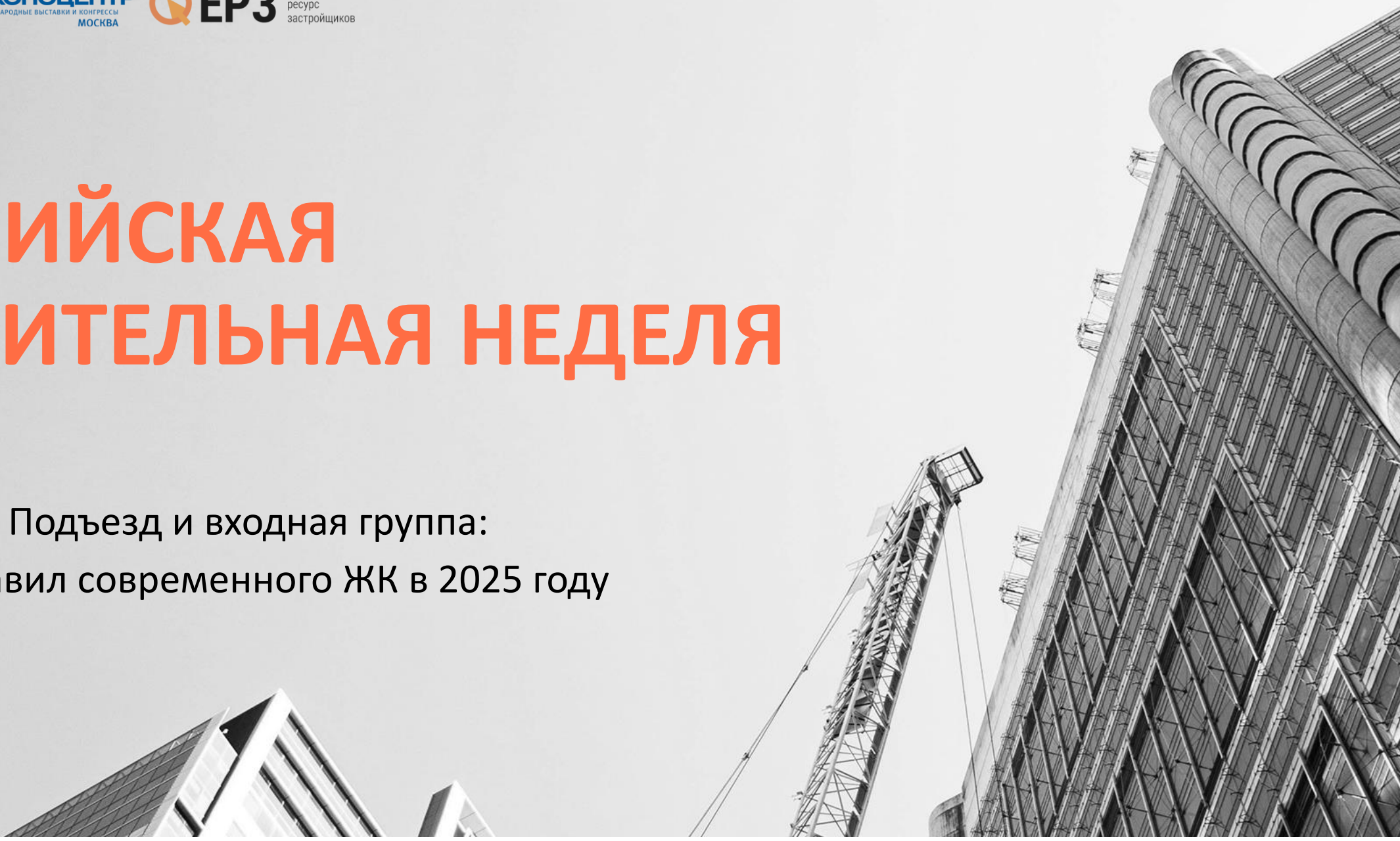


РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

Подъезд и входная группа:
10 правил современного ЖК в 2025 году

Иванова Ольга
14.03.2025





- ✓ В отрасли с 2004 года – СК Философия Города, руководитель департамента оперативного маркетинга и сбыта
- ✓ 2006-2012 годы – издательский бизнес, журналы «Супермаркет новостроек», «Богатей.Иркутск», «Бизнес-Журнал», «Вся недвижимость Иркутской области»
- ✓ 2013-2014 годы – Самара, управление проектом реновации исторического центра «Хлебная площадь»
- ✓ В 2015 год - советник Губернатора Иркутской области, курирование оперативной деятельности ОАО «Международный Аэропорт Иркутск» (член Совета Директоров ОАО «Международный Аэропорт Иркутск»), проработка вариантов стратегического развития проекта «Авиационный узел Иркутской области»
- ✓ В 2016-2017 годы заместитель председателя комитета по градостроительной политике администрации Иркутска
- ✓ 2017-2019 годы – директор строительной экспертизы
- ✓ 2019-2025 годы - генеральный директор ООО СЗ «Флагман»

- Несколько must-have
- Подъезд – это часть квартиры → Площадь подъезда – минимальная и достаточная
- Функционал: фантазии застройщиков и ожидания жителей → Опрос жителей
- Дизайн подъездов → Наши парадные вдохновляют
- Эксплуатация подъездов, правила дома
- Люди живут из паркинга → Life hacks
- Подъезды – источник дохода
- Подъезд – это место коммуникации соседей

Вход в подъезд с уровня 0

Это не
желание/нежелание
застройщика – это
требование покупателя,
так же как и закрытые
дворы без машин.

Проходные подъезды: 2 входа, с улицы и во двор

Люди выбирают безопасность
для своих детей

Видеокамеры

Люди выбирают безопасность
для себя и своих детей

Домофон в теплом тамбуре

Перестаньте издеваться над
людьми

Колясочные и велосипедные

Они должны быть. Но есть
проблемка...





- * Колясочные-велосипедные с отдельным входом с улицы и вторым в подъезд– меньше грязи в подъезде,
- * подвесные системы,
- * велосипедные в -1 этаж,
- * предусмотреть в правилах дома сезонное хранение вещей,
- * предусмотреть для УК помещение для платного хранения сезонных вещей

Квартира начинается с входа в дом

Особенно актуально для жителей
малогабаритных квартир

«+» повышает ответственность
людей по отношению к общему
имуществу

«-» уменьшает продающие
площади на 1-х этажах

«+» повышает капитализацию
объекта

Парадные вдохновляют и задают стиль

Квартира становится
продолжением парадной

**Не жадничайте на
подъездах**



Что в голове у застройщика

Или как впихнуть не впихуемое?

гостиная, кабинет-переговорная,
детская-игровая, прихожая,
библиотека, консьерж-сервис,
колясочная, велосипедная,
лапомоечная, кофейня,
коворкинг, курьерская доставка,
релакс-зона...

Что в голове у жителя?

Кто это все будет содержать?

Все равно все разгромят!

Как бороться с бичами и
наркоманами?

~~На фиг~~—Зачем мне это надо, если
у меня ни детей ни домашних
животных?

**Как найти золотую
середину, навязать
предложить новый
сценарий жизни и
привить культуру
эксплуатации?**

3. Функционал подъездов: фантазии застройщика и ожидания жителей

Иванова Ольга | Авторский блог о недвижимости в Иркутске
1 398 подписчиков

Что для меня важно в подъезде/парадной? (Можно-нужно выбирать несколько ответов)

Анонимный опрос

- 71% Колясочные, велосипедные
- 12% Место поработать в тишине, вай-фай. Провести он-лайн совещание
- 21% Место для встречи с гостями, если не хочется приглашать домой.
- 35% Место для игры детей, если на улице холодно
- 37% Туалет на 1-м этаже (детский)
- 41% Лапомоечная, помыть колеса коляски
- 14% Кофейный аппарат
- 20% Место для встречи с соседями - поиграть в настолки
- 11% Место отдохнуть от семьи (выдохнуть, посмотреть кино)
- 2% Свой вариант, пожалуйста, в комментариях

1756 голосов

10 2 1

45.4K 23:22

22 комментария

Чтобы консьерж мог принять посылку в моё отсутствие

4

19:02

Чтобы ящики почтовые возможно были большие как доставочные с кодовым замком - пришел курьер положил по коду что ты ему сказал а потом с телефона код поменял , но возможно это мои влажные фантазии

4

1

изменено 19:03

Тренажерка небольшая.

