

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Выше крыши

организация пространства

Вертолетная площадка и плавательный бассейн, теннисный корт и солярий, зона отдыха с мангалом и шезлонгами — все это можно расположить на крыше, предоставив жильцам многоквартирных домов дополнительные удобства и не занимая при этом ни пяди драгоценной московской земли. Проектов, предусматривающих организацию на крыше полезного пространства, становится все больше. Но при их реализации застройщики сталкиваются с множеством проблем.

Полезная площадь

Во многих странах крыши элитных домов рассматриваются как дополнительные полезные площади, где можно размещать объекты общественного пользования. Есть «обитаемые» крыши и в Москве. Правда, по данным Натальи Новиковой, гендиректора Renaissance Realty, они, как правило, закрыты для посторонних посетителей и пользоваться ими могут лишь обитатели дома. Какая же польза от крыш?

«В элитных домах Москвы наиболее распространены оранжереи и зимние сады, как в доме № 1 по Молочному переулку. Могут быть предусмотрены места для солнечных ванн, как в доме № 20 по Коробейникову переулку. Есть также дома с оборудованными смотровыми площадками. Встречаются и теннисные корты на крышах (например, в «Торисс-х» в Замоскворечье). Зона отдыха предусмотрена на крыше нового проекта Nortus Harmonia», — перечисляет Наталья Никиткина. — Соудной стороны, наличие таких объектов может стать неплохим маркетинговым ходом и подогреть интерес к объекту. Но, с другой стороны, возникают сомнения по поводу их востребованности в условиях нашего климата, когда всего три солнечных месяца в году».

Как отмечает генеральный директор Vesco Consulting Алексей Аверьянов, несмотря на ограниченные возможности использования эксплуатируемых крыш в нашем климате, уже значительное число жилых зданий в Москве имеет такие крыши. «К примеру, панорамные площадки и прогулочные зоны оборудованы в домах „Ка-

питал» в Трубниковском переулке, «Патриарх» и жилью комплекса ЖК «Тихвинская усадьба 6». Зеленые газоны на крыше можно найти в ЖК «Созвездие Капитал-1» и новом ЖК на улице Кржижановского, — говорит он. — В качестве примера нового жилого проекта с эксплуатируемыми кровлями можно привести монолитный ЖК в Куркине (микрорайон I AБВ) где на крыше будет размещена прогулочная зона, а в переподготовленной кровле запроектированы лестничные марши и пандусы».

Также, по словам Алексея Аверьянова, в конце 2006 года будет введен в эксплуатацию ЖК бизнес-класса «На Яузе», на крыше которого предполагается разместить террасы с садом, цветниками и беседками. В рамках масштабного элитного проекта «Английский квартал на Мятной улице тоже строятся дома с эксплуатируемой кровлей. Но не только сады и площадки для спорта и отдыха можно разместить на крышах. Как рассказывает господин Аверьянов, существует проект строительства домового храма на крыше Московского театра «Школа драматического искусства» на Сretenке, а в следующем году начнется строительство серии детских садов нового поколения с эксплуатируемыми кровлями, где будут размещены детские площадки. В 2007 году завершится реконструкция торгово-развлекательного центра «Семеновский», его открытая крыша будет использована под парковку.

Вход ограничен

Крышей могут пользоваться жильцы квартир, расположенных на верхних этажах, или жильцы всего дома, или все

желающие. Например, элитный жилой комплекс «Покровское-Любово» предоставляет жильцам ряда квартир на последних этажах отдельный выход на крышу и эксплуатируемую кровлю, рассказывает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. А в элитных объектах «Венский дом» и «Парк Хаус» на крыше находится бассейн, который доступен не только для жильцов.

Чаще часть крыши, или терраса, является «продолжением» пентхауса. «При строительстве ЖК «Созвездие Капитал-1.2» были предусмотрены пентхаусы с выходом на эксплуатируемое кровлю. Будущий жилец сможет использовать эту опцию как private-zone или террасу», — объясняет Алексей Белоусов, коммерческий директор холдинга «Капитал Групп». «Способы использования таких крыш разнообразны: площадку, где можно поставить шезлонги и загорать, разбить сад, заниматься спортом, летом приглашать гостей на барбекю, зимой встречать Новый год у собственной живой елки. Идея создания подобной террасы, так называемого третьего уровня, позволяет говорить о новом подходе к формированию жизненного пространства».

Самый большой по площади пентхаус столицы шестиуровневый «Цезарь» располагается на крыше четвертого корпуса «Алых парусов». Как рассказывают в компании «Домострой», площадь трехуровневого помещения составляет порядка 1700 кв. м. На верхнем уровне располагается открытая терраса и вертолетная площадка, с которой открывается панорама набережной Мос-

квы-реки. Обширная смотровая площадка занимает верхний уровень четырехуровневого пентхауса в жилом комплексе «Венский дом» (1-й Неопалимовский пер., 8). Еще один удачный объект — реконструируемый дом по адресу ул. Пиларовского, 55, здание с крышами, расположенными каскадом. К каждой из пяти верхних квартир добавляется помещение зимнего сада и выход на озелененную эксплуатируемую кровлю.

