

СТРОИТЕЛЬСТВО МИНИ-ГОРОДА «НОВОЕ ГОРЕЛОВО» ЗАВЕРШЕНО

НА ЮЖНОЙ ГРАНИЦЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОРПОРАЦИЕЙ «ЛЕНРУССТРОЙ» ЗАВЕРШЕН МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ «НОВОЕ ГОРЕЛОВО». 6 АВГУСТА ЗАКОНЧИЛАСЬ ПЕРЕДАЧА КЛЮЧЕЙ В ДВУХ ПОСЛЕДНИХ КОРПУСАХ ЖК. ДОМА ДЛЯ 9000 ЖИТЕЛЕЙ БЫЛИ ВОЗВЕДЕНЫ НА ЧЕТЫРЕ ГОДА РАНЬШЕ СРОКА. АНДРЕЙ ГРЯЗНОВ

Окончание работ ознаменовал массовый праздник для новоселов, состоявшийся на центральном бульваре ЖК. По словам Максима Жабина, заместителя генерального директора СК «Ленрусстрой», такие мероприятия помогают руководству компании получить обратную связь в живом общении с клиентами и лучше почувствовать аудиторию.

«Ленрусстрой» был основан как подрядная организация в 2001 году Леонидом Кваснюком. В 2004 году компания ввела в эксплуатацию свой первый дом (проект КОТ «Дудергофская линия — 3», жилищный фонд — 360 тыс. кв. м на 11 тыс. жильцов). Компания стремительно развивалась и к 2008 году сформировалась как многопрофильный строительный холдинг.

На сегодняшний день в его состав входит 15 организаций. По словам господина Жабина, диверсификация бизнеса придает корпорации устойчивость и вполне оправдала себя в ситуации сменяющих друг друга кризисов. Сегодня «Ленрусстрой» собственными силами способен выполнить весь цикл строительных работ, производить строительные материалы, осуществлять функции девелопера, заниматься проектированием, обслуживать жилые здания.

МИНИ-ГОРОД В СЕГМЕНТЕ «КОМ-ФОРТ»

Проект «Новое Горелово» стартовал в 2013 году и стал для холдинга программным. И до этого «Ленрусстрой» занимался комплексным освоением территорий, но в Горелово была поставлена задача воплотить все лучшие идеи, создав самодостаточный и комфортный мини-город со всей необходимой жителям торговой, развлекательной и бытовой инфраструктурой.

Как отмечают представители компании, «Новое Горелово» пока что является единственным проектом жилой застройки Ленобласти, где социальные объекты были сданы раньше завершения строительства жилья. Всего на территории ЖК (общая площадь застройки — более 44,6 га) возведено 13 корпусов переменной этажности — от 12 до 16 этажей. На сегодняшний день в продаже осталось немногим более 200 квартир.

СОВСЕМ ИНАЯ ПАНЕЛЬ Все здания возведены по панельной технологии из продукции Киришского ДСК, входящего в состав холдинга. На предприятии была проведена глубокая модернизация, позволившая наладить выпуск продукции с высокими потребительскими свойствами.

«Не стоит недооценивать современную панель, которая, во-первых, позволяет создавать жилье самого высокого качества, а во-вторых, дает нам возможность возводить дома быстро, что стало существенным фактором при построении эффективной финансовой модели после перехода застройщиков на эскроу-счета и проектное финансирование», — говорит господин Жабин.

По его словам, все минусы старого панельного домостроения на сегодня остались глубоко в прошлом. Современная панель полностью ушла от однотипных домов-близнецов и позволяет воплотить практически любой архитектурный замысел. Планировки квартир разнообразны, а тепло- и шумоизоляция зачастую значительно выше, чем в домах, построенных по другим технологиям.

УДОБНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА Проект жилого района «Новое Горелово» получил много престижных



наград и гран-при в известных конкурсах, в числе которых — «Золотой Трезини», «Лидер строительного качества», «Доверие потребителя — 2020» и, наконец, в этом году — Urban Awards 2022. Эксперты отмечали высокое качество непосредственно жилых помещений, а также проектное решение общественных зон и благоустройство территории.

«Нашей идеей было построить не просто жилой комплекс, а город в миниатюре, причем приспособленный именно для комфортной жизни, где есть намного больше, чем минимально необходимое, где комфорт присутствует в каждой детали», — подчеркивает господин Жабин.