5

1

18

Место, где можно забрать посылку. Если тебя нет дома. Типа шкафчика с программируемым замком.

19

1

18

Чтобы было место елку поставить, уютное место подождать человека может быть даже типа камин

19:06

Если много однокомнатных квартир и молодых семей планируется- место поработать с вайфаем

19:06

Для детских колясок, великов, игрушечных колясок, ведер с песком и лопаток, чтобы в квартиру эту красоту не тащить, типа не кладовки а такие секции для жильцов. По заявкам в УКшку

19:08

Чтобы свет был такой мягкий, не холодный белый а теплый, чтобы казенщиной не «пахло»

19:09

Чтобы цветы живые были в МОПах

изменено 19:04

Рабочие места, где можно посидеть поработать, с небольшими ячейками где можно оставить свои вещи, книги. Рабочие места совмеща с небольшой библиотекой. А также все расположить это рядом с кофейне, с возможностью попасть в нее через внутреннее пространство.

03:25

Спортзал небольшой для жителей, естественно бесплатный, коворкинг

4

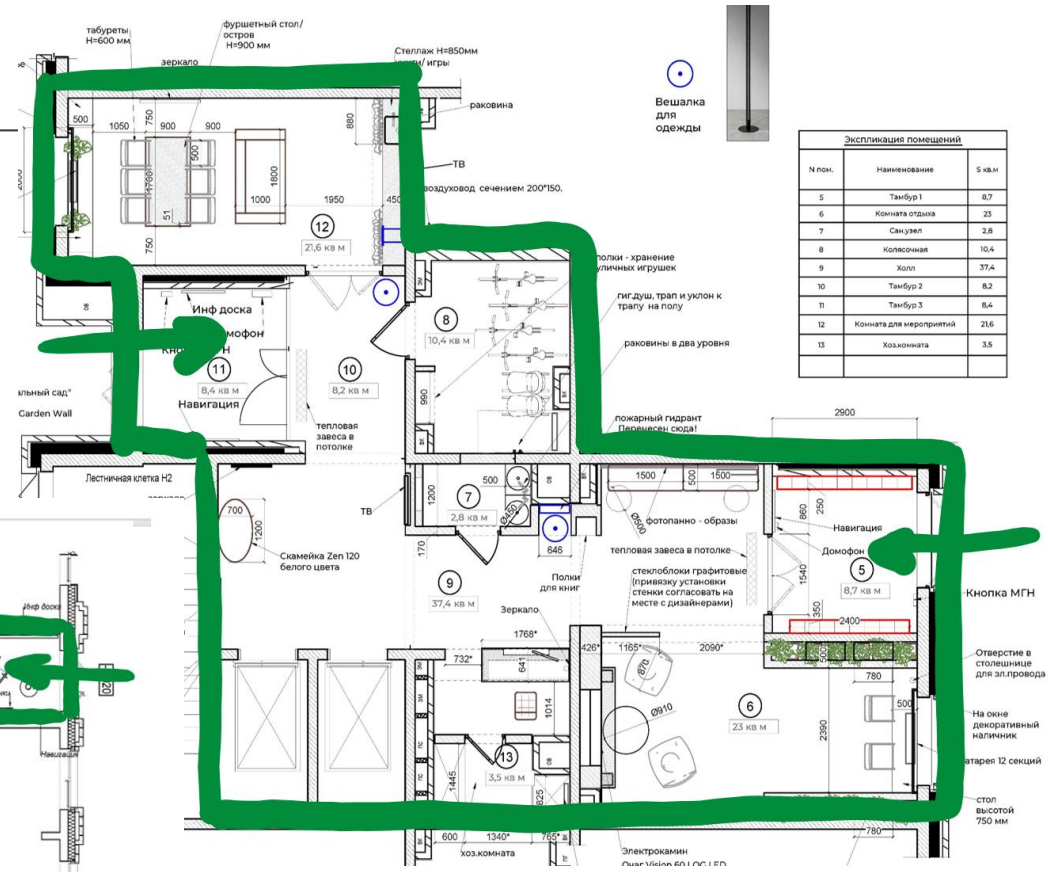
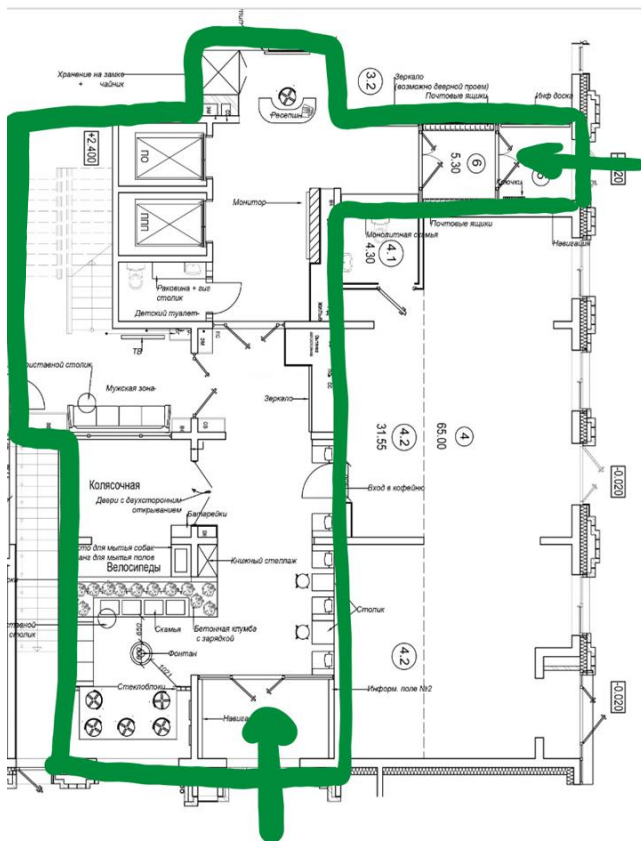
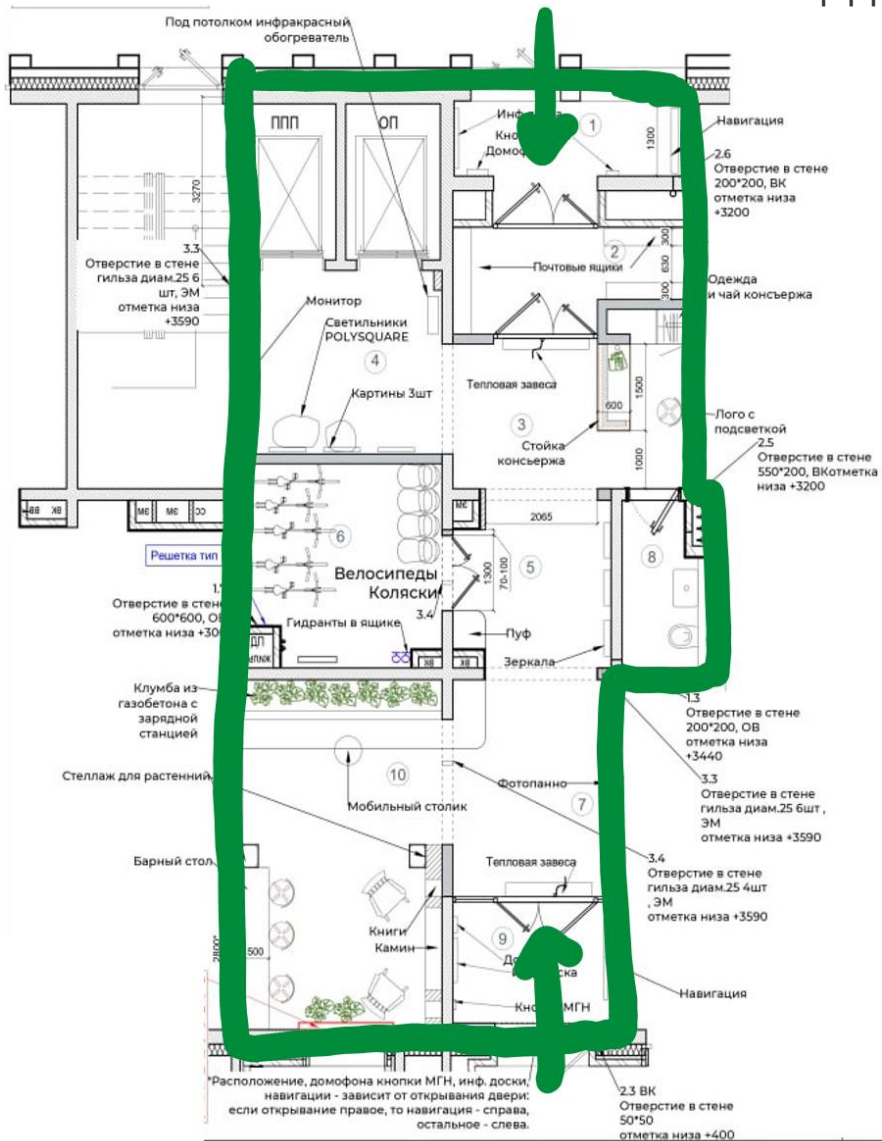
19:49

