

НЕ ВХОДИТЬ, ЭЛИТНО

ЗАБОР ПЕРЕД ВАШИМ ДОМОМ ДЕЛАЕТ КВАДРАТНЫЙ МЕТР НЕДВИЖИМОСТИ НА 20% ДОРОЖЕ, ЧЕМ В ОБЪЕКТАХ БЕЗ НЕГО. ПРИ ЭТОМ ОГРАЖДЕНИЯ ИЗОЛИРУЮТ ТЕРРИТОРИЮ НЕ ТОЛЬКО ОТ МАШИН, НО И ОТ ДРУГИХ ЖИТЕЛЕЙ ГОРОДА, ВЫЗЫВАЯ СОЦИАЛЬНОЕ НАПРЯЖЕНИЕ. НАСКОЛЬКО ЭТИЧНА ТАКАЯ СЕПАРАЦИЯ И КАК МОЖНО ОБОЙТИСЬ БЕЗ НЕЕ, РАЗБИРАЛАСЬ ЯНА ЩУКИНА.

Маршрут петербуржца от дома к метро, на работу и в школу, на прогулку и к магазину зачастую адаптируется под карту заборов, которые окружают жилые комплексы. Набережная, по которой вы гуляли раньше, квартал, который пересекали, направляясь в гости, могут быть закрыты для прохода, и путь теперь будет огibtать территорию дома, жильцы которого не хотят видеть гостей.

В 2021 году в Санкт-Петербурге общая сумма сделок с элитной недвижимостью обновила десятилетний рекорд и составила около 25 млрд рублей. Согласно исследованию Knight Frank St. Petersburg, в Петроградском районе в эксплуатацию были введены два комплекса — Neva Haus (корпуса 1, 2) и One Trinity Place. Завершена реализация пяти объектов: «Особняк Кушелева-Безбородко», «Леонтьевский мыс», Esper Club, Royal Park и «Крестовский 12». Во всех центральных районах, кроме Василеостровского, в продаже появились новые элитные объекты.

Среди них есть те, чьи ворота закрыты для прохода, например, в ЖК «Леонтьевский мыс», как и в соседствующем с ним ЖК «Премьер Палас». Есть и другие способы отделиться от мира и общества. Так, в клубных домах, например, в Art View House на Крюковом канале недалеко от Новой Голландии, обустраивают отдельные помещения и коридоры для обслуживающего персонала.

Огороженная территория жилого дома, говорит руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Светлана Московченко, особенно важна там, где есть существенное расслоение населения. В среднем цена квадратного метра в комплексах с закрытой охраняемой территорией выше на 20%, чем в объектах без нее, добавляет эксперт.

ПОРЯДОК И ЗАКОН Сооснователь сервиса управления многоквартирными домами Butler Борис Голиков отмечает, что закрытие придомовой территории может быть реализовано на этапе строительства или после того, как дом сдан в эксплуатацию. В первом случае придомовая территория, как правило, находится в собственности застройщика, во втором — в общей долевой собственности владельцев квартир, при этом основным собственником помещений может быть все тот же застройщик (ст. 16 189-ФЗ).

В Петербурге установка объектов благоустройства обязательно должна быть согласована с органами государственной власти (пункт 2.2.8.6 приложения № 3 к правилам № 961), при отсутствии согласования установленную конструкцию могут демонтировать, подчеркивает собеседник SR.

В случае если дом сдан в эксплуатацию, установка объектов благоустройства осуществляется на основании решения общего собрания собственников, решение о демонтаже конструкций также принимается им. Обычно в новостройках заборы устанавливает застройщик, так как их согласование после сдачи дома в эксплуатацию — это сложный процесс, добавляет господин Голиков.

Закреть территорию нельзя в случаях, если на придомовой территории установлен публичный сервитут, то есть территория двора используется для проезда или прохода на территорию другого двора. При этом маршрут должен быть единственным, если существуют иные, устанавливая ограждение можно. Кроме того, огородить территорию невозможно, если не получено разрешение на установку объекта благоустройства.

Несмотря на то, что многочисленные набережные активно застраиваемых Петровского острова и Леонтьевского мыса являются общественными пространствами, доступ к ним остается труднодоступным. Согласно запросам жителей в Смольный, КПП, установленные на набережной Малой Невки, не раз вызывали вопросы у горожан. Однако в комитете по контролю за имуществом Санкт-Петербурга отмечали, что на территориях вблизи дома 50 по Пионерской улице ограждение размещено на земельном участке, принадлежащем собственникам многоквартирного жилого дома, в связи с чем доступ ограничен правомерно.