В последнее время, как отмечает Владимир Кудрявцев, ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard, эксплуатируемая кровля стала довольно ниточным конкурентным преимуществом пентхаусов. «При таком использовании кровли комплекс мероприятий по обеспечению ее герметичности стоит довольно дорого. И если это оплачено владельцем пентхауса, проблем нет. Если же на кровле здания устраивается озелененная зона, то контроль за ее использованием ложится на управляющую компанию и ее оккупаетесь: растянуто во времени, — говорит он. — Устройство на кровле теннисного корта и поддержание его в рабочем состоянии в рамках небольшого фитнес-центра сделает такой корт „золотым“».

А вот если речь идет о коммерческой недвижимости, то обустроенная крыша становится дополнительным источником доходов владельца. «В Москве есть немало ресторанов, на крыше которых расположена летняя веранда или зал на открытом воздухе (Loft, «Сафари», «Япона мама», «Пушкинь»), — говорит Константин Ковалев. — Также есть возможность использовать

крыши торговых центров и гостиниц. Например, торговый комплекс с озелененной крышей планируется построить на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Вернадского.

Проблемы эксплуатации

Строительство эксплуатируемой кровли — сложная инженерная задача. По словам вице-президента группы компаний «Контини» Вячеслава Тимербулатова, основная проблема, возникающая в процессе эксплуатации любой кровли, — это проблема организации сброса дождевых и талых вод. Если в здании не больше четырех этажей, ее решают при помощи наружных водостоков. Объекты большей этажности должны быть оборудованы системой внутренних водостоков. «Также необходима грамотная эксплуатация в период таяния снега. Когда речь идет об эксплуатации кровли офисного здания, проблем не возникает», — говорит он. — Но когда мы имеем дело с кровлей, находящейся в личной собственности владельца квартиры, ситуация заходит в тупик, так как без согласия хозяина жилья ни один представитель эксплуатационной службы не сможет попасть на эту крышу».

Кроме того, технологическая крыша представляет собой очень сложную конструкцию. «Во-первых, на нее выводятся все воздухоотводы, чиллеры, устанавливаются антенны и т. п., — перечисляет Константин Ковалев. — Во-вторых, размещение на крыше архитектурно-ландшафтных, а тем более развлекательных объектов требует специальной конструкции этих кровель с устрой-

ством пароизоляционных, теплоизоляционных, коррозийных, водоизоляционных слоев, обеспечением достаточной несущей способности плит и перекрытий. Некоторым объектам, размещаемым на крыше (ресторанам, кафе, бассейнам), необходимы особые технические условия: подключение к отоплению, вентиляции, канализации и т. д., что также должно быть предусмотрено проектом.

Но, пожалуй, главная проблема, которая возникает при эксплуатации кровли, — это проблема безопасности. Особенностью эксплуатируемой кровли является нулевой уклон, необходимый для размещения на крыше объектов или прогулочной зоны — а отсутствие скатов влечет за собой повышенную нагрузку на перекрытия здания. Так что возможность организации эксплуатируемой кровли должна быть тщательно просчитана, объясняет Алексей Аверьянов. Кроме того, предупреждает Надежда Рамазанова, начальник отдела городской недвижимости компании Soho Realty, владелец петухаус не может проводить работы, которые нарушат фасад и облик здания. Например, нельзя остеклять крышу, делать навесы, устанавливать бассейны. Все это требует дополнительного согласования, и процедура эта крайне сложна.

Первым делом вертолеты

Казалось бы, раз столько проблем, зачем огород городить? Вот и Владимир Кудрявцев считает, что использование кровли здания под какие-либо спортивные, рекреационные или иные цели в принципе

противоречит ее основной функции и должно быть оправданным. «Единственным исключением из необоснованного использования кровли является устройство вертолетной площадки», — говорит он.

Между тем наличие вертолётной площадки исключает размещение на крыше других объектов. Как объясняет Константин Ковалев, вертолётные площадки являются объектами стратегического назначения, к ним в любое время должны иметь свободный доступ вертолётчики МЧС, скорой помощи и прочих служб, а это может не понравиться владельцам пентхаусов. Кроме того, на крышах домов с вертолётными площадками не допускается размещение объектов, которые могут создать помехи при посадке вертолётчиков, например деревьев. А особенно будет обидно владельцам пентхаусов, что на своём вертолёте на крышу не сядёт.