Чтобы дом/квартира начиналась уже со входа в парадную...эстетика и красота, и чистота..., а чем наполнить, это уже разные желания и потребности. Красота, идея и стиль парадной, побуждает жителей считать это пространство частью своей жизни и заботиться, и беречь его...

18:36

4. Площадь подъезда – минимальная и достаточная

Площадь парадных 110-130 м2



Экспликация помещений		
№ пом.	Наименование	С кв.
5	Тамбур 1	0,7
6	Комната отдыха	23
7	Санузел	2,8
8	Коллекционная	10,4
9	Холл	37,4
10	Тамбур 2	8,2
11	Тамбур 3	8,4
12	Комната для мероприятий	21,6
13	Хозяйственная	3,5

119 шт почтовых ящиков
(11 колонок по 10 шт, 1 колонка - 9шт)

столы, скамейки, табуретки ниже скамьи.

Brutus Coffee Table Кофейный стол
101 Copenhagen

Шезлонги в зоне размышлений и "выгрузки".
Désirée divan, Кушетка ELI FLY. Отделка Кожа, кат.К,
Цвет коричневый, 2шт

Камин

Диван Mirai угловой
Отделка кожа кат 25C3 Цвет коричневой коры
Размер: 219*232*H85/Hs44
2шт

Мягкое покрытие на полу, съемное, подходящее по составу для химчистки, 3190*2920 мм

Для этой клумбы предусмотреть устройство шпалеры

Танно Образы

к по 10 шт. 1 колонка - 6шт)

Площадь
парадной 310 м2

В столешнице предусмотреть отверстия для подключения: кофемашины, ноутбука, настольной лампы и тп. Согласовать с заказчиком.

ставни	С стороны кинозала цвет ткани темный, со стороны холла - свет.
--------	--

Встроенные колонки
Покрты
акустической
тканью в цвет стен

Цвет ткани темный.

Низкий унитаз, обычный унитаз,
раковины 2 шт на разной высоте,
пеленальный столик.

Низкая раковина
для мытья лап.

мытье колес

для уличных
игрушек

к по 10 шт, 1 колонна

**Дизайн парадной –
это не стильненько,
серенько,
практичненько.**

Это отличительная, узнаваемая черта Жилого комплекса, это продолжение нейминга, концепции.

Не бойтесь экспериментировать с цветами и фактурами



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

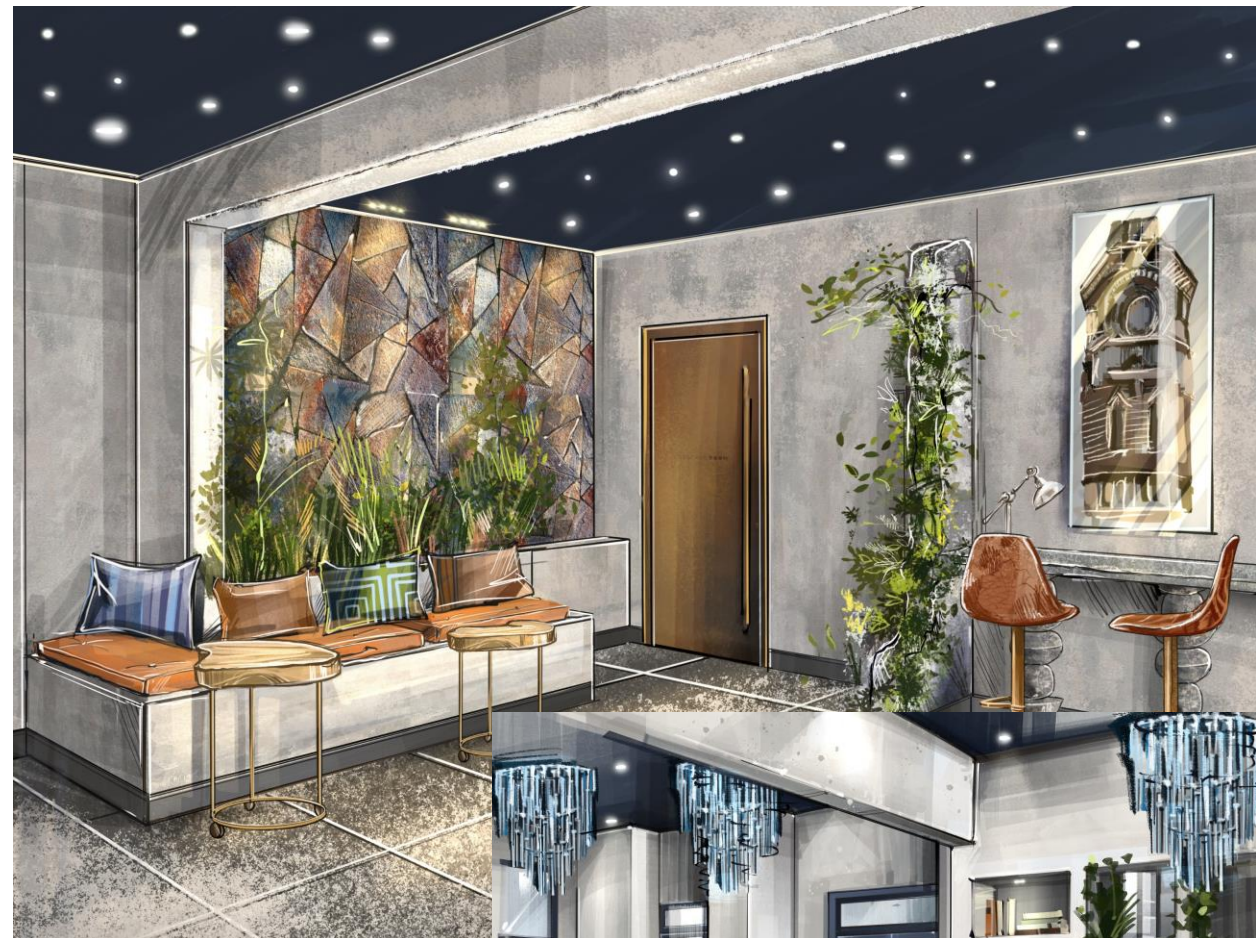
КОНЦЕПЦИЯ

Новаторство и традиции объединяются в проекте. Связь поколений, любовь к краю соседствуют с передовыми решениями. Неслучайно комплекс получил название по фамилии иркутской купеческой династии. Ее ярчайший представитель Александр Сибиряков — исследователь и предприниматель, чьи решения опережали время и были направлены на развитие региона.



