

Миллионник Кудрово

[Главная страница](#) / [Архив выпусков](#) / [Строительный Еженедельник. ЛО №3 \(66\) от 21.03.2016](#) / Миллионник Кудрово

 21.03.2016

На фоне некоторых активно застраиваемых территорий Ленинградской области Кудрово по обеспеченности объектами инфраструктуры и привлекательности для покупателей квартир в новостройках можно отнести к передовым локациям. Если бы не два «но»: неразвитость дорожно-транспортной сети и отсутствие мест приложения труда.

В начале марта газета «Строительный Еженедельник» совместно с Российской гильдией управляющих и девелоперов (РГУД) провела заседание круглого стола «Миллионник Кудрово: жизнь среди новостроек». В ходе заседания состоялась презентация проекта «Реестр соответствия КОТ», который был реализован специалистами Экспертного совета по КОТ РГУД.

Оценка – «соответствует»

Накануне заседания круглого стола специалисты Экспертного совета по КОТ РГУД объехали новостройки Кудрово в рамках проекта «Реестр соответствия КОТ». Задача проекта – сравнить, насколько соответствуют заявленные планы девелоперов реальным результатам их работы.

«Экспертный совет Гильдии по комплексному освоению территорий взял на себя трудную задачу – обобщить проблемы, с которыми сталкиваются застройщики при освоении проектов КОТ, – прокомментировала инициативу Елена Бодрова, исполнительный директор РГУД. – Эксперты основываются на собственных исследованиях – проводятся обзоры застраиваемых территорий, члены совета инспектируют крупные проекты жилой застройки Петербурга и Ленинградской области и оценивают их фактическое соответствие заявленным параметрам. Кудрово выбрали как пилотную площадку, поскольку эта территория является одним из наиболее популярных направлений у покупателей».

«Мы не сравниваем проекты друг с другом. Главной задачей Реестра соответствия является оценка соответствия презентуемой покупателю информации фактически создаваемой среде. Реестр позволит покупателям получить достоверную информацию о каждом проекте в разных локациях. Мы рассматривали, насколько заявленные девелоперами планы по развитию территории, созданию благоприятной инфраструктуры и качеству строительства соответствуют тому, что реализуется на самом деле, – пояснил Арсений Васильев, председатель Экспертного совета по КОТ РГУД, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» – Средний показатель выполнения обязательств по созданию инфраструктуры в Кудрово составил 82%, а средняя оценка достоверности предоставляемой девелоперами информации – 89%. Это высокий показатель».

Тем не менее проблемы у проектов есть. Надежда Морозова, член Совета по КОТ РГУД, ведущий архитектор компании АЕСОМ, отмечает, что в целом все комплексы качественные, но есть и отдельные недостатки. «Например, во многих проектах заявлены магазины шаговой доступности, но по факту их нет. Кроме того, проблема территории Кудрово заключается в том, что при большом внимании к внутреннему пространству упускается его доступность извне. Пока жители Кудрово могут комфортно выезжать за пределы квартала только на личном автомобиле».

Эксперты совета собираются продолжить работу по составлению реестра в других локациях. В ближайших планах – оценить новостройки Янино.

Городской район

По количеству введенных в Кудрово квадратных метров жилья его можно отнести к миллионникам. В общей сложности в Кудрово реализуются проекты КОТ на 1,9 млн кв. м. Только в 2015 году, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», было введено около 400 тыс. кв. м, что составляет 27% от всего объема ввода жилья в пригородных районах Ленобласти. «Эта территория пользуется популярностью у покупателей. Из 1,5 млн «квадратов», реализованных в Ленобласти в прошлом году, 20% приходится на новостройки Кудрово, – констатировала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» – Цены на квартиры здесь начинаются от 75-80 тыс. рублей за «квадрат». Средняя цена предложения – 90 тыс. рублей за 1 кв. м, что сопоставимо с городскими территориями и даже дороже некоторых петербургских окраин».

«Сегодня в Кудрово функционируют 25 строительно-производственных объектов на 1 млн кв. м, – рассказал председатель Комитета по строительству правительства Ленобласти Виталий Жданов – В 2014 году здесь было введено 161 тыс. кв. м, в 2015 году – 351 тыс. кв. м. Статистика также свидетельствует, что за первый месяц текущего года здесь уже введено 143 тыс. кв. м».

