

**Особенности  
инфраструктуры поселка  
в соответствии с его  
классом:  
необходимые и  
достаточные параметры**

**7-11  
ОКТЯБРЯ**



# Как девелоперы проектируют инфраструктуру коттеджного поселка



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**7-11  
ОКТАБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**



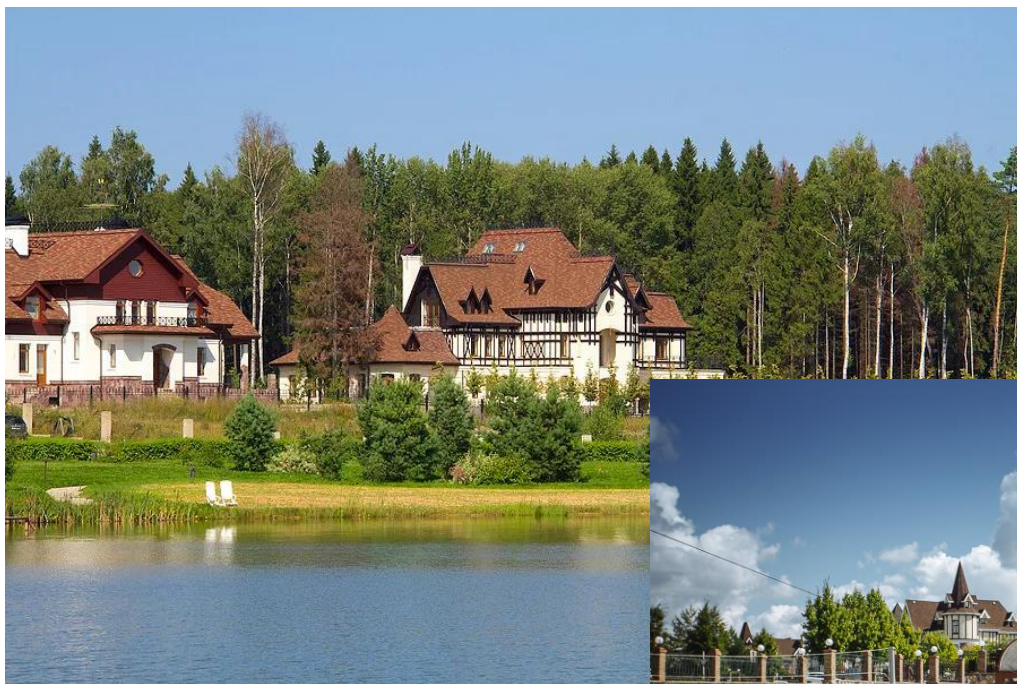
# Концепция инфраструктуры коттеджного поселка

- Концепция поселка
- Численность
- Класс, уровень
- Внутренняя и внешняя инфраструктура

7-11  
ОКТАБРЯ



# Концепция поселка



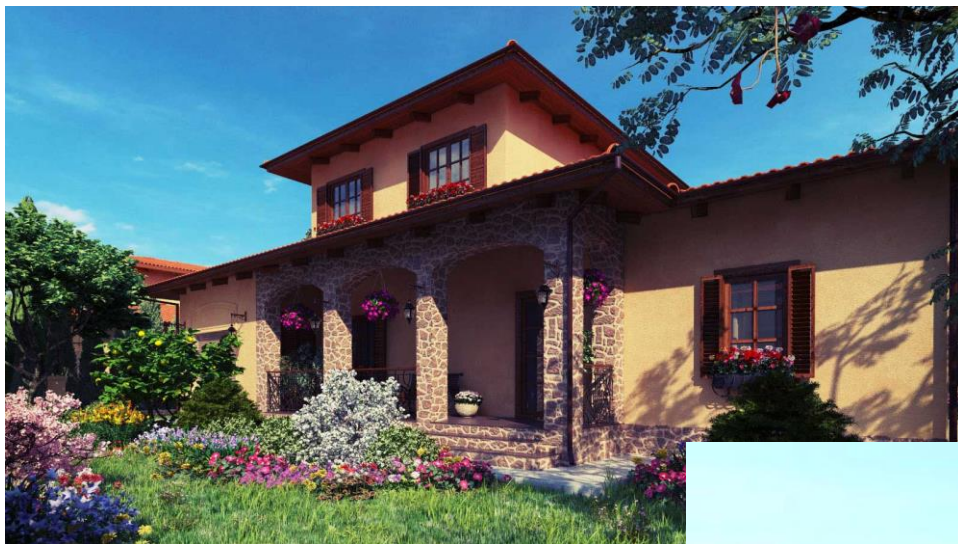
МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Численность домовладений