СИБИРЯКОВ

дом сильных традиций



ВАРИАТИВНАЯ РАССАДКА:

- для общения, ожидания
- для работы, обучения, чтения
- для отдыха
- для мам
- уединенный вариант





В каждой блок-секции есть бизнес-зона с библиотекой и зимним садом с фонтаном или камином

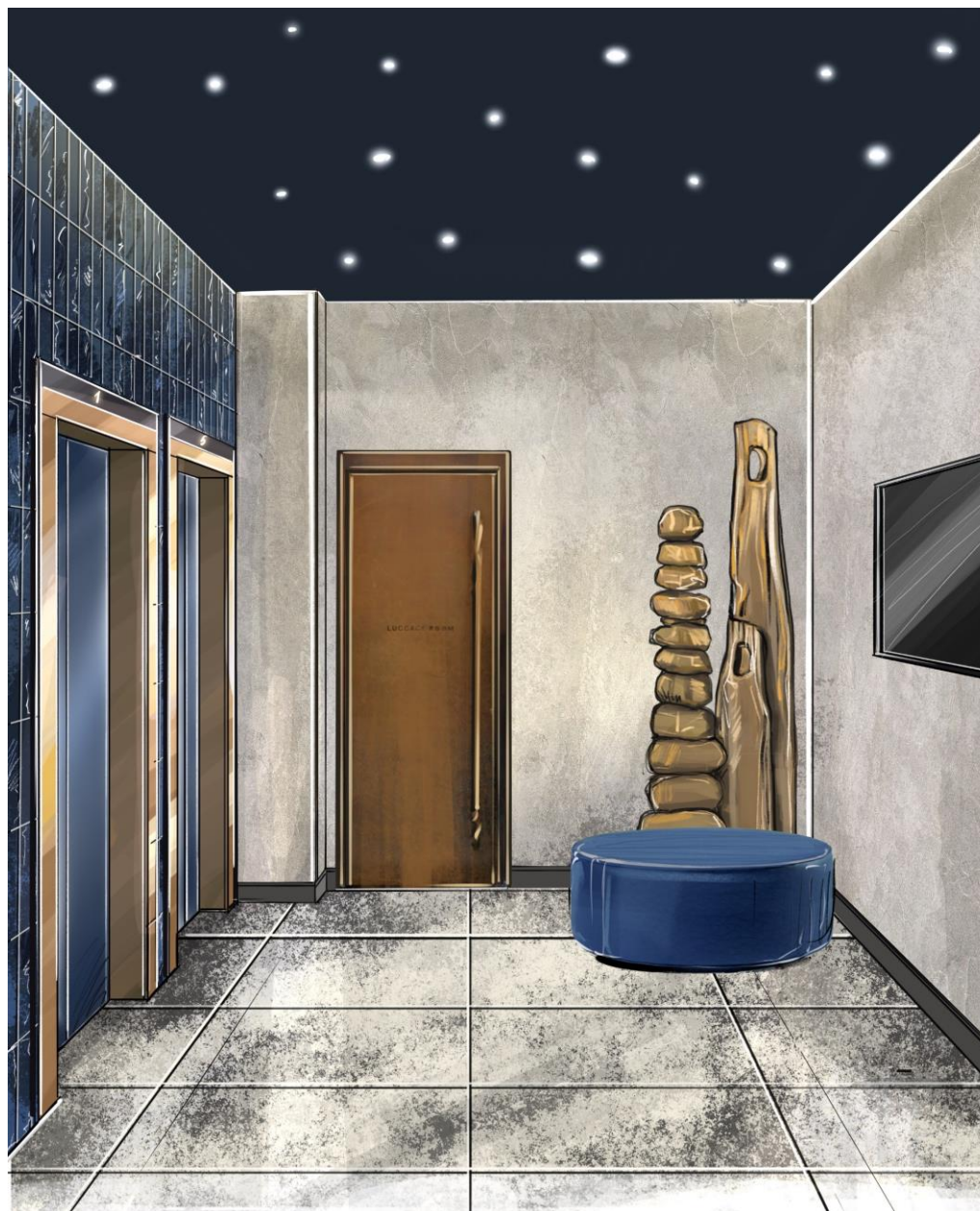
В Сибири природа – повод для гордости и вдохновения, поэтому мы используем в оформлении МОП ее мотивы, и много фактурного озеленения.



Интерьер – это детали. Люстры в каждом этапе разные, но все про состояние Байкала, о его мощи и энергетике .

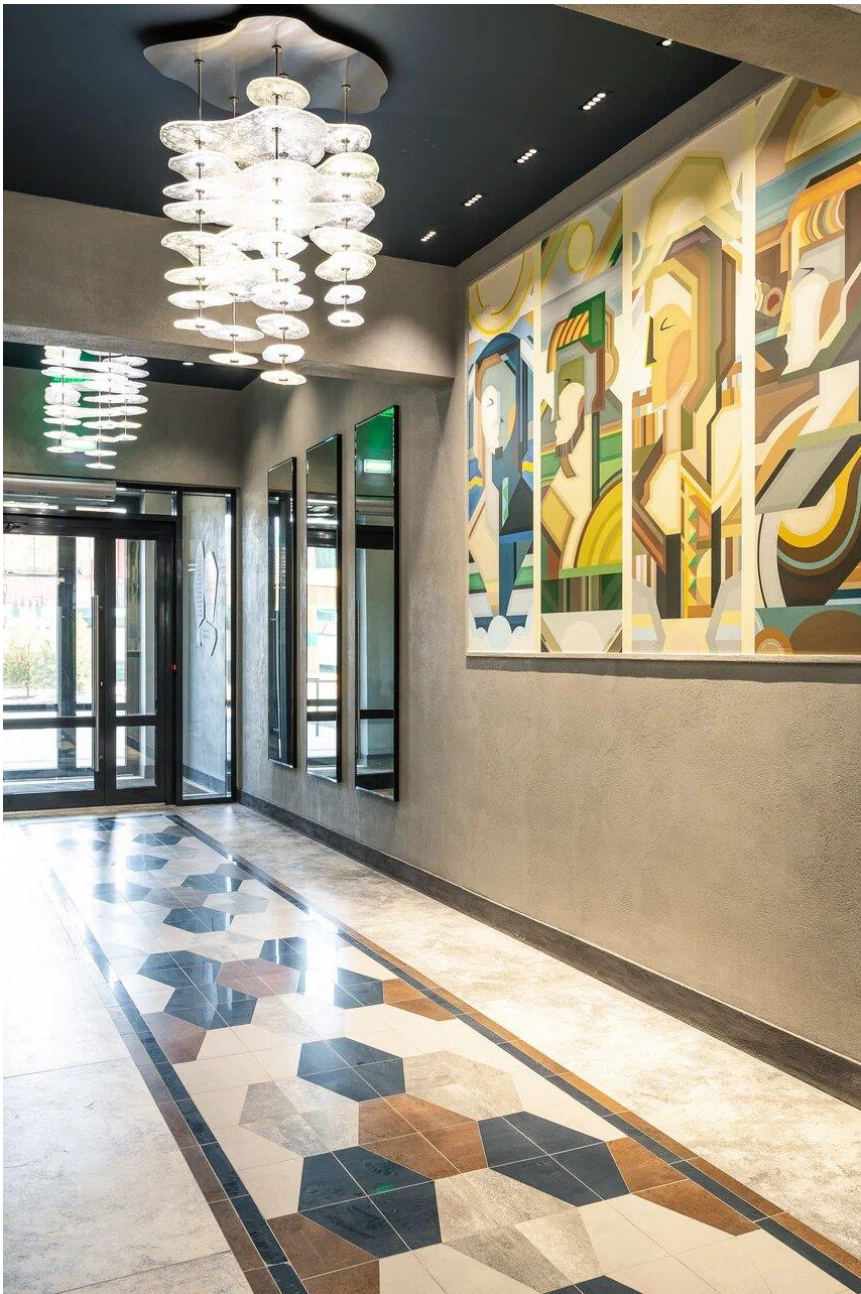


Каждый этап имеет свое имя: Мечтатель, Искатель, Созидатель, Мыслитель. Каждый этап имеет свой образ, свой цвет, свои отличительные особенности.

