

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Огонь в большом городе



Камин в пентхаусе жилого комплекса «Алиса». Большинство каминов расположены на верхних этажах элитных домов ФОТО CHESTERTON

## интерьер

Камин с его открытым огнем всегда был символом домашнего уюта. Благодаря этому камины сохранились в московских квартирах, хотя никаких других функций, кроме украшения жилища, давно не несут. Автор «Ъ-Дома» выяснил, где можно приобрести в городе жилье с «символом уюта» и во сколько обойдется самостоятельное сооружение камина в московской квартире.

## Безопасные заменители

Надо сказать, что существуют весьма весомые аргументы против устройств каминов в городских квартирах. Во-первых, это опасно. «Камин — это открытый огонь, и любая беспечность может стать причиной пожара, от которого пострададут как обладатели камина, так и другие жильцы», — говорит управляющий партнер Tekta Group Андрей Биржин. Во-вторых, продолжает застройщик, камин невозможен без просторной гостиной со специально подобранной мебелью, chillout, что сложно организовать в городских квартирах. Третье — это дым, который требует очистки. В противном случае над крышей дома с камином будет стоять густой смог. «Хотя спрос на устройство каминов в московских квартирах существует, — не отрицает гос-

подин Биржин, — удовлетворить его могут дизайнерские решения с фальш-каминами».

Самый простой вариант фальш-камина — это комод в форме камина с изображением огня, то есть аналог очага на кулке старого холста в каморке папы Карло из «Приключений Буратино». Но устроить у себя дома такой «камин» придется не многим желающим. Вторая разновидность фальш-камина — электрический, и его можно с минимальными затратами организовать практически в любой квартире.

Если же вы хотите греться у открытого огня, то можно сделать газовый камин. Как уточнил технический директор отдела по обслуживанию и эксплуатации коммерческой недвижимости Cushman & Wakefield Валерий Кузнецов, газовый камин можно устанавливать в том случае, если здания

подключены к газоснабжению, то есть в домах, оснащенных газовыми плитами и газовыми колонками. Как замечает управляющий партнер компании «Century 21 Запад» Евгений Скоморский, здания выше 11 этажей подключать к газовому коммуникациям в принципе запрещено, к тому же дома с газовым снабжением в Москве уже не строят. Так что жителям высоток и новых домов газовые камины недоступны. Для установки газового камина понадобится проект, который нужно в обязательном порядке согласовать в газовой службе.

Специальная вытяжка для газового камина не требуется, если его мощность не превышает 3,5 кВт, уточняет Валерий Кузнецов. В противном случае придется делать специальную систему вентиляции, а значит, устройство камина будет стоить гораздо дороже.

## Кто по дрова

Настоящий камин — на твердом топливе: дровах, угле и т. д. — может быть полукрытым, закрытым или свободностоящим. Как замечает директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский, в городских квартирах обычно встречается первый вариант, так как для свободно стоящего камина нужно помещение не менее 150 кв. м, а закрытые дровяные камины должны быть запроектированы еще при строительстве дома, ведь их дымоход встроен в стену. Преимущество полукрытого варианта в том, что его топку и дымоход можно провести прямо по стенам. «Надо заметить, что настоящий камин — вещь весьма неудобная и требует немалых затрат», — добавляет Александр Зиминский. — Установка его стоит до-



Классический стиль: интерьер квартиры в «Остоженка Парк Палас»

рого, плюс нужно платить за дрова, регулярно вычищать золу и уголь, следить за пожарной безопасностью. Но несмотря на все эти сложности, по словам руководителя офиса «Тургенское» компании «Инком-недвижимость» Олега Канке, порядка 30% покупателей в сегменте премиум-класса интересуются наличием камина в квартире.