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

# Класс поселка



# Внутренняя и внешняя инфраструктура

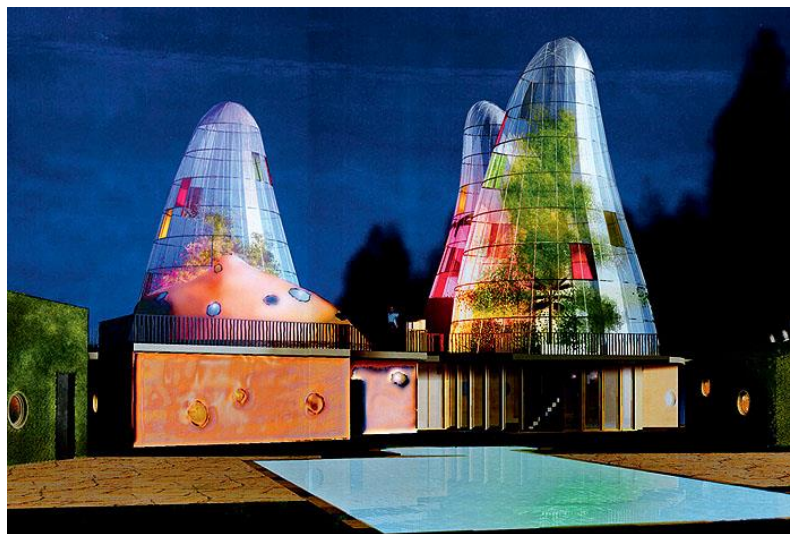
Ламбери, проект школы



Построенное здание



Медовое, проект Г. Пеше



Построенное здание



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



7-11  
ОКТАБРЯ

# Необходимые опции

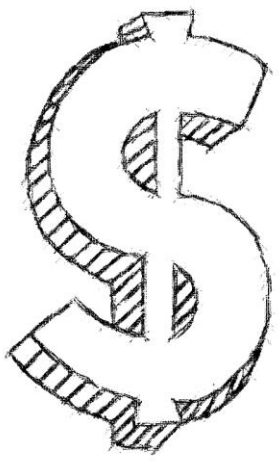
1. Охрана, КПП
2. Детские, спортивные площадки
3. Асфальтированные дороги
4. Освещение



# Желательные опции

1. Группа ОПР, видеонаблюдение, ЧОП
2. Единая служба заказчика: сантехник, электрик, садовник, клининг, доставка еды.
3. Спа комплекс, Фитнес-зал
4. Школа, дет. Сад, общеобразовательное учреждение, детский центр
5. Магазин, аптека





Затраты на создание  
инфраструктуры

10-30%

от общего кол-ва  
вложений



# Размер эксплуатационных платежей в к/п в зависимости от класса

1. Комфорт: от 3 тыс. рублей
2. Бизнес: от 6 тыс. рублей
3. Элит: от 25 тыс. рублей
4. De-luxe: от 50 тыс. рублей

7-11  
ОКТАБРЯ



# Пример квитанции на оплату услуг в коттеджном поселке ЛО

Перечень услуг по техническому и сервисному обслуживанию поселка  
«Корабельные Сосны» в месяц с указанием их ежемесячной стоимости в  
рублях из расчета на один дом