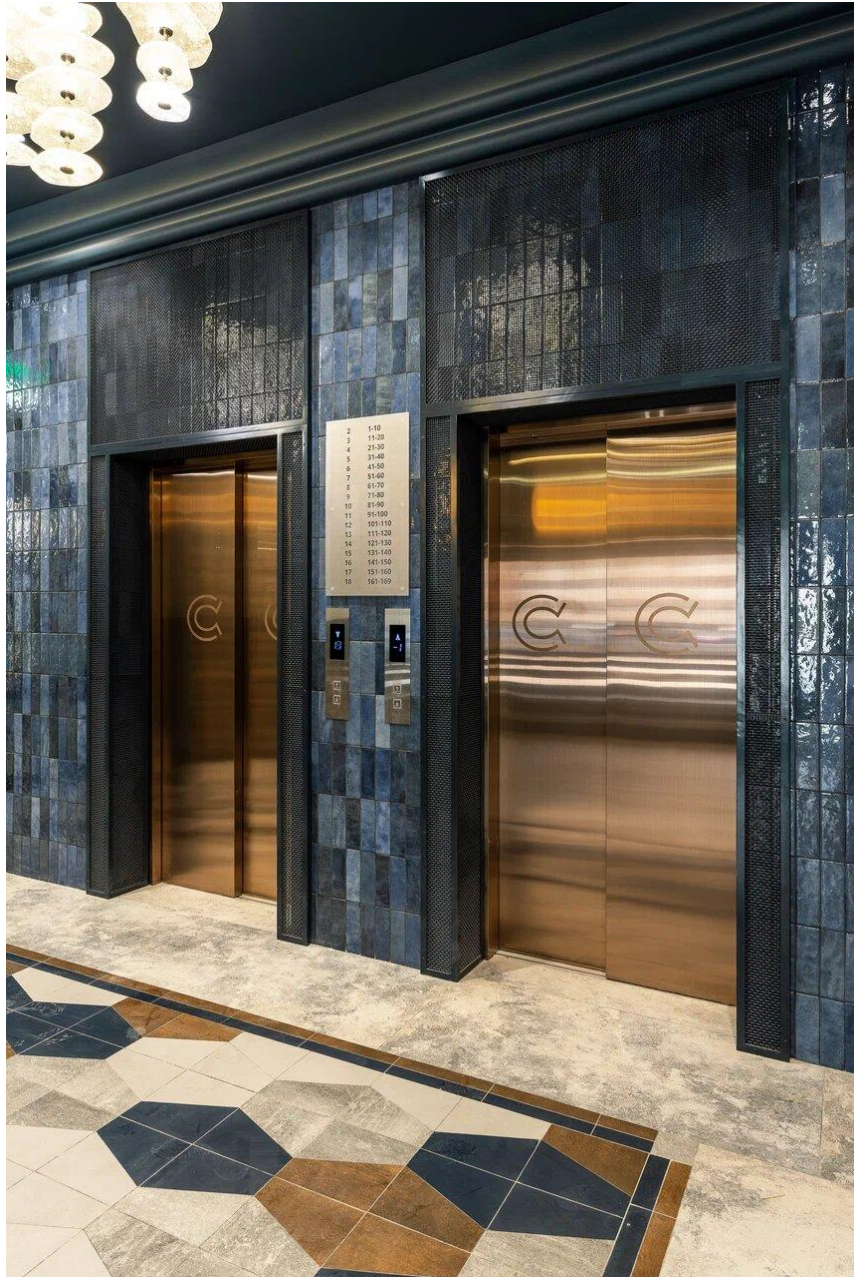


В интерьере много авторских изделий, тем самым мы отдаем дань творчеству и созиданию.

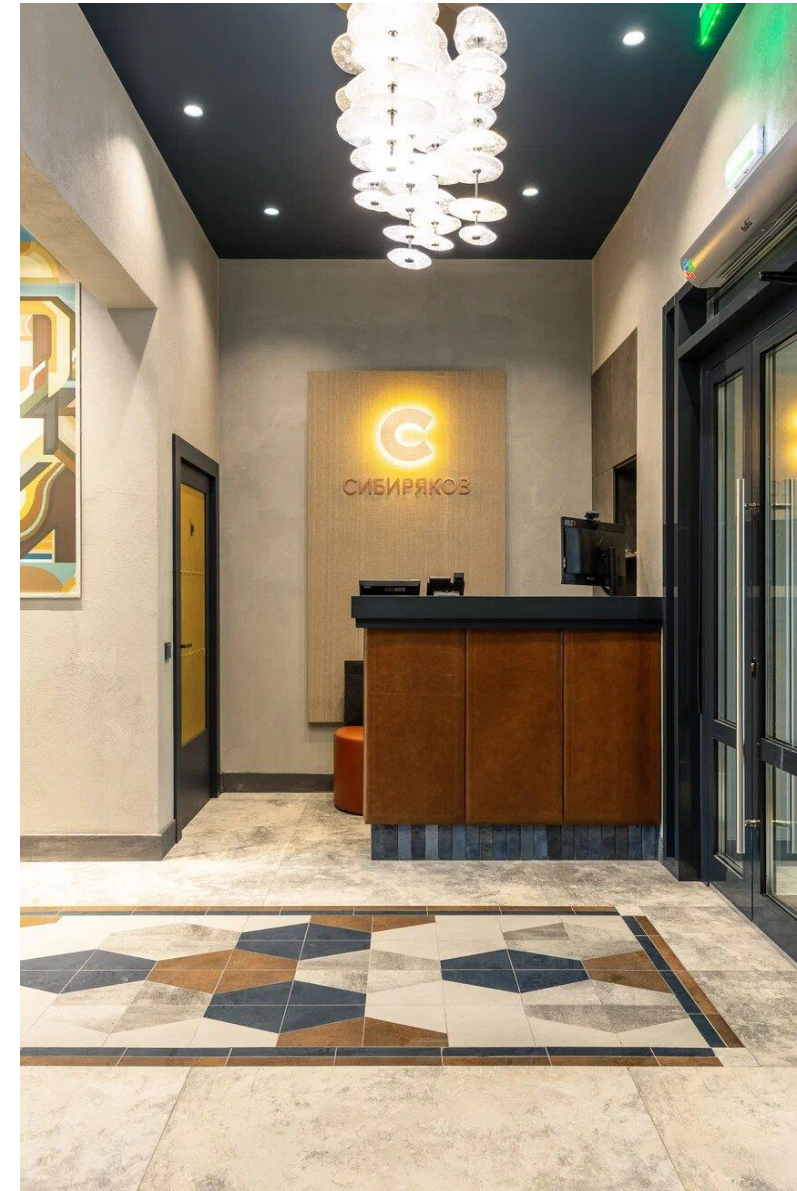
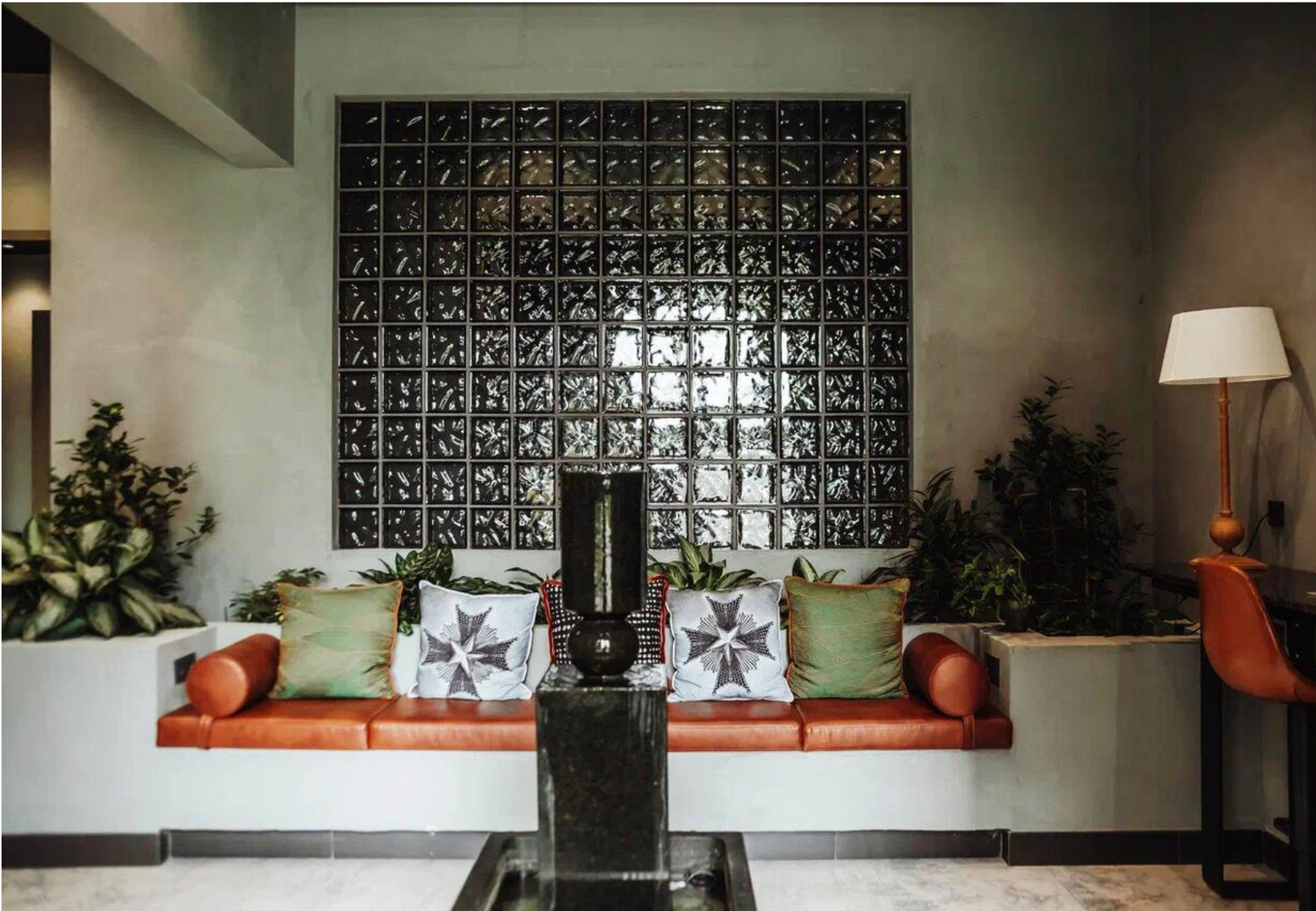
Это были все рендеры, а теперь фото.