Как сообщил Виталий Жданов, в Кудрово по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» заключено три соглашения на создание 14 объектов. Это соглашения подразумевают строительство до 2019 года девяти детских садов на 1390 мест и пяти школ на 4575 мест. «Уже сегодня в Кудрово введены две школы – это 600 мест (Self Group) и 600 мест («Кудрово-Град»). В прошлом году мы выкупили пять детских садов. В этом году мы планируем выкупить школу на 1600 мест. Строятся три детских сада на 390 мест», – уточнил Виталий Жданов.

В свою очередь, Андрей Блинов, начальник отдела градостроительного зонирования и документации по планировке территории Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти, заметил, что согласно проведенному комитетом в феврале текущего года предварительному анализу состояния документации, необходимой для возведения соцобъектов в южной части Кудрово, картина получилась далеко не радужная.

«В рамках утвержденного проекта планировки на сегодняшний день выдано всего два градплана земельных участков под строительство школ и пять градпланов под строительство детских садов. Всего согласно проекту планировки на этой территории предполагалось строительство шести школ и 16 детских садов. «Проектная документация разрабатывается всего для трети проектов, на остальные не получены даже градпланы участков. Вполне возможно, что те, кто покупает квартиры в Кудрово сейчас, столкнется с проблемой дефицита соцобъектов, застройщикам придется в спешном порядке решать эту проблему», – полагает Андрей Блинов.

Транспортный мешок

По мнению Евгения Бородаенко, начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области, проблема обеспечения соцобъектами в Кудрово не столь значительна, очередь в детские сады и школы отсутствует, а настоящая беда микрорайона – это дороги. «Основная проблема в том, что развитие дорожной сети территории затрагивает интересы двух соседних субъектов, решения принимаются долго и тяжело», – считает Евгений Бородаенко.

С коллегой не согласился Валентин Енокаев, заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области». По его мнению, проблема в самом подходе к освоению территории. Вся земля в Кудрово принадлежит частным собственникам, при этом на какие средства строить дорожную инфраструктуру никем не определено.

«Актуальность вопроса велика, в правительстве региона регулярно проводятся совещания, – сообщил Валентин Енокаев. – По заказу застройщиков была выполнена проектная работа по созданию развязки Ленинградской ул. с кольцевой автодорогой. Это развязка не прямого примыкания: она связывает улицу с КАД через местный проезд. Задача этой развязки – правильное формирование транспортного потока, – говорит Валентин Енокаев. – Второе решение – дополнение развязки на Мурманском шоссе, которую в свое время должна была реализовать IKEA, но не сделала этого. Это решение позволит разделить потоки – отделить тех, кто едет в IKEA, от тех, кто хочет добраться до жилой застройки».

По мнению Валентина Енокаева, в Кудрово все более актуальным становится вопрос соблюдения норм шумоизоляции, причем это касается как уже построенных домов, так и проектируемых: «Жители начинают жаловаться на дискомфорт. Роспотребнадзор фиксирует нарушение норм шумоизоляции. Дороги, проходящие рядом с жилыми домами в Кудрово, необходимо оснащать соответствующими экранами, а в проектируемых домах применять конструкции остекления с шумозащитными характеристиками».

Отвечая на вопрос по развитию метрополитена, Валентин Енокаев сообщил, что согласно планам городского правительства, метро в Кудрово появится не ранее 2025 года. «Место под размещение станции метро в составе ТПУ «Кудрово» уже определено, подписано соглашение между Петербургом и Ленобластью о совместной реализации этого проекта, однако город принял решение размещать депо в другом месте, и этот вопрос для Петербурга в данный момент потерял свою остроту», – прокомментировал эксперт.

По мнению президента ЛенОблСоюзСтроя Георгия Богачева, сегодняшние проблемы Кудрово – наследие тех времен, когда в регионе была не отрегулирована градостроительная политика. «Сейчас правительство Ленобласти проводит последовательную политику, направленную на сдерживание темпов застройки городских районов, в том числе и Кудрово. Нет сомнения, что в новой системе зонирования эта территория попадет в «красную» зону, где строить будет очень сложно и дорого», – добавил он.

Эксперты оценили Кудрово

Экспертный совет по комплексному освоению территорий Российской гильдии управляющих и девелоперов 24 февраля провел выезд территории Кудрово в рамках проекта «Реестр соответствия КОТ». Цель проекта – оценить, насколько заявленные девелоперами планы по развитию территории, созданию инфраструктуры и качеству строительства соответствуют тому, что реализуется на самом деле. В Реестр соответствия КОТ вошли проекты в Кудрово – ЖК «Новый Оккервиль», ЖК «Весна», ЖК «Капитан», ЖК «Семь столиц» и ЖК «Прогресс».