Двор — это маркетинговый инструмент, который делает жилой комплекс привлекательным, говорит руководитель проектов архитектурно-брендинговой компании DeVision Илья Курбатов. «Жители считают забор гарантом безопасности и не хотят видеть в своем дворе посторонних. С другой стороны, жители обжитых районов с устаревшим благоустройством хотят гулять на красивых площадках и стремятся попасть за забор новостройки. Таким образом создается социальное напряжение», — полагает он.



ПРОЕКТЫ, ГДЕ АТМОСФЕРА ПРИВАТНОСТИ СОЗДАЕТСЯ ЗА СЧЕТ ПЛАНИРОВОЧНЫХ И ЛАНДШАФТНЫХ РЕШЕНИЙ, ЭСТЕТИЧНЕЕ ОБНЕСЕННЫХ ИЗГОРОДЯМИ НОВОСТРОЕК. ПОКА ИХ ПРИМЕРОВ В ПЕТЕРБУРГЕ МАЛО

Шанс оспорить закрытие территории сохраняется — для этого необходимо обратиться с запросом в комитет по благоустройству, а также к прокурору, добавляет Борис Голиков. В случае если не было получено согласование от органов или собственников, уполномоченный орган или прокурор могут быть заявителями в суде.

МОТИВ БЕЗОПАСНОСТИ В Петербурге частично открытая территория есть у крупного элитного жилого комплекса «Парадный квартал»: ряд корпусов конструктивно удалось закрыть от общего доступа, основная центральная часть комплекса была спроектирована открытой для всех желающих с фонтаном в качестве центральной доминанты, рассказывает госпожа Московченко. Однако, по данным SR, жители «Парадного квартала» обсуждают полное закрытие территории комплекса.

С одной стороны, открытая территория «Парадного квартала» создала дополнительное общественное пространство, «оживила» окружающую застройку, а также позволила привлечь дополнительный поток для арендаторов помещений стрит-ритейла, считают в Knight Frank St. Petersburg. С другой, комплекс стал менее привлекателен для тех покупателей, кому важен фактор приватности.

«Жители домов высокого класса всегда ориентированы на приватность территории, поскольку это гарантирует защиту и безопасность как для самих жильцов, так и для их гостей. Особенно важна закрытая охраняемая территория покупателям с детьми, поскольку гарантирует их безопасность от посторонних лиц, от машин», — рассуждает эксперт.

Многие элитные жилые комплексы и новостройки комфорт-класса находятся в непосредственной близости к центру города, где сосредоточена офисная не-

движимость. По мнению Бориса Голикова, в таких случаях закрытие двора необходимо прежде всего для сохранения машиномест. Также зачастую решение об установке забора связано с соображениями безопасности, согласен он: «Отсутствие посторонних на территории дома может продлить жизнь объектам благоустройства, которые есть во дворе, а сам двор сделать более тихим и чистым».

БОРЬБА ЗА ВИД В целом «заборизация» выглядит не очень эстетично, считает директор по маркетингу «Полис Групп» Ольга Ульянова. Один из экс-руководителей правительства Санкт-Петербурга в разговоре с SR подчеркивает, что проблема решеток и заборов поднималась им на совещаниях в Смольном. Вместе с этим, полагает он, инициатива о сносе ограждений, которые установлены не только около ЖК, но и у парков, и больниц, должна исходить «снизу».

Возникает вопрос: как интегрировать новостройки в городское окружение, чтобы гарантировать комфортную среду и сохранить дворы приватными. «Один из вариантов — создавать закрытые дворы в комплексе с общественными пространствами. Такие примеры уже есть в Тюмени и Екатеринбурге», — рассуждает Илья Курбатов. Хотя, подчеркивает он, обслуживание таких территорий зачастую ложится на плечи муниципалитетов, что рождает новый виток проблем.

Некоторые страны давно взяли на вооружение концепцию безбарьерной среды. Постепенно такой подход проникает и в крупные российские города, полагает господин Голиков. Отсутствие многочисленных ограждений не только улучшает облик города, но и создает комфортные условия для передвижения пешеходов, мотивирует он. ■