

Шешенин Михаил Дмитриевич,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Платонов Анатолий Михайлович,

доктор экономических наук, профессор,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

ЗАРУБЕЖНЫЙ И РОССИЙСКИЙ ОПЫТ ОБУСТРОЙСТВА ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Аннотация:

В данной статье рассматривается зарубежный и российский опыт обустройства придомовых территорий жилых комплексов. Проанализированы сильные стороны жилых комплексов европейских стран, их особенности и инфраструктура, которую следует использовать в России. Целью данной статьи является выявление недостатков в жилищных комплексах, возводимых на территории Российской Федерации, и определение способов повышения их социальной значимости, востребованности и имиджа.

Ключевые слова:

Жилой комплекс, недвижимость, инфраструктура, общественное пространство, строительство, жители, повышение стоимости.

Введение

Целью девелопера является получение экономической прибыли, которая в свою очередь формируется благодаря реализации девелоперских проектов по возведению или улучшению востребованной на рынке недвижимости. Для того чтобы продукты девелоперской компании были востребованы, они должны соответствовать потребностям клиентов компании, ориентироваться на формируемые тенденции и тренды рынка недвижимости, которые, в свою очередь могут проявляться на протяжении всего срока реализации проектов и эксплуатации возведённых объектов.

В современных городах, нарастает усталость людей от окружающих их бетонных конструкций, асфальтных дворов-парковок, а также светового и шумового загрязнения. Подобное окружение воздействует на психику и может вызывать угнетение, повышать агрессивность, способствовать напряжённости и приводить ко многим другим психическим расстройствам и заболеваниям.

Американская писательница Джейн Джекобс в своей книге «Смерть и жизнь больших американских городов» пишет, что одной из основных причин возникновения преступности, вандализма, а также трущоб является неправильное проектирование и возведение жилых комплексов [1]. Основываясь на данной теории, мы можем понять важность качественного

подхода к строительству и проектированию жилых комплексов, а также к их социальной значимости.

На рынке застройщиков жилищных комплексов есть одна особенность – публичность, невозможность скрыть нововведения или используемые современные решения, благодаря чему каждая из компаний может:

- Изучить проекты конкурента;
- Рассмотреть будущие или уже воплощённые в жизнь конструктивные особенности;
- Рассмотреть объекты инфраструктуры;
- Применить используемые современные решения;
- Ознакомиться с реакцией, потребителей на нововведения.

Опираясь на эти положения, мы можем рассмотреть опыт развитых стран, в жилищной сфере, и соответственно сделать выводы о уже сформировавшихся трендах, которые в скором времени появятся и у нас.

Актуальность выбранной темы заключается в необходимости повышения спроса на жилую недвижимость.

Согласно оценке правительства, население России из года в год будет сокращаться, что в перспективе может способствовать снижению спроса на жилье [2].

Цель исследования заключается в анализе современных научно-практических подходов по повышению современного уровня обустройства придомовых территорий жилых комплексов на территории Российской Федерации.

Объектом исследования являются придомовые территории жилых комплексов Европы и России.

Предмет исследования – идеи и концепции обустройства придомовых территорий жилищных комплексов европейских стран.

Методология работы

В процессе исследования осуществлено изучение видео и фотоматериалов обустройства жилищных комплексов европейских стран, для того чтобы определить их конструктивные и планировочные особенности относительно российских жилых комплексов, а также возможность учёта данных особенностей.

Изучены зарубежные и российские подходы к развитию придомовых территорий жилых комплексов, а также определены их конструктивные особенности и существующие недостатки.

Применение зарубежного опыта при обустройстве придомовых территорий жилых комплексов в России

В настоящее время в России происходит интенсивное развитие городских территорий. Российская Федерация возглавила рейтинг европейских стран по количеству квартир, построенных с 2017 по 2019 годы, на 10 тыс. человек (таблица 1).

Таблица 1 – Рейтинг стран по строительству жилья. Источник [3]

Страна	Количество квартир, построенных с 2017 по 2019 годы, на 10 тыс. чел.
Россия	227
Австрия	207
Казахстан	181
Финляндия	176
Ирландия	173
Франция	167
Норвегия	161
Польша	159
Белоруссия	146

Однако это влечёт за собой такие негативные последствия как: нагрузка на транспортную сеть, плотность и хаотичность застройки.

Решением перечисленных проблем является квартальная застройка, которая способствует разграничению транспортных потоков, а также формированию границ собственности жильцов дома и общественных пространств (красных линий).

