

ДЕВЕЛОПЕР ИДЕТ ОТ КВАРТИРЫ К ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ

ТРЕНД НА СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ, А НЕ ПРОСТО СТРОИТЕЛЬСТВО НАДЕЖНЫХ ДОМОВ С УДОБНЫМИ ПЛАНИРОВКАМИ КВАРТИР И КРАСИВЫМИ МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (МОП) ПОСТЕПЕННО ОВЛАДЕВАЕТ УМАМИ НЕ ТОЛЬКО ДЕВЕЛОПЕРОВ ВЫСОКИХ СЕГМЕНТОВ, НО И ЗАСТРОЙЩИКОВ СТАНДАРТ-КЛАССА. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

В активно застраиваемых «новых спальных районах» градообразующая функция, по сути, принадлежит девелоперу: по собственной инициативе или по велению государства он вынужден решать вопросы обеспечения жителей транспортной и инженерной, социальной и коммерческой инфраструктурой. Большинство проектов массового сегмента реализуется вдали от престижных и развитых локаций, поэтому для привлечения потенциальных покупателей необходимо обеспечить им комфортные условия.

«Российский девелопмент долгое время был устроен просто,— рассказывает заместитель генерального директора ГК «Ленрусстрой» Максим Жабин.— Мы строили просто потому, что это покупали. Сейчас происходит смена парадигмы: у покупателей появился выбор. И многие застройщики думают: „Вот я увидел китайскую перголу, давайте ее построим в нашем ЖК, люди это оценят, и у нас вырастут продажи“. Такого не будет. Покупатель пока не готов платить за перголу. Порой в гонке за чем-то гениальным мы забываем про базовые вещи — например, о том, что надо делать хорошие газоны, которые бы долго служили и по которым хотелось походить босиком. Прежде чем сажать пальмы во дворах, давайте сначала научимся правильно сеять газон и высаживать елки. Давайте начнем с простых вещей, которые делают жизнь людей удобнее».

В комплексе «Новое Горелово» (который представляет собой целый новый поселок), возводимом ГК «Ленрусстрой» в Виллозском поселении Ломоносовского района, инфраструктура создается одновременно со строительством жилых домов. Пока корпуса продолжают строиться, вокруг появляются благоустроенная территория, дороги, парковки, социальные, административные и рекреационные объекты. Уже построено пожарное депо. К концу 2020 года введут в эксплуатацию школу на 550 мест — 22 класса начальной, средней и старшей школы. Ведется строительство еще одной школы на 640 мест, а также второго в поселке детского сада на 280 малышей — первый построен соседями, ООО «Интер Альянс», в ЖК «Ветер перемен». Образовательные объекты возводятся по федеральной программе «Стимул».

«Программа предполагает наличие земельного участка и готовой проектной документации, прошедшей экспертизу,— рассказывает директор по строительству ГК «Ленрусстрой» Алексей Булдин.— И наш взнос не только в том, что мы этот земельный участок когда-то купили и подарили муниципалитету Ломоносовского района, мы также за свой счет спроектировали эту школу, провели ее экспертизу и эту документацию вместе с экспертным заключением тоже подарили муниципалитету».



В КОМПЛЕКСЕ «НОВОЕ ГОРЕЛОВО», ВОЗВОДИМОМ ГК «ЛЕНРУССТРОЙ» В ВИЛЛОЗКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЛОМОНОСОВСКОГО РАЙОНА, ИНФРАСТРУКТУРА СОЗДАЕТСЯ ОДНОВРЕМЕННО СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛЫХ ДОМОВ

В здании предусмотрены классные помещения, актовый зал, библиотека с читальным залом и книгохранилищем, пищеблок полного цикла, медпункт и два спортивных зала с раздевалками, душевыми и тренерскими комнатами. Школа готова на 95%: все строительные конструкции завершены, коммуникации подведены, идет монтаж и наладка оборудования, поставка мебели. Примечательно, что вокруг уже проложены асфальтированные дорожки, установлены скамейки и урны для мусора, а на уличном футбольном стадионе, где игроки появятся только будущей осенью, плотным ковром зеленеет трава.

