

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Взятие зимнего

интерьеры

Многие домовладельцы мечтают о маленьком кусочке природы, который всегда рядом. За 1–1,5 млн руб. эту мечту можно воплотить, обзаведясь собственным зимним садом. Только надо помнить, что устроить его совсем не так просто и дешево, как кажется.

Бойтесь подделок

Зачастую то, что нам пытаются продать под видом зимнего сада, вовсе не зимний сад. В объявлениях о продаже загородных домов под этим названием нередко скрывается всего лишь ниша в стене с окнами от пола до потолка. Или зеленый уголок с несколькими комнатными растениями. А «зимний сад» в квартире зачастую оказывается лоджией с цветами в горшках, объединенной в одно пространство с комнатой.

Настоящий же зимний сад — это обособленное помещение со стеклянной крышей, своим микроклиматом и, как правило, сложнейшей инженерией.

Удовольствие это прежде всего загородное, потому что в квартире зимний сад не сделаешь, если это не предусмотрено конструкцией дома. Посему городские зимние сады чаще всего встречаются в пентхаусах либо в общественных зонах больших жилых комплексов. В последнем случае причины любви застройщиков к природе иногда носят юридический характер. «На одном из объектов, над которым мы сейчас работаем, застройщик сумел включить зимние сады в расчет озелененной придомовой территории, что позволило получить больше квадратных метров жилья», — поведаль один из руководителей архитектурного бюро «Атриум», Антон Надточий.

Но, конечно, настоящий простор для творчества открывается только в загородном строительстве. Сад обычно проектируется вместе со всем остальным домом, и встречи со специалистами по зимним садам происходит при участии архитекторов здания.

«К устройству зимнего сада в загородном доме довольно часто прибегают, чтобы использовать некие спорные помещения, образующиеся в проекте, скажем, комнаты над гаражом либо какие-то переходные галереи и т. п.», — констатирует управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов.

Случаи, когда сад пристраивают к уже существующему коттеджу, довольно редки. Несмотря на множество доступных конструкций, самый распространенный вариант очень прост — односкатный зимний сад, пристроенный к дому. Сложнее конструкция зимнего сада в эдвардианском стиле с его тремя скатами крыши. А викторианский сад обязательно имеет стеклянный эркер в дальней от дома стеклянной стене. Впрочем, зимний сад может ограничиться и двумя прозрачными стенами, если он занимает угол здания.

В России зимние сады с пластиковым каркасом распространены мало. Основные материалы в порядке удорожания конс-

ЭЛЕКТРОХРОМНОЕ СТЕКЛО

Стекло с регулируемой прозрачностью. Между слоями стекла заключена электрохромная пленка. Пока на нее не подано напряжение, она окрашена. При подаче напряжения пленка становится прозрачной.

НИЗКОЭМИССИОННОЕ СТЕКЛО (К-СТЕКЛО И И-СТЕКЛО)

Разница между К-стеклом и И-стеклом в способе изготовления. Такое стекло пропускает коротковолновые лучи — свет, и отражает длинноволновые, то есть тепло. Оно защищает зимний сад от теплопотерь.

АВТОМАТИЧЕСКИЕ ШТОРЫ

При повышении температуры внутри зимнего сада, автоматические шторы закрывают растения от избыточных солнечных лучей.

