

## ДОМ интерьер

## Квартира с продолжением

## вид сверху

Нынешняя аномально теплая зима доказала, что открытые городские террасы актуальны не только летом, когда на дополнительных площадях принимают гостей, устраивают пикники и «пасут» детей, но и в любое другое время года. А застеклив террасу, можно наслаждаться прелестями почти загородной жизни и вовсе круглый год, при этом взирая свысока на столичные достопримечательности, будь то памятники архитектуры, парки или водоемы.

## Где искать террасы

Сегодня почти в каждой новостройке бизнес-класса и вновь возводимом элитном доме есть несколько квартир с террасами. По подсчетам эксперта департамента элитной недвижимости Vesco Luxury Андрея Ровкача, количество таких квартир составляет примерно 3–5% от общего объема предложения классов «бизнес» и «элит». «В основном дома, предполагающие наличие таких объектов, расположены в западных округах Москвы — ЮЗАО, ЗАО и СЗАО, — говорит эксперт. — Кроме того, частично данный сегмент охватывает и элитное предложение ЦАО».

Среди домов в центре, располагающих такими квартирами, директор департамента по маркетингу компании Blackwood Елена Розанова отмечает наиболее интересные. Это дома в Палашевском переулке, 10, 1-м Зачатьевском переулке, 8, а также «Дом над водой» (7-й Ростовский переулок, 15), с террас которого открывается вид на Москву-реку и площадь Европы. Из планируемых проектов Елена Розанова называет «Остоженку Парк Палас» (Коробейников переулок, 1/2) и дом по адресу Еропкинский переулок, 16/23.

Несмотря на то что квартиры с террасами в центре Москвы наиболее востребованы и дороги, у них есть один существенный недостаток, а именно небольшой обзор. Как говорит Екатерина Егорова, консультант по недвижимости компании Kirsanova Realty, поскольку в центре ограничена высотность застройки, квартиры с террасами могут располагаться и на пятом, и на шестом этаже. А так как застройка в центре очень плотная, то найти невысокую террасу, с которой открывается хороший вид, непросто.

Так что если с точки зрения архитектуры представляют интерес любые дома с террасами, потому что открытые площадки делают проект интереснее и дают развернуться архитектурной фантазии, то с потребительской точки зрения интересны далеко не все такие дома. Если, например, с террасы открывается вид на соседнюю многоэтажку или ближайшую промзону, вряд ли квартира будет пользоваться повышенным спросом. Поэтому, как объясняет руководитель отдела продаж квартир компании «Усадьба» Марина Венчиковская, квартиры с террасами, как правило, строят в домах, расположенных вблизи исторических достопримечательностей, зеленых зон или водоемов.

## Цена вопроса

Стоимость квартиры с террасой зависит от многих факторов, в первую очередь от класса жилья. По словам Натальи Новиковой, генерального директора Renaissance Realty, наличие видовых террас характерно прежде всего для такого типа жилья, как пентхаусы. Площадь террас может составлять до трети всей площади квартиры. Так, в элитных домах класса de luxe есть террасы по 100, 100 и даже 200 кв. м. Наличие просторной террасы, несомненно, является привлекательным для покупателя фактором, она, как и панорамное остекление, считается отличительным признаком настоящего классического пентхауса. Наиболее дорогостоящие пентхаусы сосредоточены в центре Москвы — в районах Остоженки, Арбата, Плющихи, Патриарших прудов.

Как утверждает Кайдо Каарма, директор отделения элитной недвижимости управления новостроек компании «Мизель-недвижимость», цена квартир значительно возрастает, если с террас открываются виды на уникальные памятники. Например, вид на Кремль или храм Христа Спасителя может увеличить цену квартиры на 50% и больше по сравнению с квартирами на нижних этажах этого же дома.

