

красными площадками для организации рекреационных зон, спортивной и развлекательной инфраструктуры. В том же Нью-Йорке на крышах домов устраивают бассейны, террасы, спортивные залы, площадки для волейбола, баскетбола, тенниса, детские площадки, в Европе кровли модно стало использовать под огороды», — рассуждает вице-президент «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

И все-таки эксплуатируемые крыши скорее прерогатива дорогостоящей жилплощади, поскольку они рассчитаны на ту категорию граждан, которые хотят получить дополнительный комфорт и улучшить качество жизни. «Для элитного жилья, где практически всегда верхние уровни занимают пентхаусы, эксплуатируемые кровли являются одним из обязательных требований. В объектах бизнес-класса использование кровель также востребовано рынком, и спрос на такие помещения высок. Для проектов экономкласса кровля может стать дополнительным денежным обременением для покупателя, что может негативно сказаться на спросе», — уверен Александр Лагутов, партнер, директор департамента оценки Smipex.

Но судя по растущему количеству проектов, спрос на полезную площадь под открытым небом есть как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей. Так, на юго-западе Москвы в жилом доме, который строился для одного из медицинских институтов, есть баскетбольная площадка. В ЖК «Алые паруса» дорогие квартиры имеют террасы с видом на Москву с высоты птичьего полета. В «Олимпийской деревне Новогорск» на крыше строящегося образовательно-спортивного центра разместится детская спортивно-игровая площадка. В клубном доме Golden Mile Private Residences на террасах пентхаусов предполагается установить бассейны. А в Crystal House есть небольшой сад с камнями.

«Эксплуатируемая кровля — это дополнительные расходы, причем если для застройщика затраты на проектирование и обустройство будут разовыми, то для владельца такой квартиры расходы на поддержание гидро- и теплоизоляции, дополнительное отопление, сезонную уборку листьев и снега будут постоянны. В квартирах премиум-класса наличие открытой террасы увеличивает стоимость жилплощади минимум на 10–15 процентов, а во многих случаях и больше, поскольку такие проекты, как правило, единичны», — комментирует Андрей Нестеренко, исполнительный директор Rose Group.

Среди завершенных жилых проектов также можно назвать «Золотые ключи» с бассейном фитнес-клуба Sky Club, «Новопесковский» с зоной барбекю, «Новую звезду» с беседками и зоной отдыха и другие. Кстати, эксплуатируемые кровли встречаются не только в столице и не только в жилье. Например, на крыше ТРЦ «Планета» в Уфе предполагается организовать паркинг. Кроме того, в последние годы девелоперы все чаще в своих новостройках реализуют вертолетные площадки. На данный момент в Москве возведено более двух десятков подобных проектов. И хотя летать над столицей запрещено, наличие вертолетной площадки является обязательным требованием безопасности к высотным жилым комплексам, чья этажность больше 25 этажей.

«Частные перелеты с крыш жилых комплексов за последние три-пять лет можно пересчитать по пальцам. Однако девело-



СИНГАПУРЦЫ, В СВОЕ ВРЕМЯ СОВЕРШИВШИЕ НАСТОЯЩИЙ ПРОРЫВ В ЭКСПЛУАТАЦИИ КРОВЕЛЬ, СЕГОДНЯ СООРУЖАЮТ НА КРЫШАХ ЖИЛЫХ ВЫСОТОК НАСТОЯЩИЕ ПАРКОВЫЕ ЗОНЫ С ДЕТСКИМИ ПЛОЩАДКАМИ

перы продолжают оборудовать вертолетные площадки с прицелом на их реальное использование в будущем. При этом если на крыше дома оборудована вертолетная площадка, то по требованиям безопасности на ней уже нельзя размещать деревья, спортивные площадки и любые другие объекты, которые могут создать помехи при посадке», — поясняет Екатерина Румянцева.

МОЛОДО-ЗЕЛЕНО Еще один интересный пример — пентхаус The Residence, занимающий верхние (50-й и 51-й) этажи «Дома на Мосфильмовской», это двухуровневый особняк площадью почти 2 тыс. кв. м на высоте 200 м над землей. На 300-метровой эксплуатируемой кровле находится бассейн. Причем бассейн устроен в зоне крытой галереи, проходящей по периметру крыши, так что пользоваться им можно круглый год и в любую погоду. Также в галерее предполагается организация большой территории отдыха со спа-зоной, массажной комнатой, тренажерным залом, джакузи и диванными группами для релаксации. Центральная, открытая часть крыши The Residence может быть использована под устройство личного мини-парка или проведения светских приемов или вечеринок под открытым небом.