Надо заметить, что в 90-х годах прошлого века такие объекты можно было найти лишь в дореволюционных домах. Но их было немного, так как в советское время камины чаще всего демонтировались во время капитального ремонта. «А те, что остались нетронутыми, могли служить лишь оригинальными украшениями», — замечает Евгений Скоморский. — Дымоход в них, как правило, не работал. С конца 1990-х годов девелоперы стали оборудовать некоторые квартиры в элитных жилых комплексах местами под камины. По словам руководителя департамента управления проектами ЗАО «ДОН-Строй Инвест» Иллы Мартынова, возможность установки камина закладывается на этапе разработки проектной документации. Как правило, застройщик должен предусмотреть технологические отверстия в кровле, предназначенные специально под дымоходы, и место под камин, а саму топку и дизайн владелец жилья делает самостоятельно.

Сегодня приобрести на первичном рынке квартиру с камином можно в клубном доме Smolensky De Luxe, ЖК Barrin House, ЖК «Дом на Покровском бульваре», ЖК «Дом на Мосфильмовской», ЖК «4 Солнца», ЖК KnightBridge Private Park, ЖК «Шоколад» и «Доме на Трехгорном валу». Однако возможность размещения каминов предусмотрена, как правило, лишь в нескольких квартирах на верхних этажах — например, в «Доме на Трехгорном валу» всего четыре квартиры с каминами, ведь у каждого камина, как замечает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов, должен быть отдельный дымоход. А соорудить дымоход высотой несколько этажей довольно сложно. К тому же, добавляет управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев, высокий дымоход создаст такую тягу, что дрова будут сгорать моментально.

В Москве есть всего несколько жилых комплексов, говорит исполнительный директор Kalinka Realty Алексей Сидоров, в которых проектировщикам удалось оборудовать место под камин в каждой квартире. Первым был «Агаларов хаус», построенный в 1997 году. Затем, в 2002 году, появился жилой комплекс «Патриарх», а в 2005-м — ЖК «Дворянский гнездо», построенный по проекту архитекто-



Дом на Беговой, 8. Наличие камина повышает стоимость квартиры примерно на 5% ФОТО CHESTERTON

ра Ильи Уткина, в котором камины запроектированы во всех квартирах начиная со второго этажа. «Изначально планировалось разместить камины во всех квартирах ЖК «Шоколад», но технически оказалось невозможно сделать это лишь в 30% квартир и пентхаусах», — заметил Алексей Сидоров.

Даже с учетом того, что в последнее время квартиры с каминами предлагаются не только в элитных новостройках, но и в жилых комплексах бизнес-класса, говорит гендиректор «МИЦ-Недвижимость» Наталья Соломонова, на первичном рынке выставлено всего около сотни объектов с каминами, что составляет около 1% от общего объема предложения.

## Роскошь на любителя

Львиная доля городских квартир с каминами приходится на вторичный рынок. «Самая сложная часть камина — это дымоход, ведь невозможно провести единый дымоход для всех квартир в блоке», — говорит Денис Попов. Как замечает Валерий Кузнецов, вытяжку для твердотопливного камина теоретически можно сделать в любом жилом здании, независимо от его этажности и конструктивных особенностей. «Однако если в здании изначально не предусматривалась возможность устройства каминов, проект установки камина может обойтись собственнику дороже, чем покупка приспособленной для этой цели квартиры», — замечает эксперт. Оптимальные объемы для установки камина — двухэтажные здания, частные особняки и последние этажи многоквартирных домов. В этом случае, по словам господина Кузнецова, согласование проекта обустройства камина в Москве обойдется примерно в \$1–3 тыс.