Чем дальше от центра, тем меньше зависит разница в це-



Терраса на Ленинском проспекте, 116: открытая зона отдыха с летней мебелью



В центре города, где запрещено высотное строительство, с террас открываются виды только на соседние дома ©ФОТО КОМПАНИИ «УСАДЬБА»



Терраса в Доме на набережной является продолжением интерьера ©ФОТО КОМПАНИИ INTERMARKS.AVIALLS

не квартир от наличия террасы. Так, по данным Сергея Баранова, руководителя отдела инвестиций компании «Пересвет-Девелопмент» (входит в ГК «Пересвет-Групп»), стоимость квадратного метра в квартире с террасой на юге столицы не превышает \$8,5 тыс. А по сведениям Кайдо Каармы, в многоквартирном доме в проезде Загорского (проект «Сетунь») есть два пентхауса, предполагающих зимний сад с выходом на террасу, с которой открывается вид на зеленый массив в долине реки Сетунь. Стоимость квадратного метра в этих квартирах — \$12,5 тыс. Также обладают террасами с видом на парк Мандельштама ряд пентхаусов в «Фьюжн Парке» на Малой Трубецкой. Цена — \$16 тыс. за кв. м.

Конечно, цена квартир с террасами зависит не только от расположения дома и открывающегося вида. Терраса в первую очередь дополняет площадь, которая стоит денег. Правда, не таких, как основные квадратные метры. Для террас застройщиками устанавливается специальный коэффициент — 0,3 или 0,5. Но это справедливо лишь в том случае, если терраса входит в общую площадь квартиры, а не является эксплуатируемой кровлей.

Вид на воду обычно радует всех, а если с террасы можно обозреть и реку, и архитектурные памятники, это приятно вдвойне. Повышенным спросом пользуются квартиры с видовыми террасами, расположенные на набережных Москвы-реки (Саввинская, Ростовская, Озерковская

набережные). В качестве примера приведем River House — новый элитный дом на Саввинской набережной. Одно из основных достоинств этого дома — отличные видовые характеристики. В доме есть и пентхаус общей площадью 450 кв. м с террасой 100 кв. м. С террасы открываются виды на все четыре стороны горизонта. Отсюда можно увидеть и Москву-реку, и Белый дом, и площадь Европы, и исторический центр города с его маленькими особнячками и уютными переулками.

А вот видом на зеленые массивы могут похвастаться далеко не все террасы в центральной части города. Среди них — терраса в доме 10 по Протопоповскому переулку, с которой открывается чудесный вид на Ботанический сад. Что касается видовых террас за пределами центра, то они, как правило, расположены на последних этажах высотных зданий бизнес-класса. Панорамные виды на всю столицу являются одним из основных аргументов в пользу покупки этих квартир.

## Собственный дворик

Конечно, приобретать квартиру с террасой только для того, чтобы любоваться видами на город, было бы слишком расточительно. Обладатели таких квартир стараются использовать их по полной программе. Терраса может быть гостиной, детской игровой комнатой, оранжереей и даже кабинетом.

«Современная терраса представляет собой роскошную открытую зону отдыха — с пре-

расным круглогодичным озеленением, с барбекю-зоной, с лежаками, столиками, детским игровым оборудованием, с великолепным напольным покрытием (иногда даже встречается настоящий газон). Проведение летних вечеров в кругу семьи и друзей или организации вечеринки у себя на террасе становится очень модным среди владельцев элитных квартир, поэтому они создают все условия для создания атмосферы комфорта и отдыха, — рассказывает Ольга Богородицкая, руководитель отдела московской элитной недвижимости компании Knight Frank. — Если рассматривать самые тихие элитные районы города, то жильцы стараются сделать из своих террас открытые, именно открытые зимний сад. При условии прекрасных видовых характеристик террасы, как правило, озеленяют не очень сильно. Если терраса не особо отличается видами, но при этом отличается гармоничной планировкой, собственники квартиры, как правило, высаживают по периметру небольшие хвойные деревья, которые и в зимние месяцы придают террасе особый колорит».

