

# Логика качества жизни

Благодаря оригинальности и продуманности проекта даже в мелочах цены на квартиры в ЦДС «Полюстрово» не только очень скоро сравняются со среднерыночными, но и будут «в небольшой премии к рынку», полагает Иван Носов, директор департамента маркетинга и рекламы Группы ЦДС.

– Иван, каковы объективные основания для такого прогноза?

– Самое объективное основание – то, как стартовали продажи. Стартовые цены были пройдены даже немного быстрее, чем мы это предполагали. И за неполный месяц динамика стоимости уже составила порядка 5%. Сейчас в среднем квадратный метр в ЦДС «Полюстрово» обходится покупателям в 98 тыс. рублей. Далее, думаю, мы будем, как минимум, в рынке. В городской черте средняя цена «квадрата» сегодня, по разным подсчетам, составляет 110 тыс. рублей, плюс-минус несколько тысяч в зависимости от степени готовности объекта и близости его к метро. Однако анализ характеристик ЦДС «Полюстрово» позволяет предположить, что оригинальность концепции проекта и его локация обуславливают и дальнейший стабильный спрос на него, и соответствующую ценовую динамику.

– В чем же оригинальность?

– Даже если оставить в стороне разнообразие планировок и такие необычные предложения, как веранды площадью 11 кв. м вместо балкона в ряде трехкомнатных квартир, стоит упомянуть о новой опции – кладовые в подвале, которые жильцы могут приобрести по разумной цене. Кстати, сами подвалы спроектированы таким образом, чтобы обеспечить как можно большее удобство в обслуживании инженерных систем после ввода дома в эксплуатацию.

Далее, мы перешли на новые принципы проектирования благоустройства. Как правило, специалисты, работающие над крупными проектами планировки территории, ландшафту уделяют меньше внимания. Их основная задача – увязать между собой сети, грамотно запроектировать логику для удобства обслуживания и т. д. А вот где какой кустарник или деревце высадить – на обдумывание этого уже времени не остается. Мы внедрили в практику взаимодействие проектного бюро ЦДС с компаниями, которые не только выполняют проекты благоустройства, но понимают, какие растения в данном конкретном случае посадить, что с чем лучше сочетать и т. д. В конкурсе на разработку благоустройства в ЦДС «Полюстрово» участвовали три подрядчика. Все предложенные ими концепции учитывали нюансы по сетям, разбивку территории по функциональным зонам. В результате одна из концепций уже состыкована



с расчетами и предложениями наших проектировщиков, сейчас началась стадия разработки документации. Так что благоустройство будет соразмерно самому объекту, логике формирования пространства и пожеланиям заказчика.

Сегодня, как показывает практика, покупатель готов платить за благоустройство, которое уже будет задавать «систему координат» его будущего образа жизни. И наравне с другими серьезными застройщиками ЦДС стремится не только ответить на запросы покупателей, но даже предугадать их. Например, благодаря специальной программе можно с высокой степенью вероятности проложить пешеходные дорожки так, что они совпадут с будущими предпочтительными маршрутами жильцов.

– А как именно придомовая территория будет разбита на функциональные зоны?

– Смысл в том, что возможности для активного, более шумного, если хотите, отдыха вынесены вовне здания. За внешним контуром будет построен, к примеру, небольшой стадион. За периметр дома вынесены и многоуровневый паркинг. А в самом дворе предусмотрены уютные уголки для любителей спокойного отдыха: прогулок с маленькими детьми, спокойных игр, чтения или бесед.

– Так как в жилом комплексе не будет мусоропровода, вы предусмотрели альтернативные схемы сбора мусора?

– Рядом с каждой парадной запроектирована мусоросборная камера, доступ

## детали

Жилой комплекс «Полюстрово» задает принципиально иной стандарт жилья от Группы ЦДС. Это один из первых проектов ЦДС, где изначально предусмотрена полная чистовая отделка квартир, в соответствии с которой продуманы инженерные решения.

В этом жилом комплексе застройщик полностью отказался от мусоропроводов. Как показывает опыт, в новых домах их сразу же консервируют. Как следствие, отказ от мусоропровода на этапе проектирования позволяет избежать расходов на соответствующие общестроительные работы, а также более рационально использовать внутридомовое пространство.