«Стоимость самого камина зависит от фантазии и финансового состояния владельца квартиры», — добавляет Денис Попов. — Она может начинаться от \$10 тыс. и доходить до баснословных сумм при монтаже антикварных изделий». Сегодня, по словам Олега Канке, на вторичном рынке столицы на продажу выставлено примерно 765 квартир с ками-

нами, что составляет около 1,5% общего объема предложения. Больше всего квартир с каминами представлено среди жилья премиум-класса — примерно 3% объема сегмента, в бизнес-классе — 1,7%, а среди жилья экономкласса камины встречаются лишь в 0,2% предложений. Если рассматривать дома дореволюционной постройки, то много квартир с каминами есть на улицах Солянка, Большая Ордынка, Арбат и Малая Бронная. Так, приводит пример директор департамента продаж жилой недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева, в настоящее время за \$3,1 млн выставлена на продажу четырехкомнатная квартира с камином, расположенная на верхнем этаже «Дома со львами» (Малая Молчановка, 8).

Если покупатель ищет квартиру с камином, то, по словам Олега Канке, он должен быть готов к тому, что это жилье будет дороже аналогов не менее чем на 5%. «Кроме того, наличие камина снижает сроки экспозиции, что крайне важно для элитного рынка, где жилье может продаваться годами», — замечает Евгений Скоморский. Как рассказал Олег Канке, иногда инвесторы приобретают жилье с полуразрушенными или задушенными каминами, а после восстановления легко продают эти квартиры заметно дороже.

Однако не все наличие камина расширяют как достоинство. Бывает и наоборот. «В моей практике был случай, когда владельцы квартиры в арбатских переулках потратили \$50 тыс. на обустройство и согласование камина, чтобы быстрее сдать это жилье в аренду», — рассказывает партнер Chesterton International Real Estate Екатерина Тейн. — Но им попались клиенты, которые потребовали демонтировать камин».

В общем, девелопер Андрей Биржин не одинок в своей нелюбви к дровяным каминам в городских квартирах. Конечно, камин — символ уюта и роскоши, но роскошь эта на любителя.

**Денис Тькулов,** главный редактор ГдеЭтотДом.РФ, специально для «Ъ-Дома»



28  
Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

Готовый Домъ  
в переулках Арбата

22-888-00  
www.afanasievsky.ru



## СКОЛЬКО СТОИТ КАМИН ПРИСТРОИТЬ

Для получения разрешения на установку твердотопливного камина помимо стандартного набора бумаг о праве собственности на жилплощадь в жилищную инспекцию необходимо представить следующие документы:

**план перепланировки.** Как правило, его создают сразу две организации: фирма, занимающаяся монтажом каминов, и проектные организации, имеющие лицензию на составление плана перепланировки;

**техническое заключение о состоянии конструкций дома.** Данный документ содержит информацию об инженерных обследованиях несущих и ограждающих конструкций дома, а также выводы о технической возможности проведения ремонтных работ;

**разрешение управления Государственной противопожарной службы.**

Затем проект проходит согласование в специализированных организациях. В частности, москвичам, желающим установить камин, по данным компании Cushman & Wakefield, необходимо будет получить согласование в санитарно-надзорном округе, районном архитектурно-планировочном отделе, Мосгорэкспертизе, «Мосэнерго» и МосжилНИИ/проекте, а также получить согласие собственника дома (ДЕЗ или ТСЖ). Кроме того, если будут перенесены батареи, то необходимо получить согласие «Мосгортепла».

А если дом находится на газоснабжении, то нужно получить согласование в газовой инспекции. Потребуется также получить письменное заявление владельцев соседних помещений, что они не возражают. Если обращаться в специализированные организации, то стоимость согласований в среднем составит 50–100 тыс. рублей. Сюда нужно добавить стоимость самого проекта, стоимость камина, стоимость переложки систем вентиляции и строительных работ. По данным «Century 21 Запад», общие затраты на обустройство камина составят не меньше \$30–40 тыс.

## ДЫМ ПО-ПИТЕРСКИ

Небольшие голландские или изразцовые печи сохранились в каждом третьем доме старого Петербурга. А вот настоящих дровяных каминов даже в историческом центре осталось совсем немного. Большая их часть была уничтожена в 60–70-е годы прошлого века, после того как во все городские здания провели центральное отопление. Поскольку люди в то время жили в очень стесненных условиях — большую часть жилого фонда в центральных районах Петербурга тогда составляли коммуналки, от громоздких агрегатов, занимающих много места, стали массово избавляться.