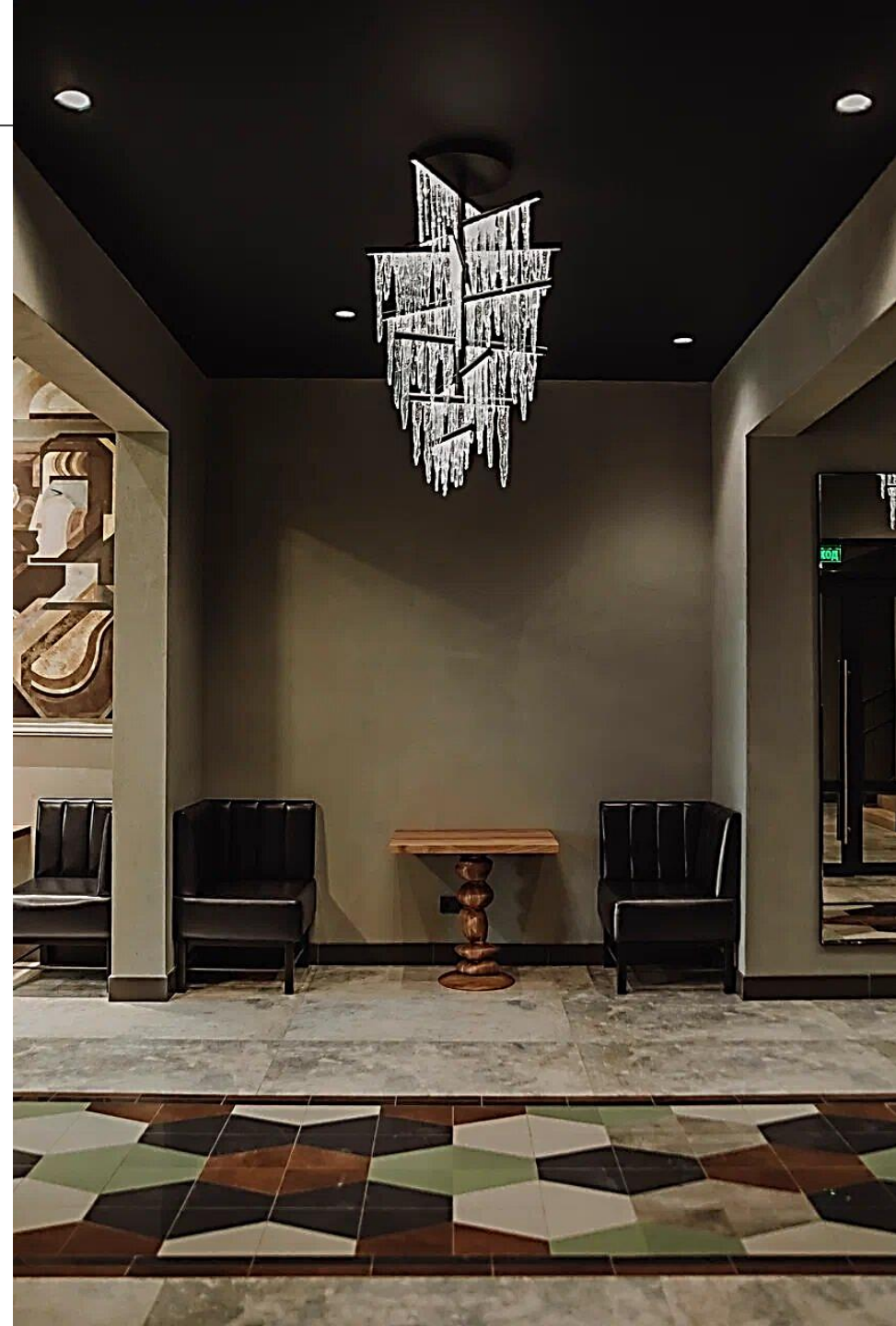
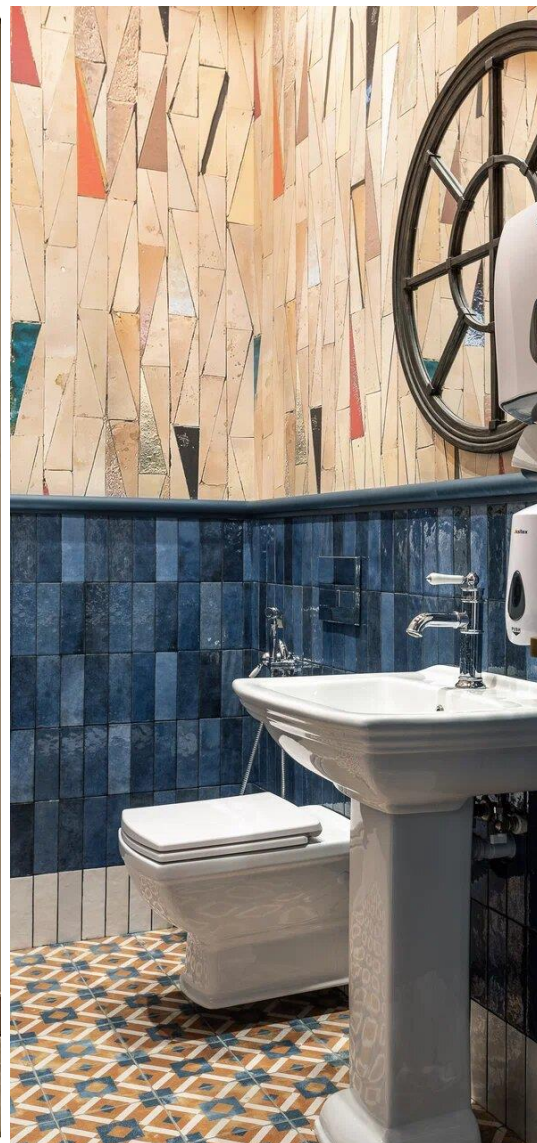