№	Виды услуг	С 1.05.2010 года
1	Обслуживание электроустановки	571,25
2	Дежурство в поселке вахтовым методом	6685,73
3	Вывоз мусора	368,00
4	Полив зеленых насаждений на общественной зоне с 15.05. по 15.09	160,00
5	Уборка административного здания и общественной территории (с 01.12 по 28.02 + один дополнительный рабочий)	1800,00
6	Услуги коменданта	1071,43
7	Обслуживание системы видеонаблюдения, центрального пульта ОПС и индивидуального коттеджа	459,00
8	Хозяйственные расходы	380,00
9	Работа спецтехники по уборке территории	275,50
10	Обслуживание противопожарного оборудования	350,00
11	Техническое обслуживание систем пивневой, дренажной и бытовой канализации общественных зон	204,00
12	Техническое обслуживание систем общепоселковых конструкций	102,00
13	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения и мелкий ремонт	102,00
14	Обслуживания бассейна, прилег. территории и строений в этой зоне	745,00
15	Обслуживание тревожной кнопки	220,00
	Итого	13 483,91

**Итого в месяц из расчета на один дом: 13483,91 (тринадцать тысяч четыреста восемьдесят три целых и девяносто одна сотая) рублей. НДС не начисляется, Служба сервиса применяет упрощенную систему налогообложения.**



# Примеры инфраструктурных объектов в к/п ЛО:

Горки СПб (от 70 млн руб.)



Нонка на Медном (от 35 млн руб.)



Ламбери (от 30 млн. руб.)

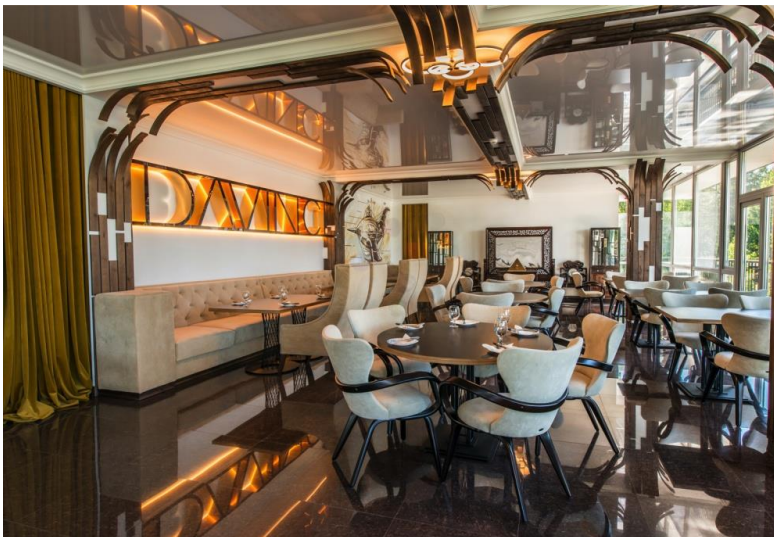


Osko (от 30 млн. руб.)



7-11  
ОКТАБРЯ

Да Винчи (от 5,4 млн. руб.)



Образ жизни (от 10 млн. руб)



Мистола Хиллз (от 3 млн. руб)



Сосны (от 7 млн. руб)



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

# Основные тенденции в проектировании инфраструктуры

1. Минимизация инфраструктуры
2. Выделение объектов инфраструктуры в отдельные бизнес-проекты
3. Организация коттеджных поселков вблизи уже существующих населенных пунктов со своей инфраструктурой





МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

# Идеальная ситуация



**АЗБУКА  
ВКУСА**



Трасса для мотокросса  
Игора



Коттеджный поселок Сосны



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**7-11  
ОКТАБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**

**Шкурко Марина  
Управляющий партнер**

**ГК Puzzle Realty**

**926-96-92**

**[www.p-realty.com](http://www.p-realty.com)**

