

ОБЩЕПОСЕЛКОВЫЕ ЦЕННОСТИ

ОДНОЙ ИЗ ГЛАВНЫХ ПРОБЛЕМ ПРИ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ В СЕГМЕНТЕ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ ОСТАЕТСЯ НЕРАЗВИТАЯ СОЦИАЛЬНАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА. ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ ВЛОЖЕНИЯ В ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ ОКУПАЛИСЬ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, КОЛИЧЕСТВО ДОМОВЛАДЕНИЙ В ПОСЕЛКЕ ДОЛЖНО БЫТЬ НЕ МЕНЕЕ НЕСКОЛЬКИХ СОТЕН. ЧАЩЕ ВСЕГО ДЕВЕЛОПЕРЫ РАССЧИТЫВАЮТ, ЧТО ОБЕСПЕЧИВАТЬ ПОТРЕБНОСТИ НОВЫХ КОТ БУДУТ СОСЕДНИЕ РАЗВИТЫЕ НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ. ЮЛИЯ МАЙОВЕР

В зависимости от уровня проекта в коттеджных поселках может различаться уровень наполнения. Эксперты признают, что наличие развитой инфраструктуры повышает уровень комфортности проживания в загородном поселке, особенно в условиях обособленного расположения (вдали от крупных населенных пунктов), когда нет доступа к инфраструктуре в шаговой доступности.

«Минимальный набор предполагает детскую или спортивную площадку, хотя даже эти элементы инфраструктуры могут отсутствовать в наиболее доступных по цене поселках. Известны случаи изменения концепций поселков и отказа от реализации планов по выделению земли под детские площадки ради удешевления стоимости проекта, поскольку все затраты на возведение инфраструктуры и организации мест общего пользования закладываются в стоимости лота конечного покупателя, а также влияют на стоимость обслуживания», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», перечисляет: «В первую очередь в коттеджных поселках необходимы электричество, водоснабжение, газификация, канализация, дороги, служба охраны с контрольно-пропускными пунктами, далее — собственные и гостевые парковки, места для эксплуатационных служб, детские и спортивные площадки, площади для торговых точек, предприятий сферы услуг, общественного питания. Чем более высокого класса поселок, тем более разнообразна инфраструктура. Нет единого обязательного набора, инфраструктура варьируется от проекта к проекту. Основной акцент — на хорошей охране, качественных дорогах, слаженной работе коммунальных служб, это база. Остальное — индивидуально и опционально».

Анна Николаева, генеральный директор компании по проектированию «БИМПРО», подчеркивает, что инфраструктура поселка и места общего пользования — это разные понятия. «Места общего пользования и какие-то элементы благоустройства — это все в целом относится к категории благоустройства. Конечно, они должны присутствовать хотя бы на 10–20% от территории поселка», — считает эксперт.

Госпожа Трошева говорит, что среди девелоперов распространена практика выделения мест под коммерческие объекты в составе административного корпуса поселка комфорт-класса и выше. Здесь могут располагаться как продуктовые магазины, так и сервисные службы ремонта, химчистки и т. д.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ НАБОР В высокоценных проектах обязательный набор элементов инфраструктуры включает в себя более широкий спектр предоставляемых услуг сервиса на территории поселка (в том числе службы доставки, технического обслуживания поселка), сервис для машин (парковка, мойка), вблизи водоемов — благоустроенные причалы, марины. Редко — социальные объекты в виде детсадов и школ, чаще — детские центры (досуговые мероприятия, кружки). Возможны спортивные объекты: фитнес-клуб, крупные спортивные площадки (теннисные корты, площадки под футбол, баскетбол, гольф-поля).

«Места общего пользования и другая инфраструктура — крайне важная составляющая в коттеджных поселках. Стоимость создания общественных пространств в поселках может достигать до 20% от стоимости проекта. Но все зависит от локации, рецепта единого нет и стоимости тоже. Но чем богаче инфраструктура, тем требовательнее и платежеспособнее приходит клиент», — уверен Игорь Карцев,

генеральный директор компании «Максимум Лайф Девелопмент».

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, полагает, что при идеальном раскладе инфраструктура коттеджного поселка должна быть такой же, как в качественном жилом комплексе в черте города: детский сад, супермаркет, спортивный комплекс или бассейн, аптека, салоны услуг. «То есть все то, что позволяет не покидать пределов объекта по бытовым вопросам», — говорит он.

На практике, замечает эксперт, многое зависит от расположения объекта. «Если рядом с поселком на 50–60 домов есть детский сад, то нет никакого смысла строить новый. А если объект расположен, скажем, в оживленном Сестрорецке, в 30 минутах пути от Петербурга, то существующая инфраструктура вполне закрывает потребности жителей и не каждый бизнес решится открывать новый ресторан или детский развивающий центр. При этом минимальный набор инфраструктуры должен присутствовать в любом коттеджном поселке независимо от его расположения и количества домовладений. Это мини-маркет, кафе или пекарня, площадки для воркаута и игр детей», — рассуждает господин Кравцов.

ЧТО-ТО ПРИДУМАТЬ Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», приводит пример: «В коттеджном поселке бизнес-класса „Медное озеро — 2“ у Меднозаводского разлива 115 домовладений размещаются на территории 46,4 га. И под общественные зоны здесь отведено 10,7 га». Если поселок находится в Репино, собственная инфраструктура застройщику не нужна. «А если в 20 км от Выборга — придется что-то придумывать», — добавляет он.

При этом эксперт обращает внимание, что объекты общепита не смогут окупиться ни в одном коттеджном поселке. А магазин, рассчитанный на внутренний спрос (продукты, хозяйствы), будет окупаться лишь в массивах от 500 домовладений и выше.

Михаил Паушин, управляющий партнер юридической компании Ffreeviser, замечает, что вопрос принадлежности мест общего пользования и инфраструктуры коттеджных поселков стал достаточно злободневным в последнее время. «Классический вариант управления в коттеджных и иных видах поселков предполагает оформление мест общего пользования (таких как дороги, помещения для охраны, инфраструктурные объекты в виде внутрипоселковых линий электропередач, газопровода, водопровода) в собственность ДПН или СНТ. Однако это встречается достаточно редко. Застройщики, как правило, оставляют места общего пользования и инфраструктуру в своей собственности. Это им дает возможность устанавливать тарифы и взимать плату за пользование данными объектами. При этом покупатели коттеджных домов лишаются возможности сменить управляющую компанию. Данное злоупотребление зачастую ведет к внутренним конфликтам и судебным разбирательствам», — делится эксперт.

«Минимально необходимыми можно назвать организованные места отдыха, в первую очередь для детей, спортивные площадки — сейчас это очень актуально. Даже в жилых домах делаются воркаут-зоны, где взрослые люди могут отдохнуть. Либо небольшой стадион, где подростки могли бы заниматься спортом — это что касается благоустройства», — перечисляет госпожа Николаева. По ее подсчетам, гармонично организованные зоны общего пользования и хороший ландшафтный дизайн могут прибавить до 15% стоимости на этапе продаж, а в элитных поселках — и до 20% к цене. ■



СТОИМОСТЬ СОЗДАНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ В ПОСЕЛКАХ МОЖЕТ ДОХОДИТЬ ДО 20% ОТ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА

ИНФРАСТРУКТУРА