По оценкам футуролога К.Б. Игнатьева, в ближайшем будущем, наиболее востребованным, будет малоэтажное жилье, а города будут превращаться в города-парки [4]. Однако в перспективе на ближайшие 30 лет, возможно будет возводить все типы жилья, ориентируясь на комплексность застройки территорий. Причиной служит снижение ключевой ставки и как следствие низкий процент по ипотечному кредитованию населения, что способствует увеличению спроса на недвижимость, как в плане роста инвестиций в жилищную сферу, так и для удовлетворения потребностей населения в жилье.

Для начала рассмотрим основные приоритеты при выборе жилья покупателем. Первостепенным фактором является стоимость и качество жилья. Затем следует: расположение, доступность общественного транспорта, обширность парковки автомобилей, наличие социальной и коммерческой инфраструктуры, наличие закрытой или охраняемой территории, архитектурный облик жилого комплекса, комфорт в целом придомовых территорий.

Исходя из этого мы можем сформулировать гипотезу, согласно которой, объекты жилой недвижимости будут наиболее конкурентоспособными при условии сохранения спроса на всех этапах реализации проекта.

Повышение востребованности, и сохранения спроса населения в жилых комплексах, рассмотрим передовые идеи и концепции, формирование комфортных придомовых территорий, которые уже сегодня применяются в передовых странах Европы.

Подземный паркинг. Обеспечение удобства передвижения пешеходов и автомобилистов, является актуальной задачей. Заставленные автомобилями дворы, введение платных стоянок, сужение тротуаров, всё это негативно сказывается на консолидации общества, повышении нервозности, раздражительности и зачастую даже ненависти между участниками движения.

Решением данной проблемы служит строительство подземного паркинга в крупных жилых комплексах, что должно существенно освободить дворовую территорию, облегчить поиск свободных мест под парковку автомобилей, снизить затраты на прогрев автомобиля (как следствие снизить выброс вредных элементов в атмосферу), а также полностью исключит необходимость очистки автомобиля от природных осадков и грязи.

В Российской Федерации данный вид благоустройства всё чаще применяется при проектировании жилых комплексов, однако большинство жителей ввиду отсутствия финансовой возможности, не могут себе позволить данные подземные парковочные места.

Искусственные неровности. Одной из причин ДТП и, как следствие, смертности на дорогах служит превышение скорости автомобилей. Поэтому для её снижения дорожное полотно укладывается с изгибами (извилисто, а не прямо), а на участках, где её необходимо существенно снизить, применяются искусственные неровности.

Однако применяемые в России искусственные неровности создают дискомфорт автомобилистам, а также влекут за собой реальную угрозу поломки автомобиля. Причиной тому являются слишком высокие и короткие «лежачие полицейские» и нестандартные бордюры, которые могут повредить бампера, пороги, различные узлы, а также амортизаторы автомобиля. Для того чтобы решить данную проблему необходимо усовершенствовать применяемый ГОСТ, с целью конкретизации размеров бордюров и более продолговатых «лежачих полицейских» [5].

Данные нововведения позволяют также облегчить жизнь пешеходам и инвалидам.

Ограничение высотности жилых комплексов. Постройка высотных зданий и крупных жилых комплексов увеличивает нагрузку транспортной сети, поэтому возведение жилых комплексов до 7 этажа позволит уменьшить густонаселённость и как следствие снизить

нагрузку на магистральные улицы и плотность автомобилей во дворах. Также не стоит забывать о вреде здоровья пожилым людям, живущим выше 7 этажа, так как снижение действия магнитного поля земли ослабляет иммунитет, увеличивает риск сердечно-сосудистых заболеваний – согласно исследованиям канадских ученых [6]. Ситуацию усугубляет и выбросы промышленных предприятий, которые распространяются на высоту от 30 метров, а также шумовые волны и отсутствие полезных ионов, исходящих от растений.

Ограничение высотности в Российской Федерации определяется земельным кодексом, и зачастую является ненормируемой.

Подъезд к дому с одной стороны. Для того, чтобы повысить привлекательность жилого комплекса необходимо качественно организовать общественное пространство. Первоочередной задачей является необходимость в организации подъезда к дому только с одной стороны. Однако не стоит забывать о нормах пожарной безопасности, поэтому тротуар и смежная с ним зелёная зона должна быть оптимальной ширины, чтобы предоставить беспрепятственный доступ автомобилей спецслужб.

Вело парковка. На территории комплекса необходимо устанавливать вело парковку. Использование вело транспорта способствует снижению нагрузки на транспортную сеть, снижению вредных выбросов и оздоровлению населения.