В ЦДС «Полюстрово» будут установлены особо качественные входные двери в квартиры, которые по характеристике толщины металла (1,5 мм) превосходят нормативные требования. Двери будут выполнены в светлых тонах – в соответствии с дизайн-проектом мест общего пользования – и снабжены двумя замками, глазком, а также металлической щеколдой – «ночным сторожем».

Еще одним новшеством, реализованным на этом объекте, станут входные группы на уровне земли, без перепада высот. Это исключает необходимость сооружения лестниц либо пандусов, монтирования специальных подъемников для обеспечения безбарьерной среды. В свою очередь, отказ от лестниц и пандусов делает входную группу более простой, подход к ящикам для корреспонденции – более свободным. Кроме того, высвобождается место для поручней, у которых можно будет парковать детские коляски либо велосипеды.

в которую будет возможен только при наличии ключа от магнитного замка на двери.

– Иные изменения в организацию мест общего пользования внесены?

– Да. Например, мы отказались от специальных помещений под колясочные, поскольку не видим особого удобства для жильцов в загромождении отдельных пространств внутри дома детским «транспортном». Мы реализовали эту функцию хранения по-другому: практически на каждом этаже есть такие уголки, где можно оставить коляску. Одновременно более удобными стали коридорные группы: ширина прохода теперь превышает норму (1,6 м вместо 1,4 м).

– На какую покупательскую аудиторию вы рассчитывали, задумывая этот комплекс?

– Для нас локация ЦДС «Полюстрово» символизирует качественный район для жизни, особенно жизни семей. Здесь множество парков: их по соседству, пожалуй, даже больше, чем жилых домов. За счет уже сложившейся застройки (максимум 12 этажей) здесь нет опасности повышения плотности строительства в единичных новых жилых комплексах. Словом, в этом районе есть все для того, чтобы жить хорошо и интересно. Отсутствовала до последнего времени разве что возможность улучшить качество жилья. Поэтому, как мы и предполагали, большую часть покупателей квартир в ЦДС «Полюстрово» составляют люди, которые знакомы с локацией не понаслышке. Однако этот проект интересен и иным, очень разным людям между собой, категориям покупателей.



**Дмитрий Становой,**  
директор департамента  
заказчика Группы ЦДС:

– ЦДС «Полюстрово» строится по нашей традиционной технологии: с монолитным каркасом и кирпичным заполнением. Однако благодаря BIM-моделированию удалось оптимизировать себестоимость проекта минимум на 5% за счет проработки подвалов. Стыковка низа и верха здания – всегда ответственный момент в проектировании: важно обеспечить безопасность строения и при этом избежать избыточной материалоемкости, сделать высоту подвала оптимальной для доступа к инженерным системам в ходе дальнейшего обслуживания здания. В этом проекте такое оптимальное сочетание характеристик найти удалось.

А вообще проект непростой уже потому, что реализуется в рамках редевелопмента территории в непосредственной близости к существующей жилой застройке. Поэтому перед нами поставлена задача соблюдения не только графика производства работ, но и покоя жителей соседних домов.

Далее, важно, что мы получили «пятно» с геометрически неправильным контуром, с нагромождением устаревших и действующих сетей. Наш департамент заказчика немало поработал, чтобы увязать инженерные сети, входящие, выходящие или проходящие через территорию транзитом. Мы стремились избежать жалоб и неудобств длительными отключениями с стороны арендаторов, которые остаются пользователями таких сетей.

Это один из первых проектов, где заранее предусматривалась полная чистовая отделка квартир. Соответственно вся внутренняя инженерия размещается исходя из того, где будет подключаться стиральная машина, где – ванна и унитаз, и т. д. Если это не закладывать на начальном этапе, отделочникам потом придется придумывать какие-то решения в каждом конкретном случае, а это менее эффективно и более трудозатратно.

В конечном счете, правильная организация строительства принесет удобство и покупателям, которые получают более качественный продукт.



**Сергей Терентьев,**  
директор департамента  
недвижимости Группы ЦДС:

– Для любого объекта важна локация – здесь она очень привлекательна и понятна. Кроме того, поскольку это сложившийся жилой массив, здесь достаточно поликлиник, школ и детских садов, хорошо развита дорожная сеть. Важно, что с Пискаревского проспекта легко выехать на КАД. Столь же просто добраться на машине и до набережной, и до метро. Эта зона также очень уютна с точки зрения наличия парков: под боком – парк Академика Сахарова, который плавно перерастает в Комсомольский парк. Для сторонников размеренного темпа жизни важно, что по соседству сохраняется небольшая плотность застройки: она ограничена сложившейся средой (9-12 этажей).