ФИТОЛАМПЫ

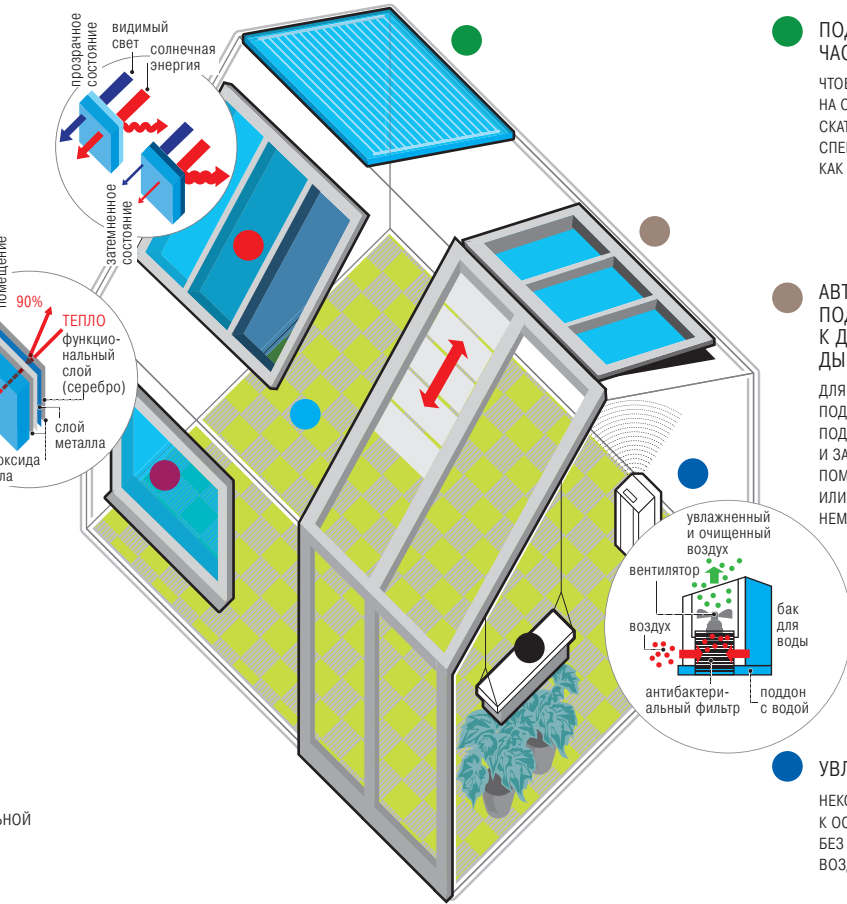
Многим тропическим растениям нужно больше света, чем они могут получить в нашей средней полосе. Для дополнительной подсветки используются источники света определенного спектра — фитолампы.

тракции — это алюминий, «теплый» алюминий (с наполнителем из вспененного теплоизолятора) и дерево. А для зимних садов с большими пролетами (от 4,5 м) используют стальные балки, более прочные, чем алюминиевые конструкции.

Климатические особенности

Составление технического задания для устройства зимнего сада всегда начинается с выбора растений. Именно от них будут зависеть многие конструктивные и инженерные решения. «Экваториальный климат поддерживать достаточно тяжело, поскольку требуется повышенная влажность. Поэтому в Подмосквовые чаще всего обустраивают тропические или субтропические сады (первые сухие, вторые влажные), — объясняет Антон Надточий. — В субтропическом саду без дополнительного увлажнения не обойтись».

Бытовой увлажнитель не годится для помещения большого объема. К тому же воду в него нужно заливать вручную. Для зимнего сада лучше подойдет про-



фессиональный увлажнитель с автоматической подачей воды.

«Интересное направление стало популярным с начала 2010 года — африканский зимний сад. Навесно оно было проходившим в ЮАР чемпионате мира по футболу, — рассказывает Игорь Заугольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group. — Африканский зимний сад — это много солнечного света и пространства, а также необходимость круглогодично поддерживать высокую температуру не ниже 20 градусов. Среди растений — фикусы, алоэ, портулакрия африканская, юкка, агава, кофейное дерево».

Эти африканские растения, да и не только они, привыкли к длинному солнечному дню и могут зачахнуть за долгую московскую зиму. Поэтому сад придется подсвечивать фитолампами — источниками света со специально подобранным для растений спектром. Кстати, для людей этот спектр часто бывает неприятен, поэтому подсвечивать сад лучше в отсутствие хозяев. Световой режим может регулироваться автоматически.

От этого режима зависит и еще одна важная вещь — чередование фаз вегетации и цветения.

Сложности остекления

Поскольку зимний сад — это одна сплошная светопрозрачная конструкция, то в нем в гиперпрофилированном виде присутствуют все проблемы окон. Именно огромные теплопотери в холодное время года и перегрев, вызванный парниковым эффектом, — в тепле. Поэтому зимние сады стоят на первом крае современных оконных технологий.

Сопротивление потерям тепла у окна примерно в шесть раз ниже, чем у обычной стены. Чтобы увеличить этот показатель, конструкции зимних садов используют двухкамерные стеклопакеты либо низкоэмиссионное стекло. Стекло это бывает двух видов — И-стекло и К-стекло. Разница между ними технологическая: в первом случае специальное покрытие на стекло напыляют, во втором наносят при высокой температуре. Суть же примерно одинакова: оба стекла не дают тепловому излучению выходить нару-

жу, отражая его обратно в помещение. И все равно зимние сады с их обилием стекла приходится отапливать как минимум вдвое сильнее, чем остальной дом. Впрочем, заметно снизить эти расходы можно и довольно просто — расположив сад с южной стороны дома.

