

# ДОМ интерьер

## Уход в подполье

### организация пространства

Загородный дом — это прежде всего большая степень свободы по сравнению с городской квартирой. Бассейн, крытый и открытый, зона барбекю, собственная обсерватория, парковая скульптура — фантазии загородного жителя ограничиваются только его финансовыми возможностями. В числе таких приятных «излишеств» и подвал. Не просто подвал, а — на выбор — бильярдная, домашний кинотеатр, тренажерный зал, аудиостудия. Как ни странно, с появлением коттеджных поселков мода на подвалы стала уходить. Корреспондент «Ъ-Дома» **Наталья Павлова-Каткова** выяснила, что сами застройщики спровоцировали падение спроса на подвалы.

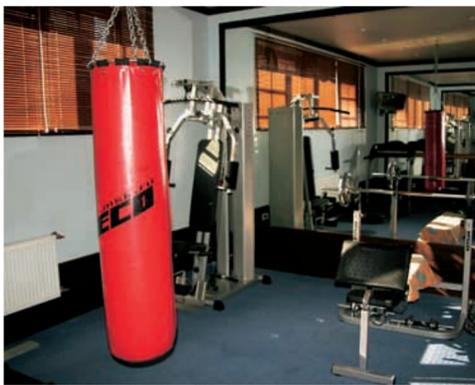
### Подмоченная репутация

Еще пять-десять лет назад подвалы загородных коттеджей были на пике популярности. В них, превращенных в полногабаритные — от 140 до 500 кв. м — этажи с развлекательным уклоном (с саунами, бильярдными, тренажерными залами и т. п.), протекала самая динамичная часть жизни домовладельцев. Нынче в Подмосковье мода на подвалы прошла. Во всяком случае, так в один голос уверяют специалисты по загородной недвижимости, подтверждающие это наглядными примерами. Полноценные помещения, расположенные ниже уровня поверхности земли, встречаются буквально в единичных случаях многочисленных новых коттеджных поселков с уже готовыми домами. «Одним из редких примеров организации подвального помещения в коттеджах охраняемых поселков является „Пригород“ в 18 км по Дмитровскому шоссе», — говорит генеральный директор Vesco Realty Сергей Леонтьев. — Часть домов в этом поселке имеют оборудованные подвалы под чистовую отделку.

Практически нет просторных подвалов и в подрядных проектах, предлагаемых вместе с выставленными на продажу участками земли. В лучшем случае имеется некий подземно-наземный компромисс — цокольные этажи. Расположены они вроде и не на поверхности, однако и окнами не обделены. Однако и такие вари-

анты встречаются нечасто. Несколько нарушают общую картину лишь дома, спроектированные в индивидуальном порядке под конкретных клиентов. В таких объектах подвалы как раз не редкость, что ставит под сомнение всю идею с «прошедшей» модой. Кто же все-таки так невзлюбил подземные части домов? Ответ прост: в первую очередь сами застройщики.

«Не зря же иногда говорят так: „Подвал — это риск девелопера“, — напоминает расхожую в кругах строителей поговорку управляющий партнер компании Soho Realty Максим Сухарьков. — Такие помещения относятся к числу наиболее уязвимых, требующих серьезной проработки и на стадии проектирования, и в про-



Тренажерам в подвале самое место

цессе строительства. Дело в том, что грунтовые воды практически везде в Подмосковье находятся достаточно близко к поверхности земли, потому вероятна угроза затопления подвала, появления высокой влажности, плесени и т. п. Чтобы избежать подобных неприятностей, требуются очень хорошая гидроизоляция, качественная дренажная система — желательно с принудительной откачкой воды.

Все эти наущно необходимые подвалу «удовольствия» отнюдь не дешевы, что для застройщиков, пытающихся оптимизировать свои затраты, совсем неинтересно: сделанное на совесть подземное помещение сильно удлинит срок экспозиции объекта на рынке. «Себестоимость метра

над землей (с учетом красивого фасада) и себестоимость метра под землей (с учетом гидроизоляции и утепления) практически одинакова», — поясняет руководитель проектов департамента девелопмента управляющей компании „Масштаб“ Дмитрий Краснов. — Однако какой бы интересней и продуманный дизайн-проект нижнего уровня застройщик ни предлагал, клиент не готов платить за него по полной стоимости. За подземное помещение покупатель хочет платить приблизительно в три раза меньше».

### Относительная честность

Таким образом, у застройщика есть два пути разной степени честности. Первый — подвал в доме делать, но на его строительстве сильно сэкономить. Кое-кто так и поступает. «Нам не раз доводилось наблюдать якобы случайное исчезновение с рынка по весне некоторых домов и появление их ближе к лету, когда цоколи уже высыхают благодаря использованию тепловых пушек», — говорит консультант по загородной недвижимости компании Kirsanova Realty Феликс Лещенко.