В связи с проведением мероприятий по пропаганде здорового образа жизни, всё больше людей пересаживается в весенне-осеннее время на средства индивидуальной мобильности или вело транспорт. Практически в каждом торговом центре или муниципальном объекте появляются парковки для данного транспорта. Однако не у каждого жителя имеется место для хранения данного транспорта, или он по физическим причинам не может заносить его к себе в квартиру. Именно поэтому необходимо устанавливать вело парковки во дворах жилых комплексов.

Разграничение пешеходной зоны и велодорожек. Необходимо также позаботиться о разграничении пешеходной зоны и велодорожек, чтобы велосипедисты и пешеходы находились в своих зонах и не создавали аварийных ситуаций, в которых возможно получение травм.

Данный вид благоустройства только начинает развиваться в России, однако уже сейчас можно заметить проблемы с проектированием данных дорожек, а также ресурс и вид материалов, применяемых в строительстве.

Мусорные контейнеры. Мусорные контейнеры, которые находятся рядом с домами, не только портят эстетический вид, но и способствуют распространению грызунов, неприятных запахов и мусора по округе. Решением данной проблемы является перенос под землю мусорных контейнеров, в которые мусор поступает через трубы под собственной тяжестью.

Мусорные контейнеры, как и обслуживающий их технологический транспорт в России постоянно обновляются благодаря увеличению бюджета на данные нужды. Уже сейчас можно заметить улучшения в чистоте санитарной зоны вокруг хозяйственной площадки.

Ливневая канализация. Следующей важной проблемой является отсутствие ливневой канализации и разной наклонности дорог и тротуара, в следствии чего появляются лужи и грязь, которые доставляют дискомфорт не только пешеходам, но и автовладельцам. В осенне-весенний период данная проблема только усугубляется, так как застывающие лужи образуют наледи, которые несут реальную угрозу жизни и здоровью граждан.

Для России ливневые канализации являются достаточно редкими, ввиду небольшой протяженности специализированных инженерных коммуникаций.

Заграждения для грунтовых участков. Для того чтобы снизить загрязнение дорог и тротуаров, от прилегающих грунтовых участков, необходимо устанавливать специальные заграждения, или располагать данные участки ниже уровня тротуара/проезжей части.

Данный вид благоустройства практически не распространён на территории Российской Федерации.

Террасы на первых этажах жилых комплексов. В настоящее время существует проблема низкой востребованности квартир на первых этажах жилищных комплексов.

Решением данной проблемы может служить обустройство террас для квартир, располагающихся на первых этажах, что позволит увеличить их привлекательность и как следствие стоимость.

Озеленение и обустройство крыши. Для привлечения внимания и создания популярности возводимого объекта, проектируются озеленённые зоны на крышах жилых комплексов, что способствует повышению уровня используемости территории. Обустройство пентхаусов на верхних этажах также повысит имидж объекта и увеличит стоимость жилья.

Этот вид благоустройства применяется в России только в пентхаусах элитной недвижимости, хотя фактически может быть использован и в жилых комплексах более низкого класса.

Обустройство общественного пространства. Девелоперу необходимо уделять внимание общественному пространству жилого комплекса, которое должно подстраиваться под нужды и стиль жизни жильцов это, в свою очередь, создаёт благоприятную обстановку консолидации жильцов и, как следствие, снижения преступности, вандализма, порчи имущества это способствует снижению затрат на ремонты для жильцов.

В Российской Федерации существуют требования к обустройству придомовых территорий. Придомовая территория является собственностью жильцов, поэтому жилищный кодекс обязывает каждого владельца содержать территорию в надлежащем состоянии [7]. Конкретных норм для придомовой территории нет, однако существуют требования, которые определяют обязательность наличия следующих объектов [8]:

- Детская игровая площадка;
- Зеленые насаждения;
- Хозяйственные площадки;
- Организованное парковочное пространство;
- Тротуары;
- Места отдыха с установленными скамейками;
- Свободный доступ к подъезду для автомобилей и для пешеходов жильцов.

Жильцы имеют полное право распоряжаться собственной территорией с выгодой для себя. Товарищество собственников жилья имеет право сдавать в аренду часть земли, а полученную прибыль направлять на обустройство и развитие мест общего пользования. Именно жильцы принимают решение о размере зоны детских площадок, гостевых стоянок автотранспорта и т.д.

Существуют также требования к зеленым насаждениям на придомовой территории, так, например, расстояние от стен дома до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м, должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера, расстояние должно составлять более 5 м. Кустарники должны располагаться на расстоянии не ближе 1,5 м и не превышать высоту нижнего края оконного проёма помещений первого этажа. Все эти требования необходимы для обеспечения инсоляции квартир и сохранения целостности фундамента и отмосток жилого дома.