«В рамках программы “Высотное кольцо Москвы” планируется построить 63 высотных здания, все они обязательно должны быть оборудованы вертолетными площадками, — говорит Алексей Аверьянов. — Однако это не значит, что жители пентахусов уже сейчас могут обзавестись частными вертолетами. Сегодня не существует нормативов эксплуатации городских вертолетов и вертолетных площадок, нет схемы маршрутов полетов. Москва сохраняет статус закрытой для полетов территории, разрешение на полет нужно получать в Генштабе Минобороны РФ, поэтому каждый полет предпринимается получением многочисленных разрешений и согласований».

Высокие перспективы

Несмотря на все проблемы, эксплуатируемая кровля, с точки зрения Алексея Аверьянова, является существенным спросообразующим фактором. «В связи с тем что обустройство крыши обходится застройщику сравнительно недорого, а выход полезных площадей при этом существенно увеличивается, проектирование эксплуатируемых крыш крайне перспективно. В случае организации на крыше инфраструктурных объектов, к примеру бассейна или теннисного корта, концепция проекта становится более интересной и предложение квартир может быть увеличено в цене на 8–10%», — говорит он. — С другой стороны, эксплуатируемая кровля дает возможность существенной экономии площади. К примеру, если оборудовать на крыше детскую или спортивную площадку, инфраструктурная составляющая проекта повышается без расширения территории застройки».

Особенно актуальна тема эксплуатации крыш для крупных городов, где стоимость квадратного метра земли чрезвычайно высока либо плотность застройки не позволяет построить на земле необходимые объекты инфраструктуры, полагает Вячеслав Третьбулатов. А озеленение крыш поможет решению проблемы оздоровления окружающей среды, так как в условиях мегаполиса чрезвычайно сложно найти свободный участок земли для устройства даже небольшой аллеи или парка.

Наталья Капустина



MONT BLANC

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
у Пироговской набережной

видно
Всё



«МОНБЛАН» – самое высокое жилое здание в центре города и, пожалуй, самый известный элитный дом в Санкт-Петербурге. Неповторимые виды из окон, просторные террасы и эксклюзивные пентхаузы, современные строительные технологии и, конечно же, клиентский сервис на высшем уровне – вот составляющие его успеха.

Сегодня совместно с ведущими банками разработаны партнерские программы. Специально для Вас новая услуга – **ПЕРСОНАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАНТ ПО ИПОТЕКЕ**



СТРОЙМОНТАЖ
МОСКВА-САКТ-ПЕТЕРБУРГ
www.stroimontage.ru

Достоинный Вашего статуса

Санкт-Петербург, Финляндский пр., 4а
(812) 332-0202

РЕКЛАМА ООО «СТРОЙМОНТАЖ». С проектной документацией можно ознакомиться на сайте www.stroimontage.ru
Реш. Гос. № 02-27/107/131-06/994-1

Решение
о выдаче кредита

5 дней*

Ипотека Собинбанка –
это Ваша покупка
квартиры в Москве
и Московской области.

Первоначальный взнос
не менее

15%

от стоимости
приобретаемого жилья

Годовая
процентная ставка

11%

Срок кредитования до

25 лет

Валюта кредита: доллар США

ПОДДЕРЖИВАЕМ СТРЕМЛЕНИЯ

Лицензия Банка России № 1317

Данная программа действительна до 31 декабря 2006 года и распространяется на жилье, право собственности на которое оформлено в соответствии с законодательством. Единовременная комиссия Банка – 1,45% от размера кредита. Расходы по аренде депозитарной ячейки определяются в соответствии с тарифами ОАО «Собинбанк».

*Решение о выдаче кредита, его сроке и сумме (не более 500 000 долларов США / суммы кредита свыше 500 000 долларов США рассматриваются индивидуально) принимается исключительно по усмотрению ОАО «Собинбанк» с учетом платежеспособности заемщика, а также юридических и физических характеристик жилья в срок не более 5 рабочих дней с даты предоставления всех документов.

Обратитесь к нашим менеджерам и получите исчерпывающую информацию, возможно, о самом масштабном приобретении в вашей жизни.

Условия выдачи кредита:

- Гражданство РФ. Возраст от 18 до 60 лет (на дату возврата последней суммы кредита согласно условию договора).
- Залог приобретаемого жилья.
- Страхование (выгодоприобретателем является ОАО «Собинбанк»): жизни и потери трудоспособности Заемщика, риска утраты и повреждения недвижимости, риска утраты титула собственника. Страховые взносы до 1,5% в год от остатка задолженности.
- Наличие акта оценки недвижимости независимым оценщиком (расходы Заемщика зависят от тарифов оценщика).

Адреса офисов обслуживания опубликованы на www.sobinbank.ru

Ипотечное кредитование

(495) 725-25-25 / www.sobinbank.ru

СОБИНБАНК