До тех пор пока спрос на загородную недвижимость будет сохраняться высоким, желающие пойти по такому пути найдутся. Наслышанные о подобных явлениях покупатели, даже в целом благосклонно относящиеся к подвалам, любой воды в них боятся как



Игре в бильярд ничто не мешает

огня. В результате, например, тенденция размещать в подвалах домов бассейны практически сошла на нет. «Бассейн в последнее время предпочитают планировать в отдельном крыле на первом этаже, организовать таким образом рекреационную зону дома», — рассказывает господин Лещенко. — Это гораздо практичнее с точки зрения обслуживания, позволяет избежать большой влажности, да и гораздо эстетичнее: представьте игру солнечного света на водной глади, вид из панорамных окон на частную часть лесного участка, возможность сразу выйти на террасу... Согласитесь, это гораздо привлекательнее, нежели плавать в сумеречном бункере с окошками-бойницами.

Второй путь для застройщиков — отказаться от подземных помещений вообще, придумав «прошедшую» моду на подвалы. Ход крайне выгодный. Мало того что репутация застройщика оказывается не-

подмоченной и в прямом, и в переносном смысле, так он еще и дополнительные дивиденды сулит. Если владелец дома не захочет размещать на наземных этажах все то, что мог бы расположить в подвале (тот же бассейн, сауну, бильярд), то он будет активнее пользоваться поселковой инфраструктурой. А если захочет, то ему потребуется дополнительное сооружение: еще одна провозглашенная модной «фишка» — выносить все спортивно-развлекательные части загородного дома в отдельное строение. И тот и другой вариант девелопер полностью устраивает.

Придумка оказалась настолько удачной, что абсолютно все участники рынка загородной недвижимости уже и сами поверили в нее. «В последнее время все чаще наши покупатели предпочитают бесцокольное строительство», — говорит управляющий директор компании «Усадьба» Евгений Иванов. — Многие не желают совершать постоянные утоми-

тельные перемещения вверх-вниз по лестнице внутри своего дома, а потому ориентируются на одноуровневые, максимум — двухуровневые дома». Принцип «дом должен быть маленький снаружи и большой внутри» уже не так популярен, — уверен господин Краснов. — Сегодня оптимальный размер дома — не более 300 м, а такая площадь прекрасно размещается и на двух уровнях». Цокольный этаж если и актуален, то исключительно как техническое помещение с отдельным входом с улицы для обслуживания бойлерной, чаши бассейна и прочее, — добавляет в компании Kirsanova Realty. — Люди, прожившие в доме с максимальной (бассейн, сауна, бильярдная, библиотека, винная комната и т. п.) начинкой подвала и игравшие в бильярд раз-другой в год, поняли свои ошибки в проектировании и теперь находятся в поиске или строительстве дома с сугубо техническим назначением подвала».

### Назад, в подвалы

Между тем на пристрастия истинных почитателей домашних подземелий новая бесподвальная мода почти никак не повлияла. Разве что бассейны из-под земли все-таки начали исчезать. Зато появилось новшество. «Это профессиональная кухня в подвале, связанная лифтом с парадной», — рассказывает генеральный директор компании „Терра-недвижимость“ Тимур Сайфудинов. — Такая тенденция прослеживается в домах площадью от 1000 кв. м. Вообще, на «минус первом» этаже можно обнаружить все что угодно, разве что жилые комнаты здесь большая редкость. «В крайнем случае, это гостевые помещения, называемые в народе „комната тещи“, — говорит директор по маркетингу коттеджного поселка «Величье» Петр Кирилловский.

В основном в подвалах в первую очередь стремятся установить аудио- и видеопараметры. «На мой взгляд, домашним ки-

«ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»  
ОТ  
М.О.Р.Е.-Плаза

**жилой комплекс**  
**на Мосфильмовской**

Жилой комплекс «Обыкновенное Чудо» — это совершенно необыкновенный дом, расположенный в легендарном районе столицы, неподалеку от киностудии Мосфильм. Представьте себе самый современный, созданный для максимального жизненного комфорта комплекс, не имеющий аналогов на московском рынке.

Вы любите отвечать на вопрос «Где Вы живете?», ведь Вы живете на Мосфильме!

Жилой комплекс «Обыкновенное чудо» — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искушенных.

Вашу уверенность гарантирует «МОРЕ-Плаза» — пожалуй, самая надежная инвестиционно-строительная компания.

**741-4444**

проектная декларация размещена на сайте [www.more-plaza.ru](http://www.more-plaza.ru)

ГС-1-99-02-27-0-771-4292457-029396-1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. РЕКЛАМА

**КВАРТАЛ**  
открытое акционерное общество

**ЭЛИТНЫЕ** квартиры  
на Ленинском

232-22-11 [www.kvartal.ru](http://www.kvartal.ru)  
Ленинский пр-т, 96-1  
проектная декларация опубликована на [www.kvartal.ru](http://www.kvartal.ru)

**БАЛ ДОМ**  
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

**Европа**  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Уголок Европы на Николиной горе

500-23-05  
232-35-01  
[www.vashdom.net](http://www.vashdom.net)

- 23 км от МКАД
- Участки от 16 соток с контрактом на строительство
- Готовые дома на первой очереди площадью от 265 кв.м
- Уникальное для элитного местоположения соотношение цена/качество