

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА.

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЛИЧНОЕ ДОСТОЯНИЕ

Одна моя знакомая финка, которая не так часто приезжает в Петербург, говорит, что когда она едет по центру в плотном потоке, ей всегда кажется, будто что-то случилось. Конечно, наш трафик с финским не сравнить, но все-таки с историческим центром Петербурга надо что-то делать. В Смольном тоже так думают, поэтому поддерживают московский опыт организаций платных парковок в центре. Это мы уже, правда, проходили, но есть нечто новенькое. По столичному примеру для удобства петербургских автомобилистов, работающих в центре, могут появиться годовые абонементы на пользование платной парковкой. Те, кому каждый день платить лень, могут сразу отдать за абонемент 100 тыс. рублей. А там — его дело, как часто пользоваться этой услугой. Месячный абонемент будет стоить 10 тыс. рублей (час парковки — 50 рублей). Говорят, в Москве это придумали по просьбе машиновладельцев. Ну что ж, этим гражданам можно только поаплодировать.

Что касается городского комфорта в принципе, то в родных пенатах летом ничего особенного не произошло. Так, по мелочи — аквabusы ходили с перебоями, парк на Елагином острове оккупировали различные шумные мероприятия, а на Каменном острове к уникальным старинным особнякам в стиле модерн по-прежнему не подойти. Эти объекты культурного наследия находятся в частных руках, обнесены высокими заборами, а каждого, кто приближается к особняку, бдительные охранники чуть ли не берут на мушку. Дачу графини Клейнмихель, с ее уникальным архитектурным стилем, хотя бы можно рассмотреть через ажурную решетку. В отличие от других особняков, надежно спрятанных от посторонних глаз и по которым можно было бы изучать историю города. Вот почему владелец исторического замка в Италии, например, обязан относиться к нему как к национальному культурному достоянию, а наш собственник нет? Нельзя в Италии изолировать историю от общества, и обладатель исторического палаццо не имеет права закрывать его от посещения всеми желающими, за исключением, конечно, частных апартаментов. Но куда лучше сделать историю личным достоянием — и никаких забот.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ДОМ С УЧАСТКОМ — НОВЫЕ СТАНДАРТЫ

ИНТЕРЕС ПОТРЕБИТЕЛЕЙ К МАЛОЭТАЖНОМУ ЖИЛЬЮ КАК ОБЪЕКТУ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ ДИКТУЕТ И НОВЫЕ СТАНДАРТЫ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ. КРОМЕ КАЧЕСТВА ОТДЕЛКИ, ПЛАНИРОВКИ, ВИДА ИЗ ОКНА ПОКУПАТЕЛЯ ТЕПЕРЬ ИНТЕРЕСУЕТ И РАЗМЕР ПРИДОМОВОГО УЧАСТКА. А ОН, КАК ПРАВИЛО, ЗАВИСИТ ОТ ФОРМАТА КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Ближайшие пригороды Петербурга или зона застройки проектов, выступающих в качестве альтернативы городскому жилью, по-прежнему востребованы. Наиболее активно развивается Всеволожский район. Также популярны у девелоперов Выборгский, Ломоносовский, Пушкинский районы.

Эксперты отмечают, что предпочтения покупателей по размеру участка разнятся в зависимости от их представлений о загородной жизни и имеющихся денежных средств. Если клиент ищет загородный дом как второе жилье — дачу и планирует вести активную садово-огородную деятельность, то меньше чем на шесть соток он не согласится, а лучше бы десять. Если же дом приобретается для постоянного проживания, то тогда клиентов интересуют более скромные по размерам участки, за которыми было бы легко следить каждый день, в том числе и зимой.

В настоящее время в сегменте эконом-класса рынок малоэтажного строительства представлен малоэтажными многоквартирными домами и таунхаусами. Индивидуальные дома, цена которых может быть интересна потенциальным покупателям недорогого жилья, возводятся преимущественно в районах Ленинградской области, значительно удаленных от границ мегаполиса, — от 40 км. «В пригородах Санкт-Петербурга можно выделить лишь единичные коттеджные комплексы, в которых можно приобрести дом за 4–4,5 млн рублей. Они, как правило, возводятся по каркасной технологии с придомовыми участками не более 10 соток. В среднем площадь земельного участка составляет 6–8 соток», — рассказывает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь».

