



# Приводим крышу в порядок

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Вы мечтаете купить пентхаус в столице? Спешим обрадовать: пентхаусов в Москве нет. Без тени иронии – нет пентхаусов в классическом понимании этого термина. А раз так, то при определенной доле фантазии назвать пентхаусом в столице можно многое – вплоть до самопальной постройки на последнем этаже. Если вы не уверены в том, что эта новость радостная, то давайте разберемся по порядку.**

**Т**рудно найти более далекие друг от друга виды недвижимости, чем мансарды и пентхаусы. Моду на первые ввел французский архитектор Франсуа Мансар, в 1634 году оборудовавший под жилье чердак замка Блуа. Пентхаусы же украсили небоскребы американских мегаполисов только в середине XX века. В современной Москве эти понятия сплелись в причудливые комбинации.

«Классическими пентхаусами принято считать не просто просторные квартиры на последних этажах с панорамным остеклением, а целые дома, в которых чаще всего два и более уровня, которые построены на крышах небо-

скребов, — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки-Групп» Дмитрий Котровский. — Причем небоскреб должен располагаться в центре города. В США пентхаус выглядит как дом на крыше, но вписывается в единую архитектурную концепцию здания».

Ну а если речь идет о пентхаусе — доме на крыше, то, естественно, у него должны быть отдельные вход и лифт. Никто ведь не ходит к себе домой через соседей. Дмитрий Котровский поясняет, что, несмотря на единую концепцию с домом, пентхаус имеет нетиповые черты. К ним относятся окна на все четыре стороны света, большая пло-



Моду на мансарды ввел французский архитектор Франсуа Мансар, в 1634 году оборудовавший под жилье чердак замка Блу. Пентхаусы же украсили небоскребы американских мегаполисов только в середине XX века

**С архитектурной точки зрения мансарда – это жилое помещение в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши**

щадь, высокие потолки, наличие каминов, террасы, бассейна, декоративного, но все-таки сада. Жизнь владельца приличного нью-йоркского пентхауса немыслима и без вертолетной площадки. В общем, даже пары из перечисленных критериев — небоскреба с вертолетной площадкой в центре города — достаточно, чтобы усомниться в том, что в Москве существует хотя бы один пентхаус в классическом понимании.

Сомнения, разумеется, наши, а сам Дмитрий Котровский осторожно употребляет термин «квартира с признаками пентхауса». «Московский пентхаус — это чаще всего двухуровневая квартира с признаками пентхауса. Сама квартира расположена на последнем этаже, а верхний уровень построен на крыше. И хорошо, если такой вари-

ант двухуровневой квартиры спланирован застройщиком изначально, потому что нередко пентхаусами в Москве, да и в России называют квартиры, к которым просто надстроен еще один этаж», — утверждает эксперт.

Еще запутаннее ситуация с мансардами. С архитектурной точки зрения мансарда — это жилое помещение в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши. При этом линия пересечения плоскостей крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола. Во все времена мансарда была по сути жильем для бедных.

Да и сегодня мансарда в чистом виде — товар на очень большого любителя. «Одноуровневая мансарда —





**Пентхаусы обычно оценивают на 15-20% дороже остальных квартир в этом доме. И лишь когда пентхаус имеет очень хорошие характеристики, его стоимость формируется абсолютно самостоятельно**

«Московский пентхаус – чаще всего двухуровневая квартира с признаками пентхауса. Сама квартира расположена на последнем этаже, а верхний уровень построен на крыше»

не очень удобная квартира, правда, концептуально она может быть и весьма оригинальной, — комментирует управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — В ней мало обычных окон, чаще встречаются наклонные в крыше. Таким образом, в мансардных квартирах нет панорамных видов на город. И во всех случаях, когда мансарда представляет собой отдельное жилое помещение, один этаж придется преодолеть пешком».

Именно поэтому творческие натуре, име-

ющие возможность приобретать дорогое жилье, предпочитают не мансарду, а квартиру с мансардой на втором уровне. Подобные двухуровневые квартиры с мансардами есть, например, на Патриарших прудах. А вот в качестве примера классической мансарды Денис Попов приводит выставленный сейчас на продажу объект на Арбате, в доме № 31, стр. 2. И отмечает, что в современных домах настоящие мансарды встречаются редко, поскольку застройщики по понятным причинам стараются сделать из последнего этажа пентхаус.