Однако иногда имеет смысл повернуть окна на север, поскольку перегрев опасен для флоры не меньше, чем переохлаждение. В солнечные дни домашняя оранжерея легко превращается в баню. Самый технологичный, но и дорогой способ борьбы с этим — стекло с изменяемой прозрачностью: от совсем прозрачного до темного или молочно-белого. Чаще всего для этого используют тонкую пленку из жидких кристаллов, заключенную между двумя обычными стеклами. Когда на эту пленку подано напряжение, жидкие кристаллы выравниваются и их слой становится прозрачным. Стоит отключить ток — структура меняется и стекло пропускает гораздо меньше света.

Такое стекло обойдется примерно в £1 тыс. за квадратный

метр остекления, не считая стоимости каркаса и работы, — рассказывает Ростислав Разилов из компании «Волизар». — Вместе с работой — примерно 60 тыс. руб. за метр».

Вариант попроще — автоматические шторы, которые открываются или закрываются в зависимости от температуры. Наконец, еще один способ терморегуляции и проветривания — автоматические люки или фрамуги. При повышении температуры они открываются, при снижении — закрываются. Кроме того, датчики влажности и ветра в случае резкого ухудшения погоды закрывают люки автоматически. Цена вопроса для сада средних размеров — около 300 тыс. руб.

Таким образом, в зимних садах находится место самым разным высокотехнологичным решениям. Вполне возможно, что через некоторое время их конструкции вообще не стекла откажутся.

«Сейчас модная вещь — мембрана вместо стекла, как на олимпийских объектах в Пекине, — рассказывает Антон Надточий. — Одно из ее преимуществ в том, что, в отличие от стекла, она пропускает еще и полезное для растений ультрафиолетовое излучение. Но годится она только для больших пространств, иначе себестоимость будет слишком высокой».

Никакой выгоды

Как и у окон, стоимость зимних садов считается по площади стеклянной поверхности. Об этом надо помнить, принимаясь. Мы тоже приценились. «Как правило, зимний сад обходится в 8–30 тыс. руб. за квадратный метр остекления, — рассказывает Ростислав Разилов. — Средняя цена метра — 15 тыс., готового сада — около 1 млн руб. Растения в эту цену не входят».

Его конкуренты из компании «Теплые окна» признались, что сады в их исполнении стоят от 1 млн до 3 млн руб.

«У нас стоимость работ варьируется от 15 тыс. до 20 тыс. за квадратный метр остекления, — сообщает Людмила, менеджер по продажам компании «Проссбау». — Сам сад стоит от 1,2 млн до 7 млн руб. Тут все зависит от фантазии клиента по

части конструкций. Некоторые, например, заказывают зимние сады с коваными элементами каркаса».

Алексей Коротких, руководитель отдела продаж компании Villaggio Estate, рассказал, что покупатели домов часто обращаются в их архитектурное бюро с просьбой дополнительно спроектировать зимний сад. Наличие сада увеличивает стоимость строительства дома примерно на 2–5%.

«Цены начинаются с 600 тыс. руб. за скромный зимний сад, алюминиевая конструкция среднего размера (примерно 8х8 м) обойдется в 1,5 млн, — привел свои расценки начальник отдела продаж компании ZIMSADCOM Андрей Мельник. — А огромный сад 28х8 м может стоить и 9 млн, и 10 млн».

Итак, меньше чем за 1,5 млн зимнего сада не устроишь — надо ведь будет еще оплатить растения, нужную для них инженерию и работу ландшафтного дизайнера. Оправдать эти траты вложениями в дом не получится. Как мы выяснили, пообщавшись с участниками рынка, влияние сада на цену дома минимальное.

«Наличие зимнего сада всего лишь приятное дополнение, не сказывающееся на стоимости предложения», — убеждена Лариса Максимкина, руководитель офиса «Автозаводское» управления аренды квартир компании «Инком-недвижимость».

Впрочем, не все столь категорично.

