ЮРИЙ ЛИ-БИН

Наташу Королеву вполне устроили размеры пентхауса, и она сразу стала прикидывать будущую перепланировку. Единственное разочарование — то, что остекление не сплошное, а с рамными переплетами ←

и с «Кутузовским, 23» та же история. Внешне новостройка удачно вписалась в послевоенную застройку Кутузовского — Наташа подметила это еще на подходе к дому.

Верхний уровень квартиры по площади несколько меньше, чем нижний, благодаря чему и получились большие окна — он как бы опоясан «балконом», с которого просматривается нижний этаж. Часть его впоследствии займет внутриквартирная лестница (квартира сдается без нее).

«Еще одно достоинство этого пентхауса — в нем очень легко зонировать пространство,— обращает наше внимание риэлтер.— Поскольку у каждого уровня есть отдельный выход на лестничную площадку, то нижний можно отдать, например, детям, а верхний — взрослым. Или, допустим, устроить наверху рабочую зону». «Я бы наверху даже маленькую кухоньку сделала,— Королева уже мысленно начинает прорисовывать дизайн-проект.— Например, на лоджии». «А ведь вы угадали, здесь действительно предполагается кухонька — кофейная»,— удивляется Наташиной прозорливости риэлтер.

Почти позитивные впечатления и от квартиры, и от дома в целом испортило только одно — сообщение о стоимости эксплуатационных услуг. А она, по расчетам нынешней управляющей компании, составит 120 руб. за кв. м в месяц. «Это очень много! — восклицает Наташа.— Мы платим около доллара, да и то считаем, что это чересчур. Я уверена, что когда жильцы этого комплекса создадут ТСЖ, то они сделают все, чтобы эти цены снизились по крайней мере в четыре раза». ■

БАЛЛЫ

Местоположение объекта недвижимости	8
Архитектурная ценность	7
Юридическая надежность	9
Соотношение цены и качества	8
Привлекательность	8
Экологичность	8
Общий балл	**48**

Оценки выставляются по 10-балльной системе в соответствии с субъективным мнением героя публикации

МАКСИМ АТАЯНЦ

РУКОВОДИТЕЛЬ АРХИТЕКТУРНОЙ МАСТЕРСКОЙ МАКСИМА АТАЯНЦА:

Двухъярусный пентхаус в комплексе «Кутузовский, 23» — скорее квартира-аттракцион, чем жилище для большой семьи. Во-первых, здесь уникальные виды на три стороны: я насчитал практически все памятники центра: колокольню Ивана Великого, храм Христа Спасителя, Новодевичий монастырь, церковь Покрова в Филях, половину высоток. Во-вторых, здесь любопытное двухсветное пространство, и на уровне второго этажа вдоль окон можно пустить узкую обходную галерею — чтобы по ней ходить, рассматривая панораму Москвы.
Внешний вид комплекса грамотный, не аляповатый по цвету. И все же это дом бизнес-класса, хотя пентхаус относится к элитному сегменту. В этом есть свои сложности и свои преимущества. Скорее всего, дерзкая идея альянса вызрела у застройщика уже в процессе согласования проекта — когда он понял, что по высоте разрешения получены и из окон откроются такие виды, что ими просто грех не воспользоваться. В результате пентхаус приобрел большой плюс: лифт поднимается и на четырнадцатый, и на пятнадцатый и возникает возможность разделить частный вход для владельца и парадный вход для гостей. Так образуется первый, «тусовочный» этаж и семейный второй. Таким образом, нет необходимости постоянно перегружать внутреннюю лестницу, ее можно сделать в интересном экстремистском варианте, вплоть до винтовой.
С моей точки зрения, это оптимальное жилье для молодой семейной пары, любящей вечеринки.