Придомовая территория должна быть достаточно освещена в вечернее время суток.

Контейнеры и другие ёмкости, предназначенные для сбора отходов и мусора, должны опорожняться ежедневно. Контейнеры должны располагаться на специально оборудованной площадке с бетонным или асфальтным покрытием, ограниченной бордюром, зелёными насаждениями по периметру и имеющей подъездной путь для автотранспорта. Размер площадки должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятия спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м [9].

В настоящее время в Российской Федерации существует государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная Постановлением Кабинета Министров Российской Федерации от 30.12.2017 (№1710). В рамках данной программы осуществляется проведение

работ по благоустройству территорий общественного назначения, к которым относится придомовая территория.

Практика обустройства придомовых территорий в Российской Федерации из года в год расширяется, это происходит за счёт увеличения бюджетных средств государства и участия в социальных проектах физических и юридических лиц, оказывающих благотворительную помощь. Происходит переоборудование детских площадок, возведение спортивных кортов, оформление зелёных зон, реконструкция хозяйственных площадок, обновление асфальтных и бетонных покрытий и т.д.

Перечисленные направления обустройства жилых комплексов, являются актуальными для сферы строительства жилья и организации комфортной городской среды.

Заключение

В процессе данного исследования рассмотрен зарубежный и российский опыт обустройства придомовых территорий жилых комплексов, изучены идеи, которые возможно, а также необходимо применять в разработке проектов жилых комплексов России. Применение данного опыта позволит увеличить спрос на рынке недвижимости, а также повысить имидж жилых комплексов.

Данные нововведения нельзя назвать излишними тратами, так как они повышают презентативность жилых объектов, способствуют объединению жильцов, снижают затраты на ремонт, повышают социальную значимость жилых комплексов в процессе формирования современного общества.

Колин Эллард в книге «Среда обитания» подчёркивал: «Мы строим, чтобы менять восприятие, влиять на мысли и чувства; тем самым мы организуем человеческую деятельность, проявляем свою власть, а зачастую и обогащаемся материально» [10].

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Джекобс Дж. Смерть и жизнь больших американских городов [Текст]. М.: Новое Издательство, 2011. С. 4–20.
2. Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года [Электронный ресурс]. URL: <http://static.government.ru/media/files/j8IV1FkssLpUqI89JCXZ2mLiLiLEn7H8.pdf> / (дата обращения: 22.03.2021).
3. Рейтинг стран по строительству жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://www.the-village.ru/city/news-city/385587-reyting-zhilya> (дата обращения: 25.01.2021).
4. Хронопрогноз будущего – 2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.facebook.com/archmoscow/videos/300145751355097/> (дата обращения: 20.12.2020).
5. ГОСТ 32964–2014. Дороги автомобильные общего пользования. Искусственные неровности сборные. Технические требования. Методы контроля (с поправкой). Введ. 2016–02–01. М.: Стандартиформ, 2016.
6. Жить выше 7 этажа – вредно для здоровья! Или нет? [Электронный ресурс]. URL: <https://zen.yandex.ru/media/novostroy-m.ru/jit-vyshe-7-etaja--vredno-dlia-zdorovia-ili-net-5d7f651978125e00ad8d4739> (дата обращения: 25.01.2021).
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020). М., 2020.
8. Требования к придомовой территории многоквартирного дома [Электронный ресурс]. URL: <https://grazhdaninu.com/zhilishhnoe-pravo/zhkh/pridomovaya-territoriya.html> (дата обращения: 22.03.2021).
9. Основные требования к придомовой территории [Электронный ресурс]. URL: <http://cgon.rosпотребнадзор.ru/content/shkola-gramotnogo-potrebitelya/2474/> (дата обращения: 22.03.2021).
10. Колин Эл. Среда обитания [Текст]. М.: Альпина Паблишер, 2015. С. 2–5.

Sheshenin Mikhail D.,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Ekaterinburg, Russian Federation

Platonov Anatoly M.,

Doctor of Economics, Professor,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Ekaterinburg, Russian Federation

FOREIGN AND RUSSIAN EXPERIENCE IN THE ARRANGEMENT OF HOUSE TERRITORIES OF RESIDENTIAL COMPLEXES

Abstract:

This article examines the foreign and Russian experience in the arrangement of the adjacent territories of residential complexes. The strengths of residential complexes in European countries, their features and the infrastructure that should be used in Russia are analyzed. The purpose of this article is to identify shortcomings in housing complexes being built on the territory of the Russian Federation, and to identify ways to increase their social significance, demand and image.

Keywords:

Residential complex, real estate, infrastructure, public space, construction, residents, cost increase.