5. Дизайн подъездов







- Правила дома
 - Зоркая бескомпромиссная служба мониторинга
 - Соседский пригляд
 - Самосознательность
- Застройщик подумал как это сделать
- возможным (через паркинг, лестницы с отдельным входом)

5.1. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных и такелажных работ.

Погрузка и разгрузка осуществляется через уровень -1 паркинга, въезд и выезд со стороны улицы Юрия Левитанского. Пронос строительных материалов, мебели, оборудования через парадные 1-го этажа – КАТЕГОРИЧЕСКИ запрещен.



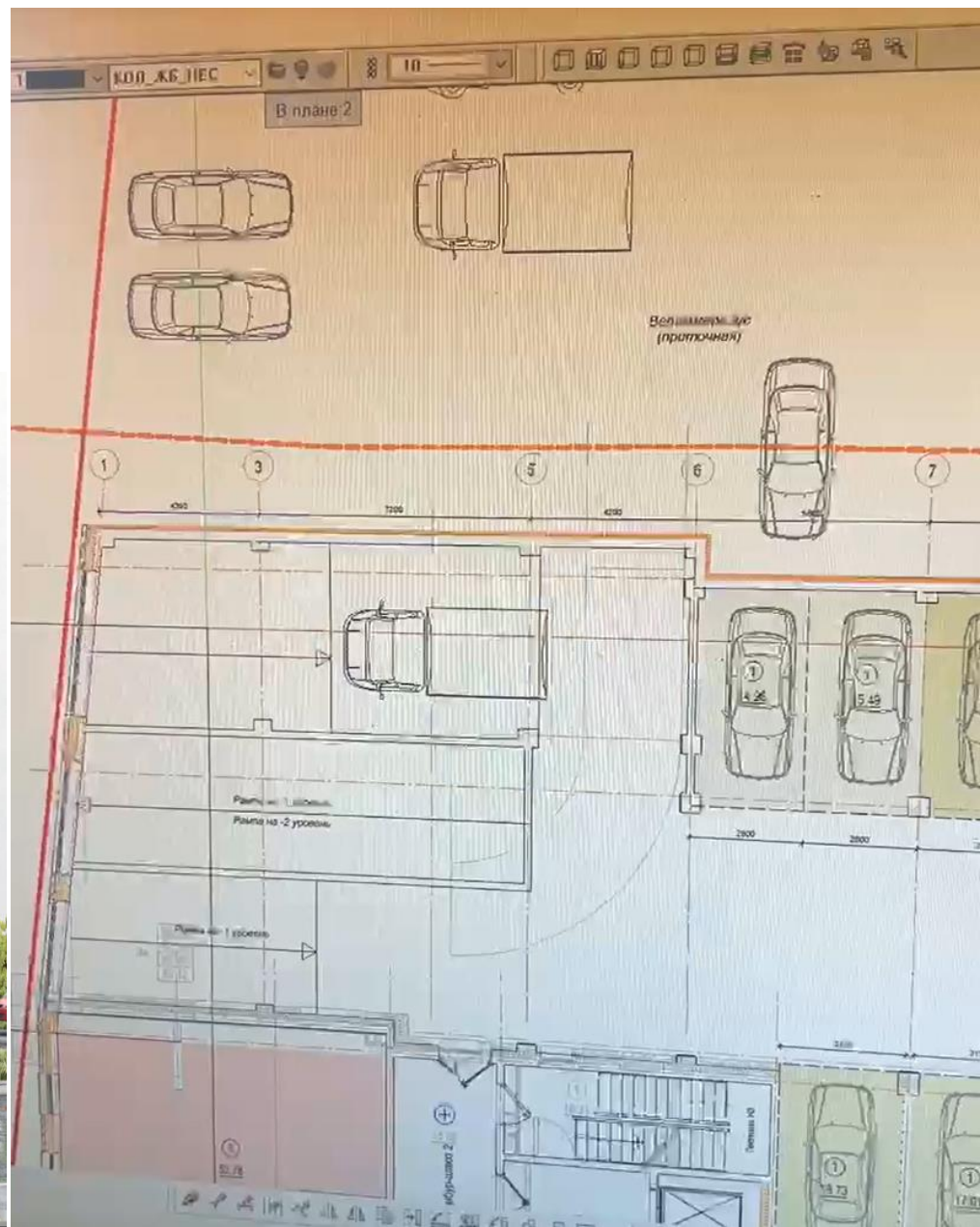
РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



