

БЛИЖЕ К ЛЮДЯМ

Как меняются проекты жилых комплексов



Сложносочиненное понятие человекоцентричности пока не стало мейнстримом в региональном жилищном строительстве, но девелоперы стремятся разнообразить свои проекты с учетом

реальных потребностей людей в ежедневном комфорте как в самих жилых комплексах, так и за их пределами. «Стиль» собрал пять заметных тенденций на нижегородском рынке.

«ГОРОД — ЭТО БОЛЬШЕ, ЧЕМ ДОМА»



Группа компаний ННДК — один из немногих нижегородских застройщиков, которых не пугают повышенные социальные обязательства, будь то сохранение исторических особняков или достройка проблемных домов. В этом году холдинг вышел в новый для себя сегмент, учредив управляющую жилым комплексом компанию. О новом уровне ответственности девелоперов и о том, к чему стремиться, рассказывает генеральный директор ННДК Михаил Иванов.

— ННДК первой в регионе освоила практику взаимодействия с властями по восстановлению исторического наследия. Как вы оцениваете этот опыт?

— Реставрация объектов культурного наследия (ОКН) — это сложный

и длительный процесс, он сильно регулирован, деревянные ОКН реставрировать вдвойне сложно из-за жестких противопожарных норм.

Именно поэтому в случае с усадьбой Гусевых в квартале церкви трех Святителей, в реставрации которой мы выступили инвестором, и проектирование, и собственно реставрационные работы шли немного дольше, чем мы рассчитывали. Тем не менее уложились в срок и в ноябре 2022 года ввели усадьбу в эксплуатацию.

Результат стоил всех трудов: был сохранен ценный исторический объект и, согласно договоренностям с областным правительством, мы получили в аренду без торгов земельный участок, на котором появится один из домов нового ЖК. Это был пилотный проект подобного сотрудничества не только на региональном уровне, но и в стране в целом.

— В вечном споре — сохранять старое или развивать новое — на чьей стороне вы?

— Всегда есть адепты и одной, и другой крайностей. Я за баланс, поскольку город — это больше, чем просто дома. Это люди, это история. Должны быть исторические уголки, но нельзя тормозить развитие города. Об этом — девиз нашей компании: «Строим будущее, сохраняя ценности».



ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ СОЦИНФРАСТРУКТУРА

Строительство в новых жилых комплексах школ и детских садов становится обязательным. Об этом во время ежегодной прямой линии с жителями сообщил губернатор Нижегородской области Глеб Никитин. «Мы больше не допустим появления таких ЖК, где нет школ и детских садов», — сказал он. — Сейчас градостроительные нормы, позиция правительства состоит в том, чтобы давать реализовывать жилищные проекты только в том случае, если понимаем, за счет чего и где будет строиться соответствующая социальная ин-

фраструктура». Глава области напомнил, что все новые договоры на комплексное развитие территорий, которые начали заключать с застройщиками, это предусматривают: девелопер должен проинформировать регион о том, где и за счет чего будут построены детсады и школы.

Благоустройство общественных пространств

Новым значимым для города трендом становятся обязательства застройщиков по благоустройству прилегающих общественных пространств: это затратно,

— Как оцениваете развитие нижегородского рынка жилищного строительства на современном этапе?

— Если сравнивать наш город сейчас и 20 лет назад, то, безусловно, застройщики сделали очень серьезный прорыв в качестве жилья, оно на порядок лучше. Шагнули вперед и технологии, и архитектура. Но нам есть, к чему стремиться.

— Что вы понимаете под комфортным жильем и как воплощаете у себя в проектах?

— Мы для себя определили комфортное жилье как несколько обязательных характеристик, которые есть во всех наших проектах. Прежде всего это закрытая территория двора с ландшафтным дизайном, качественные строительные материалы и инженерные решения, продуманные планировки и достойная отделка мест общего пользования и квартир, если она предусмотрена. Но не только: комфорт — это еще и добрососедство, общие традиции и взгляды на то, как дом должен жить. Например, в ЖК «Циолковский» при нашей поддержке был открыт одноименный соседский центр. Там проходят различные мастер-классы, презентации, встречи соседей, дворовые праздники.

— В этом году в составе холдинга ННДК появилась управляющая компания «ННДК Управление комфортом». Почему и с какой целью она создана?

— Люди покупают не квадратные метры, а определенный образ жизни,

комфорт которого напрямую зависит от качества управления домом. Каждый хочет спокойно парковаться у дома, отпускать детей гулять во двор и всегда иметь возможность посмотреть, как они там, видеть, кто звонит в домофон, быстро и легко оплачивать счета в мобильном приложении и так далее. Такой сценарий ежедневного комфорта. Мы решили, что можем и должны сами писать такой сценарий, поэтому появилась своя управляющая компания. Ищем, пробуем, внедряем новые практики. Например, мы первыми в городе разработали свое мобильное приложение по управлению домом и сейчас тестируем его в ЖК «Корица». Доступ к сервису есть у всех жителей. В нем можно в реальном времени следить за расходами по счетчикам, оплачивать квитанции, есть доступ к видеонаблюдению и IP-домофонии, можно открыть доступ на территорию ЖК, не находясь в квартире.

— Есть ли идеи, которые вам пока не удалось воплотить в своих проектах?

— Мечтаю построить в Нижнем небоскреб. Пока это в силу ряда причин невозможно. У нас уникальный город, в котором аэропорт расположен в нижней части, из-за чего верхняя часть, на высоком берегу, сильно «режется» глиссадой — траекторией полетов самолетов, заходящих на посадку. Это очень ограничивает многие проекты жилищного строительства, надеюсь, что в ближайшее время проект зоны подлета будет изменен.