Эксперты совета оценивали и анализировали проекты, объехав всю территорию Кудрово и посетив все ЖК. Применены и метод «тайный покупатель». Каждому участнику предоставлялись две оценки в процентной шкале. Оценка выполнения говорит о том, на сколько процентов реализован сейчас план девелопера, в том числе по созданию инфраструктуры КОТ. Оценка соответствия отражает, насколько реальность соответствует информации, заявленной в разрешительных документах и рекламной продукции. Процент готовности объектов инфраструктуры удобно сравнивать со стадией готовности жилой части проектов.

Среди параметров, проанализированных советом, не только такие неотъемлемые элементы КОТ, как социальная инфраструктура, транспортная обеспеченность и развитие улично-дорожной сети, но и характеристики создаваемых внутриквартальных общественных пространств: благоустройство и озеленение, обеспечение потребностей маломобильных групп населения, безопасность и комфорт. Учитывались технологии строительства, отделка мест общего пользования и планировки квартир.

«Рейтинг проектов КОТ в Кудрово показал, что покупатель получает достоверную информацию и, как следствие, выбирает достойные условия жизни. Средний показатель выполнения обязательств по созданию инфраструктуры в Кудрово составляет 82%, а средняя оценка достоверности предоставляемой девелоперами информации – 89%, – констатировал Арсений Васильев, председатель Экспертного совета по КОТ РГУД, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» – Мы собираемся продолжить работу по составлению реестра в других локациях, и анализировать не только отдельные КОТы, но и сравнивать локацию между собой».

В ближайших планах Экспертного совета по комплексному освоению территорий – новостройки Янино.

Мнение:

Юрий Киреу, директор по развитию ООО «Мегаполис XXI век»:

– Сегодня новостройки Кудрово похожи на многие спальные районы крупных городов: автомобили припаркованы прямо на тротуарах и газонах, придомовые территории, зоны отдыха сплошь и рядом заставлены машинами. Пройти и проехать невозможно, нарушены нормы пожарной безопасности. Дело не в халатности застройщиков – они соблюдают нормативы, территория обеспечена подземными паркингами и плоскостными парковками, – а скорее в менталитете граждан, которые продолжают воспринимать придомовую территорию как самую удобную и выгодную стоянку для автомобилей. Возможно, выходом из этой ситуации может стать продуманное архитектурное решение придомовых территорий, когда длительная стоянка автомобиля непосредственно у дома становится невозможной, или, вероятно, стоит задуматься об установлении законодательной ответственности за нарушение правил парковки у дома. Наша компания уже более 10 лет занимается организацией и оптимизацией парковочных пространств, мы предлагаем современные технологии, разработанные отечественными компаниями, а также в кооперации с зарубежными производителями. Они значительно дешевле западных аналогов и весьма интересны для застройщиков, поскольку позволяют оптимизировать парковочные пространства, сэкономить время и деньги. В нашем арсенале быстровозводимые, механизированные паркинги, многоуровневые парковки, совмещенные с коммерческими помещениями. Последний вариант пользуется особой популярностью, так как значительно сокращаются сроки окупаемости такого проекта. А потребитель получает парковочное место по приемлемой на сегодня цене – за 300-500 тыс. рублей.

Сергей Кравченко, генеральный директор «ОКО Стиль СПб»:

– Выбирая квартиру для себя, покупатели сегодня хотят приобрести у застройщика не просто «коробку», а качественный продукт. Причем оконные системы и системы фасадного остекления в вопросе комфортного жилья играют далеко не последнюю роль. Качественные оконные системы – залог не только красоты и эстетичности фасадов, но проводники доступа света, влажности, температуры и шумоизоляции в квартирах. Эти параметры чрезвычайно важны для домов, которые возводятся в центральных, густонаселенных спальных районах нашего города. Качественные решения и материалы необходимо закладывать еще на стадии проектирования жилого комплекса, чтобы в дальнейшем избежать возникновения досадных неудобств для жителей дома. В понятие качества также входит профессиональный монтаж и обслуживание оконных систем.

В этом вопросе нам есть чему поучиться у наших западных коллег. Наша компания много лет сотрудничает с финским производителем безрамного остекления Lupon. Эта компания уже 20 лет работает на рынке и имеет в своем портфеле солидный перечень реализованных проектов в сегменте комфорт-, бизнес- и элит-класса.