Если говорить об озелененных кровлях, то наглядными примерами могут служить жилые комплексы «Утесов» и «Сады Пекина». «Название ЖК „Сады Пекина“ говорит само за себя: на крышах двух корпусов расположатся живые сады с зонами отдыха. К работе над фасадами и внутренними пространствами проекта привлечена команда ландшафтных дизайнеров и флористов, чтобы цветение растений было всесезонным. Выбираются невысокие и устойчивые к капризам погоды виды растений, хорошо уживающихся друг с другом», — объясняет Владимир Стригин, вице-президент «Галс-Девелопмент».

А на кровле «Утесова» запроектированы зеленые газоны, терраса с кустар-

никами и растениями, летнее кафе, зоны для игр и отдыха. Зимой здесь планируется заливать каток. Стоимость установки 1 тыс. кв. м зеленой крыши в «Утесове» составила 15 млн рублей. «Но затраты на организацию кровли оправданы значительной экономией на теплоснабжении и эксплуатации. Зеленая кровля спасает здание от температурных перепадов и снижает расходы на отопление и кондиционирование до 19 процентов. Озеленение продлевает срок службы крыши в разы: природный слой защищает ее от воздействия погодных условий и ультрафиолета», — уточняет Петр Кирилловский, руководитель управления маркетинга ГК ГРАС. С ним соглашается Алексей Веинский. «Озеленение — это целая система, каждый элемент которой выполняет определенную функцию. Разделить эти элементы невозможно, и если состав такого „пирога“ прошел все испытания и имеет сертификацию, а специалисты, выполняющие такие работы, имеют высшую квалификацию, то денежные вложения будут оправданы. При грамотном озеленении кровли о ремонте крыши можно не думать», — уверен эксперт.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПОЛЬЗА Минимальная стоимость благоустройства крыш начинается от 9 тыс. рублей за 1 кв. м. Но дальновидные девелоперы стараются на кровлях не экономить. «Здания с зеленой и эксплуатируемой крышей становятся мировым трендом: они выглядят гораздо привлекательнее и повышают уровень комфорта жизни, вместе с которым растет и класс объекта, его стоимость и оценка не только на городском, но и мировом уровне», — полагает Татьяна Шмелева, ведущий архитектор архитектурной мастерской «СКМ Инжиниринг». И хотя зеленые кровли повышают инвестиционную привлекательность объекта, пока данная тенденция не получила широкого распространения в России. Застройщики отмахиваются: мол, не те в нашей стране климатические условия. А между тем, скажем, в

Норвегии климат гораздо более суровый, чем в Московском регионе, но частных домов с зелеными крышами там в разы больше. Вообще, следует учесть, что для кровельного озеленения оптимален набор растений, которые в природе обитают в горах и приспособлены к сильным ветрам, засухам, ливням и прочей непогоде. Такие деревья и кустарники спокойно перенесут суровые морозы.

Конечно, озеленение крыш — это продолжение дизайна помещений. И если данное озеленение подразумевает общественное использование, то за него, как и за все другие инфраструктурные объекты в доме, придется платить жильцам. По подсчетам Дениса Попова, в среднем эксплуатация крыши/кровли/террасы площадью порядка 100 кв. м через управляющую компанию обойдется в сумму от 5 тыс. до 10 тыс. рублей в месяц в зависимости от сезона. Соответственно, чем больше площадь крыши, тем выше расходы.

«Многofункциональная кровля позволяет значительно увеличить инфраструктурную составляющую объекта без расширения территории застройки. Кроме того, организация общественной зоны на крыше делает концепцию проекта более интересной, и цена квартир может быть увеличена на 8–10 процентов. И во всем мире подобное благоустройство эксплуатируемой кровли уже давно стало популярным приемом в жилой архитектуре», — резюмирует Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриум Групп».

Объясняется это тем, что девелоперы стремятся максимально эффективно использовать полезную площадь и сделать основной упор при застройке новых жилых кварталов или загородной недвижимости на близость к природе и отсутствие вредных экологических факторов. Причем экология ставится во главу угла не только в жилых, но и коммерческих объектах. И растущее количество проектов с озелененными и эксплуатируемыми крышами свидетельствует о перспективности данного направления. ■