При этом эксперты говорят, что сегодня размер придомового участка напрямую зависит от типа дома — таунхаус это или коттедж.

Так, придомовой участок таунхауса обычно составляет от 0,5 до 2 соток. «У нас в „Золотых ключах“ это 1,5–2 сотки, для дуплексов — 2,5–3,5 сотки. Под коттеджи территория выделяется, конечно, побольше — чаще всего в диапазоне от 3 до 12 соток. Как правило, в составе ДНП участки крупнее, а на землях под ИЖС — поменьше. Средняя величина будет около стандартных шести соток», — говорит Елена Шишулина, директор по маркетингу УК «Старт Девелопмент». — У нас есть покупатели в „Золотых ключах“, которые приобрели таунхаус на полутора сотках, отказавшись от коттеджа с просторным участком, в котором жили до этого, так как они больше не хотели тратить время и силы на расчистку снега, косьбу травы. Если говорить о западном опыте, то европейцам



ИНОГДА ЛУЖАЙКА ПЕРЕД ДОМОМ МОЖЕТ БЫТЬ КАК СТАДИОН СРЕДНЕЙ РУКИ

и американцам совсем не свойственно стремление к большим территориям. Есть лужайка перед домом — и достаточно. К тому же у них нет таких норм по противопожарным расстояниям между домами, которых должны придерживаться российские застройщики».

Руководитель службы маркетинга компании «Пулэксспресс» Марина Агеева говорит, что минимальный размер участка в таунхаусах предлагает поселок «Смольный» — от 0,8 сотки, «Кивеннапа Север» — от одной сотки, «Традиция» — от 1,2 сотки, «Золотые ключи» — от 1,5 сотки. Она также отмечает, что в этом году появилось предложение приквартирных участков для квартир, расположенных на первых этажах малоэтажных многоквартирных домов. «Такие участки предлагает компания NCC в проекте Grena Lund и „Пулэксспресс“ в заявленном на выход этой осенью проекте „Мелодия“. Площадь приквартирных участков — от 0,3 до 1,5 сотки. Однако квартиры с участками уже сложно отнести к эконом-классу. Скорее, это уже бизнес-формат загородной недвижимости», — рассуждает госпожа Агеева.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, согласен, что размер придомового участка у таунхаусов не превышает 1–2 сотки. «Это вполне отвечает западному подходу. Однако этот подход подразумевает, помимо частной территории, еще и наличие общественной зоны, которая в российском эконом-классе зачастую отсутствует. Максимум, что может предложить застройщик, это прогулочные пешеходные зоны вдоль проезжей части. Бывают случаи, когда объекты, повышающие комфорт всех жителей поселка, и вовсе отсутствуют. Таунхаусы — это объекты безэкспертные, на них

не распространяется множество ограничений, поэтому неудивительно, что застройщики экономят на инфраструктуре», — сетует господин Богданов.

Эксперты отмечают, что сегодня стоимость сотки земли зависит не от размера, а от правового и градостроительного статуса территории, обеспеченности инженерными сетями и удаленности от города. Сотка в составе ДНП (дачное некоммерческое партнерство) или СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество) к югу от Петербурга в пределах 35 км в среднем стоит около 80 тыс. рублей. На севере это будет на 20% дороже. Земли под ИЖС очень редко продаются незастроенными, в этом случае (и при наличии коммуникаций) средняя цена вырастает до 150–200 тыс. рублей, если говорить об эконом-классе.

Руководитель департамента элитной и загородной недвижимости компании «Матрикс-Недвижимость» Анастасия Тузова отмечает при этом, что некоторые различия в восприятии коттеджей, таунхаусов и городских кварталов в России и на Западе присутствуют до сих пор: «По поводу пожеланий покупателя можно отметить, что, приобретая таунхаус эконом-класса, он выбирает из имеющегося предложения. На самом деле мы переняли западный опыт, но в понимании европейцев таунхаус — это городской дом площадью примерно 120 кв. м с воротами, местом для двух машин и участком в три сотки. Помимо личной земли, существует и общественная территория на восемь-десять семей, на которой расположены бассейн, корт, гриль. Такие дома формируют целый квартал из нескольких десятков домов, примыкающих друг к другу. У нас это называется поселок, а не квартал в городе, что является одним из принципиальных различий». ■