По данным Андрея Ровкача, большинство владельцев террас их остекляют, таким образом, терраса становится как бы продолжением квартиры. «По желанию владельца и в зависимости от возможностей пространства на террасе можно разместить даже кабинет. К примеру, такая нестандартная терраса с видом на голф-клуб находится в квартире на улице Пырьева, — говорит

ролку, оформление террасы должно проходить в рамках общих правил и согласований, касающихся перепланировки квартиры».

Еще один пример ограничения приводит Сергей Баранов из компании «Пересвет-Девелопмент»: «В настоящее время компания «Пересвет-Инвест» является эксклюзивным риэлтером в жилом комплексе «Каскад», который располагается на территории Басманного района, на набережной реки Яузы. Максимальная площадь террас в квартирах и апартаментах «Каскада» достигает 100 кв. м. Проект благоустройства заказывают сами покупатели. Главные ограничения использования — это безопасность, в том числе ветроустойчивость, устанавливаемых конструкций; исключение проектов, нарушающих внешний облик здания, и недопустимость технологических изменений кровли, способных привести к возможным деформациям и разрушениям».

Существуют и другие ограничения. Как объясняет Елена Розанова, по нормам противопожарной безопасности на террасах нельзя разводить костры, так что официально устроить барбекю-вечеринку не удастся. Нельзя на террасе строить основательные сооружения (беседки, фонтаны и т. п.) без предварительного согласования. Запрещены, например, бассейны.

Нормам противопожарной безопасности, по данным Екатерины Егоровой, может противоречить даже такая на первый взгляд безобидная вещь, как газон: «Существуют сложности с согласованием озеленения террасы искусственной травой — не дают разрешения пожарные, так как это горючий материал. А для посадки живой травы необходима подводка воды и дополнительные стоки».

## Бизнес на террасах

Если квартиры с террасами пользуются повышенным спросом и их можно продать дороже, то почему такие квартиры в дефиците? Причин несколько. Во-первых, на этапе строительства терраса продается вдвое, а то и втрое дешевле квартиры (напомним, к стоимости террасы применяется коэффициент 0,5 или 0,3), а значит, застройщику строить «открытые» квадратные метры не так выгодно, как «закрытые». Во-вторых, как отмечает Сергей Баранов, обустройство эксплуатируемой кровли значительно повышает себестоимость строительства обычной крыши.

Однако при удачных видовых характеристиках застройщик с лихвой компенсирует эти затраты, поскольку квартиры с террасами повышают категорию дома до элитного класса, придают зданию индивидуальность и эксклюзивность.

Но чтобы террасы приносили прибыль, они должны знать свое место, то есть располагать-

ся по определенным адресам, на нужной высоте и занимать точно выверенную площадь. «Застройщикам выгодно проектировать террасы в наиболее интересных квартирах, расположенных, как правило, на верхних этажах здания и обладающих привлекательными видовыми характеристиками. В таком случае ликвидность объекта повышается, и терраса является дополнительным спонсорствующим фактором, — объясняет Андрей Ровкач. — В среднем площадь террасы составляет около 15–20% общей площади квартиры. К примеру, в квартире площадью 370 кв. м проектируется стометровая терраса, а для

объекта размером 150 кв. м дополнительная площадь составляет обычно 30 кв. м».

Если не следовать этим правилам, можно добиться противоположного результата. Вот какой пример приводит Елена Розанова: «Был случай, когда в доме на улице Капранова, 4 открытая терраса площадью 50 кв. м находилась на уровне второго этажа здания. Метрах в 60–70 от нее находилась другой дом, жители которого могли спокойно наблюдать за происходящим на чужой террасе. В результате неудачного расположения потенциальный покупатель отказался от покупки».

Наталья Капустина

**КВАРТАЛ**  
открытое акционерное общество

**КВАРТИРЫ**  
на Удальцова



Лицензия ЦС-40-05-02-04-0720030764-0108050-1  
Республика

232-22-11 www.kvartal.ru  
ДОМ СДАН ул. Удальцова, д. 17, к. 1