Виталий Савчин, генеральный директор ООО «Элмако»:

– Как театр начинается с вешалки, квартира – с уютной прихожей, дом – с ухоженной дворовой территории, стройка нового жилого комплекса – с офиса продаж компании на объекте. Именно по уровню его исполнения сегодняшние покупатели квартир, особенно на этапе котлована и забора, могут судить о соответствии заявленного уровня жилья реальным возможностям застройщика. В современном модульном офисе продаж можно комфортно разместить как персонал отдела продаж застройщика, так и полноценную промквартиру для демонстрации разнообразия и качества чистовой отделки квартир. Внешний вид модульного офиса продаж должен быть исполнен в фирменных цветах строительной компании или в стилистике нового жилого комплекса, тем самым достигается мгновенная узнаваемость бренда компании-застройщика. Офис продаж на объекте загородного строительства должен создавать комфортную рабочую среду для персонала заказчика и производить приятное впечатление на посетителей, поэтому он должен быть оборудован всеми современными инженерными системами.

Борис Латкин, генеральный директор Rocket Group:

– Компания Rocket Group планирует создать общественно-деловой район в Кудрово, включающий в себя общественно-деловую и промышленную зоны. Сейчас мы разрабатываем проект планировки территории общей площадью более 20 га. Говоря о проектах комплексного развития территории, нельзя ограничиваться только вопросами возведения объектов социальной инфраструктуры, улично-дорожной сети и рекреационных зон. Необходимо задуматься и о создании мест приложения труда. Прирастая на 10-12 тыс. человек в год, население Кудрово к 2025 году достигнет около 100 тыс. К трудоспособному населению из них можно будет отнести около 40 тыс. будущих жителей Кудрово. Допустим, что около 10 тыс. рабочих мест «закроет» сфера обслуживания тех объектов, которые уже созданы в Кудрово, но где будут работать оставшиеся 30 тыс.?

Понятно, что решить проблему ежегодной трудовой миграции такого количества человек, ориентируясь исключительно на развитие транспортной инфраструктуры, невозможно. Кроме того, новые рабочие места в Ленобласти способствуют повышению собираемости налогов в региональный бюджет, а значит, и уровню благоустроенности территории. В наших планах – создание 7-8 тыс. рабочих мест в рамках разрабатываемого проекта. Планируемый срок его реализации – 6-8 лет.

Считаю, что невозможно успешно реализовывать проект комплексного освоения территории без «микса»: жилая застройка и места применения рабочей силы.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Наша компания была одной из первых, кто начал освоение этой территории. Прежде чем приступить к возведению жилых домов, мы потеряли два года на проведение инженерных сетей, прокладку дорог. Большое внимание мы уделяем развитию социальной инфраструктуры этого района, объектов торговли и спорта. Усилиями нашей компании здесь появились почта и поликлиника. Проблема дорог в Кудрово и сегодня остается одной из самых серьезных. На наш взгляд, ее не решить только организацией съездов на КАД, также важно создавать и дополнительные выезды в город.

Станислав Дanelян, генеральный директор компании «Арсенал-Недвижимость»:

– Территория Кудрово сегодня действительно высокококурентная. Здесь наша компания уже реализовала проект – ЖК «Флагман», строительство которого мы завершили в начале 2015 года. В планах у нас реализация еще одного проекта. Он будет небольшим. На участке 65 тыс. кв. м совместно с финскими архитекторами мы спроектировали четыре жилых дома, ввод в эксплуатацию комплекса намечен на середину 2019 года. Также запланировано возведение школы и детского сада. В решении всех инфраструктурных проблем этой территории наша компания принимала и будет принимать самое активное участие.

Максим Цыплухин, руководитель службы заказчика ГК «ЦДС»:

– В ближайшее время мы начнем возводить детский сад и примем участие в строительстве школы. На стадии проектирования находится пожарное депо, которое мы будем возводить наряду с другими застройщиками. Также участвуем в решении проблем дорожно-транспортной сети территории.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

– Качество жизни, которое предлагается новоселам в «приграничных» проектах комплексного освоения, часто превосходит уровень городских объектов. В квартале, который создается компаниями «Строительный трест» и «Отделстрой» в Кудрово, формируется качественная среда проживания. Уже к моменту передачи первых квартир новоселам здесь был создан государственный детский сад, открыто множество магазинов, а также предпринятых сферы услуг. Напротив силами застройщиков был разбит парк с дорожками для велосипедистов и роллеров, скамейками, освещением, пляжной зоной у реки Оккервиль. Сейчас в микрорайоне работает государственный центр врачебной практики, есть большой спортивный комплекс с бассейном и ледовой ареной. В прошлом году были завершены строительство общеобразовательной школы на 1600 учеников. Открытие школы запланировано на 1 сентября 2016 года.

РУБРИКА: Круглый стол
АВТОР: Ольга Фельдман
ТЕГИ: КРУГЛЫЙ СТОЛ, КУДРОВО