«Одной из первых задач, которые мы перед собой поставили, было сформировать за лето травяной покров,— рассказывает господин Булдин.— Поэтому в июне мы сняли все лишнее, отсыпали специальный грунт, засеяли специальную траву, поливали, косили, подсеивали — и в итоге сформировали отличный дерн. Что касается площадок с щебеночным покрытием, думаю, мы их через год поменяем. Они соответствуют строительным нормам, но вряд ли безопасны. Сейчас все выполнено в соответствии с проектом, чтобы не было вопросов от органов федерального и регионального надзора. Потом выберем более безопасное покрытие. Да, это будет за свой счет, но это дешевле, чем те камни, которые полетят в застройщика и подрядчика, если этого не сделать».

Кроме того, «Ленрусстрой» безвозмездно передал администрации Ленобласти земельный участок под строительство поликлиники и два участка — Виллозскому поселению: один под полноценный стадион, другой — под поселковый дом культуры. По предварительным данным, реализовать эти объекты планируется по федеральной программе развития АПК. Есть еще участок под строительство спорткомплекса, но пока не определен механизм инвестиро-

вания — будет ли «Ленрусстрой» строить сам, привлекать других или использовать какие-либо государственные инструменты. Разрабатывается проект планировки соседней территории, где будут сформированы участки под строительство поликлиники, двух детсадов на 390 мест и школы (не менее чем на 1600 мест).

Девелопер оперирует схемой, в которой фигурируют (по мере убывания степени его влияния): квартира, парадная, двор, район, город. «Мы научились очень хорошо делать квартиры, парадные и дворы,— признается господин Жабин.— Но с районом только начинаем работать — с управляющими компаниями, с коммерческими структурами, с муниципальными чиновниками. Наш проект — это комплексное освоение территории, мы создаем целый район, здесь более 10 тыс. человек будет проживать. И мы можем влиять на их среду обитания».

Как назвать новые улицы, где разместить и как оформить остановки общественного транспорта, кто придет в качестве арендаторов в отведенные для них коммерческие помещения — эти и многие другие вопросы девелопер пытается решать совместными усилиями со специалистами, чиновниками и будущими жителями.

Так, бульвар в центре поселка получил имя десантника Вадима Чугунова, на нем открыт памятник в виде стилизованного купола парашюта — можно сказать, у местных молодоженов (и не только) появилось собственное место для фотографий. Бульвар вымощен плиткой, здесь множество развлекательного оборудования для детей всех возрастов и уютные уголки для отдыха: воркаут, площадки с различными покрытиями, качели, деревянные скамейки с навесами. А в одном из дворов открылась «первая очередь» того, что застройщик в документах называет play hub, а неофициально — «4,5 га счастья». Это огромное игровое пространство с различ-

ными спортивными площадками, качелями, тренажерами, беговыми дорожками, горками, зонами отдыха, батутом. И бульвар, и плей-хаб реализованы пока только наполовину: те территории, которые находятся в зоне строительства нового жилого дома, еще продолжают обустраиваться. С учетом опыта, накопленного в ходе эксплуатации уже построенного: если жители отметили «опасные» острые углы, выбирается оборудование без них; если резиновое покрытие быстро вытаптывается, в следующий раз положат потолще; специальное ограждение на бульваре отделит проезжую часть от пешеходной. Внимание к деталям — от крючков для рюкзаков и подстаканников на детской площадке до безбарьерной плитки в прогулочной зоне — одно из основных отличий проекта.

«Плей-хаб и бульвар мы изначально не планировали,— подводит итог Максим Жабин.— Но они появились, потому что это важно для среды. Повлияло ли это на себестоимость? Да, она выросла. На стоимость квадратного метра? Нет. Мы строим дома в чистом поле, так давайте делать так, чтобы нам самим хотелось в них жить. Конечно, с точки зрения девелоперского бизнеса это добавленная стоимость. Но отдельно взятый продукт не добавит больших цифр к стоимости квадратного метра. Зато это начинает цениться людьми. Потому что у нас огромное количество спальных районов, которые не обеспечены простыми, базовыми вещами. Теперь люди в спальных районах хотят не только спать. Они хотят в них жить. Начинает формироваться среда, коммерческие помещения заполняются соответствующими арендаторами, которых ты никогда здесь не увидел бы, если бы не было центра притяжения. Это и есть среда. Несколько лет назад это делали немногие девелоперы, это была мода. Сейчас это тренд. Еще год или два — и это будет во всех проектах». ■