«Люди, которые могут себе это позволить, охотно приобретают дома и квартиры с домашней оранжереей, — говорит Александр Зиминский, директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty. — Стоимость квартиры с зимним садом не очень отличается от стоимости равнозначной по площади квартиры без сада — на 2–3%. Но при этом становится более привлекательной для отдельной группы покупателей».

В общем, инвестиционная польза от зимних садов минимальная. Так что возиться с ними имеет смысл исключительно для удовольствия и из любви к природе.

Никита Аронов

Процент пошел в полис

страхование

(Окончание. Начало на стр. 1)

Жизненная необходимость

Договор ипотеки может содержать и другие требования по страхованию. «Как правило, они касаются необходимости страхования жизни и здоровья заемщика, поскольку при наступлении его смерти или утраты трудоспособности страховая компания производит выплату кредитной организации, обеспечивая погашение кредита», — говорит Андрей Лифантьев.

Условия страхования жизни заемщика зависят от его профессии и возраста, а также семейного положения и наличия детей. К примеру, полис страхования для семейного человека может обойтись на 0,2–0,3% дешевле, а для милиционера или инкассатора — на 0,5–0,7% дороже, так как их деятельность связана с физическим напряжением и сопряжена с определенным риском.

«Страхование жизни — очень важный аспект в ипотечном кредитовании, и не только для банка, но и для самого заемщика. С одной стороны, банк снимает с себя непрофильные риски несвоевременных выплат по ипотечным кредитам в силу временной или постоянной потери трудоспособности заемщика. С другой стороны, это актуально для заемщика в случае утраты возможности зарабатывать и погашать кредит, — говорит Алексей Шленов, генеральный директор компании «Мизэл-Брокеридж». — Кроме того, это хороший способ сократить возможный риск потери квартиры для своей семьи в случае событий, приведших к летальному исходу основного кормильца, ко-

торый, как правило, и является основным заемщиком».

Хотя Алексей Шленов признает, что у страхования есть и свои подводные камни. Например, когда заемщики небольшого возраста берут крупные кредиты. Страховые компании направляют их на медицинское обследование, чтобы более детально изучить здоровье, так как несут ответственность за весомые суммы. И если медицинская комиссия выявляет риски потери трудоспособности, это может привести к увеличению тарифа страхования. А средний тариф составляет 0,6–1% и рассчитывается от страховой суммы, которая, как правило, равна сумме ипотечного кредита.

Нелишняя защита

Титульное страхование давно и прочно входит в ипотечный «комплекс». Хотя риск потерять право собственности на квартиру, юридическую чистоту которой проверили и банк, и риэлтор, не слишком велик.

«Риск потери права собственности страхуется на случай признания сделки недействительной по решению суда, а также на случай удовлетворения виндикационного иска по следующим основаниям: несоблюдение законных прав лиц на недвижимое имущество при совершении сделки по отчуждению такого имущества, наличие недействительных или неправильно оформленных документов, подтверждающих право собственности на имущество, а также документов, являющихся основанием для совершения сделки, — отмечает Андрей Лифантьев. — Стоимость полиса зависит от количества сделок купли-продажи, совершенных с объектом недвижимости, срока стра-

хования и полноты пакета представленных документов».

Страховой тариф составляет в среднем 0,2% от стоимости недвижимости. И некоторые клиенты отказываются экономить на титуле.

«Несмотря на то что общий срок искиковой давности составляет три года, некоторые клиенты интересуются пятилетним и даже десятилетним сроком. Уровень осведомленности клиентов о возможностях титульного страхования достаточно высок, — считает Алексей Шленов. — Некоторые клиенты даже ставят титульное страхование как обязательное условие. Но есть ли смысл предлагать это клиенту, если квартира с юридической точки зрения не вызывает сомнений и все документы в полном порядке?»

Новая ответственность

Во время кризиса некоторые банки предложили страхователю и риск ответственности заемщика перед кредитором. До кризиса такие случаи, как дефолт заемщика и его неспособность дальше выплачивать кредит, а также недостаточность для погашения кредита денежных средств после продажи заложенной недвижимости, в расчет не принимались и не страховались. Разработала эту систему страхования СК АИЖК. Как объяснили в компании, система предполагает, что банки-партнеры для заемщиков, застрахованных ответственностью по ипотечным обязательствам перед ними, снижают сумму первоначального взноса до 10% и процентную ставку на 2–3% и более. И хотя оплата страховки взимается одновременно при оформлении ипотечного кредита, в дальнейшем оказывается, что застрахованный

кредит в итоге выходит для заемщика более выгодным.