Тем не менее мансарды встречаются и в новом фонде. «Как правило, существуют регламенты по высоте дома или иные технические требования, учитывая которые застройщик принимает



решение сделать последний этаж мансардным, — поясняет управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Наталья Кац. — Однако в новостройках это не очень популярно. Как правило, мансардные окна не обеспечивают хорошей инсоляции».

Эксперт назвала несколько адресов с централизованно надстроенными мансардами: на Фрунзенской, Саввинской и Котельнической набережных. На данный момент продается мансардная квартира и на улице Маршала Новикова. Во всех перечисленных случаях жители последних этажей подобным образом освоили чердаки с помощью ТСЖ.

Переоборудование чердаков в мансарды — трудоемкий процесс. Он реален только по согласованию со всеми жителями дома. Если в доме нет ТСЖ или кооператива с правлением, принимающим решения, получить эти помещения крайне трудно: придется организовать собрание собственников всех квартир и добиться, чтобы все жильцы дали на это согласие. В противном случае неизбежны конфликты и суд.

Не все чердаки соответствуют требованиям (или их возможному прочтению), предъявляемым к помещениям, которые переоборудуются в жилые. Наконец, последнее слово — за комиссией, созданной префектурой округа.

Дмитрий Котровский напоминает, что в 1990-х переоборудование чердаков в мансарды превратилось в модное поветрие. Сегодня в Москве сложно получить разрешение на переоборудование мансарды в жилое помещение. «Как правило, в потолке прорубается «окно» для лестницы в мансарду, квартира подвергается кардинальной перепланировке, — описывает трудности он. — Очень часто при присоединении мансарды нельзя добиться разрешения прорубить под крышей дополнительные окна, а без инсоляции в соответствии со строительными СНиПами жилые комнаты устраивать нельзя».

Бывает, надстроенный пентхаус или мансарду тяжело оформить в любом качестве. «В практике нашего агентства был случай покупки трехуровневого пентхауса площадью около 1 тыс. м<sup>2</sup>, — рассказывает генеральный директор агентства недвижимости Great reality

**«Классическими пентхаусами принято считать не просто просторные квартиры на последних этажах с панорамным остеклением, а целые дома, в которых чаще всего два и более уровня, которые построены на крышах небоскребов. Причем небоскреб должен располагаться в центре города. В США пентхаус выглядит как дом на крыше, но вписывается в единую архитектурную концепцию здания». Пентхаус имеет нетиповые черты. К ним относятся окна на все четыре стороны света, большая площадь, высокие потолки, наличие каминов, террасы, бассейна, декоративного, но все-таки сада**





Фото TIMEED Недвижимость

**Вертолеты рядом с Кремлем летать не смогут. Зато понятие «центр Москвы» уже перешагнуло границы Садового кольца. И бассейны на широте южной Аляски необязательны – зимние сады гораздо логичнее**



Наталья Ракова. — Возникли проблемы с оформлением кадастрового плана на жилье, по которому не были учтены 400 м<sup>2</sup> надстройки. Получалось, что по документам общая площадь продаваемого пентхауса не соответствовала фактической».

Естественно, встал вопрос о цене этого объекта. Переговоры были нелегкими. Было понятно, что объект зацепил покупателя. В то же время и продавец понял, что проблема никуда не денется и всплывет в переговорах со следующим покупателем. Остановились на том, что покупатель дождется оформления недостающего метража.

Может быть, чуть проще арендовать классическую одноуровневую мансарду. «Есть дома, принадлежащие военным и коммерческим структурам, фондам различных предприятий, — говорит Наталья Кац. — Имуществом ведают собственники домов, фондодержатели, которые вправе сдавать эти помещения в аренду. То же самое могут делать ТСЖ или кооператив, оформив помещения в собственность, и на полученные от аренды средства организовать, например, бассейн для жильцов или на-

править деньги на озеленение и благоустройство двора».

Исполнительный директор компании «Калинка-риэлти» Алексей Сидоров выводит универсальную формулу для расчета стоимости нестандартных типов жилья: «Раскладка такая: если стоимость 1 м<sup>2</sup> квартиры на последнем этаже взять за 100 %, то это на 10–15 % дороже, чем этажом ниже. Мансарда на ее месте — 70 %. Квартира с мансардой — 100–120 %. Пентхаус — до 200 %». При этом, как указывает Наталья Кац, цены на пентхаусы колеблются в Москве в диапазоне \$1–15 млн.

