



ЖК «БУЛАТНИКОВО»: СЕРИЯ 3D – ДОСТУПНО, ДОБРОТНО, ДОСТАТОЧНО



Обеспечение граждан жильем и создание качественной среды обитания является на сегодняшний день, без преувеличения, стратегически и социально важной задачей развития государства, поскольку сложности крупных городов России заключаются в аварийном состоянии жилого фонда, изношенности инженерных сетей, загруженности транспортных артерий, экологических проблемах и далее по списку. Поскольку политика точечной застройки в городах себя практически не оправдала, вызвав в большинстве случаев ухудшение качества среды обитания, то стал неизбежен поиск иных способов выхода из сложившейся ситуации. Об этом беседа с гостем редакции, председателем совета директоров девелоперской компании «КВАРТСТРОЙ» А.П. Делисом.

– Каковы основные принципы комплексного освоения территорий (КОТ)? Что должна включать инфраструктура такого поселения и как учитывать освоение таких территорий и долгосрочные перспективы развития городов, поскольку КОТ, с одной стороны, может быть своеобразным анклавом на территории большого города, а с другой, располагаться на его условных границах?

– Комплексное освоение территорий (КОТ) – уже давно известный тренд на рынке недвижимости. Сегодня под этим принято подразумевать масштабные проекты площадью от

50 га и более, застройка которых предполагает создание комплексной инфраструктуры и рабочих мест. Подобные проекты становятся все популярнее не только в Москве и Санкт-Петербурге, но уже и во многих крупных городах регионов России.

Эту тенденцию легко объяснить. Реализация точечных объектов не дает возможности организовать тот уровень городской среды, который сегодня востребован горожанами. В частности, речь идет о необходимости уменьшения плотности застройки, расширения

парковых и рекреационных зон, оптимизации транспортных и пешеходных потоков, создании дружелюбной и безбарьерной территории. Все это дает безопасное и экологичное пространство, выполнить которое в черте города почти невозможно: возникают сложности с организацией земельного участка, трафика, получением ТУ. Когда идет точечная застройка, объект встраивается в существующую социальную и инженерную инфраструктуру. При этом данное решение не всегда целесообразно и гармонично, что может приводить к возникновению недовольства жителей или даже к напряженности в районе.

Другое дело – проекты на границе города или в некотором удалении: там создать качественный проект легче. По сути, КОТ это мини-город, где человек может полноценно жить, имея в шаговой доступности всю базовую инфраструктуру, работу, зоны для прогулок и отдыха, при этом все прочие возможности – рядом, в большом городе. Со стороны органов государственной власти также существует интерес к созданию КОТ на границах города. Их выгода в том, что в рамках КОТ есть больше вероятности, что за счет частных инвесторов будут решены вопросы подведения инженерных сетей, а также строительства отдельных объектов социальной инфраструктуры. Только тогда можно говорить именно о комплексном развитии городского пространства.

Важный момент – это новый уровень работы собственно с территорией. Такие проекты, как КОТ, создают и жилье, и современные организованные и комфортные общественные пространства. Многие девелоперы уже понимают необходимость отдать драгоценные метры под парк или площадь, отказавшись от возведения на их месте очередного дома.

Например, в наших проектах предусмотрены работы по созданию комфортных общественных зон, способных обеспечить добрососедскую атмосферу. Так, в жилом квартале «Булатниково» мы строим не только стандартные для большинства комплексов объекты, такие как торговый центр, детский сад и начальную школу, но и специально разработанную ландшафтными дизайнерами центральную рекреационную зону. Эта зона включает в себя множество различных форм проведения досуга и спроектирована для жителей абсолютно всех возрастов: от самых маленьких до пожилых. Скучно точно никому не будет! К тому же мы привлекаем к управлению профессиональных операторов, которые обеспечивают безопасную работу детской и спортивной инфраструктуры, поддержание благоустройства и охрану территории.

Уверен, что развитие рынка в направлении комплексного освоения территорий покажет конкурентоспособность застройщиков.

С другой стороны, есть и сложности создания КОТ. Это касается взаимоотношений с муниципальными и городскими структурами. Как показывает практика, процедура взаимо-

действия с ними бывает очень сложной. Процессы согласования зависят от огромного количества факторов и людей. Согласования могут затягиваться на месяцы, а то и на годы, не говоря о том, что не всегда государственные структуры готовы финансировать развитие коммуникаций. В этой ситуации только по-настоящему опытный девелопер может интегрировать все процессы и довести процесс строительства до результата, причем экономически оправданного результата. В любом случае реализованный объект становится частью городской среды, так как подобного рода проекты слишком масштабны, их не огородишь забором. Те же инженерные сети и социальная инфраструктура, которые сооружает застройщик, потом переходят на баланс муниципальных структур, тот же транспорт, он также станет муниципальным. Здесь задача застройщика – договориться с властями об организации новых маршрутов и создании необходимых условий для этого. Также стоит учитывать, что инфраструктурным операторам, которые придут на этот объект, надо обеспечить доступ потребителей извне, и это существенно меняет экономику их бизнеса, так как внешние потребители будут приносить дополнительную прибыль. Поэтому все эти затраты или риски приходится рассчитывать заранее.