Однако, как говорит Андрей Лифантьев, спросом этот вид страхования не пользуется и, скорее всего, пользоваться не будет, в связи с тем что страховым случаем является факт предъявления к заемщику кредитором требования о погашении кредита при недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества. На фоне постоянного роста цен на недвижимость, а также учитывая то, что сумма кредита всегда меньше реальной стоимости недвижимости, наступление страхового случая практически невозможно в нормальной рыночной ситуации.

По наблюдениям Арсена Широнова, введение страхова-

ния ответственности заемщика пока значительного смещения спроса не вызвало, поскольку, во-первых, оно является добровольным, во-вторых, наличие такой страховки не освобождает заемщика от обязанности застраховать и объект залога.

Возможные варианты

В большинстве случаев кредиторы снижают процентную ставку для заемщиков, заключивших добровольно договор страхования в отношении своей жизни и трудоспособности, а также титула на объект залога. Это объясняется тем, что риск, таким образом, перераспределяется на страховую компанию. «Что касается договоров страхования ответственности заемщика, то в случае его заключения заемщику предлагаются условия кредитования, отличные и по ставке, и по размеру первоначального взноса», — уточняет господин Широнов.

Впрочем, заемщик не всегда сам может решать, страховат

ему титул и жизнь добровольно. Если, конечно, он хочет так получить ипотеку.

«Добровольные виды страхования при кредитовании по ипотеке спросом не пользуются. Спросом пользуются добровольно-принудительные виды страхования, — категорически заявляет Роман Строилов, директор департамента частного и корпоративного кредитования компании Penny Lane Realty. — Как правило, это комплекс страховых рисков — титул, жизнь и здоровье, риск утраты трудоспособности. Некоторые банки продолжают указывать эти виды страхования как обязательные (небольшие банки в регионах, их немного осталось), все остальные, опасаясь претензий со стороны ФАС, создают условия, при которых не страховать комплекс крайне накладно для заемщика. К примеру, банк ВТБ 24 допускает страхование только от рисков утраты и повреждения предмета залога, однако в таком случае процентная ставка по кредиту увеличивается на 3% годовых. Учитывая, что комплексное страхование в редких случаях достигает 2% от суммы кредита в год, очевидно, что банкиры очень активно стимулируют страховщиков и закрывают свои риски, создавая условия, при которых отказываются от страхования просто глупо: заемщик несет дополнительные незастрахованные риски и платит за кредит дороже».

Среди клиентов популярностью пользуется комплексное страхование, которое включает личное, титульное и ипотечное. «Подобный вид страховых услуг (комплексный) является одним из последствий прошедшего кризиса, максимально страхует и клиента, и банк от наибольшего коли-

чества рисков. К тому же сокращает процесс оформления, экономит время и во многих случаях средства заемщика, — говорит Игорь Заугольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group. — Но надо помнить, что выбор варианта страхования зависит только от желания покупателя-заемщика».

Однако Роман Строилов считает, что особого выбора у заемщика нет, и продолжает сыпать примерами. «Оникредит-банк повысит ставку до 3,5% годовых в случае отказа от добровольного страхования. Альфа-банк считает обязательным страхование имущества, титула и риска потери жизни и трудоспособности и не оставляет клиентам права выбора. «Дельтакредит» позволяет клиентам отказаться от страхования: в случае отказа от страхования жизни и трудоспособности ставка увеличивается на 3,5%, а в случае отказа от страхования титула ставка увеличивается на 3%. Банк допускает сложение двух условий, поэтому если заемщик отказывается от двух видов страхования, ставка увеличивается на 6,5% годовых, что совсем недалеко от ставки рефинансирования, — перечисляет он. — Таким образом, мы можем видеть, что банкиры делают максимум возможного для того, чтобы обезопасить свои риски, а также стимулировать страховщиков. Ведь стандартные ставки в банках в среднем начинаются от 11,5% годовых, а если мы откажемся от страхования, минимальная ставка может составить от 15% или даже от 18% годовых. Данные мероприятия со стороны банков не оставляют заемщика права выбора, а также защищают кредитор от претензий ФАС».

Юрий Скороходов