По его словам, «Ленрусстрою» очень близка концепция «пятнадцатиминутного города», сформулированная Карлосом Морено, а в дальнейшем популяризированная мэром Парижа Анной Идальго. В таком «городе» большинство своих потребностей жители могут реализовать не далее чем в пятнадцатиминутной пешей или велосипедной доступности от дома. Поэтому в «Новом Горелово» разместились не только обязательные объекты: два детских сада, из которых один (на 260 мест) уже работает, а еще один (на 280 мест) будет введен в эксплуатацию в этом году, две школы на 550 и 640 мест, амбулатория, паркинги и пожарное депо. Здесь также расположилось несколько супермаркетов (в том числе «Магнит» и «Вкусвилл»), кафе, заведения бытового обслуживания, цветочные магазины, салоны красоты, пункты выдачи онлайн-заказов и многое другое.

Отдельная история — благоустройство территории и общественно-рекреационные зоны. Они в «Новом Горелово» очень просторны и стали изюминкой этого проекта. Здесь есть несколько больших детских площадок с интересным и нестандартным для Петербурга оборудованием, выделенные зоны для занятий спортом, благоустроенные локации для отдыха и общения жителей, просторное пространство для прогулок — с пешеходными дорожками в окружении альпийских го-

рок, цветочных клумб, большого количества деревьев и кустарников, которые тщательно подобраны дендрологами и садовниками, работающими в штате компании. А в центре ЖК разместились экобульвар, небольшой сквер и плей-хаб, пользующийся популярностью даже у жителей других районов.

«Разумная избыточность приносит свои плоды и отражается на финансовых показателях. У нас хороший индекс удовлетворенности наших жителей, который мы регулярно замеряем. Мы всегда планировали создавать такие проекты, чтобы и в следующий раз, когда придет время улучшать жилищные условия, наши сегодняшние покупатели опять выбрали дом в проекте „Ленрусстрой“. Судя по тому, что показатель повторных покупок у нас очень высок, не менее 40%, у нас получается», — делится Максим Жабин.

КУРС НА КЛИЕНТА «Мы не просто заявляем о клиентоориентированности на словах, мы внедряем ее в самых разных направлениях деятельности компании», — говорит господин Жабин.

Некоторые атрибуты ЖК можно счесть излишеством, но, по мнению руководства холдинга, это и есть клиентоцентричность — учет пожеланий будущих жильцов, проанализированных на старте проекта и последующих этапах. Это и колясочные на этажах, где можно оставить детскую коляску, санки или велосипед, и даже размещенные в подъездах экоконтейнеры и дог-боксы для питомцев. В самих квартирах, сдающихся с полной чистовой отделкой в мягких пастельных тонах, применены современные инженерные решения: горизонтальная разводка системы отопления, индивидуальная поквартирная вентиляция.

Курс на интересы клиента отражен и в процедуре передачи покупателям квартир. Здесь этот процесс не растягивается надолго, а максимально ускорен: 700-квартирный дом передают жильцам за полторы недели. После предварительной информационной работы, кото-

рую застройщик проводит с новоселом, клиент приходит в свою новую квартиру в назначенное время, и здесь его уже ждут все необходимые специалисты: электрики, сантехники, отделочники, сотрудники технадзора. Большинство недоделок, если таковые имеются, устраняется прямо при клиенте. Таким образом, передача одной квартиры в среднем занимает примерно полтора часа.

А в скором времени «Ленрусстрой» намерен повысить и информационную поддержку жильцов в уже сданных домах. Для этого планируется создание виртуальной «Школы уюта», из материалов которой новоселы получат информацию по обустройству жилья, вопросам безопасности, налогообложения, экономии на коммунальных ресурсах.

НЕ ПРОЩАЕМСЯ С ГОРЕЛОВО На сегодняшний день на территории «Нового Горелово» введены в эксплуатацию практически все инфраструктурные объекты. Осталось совсем немного: передать жильцам машино-места в паркинге (всего 500 мест), это, по планам застройщика, произойдет в ноябре. Кстати, этот паркинг — первый в России, который начинал строиться через проектное финансирование под эскроу-счета. Сейчас стоимость машино-места в среднем здесь составляет 560 тыс. рублей.

Часть работ остается за властями — на безвозмездно переданном застройщиком земельном участке администрация Ломоносовского района в рамках госпрограммы должна построить спортивный комплекс и здание администрации.

Но «Ленрусстрой» прощаться с Горелово не планирует. Следующий проект будет в этом же районе. Компания намерена освоить еще один земельный участок, где будет возведено 80 тыс. кв. м жилья и 40 тыс. кв. м апартаментов. Также здесь будут построены школа на 1600 мест и два новых детских сада. В «Ленрусстрое» надеются, что эта стройка начнется в течение ближайшего года. ■

ПРОЕКТ
«НОВОЕ ГОРЕЛОВО»
СТАРТОВАЛ
В 2013 ГОДУ