Еще важно отметить, что в России теоретически очень удачные проекты не всегда на практике оказываются такими. Девелоперы иногда не могут учесть перспективы будущего использования соседних участков, так как нередко отсутствуют актуальные генеральные планы и правила землепользования и застройки. Из-за этого могут возникать приятные, чаще не очень, сюрпризы для девелопера в ходе реализации объекта. Также известны случаи, когда при разработке проектов не учитывались возможности и мощности имеющейся инженерной и транспортной инфраструктуры, что, в свою очередь, приводило к пробкам на автомагистралях, на расширение которых в бюджете средства не были запланированы, к конфликтам с генерирующими и сетевыми компаниями, которые не хотели наращивать мощности или подключать объект к теплотрассе и т.п.



Но это все — следствие, а основная проблема, на мой взгляд, все-таки в том, что в российском законодательстве отсутствует четкое определение проектов комплексного освоения территорий, соответственно, отсутствует и регулирование многих вопросов. Нормативно никак не закреплены основные характеристики проектов КОТ и не разграничены зоны ответственности бизнеса и государства. Власти должны разработать соответствующую государственную программу, где будут обозначены все ключевые характеристики КОТ, а также обозначены четкие механизмы их реализации.

Сложность таких масштабных проектов заключается в их долгосрочности, необходимости значительных объемов инвестиций уже на старте проекта и большой зависимости от поддержки региональных и местных властей, у которых, к сожалению, не всегда есть для этого возможность. Ведь сегодня покупатель смотрит не только на цену жилья, но оценивает в комплексе социальное окружение и инфраструктуру. Как правило, чем более развита инфраструктура — тем выше стоимость жилья. Соответственно, большинство девелоперов, реализуя проекты комплексного развития территорий, вынуждены сразу закладывать в концепцию проекта всю необходимую инфраструктуру, а иногда и специальные объекты инфраструктуры, увеличивающие привлекательность района, например, ФОК или стадионы, лечебные учреждения и т.п. Концепция проекта становится красивой и привлекательной, но растет и нагрузка на его себестоимость.

— Современные строительные технологии и материалы — каково их место в реализации КОТ?

— Ведущее. Девелоперы уже по определению не могут строить типовые дома из типовых материалов по всей стране, как это было раньше. Наша страна огромна, и необходимо учитывать разнообразие территорий и климатических зон, уникальность каждого участка земли, а также огромную потребность в доступном жилье комфорт-класса. Современный подход к комплексному освоению территорий подразумевает использование индивидуальных архитектурных и планировочных решений с учетом ландшафта территории. Соответственно, разнообразие проектных решений приводит к разнообразию и технологий, и материалов, применяемых при строительстве объектов КОТ. Так, в ЖК «Булатниково» мы стараемся использовать современные технологии, даже если они обходятся несколько дороже. К примеру, все инженерные системы и освещение запроектированы с учетом современных тенденций энергосбережения. Мы используем индивидуальные газовые котельные для каждого дома, что позволяет обеспечить снижение расходов на горячее водоснабжение и отопление, а также гибкий график для начала отопительного сезона. Большое внимание уделяем фасадам, их технологичности, качеству и инновационности теплозащиты, долговечности фасадных панелей, чтобы жители долгие годы не имели никаких проблем.

— Снижение эксплуатационных расходов и, соответственно, стоимость обслуживания — вещи, безусловно, важные. Но не единственные...

— Конечно, главный критерий для нас — комфорт проживания будущих жильцов. Поэтому мы используем только безопасные, экологичные и энергоэффективные материалы и грамотно продуманные планировки. Люди покупают у нас жилье, некоторые отдают сбережения всей своей жизни — и логично, что они хотят жить комфортно. Поэтому уже на стадии разработки проектов домов мы решили, какими свойствами должно обладать наше экономичное жилье. Учтены вопросы планировочные, строительные, финансовые, маркетинговые, технологические и так далее... Разработка концепции — это самое сложное в девелопменте. Строители создают то, что задумано архитекторами и проектировщиками. А разработать то, что будет наиболее востребовано, — это целое искусство. Мы только над планировками работали полтора года. Вымеряли все до сантиметра так, чтобы сократить ненужные площади и максимально эффективно использовать существующие полезные. В итоге в ЖК «Булатниково» получились комфортные квартиры, которые по цене доступны многим, а качество строительства, проектные решения, инженерные системы, лифты, отделка входных групп в этих домах — на уровне домов бизнес-класса.