Многие покупатели оценили подчеркнутую обособленность этого жилого комплекса в рамках обширного жилого квартала. Импонирует, что во дворе есть детский сад и начальная школа – они будут сданы в эксплуатацию практически одновременно с самим домом.

И конечно, людям нравится богатый выбор планировочных решений. Нередко бывает, что покупатель, приходя к нашим менеджерам на консультацию, имеет в виду приобретение квартиры одной планировки, а после общения со специалистом делает выбор в пользу квартиры другого типа, потому что она еще более точно соответствует именно его потребностям. В этом проекте мы с особой тщательностью проработали планировку. Студии – от классической прямоугольной до почти квадратной с интересным зонированием. Однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные квартиры – поменьше или побольше, без балкона или с балконом, с одним или несколькими санузлами. На разные бюджеты. Сейчас на пике спроса ограниченная серия квартир на верхних этажах, где открываются потрясающие виды на Неву, Свердловскую набережную и Смольный собор.



**Екатерина Кутева,**  
генеральный директор  
ПКБ «Строй-Проект»  
(входит в Группу ЦДС):

– Особенности контура застраиваемого участка обусловили форму и посадку здания. По форме ЦДС «Полюстрово» – неправильное каре, состоящее из 14 секций, которые примыкают одна к другой ступенями. В четырех секциях по пять квартир на этаже, в остальных – чуть больше. И если обычно обилие углов по периметру здания представляет некоторую сложность для эргономичной организации пространства внутри квартир, то в этот раз нам, напротив, удалось углы «обойти». Например, есть трехкомнатные квартиры площадью порядка 100 кв. м, где примыкание одной секции к другой позволило запроектировать 11-метровые веранды с панорамным остеклением.

Очень важным аспектом при проектировании была организация дворового пространства. Для нас должно быть спокойным и приватным. Соответственно все входы в парадные были спроектированы с внешней стороны здания, возле нескольких парадных есть арки, через которые можно попасть во двор. (Разумеется, реализована система ограниченного для посторонних доступа на дворовую территорию!) А из парадных, расположенных вдали от арок, предусмотрен еще один выход – во внутренний двор.

Коммерческая функция также реализована по внешнему периметру, в основном рядом с Пискаревским проспектом. Отмечу, что из коммерческих помещений доступ во двор невозможен!

Проект будет реализован в подчеркнуто спокойном стиле. Мы отказались от активной цветовой палитры в пользу благородных оттенков. Базовый цвет – белый светлый, плюс охристые, светлоресничные, терракотовые тона. Задача была – дать ощущение качества и статуса объекта за счет природных оттенков, но в то же время не уходить в пестроту, быть соразмерными сформировавшейся застройке. И еще мы стремились придать зданию такой архитектурный облик, который не стал бы анахронизмом спустя всего пару лет после его ввода в эксплуатацию. Плюс архитектура увязывалась с контуром здания. Периметральную застройку необходимо было разнообразить. Это было сделано за счет плетения – повторения контура фасадного материала (кирпича), но в более крупных масштабах. Внутри двора плетение намеренно снято – так задается воздушность пространства, простор. По нашему мнению, реализовать идеологию объекта удалось. Задача теперь в том, чтобы аккуратно воплотить все это в жизнь под авторским контролем.

## карточка объекта

Объект Группы ЦДС – жилой комплекс «Полюстрово» – возводится на Пискаревском проспекте в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, на территории бывшего завода «Кулон».

В 17-этажном жилом доме предусмотрено 1779 квартир общей площадью порядка 78 тыс. кв. м, а также около 2 тыс. кв. м коммерческих помещений.

В планировке ЦДС «Полюстрово» представлено небольшое число студий (139, причем разного формата), двухкомнатные и трехкомнатные квартиры (их 456 и 65 соответственно). Акцент сделан на однокомнатных квартирах, которые разнятся не только площадью, но и возможностями организации пространства.

По предварительной оценке, объем инвестиций в этот объект составит порядка 5 млрд рублей. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2020 года.