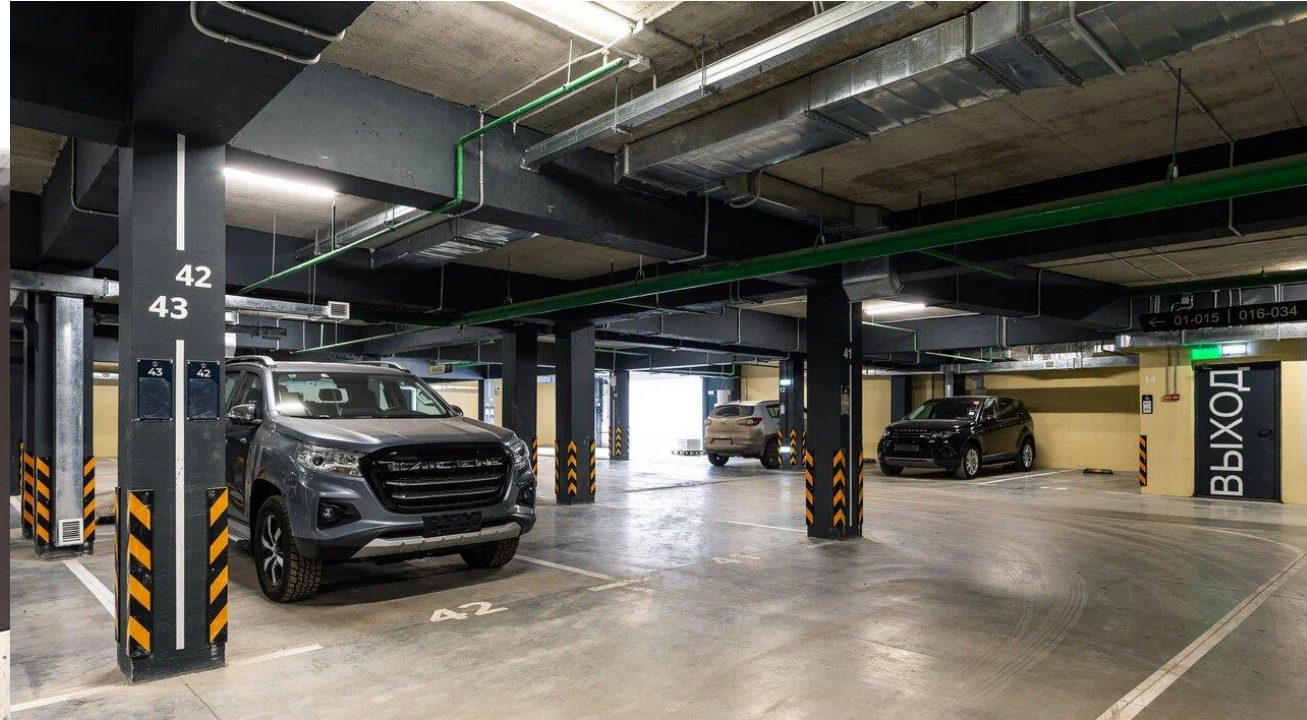
Единый
ресурс
застройщиков

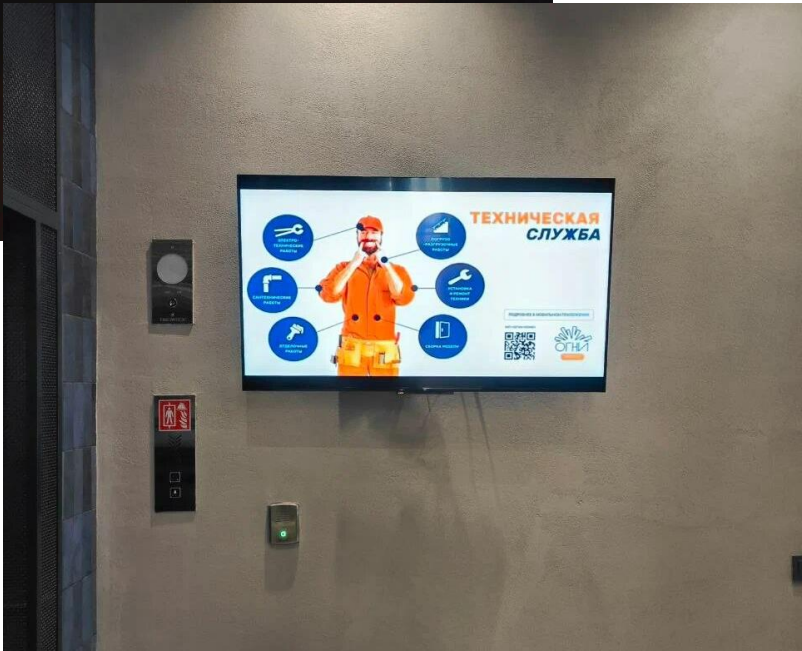


6. Эксплуатация подъездов, правила дома, традиции *life huck



7. Люди живут из паркинга





ФОНД ДОМА (аренда МОП)	ул. Ю. Левитанского, 4	ул. Ю. Левитанского, 8	ул. Ю. Левитанского, 12	ул. Ю. Левитанского, 16
	158 414 руб.	112 814 руб.	84 400руб.	71 200руб.

9. Подъезд – это вдохновение

Здравствуйте! Очень вдохновляло при ремонте ваша идея о том, что внутренняя отделка должна переключаться с тем, что снаружи и в целом отражать наш сибирский дух, поэтому для балкона очень долго охотилась за вот таким керамогранитом, напоминающим воду, ведь за окном у нас Ангара ❤️ к сожалению доделать балкон пока не успели, но в планах сделать здесь лаундж зону, притащить из леса спил дерева и сделать столик, на подобии как у нас в парадных 🥰

08:30

Ольга, добрый день!
Мы использовали блоки в квартире ❤️
Квартиру изначально строили под аренду .
Сейчас гляну фото

12:33





Привет! У нас стеклянная перегородка))) простор))) очень вдохновись простором в парадной)))

11:27

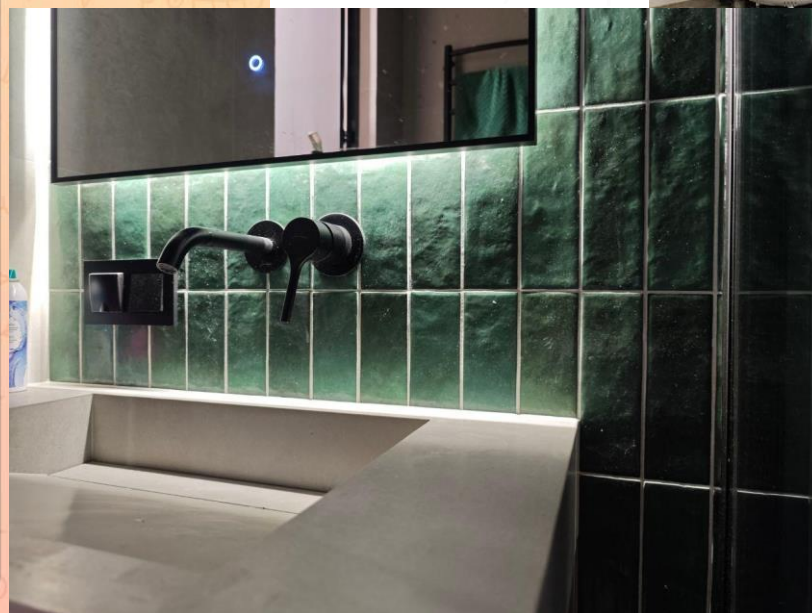
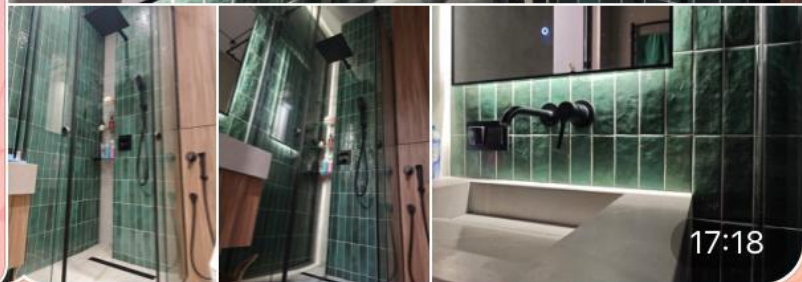
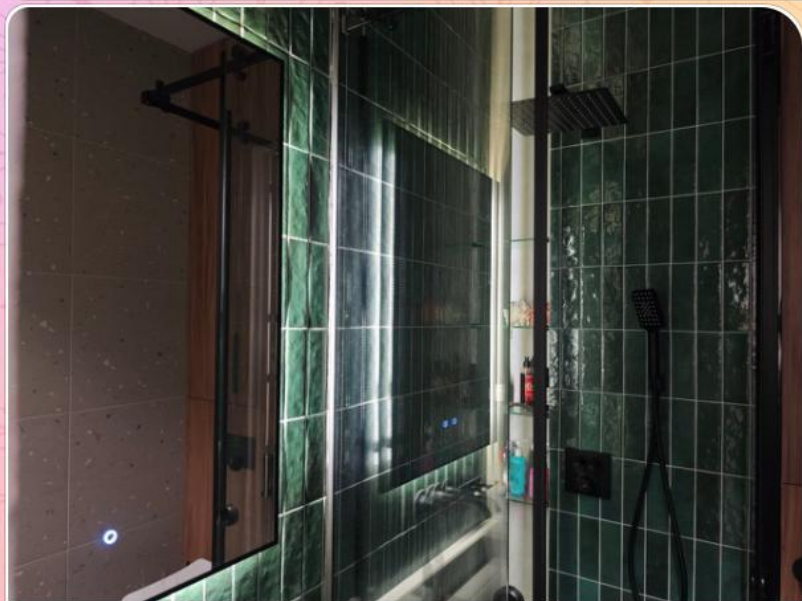


Кстати, плитку в санузел «кабанчик» так же подметили у нас в парадной, только цвет другой взяли

12:36

9. Подъезд – это вдохновение

Добрый вечер. Увидел ваше сообщение в чате. В парадной подглядели плитку для душевой. 17:18



Добрый. Супер. Спасибо! 17:29 ✓