По мнению управляющего директора Soho Estate Ирины Егоровой, пентхаусы обычно оценивают на 15–20 % дороже остальных квартир в этом доме. И лишь в исключительных случаях, когда пентхаус имеет очень хорошие характеристики, его стоимость формируется абсолютно самостоятельно, без привязки к стоимости других квартир в доме. Пентхаусы бизнес-класса могут стоить почти столько же, сколько и квартиры: в 22-этажном доме нет смысла значительно переплачивать за право жить двумя-тремя этажами



Фото TWEED Недвижимость

выше. «Здесь дело вкуса, — уточняет эксперт. — Конечно, общепринята мировая практика, что пентхаус — показатель статуса своего хозяина. Но я знаю элитные дома, где квартиры очень красивые, а пентхаусы совершенно не выдающиеся».

Что касается мансард, то в культовых местах — на Арбате или Патриарших прудах — они стоят подчас гораздо дороже иного пентхауса. Например, упомянутая Денисом Поповым классическая мансарда на Арбате (122 м<sup>2</sup>) выставлена на продажу за 79,5 млн руб.

Если же вы интересуетесь квартирой с мансардой, стоит прислушаться к словам руководителя офиса «Митино» компании «Инком-Недвижимость» Льва Литовкина: «Законно присоединенных мансард очень мало. Как правило, владельцы таких квартир, выставляя их на продажу, указывают, что присоединение мансарды нужно будет узаконить. Допустим, в Лялином переулке реализуется квартира 200 м<sup>2</sup> за 49 млн руб. с 80-метровой мансардой. За присоединение мансарды вам потребуется дополнительно заплатить 2,2 млн руб.».

Лев Литовкин перечисляет несколько адресов с законными мансардами. Например, в Доме композиторов на улице Чайнова продается однокомнатная квартира площадью 46 м<sup>2</sup> плюс мансарда за 12 млн руб., а квартира 142 м<sup>2</sup> у метро «Университет» в одном из известных красных домов и мансарда с окнами в небо предлагаются за 38 млн руб.

В любом случае, логика развития столичного жилищного рынка показывает, что количество мансард — как классических чердачных квартир, так и надстроенных над квартирой на последнем этаже — уже существенно не увеличится.

Ну а по поводу настоящих или почти настоящих пентхаусов... Вспомним совет Декарта: «Договоритесь о терминах — и вы избавите человечество от половины заблуждений». Мы считаем пентхаусом все, что блестит. А вот североамериканцы не стесняются называть вещи своими именами. Раз уж пентхаус — это «коттедж на крыше», а коттеджи бывают дуплексами, триплексами и форплексами, то почему бы не ввести в обиход термин «пентхаус-дуплекс» и т. д.? На Западе уже давно им пользуют-

**Переоборудование чердаков в мансарды – трудоемкий процесс. Он реален только по согласованию со всеми жителями дома. Если в доме нет ТСЖ или кооператива с правлением, принимающим решения, получить эти помещения крайне трудно: придется организовать собрание собственников всех квартир и добиться, чтобы все жильцы дали на это согласие. В противном случае неизбежны конфликты и суд. Наконец, последнее слово – за комиссией, созданной префектурой округа**





**В 1990-х переоборудование чердаков в мансарды превратилось в модное поветрие. Сегодня в Москве сложно получить разрешение на переоборудование мансарды в жилое помещение**

Количество мансард – как классических чердачных квартир, так и надстроенных над квартирой на последнем этаже – уже существенно не увеличится

ся без всяких мук по поводу статуса владельца: кого обманывать? Ведь смешна именно претенциозность.

Вероятно, в этом случае больше смысла было бы в спорах риэлторов о параметрах пентхаусов. Нельзя на круглых столах часами выяснять, какой пентхаус превращается в «курятник»: при площади

менее 300 или 200 м<sup>2</sup> и с потолками ниже 4 или 3,5 м, и одновременно спорить в кулуарах о том, сколько же в Москве настоящих пентхаусов — пересчитать по пальцам одной или двух рук.

Многое объяснимо. Ну не будет небоскребов на фоне Кремля, и вертолеты рядом с ним летать не смогут. Зато понятие «центр Москвы» уже перешагнуло границы Садового кольца. И бассейны на широте южной Аляски необязательны — зимние сады гораздо логичнее.

Получается, не только в терминах дело. 