Зато теперь продавцы тех квартир, в которых камины сохранились, могут неплохо заработать. По оценкам экспертов, за такую интерьерную фишку состоятельные покупатели готовы переплатить около 10% от стоимости жилья, а иногда цена камина может быть сопоставима со стоимостью самой квартиры. «В моей практике был случай, когда исторический камин увеличил цену жилого объекта на 20 млн рублей и сделка была под угрозой срыва. Но поскольку сам камин не был зарегистрирован в ГИОПе, хозяева его аккуратно разобрали и продали отдельно от квартиры», — вспоминает заместитель директора АН «Беклар» Леонид Сандалов.

Современные дровяные камины стоят значительно дешевле — в среднем от 60 тыс. до 3 млн рублей. Однако в городских квартирах новые камины ставят не более 1% петербуржцев. Основной спрос приходится на обитателей новых кварталов в Петроградском, Василеостровском, Выборгском и Кировском районах,

дома в которых оборудованы дымоходами. «Возможность установки каминов, например, предусмотрена в пентхаусах ЖК «Морской каскад» на Васильевском острове, камины на последнем этаже делали в комплексе «Город Солнца» в Озерках; на Крестовском острове тоже есть несколько зданий, где их можно «поставить», — рассказывает Леонид Сандалов. По проекту предусмотрены места под камины и во всех 80 квартирах девятиэтажного жилого комплекса «Дом с каминами» на улице Солдата Корзуна на юго-западе города.

Настоящие испытания, по уверениям экспертов, ждут решившихся получить официальное разрешение на пользование камином. Необходимо пройти целую цепь инстанций. Сначала сделать обследование дымохода у трубочистов, потом получить предварительное согласование отдела надзорной деятельности МЧС, затем снова вернуться к трубочистам, которые в случае необходимости выполнят работы по реконструкции дымоходов и самих каминов. Если речь идет об установке нового камина или же квартира находится не на последнем этаже, то к этим инстанциям добавляется ПИБ, проектная организация и межведомственная комиссия по вопросам перепланировки (МКВ).

Как правило, быстро пройти этот путь редко удается. По словам бригадира трубочистов ООО «Трубочисты Петербурга» Александра Ополченного, весь пакет документов составляет примерно 300 листов, а процесс согласования установки камина может длиться от одного месяца до бесконечности. «Если МКВ что-то не устроит,

то все придется начинать по новой», — объясняет господин Ополченный. Резолюцию от пожарных тоже получить непросто, особенно когда речь идет о старых дымоходах. В них много трещин, и для того чтобы отдел надзорной деятельности МЧС точно принял камин, необходимо сделать жаростойкую обмуровку внутренней поверхности дымохода. А это недешево: в зависимости от этажа придется заплатить от 60 тыс. до 400 тыс. рублей.

Сам пакет документов по согласованию установки камина тоже стоит денег — в среднем от 300 тыс. до 360 тыс. рублей. В итоге, в том числе Александра Ополченного, на законных основаниях каминами пользуются не более 0,5% жителей городских квартир.

Впрочем, по словам Леонида Сандалова, в старом фонде риск наказания за нелегальное использование камина практически нулевой. «Если в квартире уже есть камин, то им смело можно пользоваться даже без официального разрешения. Все равно никто не придет проверять, есть оно у вас или нет», — убежден эксперт. Однако Александр Ополченный считает, что могут и поймать, и тогда придется заплатить достаточно серьезный штраф. «В первый раз могут ограничиться предупреждением, но если заметят во второй, то заставят отдать от 100 тыс. до 0,5 млн рублей», — предупреждает трубочист. Так что, несмотря на все трудности, разрешение лучше получить. Или успокоиться и относиться к камину просто как к приятному дополнению интерьера квартиры.

**Татьяна Елехова**