Интерес к ЖК «Булатниково» проявляют не только покупатели, но и банки, ПИФы — проект аккредитован уже 5 банками, в том числе такими лидерами рынка, как Сбербанк и Банк Москвы, а ЗПИФН «Сбербанк — Жилая недвижимость» уже дважды инвестировал в него свои средства. Приятно, что нам оказано такое доверие, и оказано оно не просто так — компания смогла заинтересовать и доказать перспективность своих новых проектов, и это при огромной конкуренции в Московском регионе.

— Что может сделать сегодня действительно доступным жилье в новостройках достойного качества?

— Давайте определимся с понятием «доступность». Кто-то самым важным фактором рассматривает вопрос





географической доступности, кто-то — финансовой. Мы же рассматриваем комплекс этих факторов. Одной из стратегических целей нашей компании является строительство качественного доступного жилья, которое позволит внести свой вклад в решение огромной, без преувеличения, проблемы недостаточности качественного жилого фонда в российских городах. Известно, что сегодня скорость нарастания ветхого жилья в России намного выше темпов введения новостроек. Поэтому существует огромный спрос на недорогое, но качественное жилье. И здесь очень важно, что наша строительная индустрия после кризиса наконец переориентировалась и начала создавать интересные решения в области доступного жилья. Например, при реализации своих проектов КОТ мы используем уникальную концепцию планировки квартир серии «3D», что позволяет и снизить стоимость, и повысить комфортность жилья. В названии «3D» зашифрованы три основных принципа: «Доступно», «Добротно» и «Достаточно», выполнение которых необходимо для создания доступного жилья.

Еще одним неотъемлемым фактором для обеспечения доступности жилья является разработка разных финансовых и социальных программ для потенциальных покупателей. В частности, как показывает наша практика продаж доступного жилья, покупателям необходимо обеспечить возможность инвестирования на разных стадиях строительства, а также покупку с использованием программ ипотечного кредитования сразу нескольких банков, системы рассрочек и спецпредложений. Только такой комплекс предложения дает возможность удовлетворить потребности разных категорий граждан и сделать жилье действительно доступным.

При использовании ипотеки огромную роль играет и готовность жилья к заселению. При создании доступного жилья застройщикам нужно думать о том, как строить и сдавать дома быстрее. На примере ЖК «Булатниково» мы знаем, что многие покупатели сейчас арендуют квартиры, в то время как ежемесячный платеж по ипотеке равен пла-

те за аренду аналогичной квартиры. Поэтому возможность заселения сразу после завершения строительства делают «Булатниково» очень интересным предложением среди новостроек.

— Представители каких социальных групп становятся обладателями квартир, построенных вашей компанией?

— Это хороший вопрос. Наша принципиальная позиция в том, что при строительстве доступного жилья мы должны обеспечить реальную доступность для разных социальных групп. Наши текущие проекты в Московской области, Нижнем Новгороде и Волгограде спроектированы с использованием концепции «3D», которая подходит для всех возрастных групп: молодежи, семей с детьми, пенсионеров, инвалидов. Часто это категории граждан, которые не могут позволить себе приобретение квартиры при

100%-ной оплате, то есть часто это потребители ипотеки. Под них мы в обязательном порядке формируем комплекс инфраструктурных решений на территории микрорайона — серию тематических спортивных и рекреационных площадок, которые рассчитаны как на самых маленьких жителей района, так и на более взрослые аудитории.

— Вы — сопредседатель общественной организации «Деловая Россия» и возглавляете бизнес-структуру. Как вы оцениваете социальную ответственность девелоперской компании «КВАРТСТРОЙ»?

— На самом деле для нас это важнейшая составляющая бизнеса. Наша компания думает и заботится о своих покупателях, предлагая достойный и доступный продукт, активно участвует в социальных программах городов присутствия, организует спортивные и общественные мероприятия, вовлекая будущих жителей наших комплексов в процесс формирования окружающей среды. Для нас является абсолютно естественным, что часть творческого потенциала команды «КВАРТСТРОЙ» обращена на благотворительные программы, такие как поддержка некоммерческого семейного центра для родителей и их детей с ДЦП «Благодатное небо», спонсирование мастер-классов и семинаров для интернатов, спонсирование юношеских и полупрофессиональных спортивных футбольных команд. Кроме того, лично я участвую в совете Московского областного регионального отделения «Деловой России», задачей которого является содействие формированию и реализации экономической политики государства, нацеленной на создание благоприятных условий для развития предпринимательства.

— Спасибо за интервью и разрешите от лица редакции поздравить вас и вашу компанию с профессиональным праздником — Днем строителя, к которому девелопмент имеет самое прямое отношение. Удачи вам!

— Со своей стороны, желаю нашим партнерам и коллегам строительной отрасли удачных и интересных проектов, а также хочу поблагодарить их за ответственное отношение к нашему общему делу!