

Общественные пространства в жилых комплексах

Вопросы эксплуатации





Анна Захарова

Директор по сервису и эксплуатации
ANT Development

Генеральный директор УК
ANT Management

Руководитель проекта
«Управление в деталях»:
сервисный консалтинг и обучение



Что такое общественные пространства в ЖК?

Территория, инфраструктурные объекты или помещения, которые могут использоваться **всеми жителями** без исключения для рекреации, досуга и **общения**



История общественных пространств

Советский авангард – 1920-е годы

Дома-коммуны и дома для элиты



Дом-коммуна
г. Москва, ул. Орджоникидзе
1929 -1930
Общежитие МИСиС



- ✓ Санитарный корпус, где можно было принять душ, умыться и почистить зубы
- ✓ Большая столовая
- ✓ Общественный гардероб для хранения всех вещей
- ✓ Актный зал
- ✓ Клуб по интересам
- ✓ Комнаты для индивидуальных занятий
- ✓ Функциональная кровля – для физических упражнений

- ✓ Клуб (красный уголок)
- ✓ Столовая
- ✓ Прачечная



Дом старых большевиков
г. Екатеринбург, ул. 8 Марта
1928-1932
Многоквартирный дом



История общественных пространств

Советский авангард – 1920-е годы

Дома-коммуны



Второй дом Советов
г. Екатеринбург, ул. 8 марта
1932
Многokвартирный дом

- ✓ Кинопросмотровая комната
- ✓ Тир
- ✓ Бильярдная
- ✓ Парикмахерская
- ✓ Столовая
- ✓ Общественная библиотека
- ✓ Прачечная
- ✓ Душевые
- ✓ Небольшой закрытый парк с фонтаном



Дом на Набережной
г. Москва, Берсеневская набережная
1928-1931
Многokвартирный дом

- ✓ Прачечная
- ✓ Медпункт
- ✓ Детские ясли и сад
- ✓ Амбулатория
- ✓ Библиотека
- ✓ Спортивный зал
- ✓ Теннисные корты
- ✓ Клуб
- ✓ Кинотеатр «Ударник» на 1500 мест, жители дома могли получать билеты на киносеансы вне очереди



Типы и виды современных общественных пространств

Наружные – прилегающая территория

- ✓ Парки, скверы, площади, набережные
- ✓ Спортивные площадки
- ✓ Детские площадки, игровые городки
- ✓ Площадки для выгула животных
- ✓ Бассейны
- ✓ Площади
- ✓ Марина (гавань для яхт)
- ✓ Аква-парки
- ✓ Искусственные водоемы
- ✓ Зоопарки
- ✓ Зоны для барбекю
- ✓ Беседки
- ✓ Амфитеатры, летние кинотеатры
- ✓ Костровища
- ✓ Места для курения
- ✓ Арт-пространства (наружные выставки)
- ✓ Пространства для сельскохозяйственной деятельности
- ✓ Зимний каток

Внутренние – в жилых зданиях, на кровле или в составе стилобатной части

- ✓ Лобби
- ✓ Лобби-бары
- ✓ Колясочные, велосипедные, комнаты для хранения
- ✓ Коворкинги, библиотеки
- ✓ Залы для мероприятий – комнаты званых обедов, кинозалы, каминный зал
- ✓ Детские игровые комнаты, комнаты временного пребывания детей
- ✓ Тематические помещения - сигарная комната, кабинеты для процедур «красоты» (маникюр, массаж и др.), бильярдные
- ✓ Фитнес-залы, иные помещения для спорта
- ✓ Сауны, хаммамы, бассейны
- ✓ Помещения для хобби и увлечений – мастерские, танцевальные залы, мини-театры
- ✓ Эксплуатируемая кровля – площадки для отдыха, барбекю, мероприятий
- ✓ Общественные прачечные
- ✓ Соседские центры
- ✓ Арт-пространства (галереи и др.)
- ✓ Помещения для религиозной деятельности
- ✓ Автомойка самообслуживания
- ✓ Зимние сады и оранжереи
- ✓ Груминг-комнаты

Отдельные здания и сооружения в составе ЖК

- ✓ Соседские центры
- ✓ Общественные теплицы
- ✓ Автомойки самообслуживания



(!) Концепция управления и обслуживания (!)

1. Ответы на важные вопросы
2. Разработка сервисной модели + IT
3. Разработка финансовой модели



Важные вопросы (!)



Важные вопросы (!)

Сколько стоит содержание?

Кто оплачивает содержание?

Правила использования?

Арендные ставки?

Кто несет затраты на содержание при отрицательном финансовом результате?

Страхование ответственности и имущества?

Могут ли использовать внешние клиенты?

Кто осуществляет ремонт и модернизацию? За чей счет?

Лицензионные вопросы?



1. Девелопером не проработана сервисная концепция. УК не привлекалась в качестве эксперта
2. Не рассчитывалась финансовая модель. Тариф УК не покрывает затраты на содержание ОП
3. Клиенты отказываются оплачивать содержание ОП в составе общего имущества
4. У УК отсутствуют IT-решения и инструменты для управления ОП
5. ОП не востребовано в данном проекте



Благодарю за внимание!

