

14 → Одна из главных проблем с мансардами — это сложности с регистрацией. Чтобы зарегистрировать мансарду, необходимо разрешение города на строительство. Чтобы получить разрешение на строительство мансарды на общей, чердачной площади, нужно иметь письменное согласие всех жильцов дома. Это обычно неразрешимая проблема. Поэтому практически все первые мансарды не зарегистрированы, и проблемы с правами собственности решаются исключительно в судебном порядке.

В последние два-три года застройщики нашли обходной путь решения этой проблемы. Теперь перед началом строительства статус чердака меняется — с общей площади дома он выводится в нежилое встроенное помещение. По закону все встроенные нежилые помещения находятся в собственности города. Для реконструкции такого помещения разрешения жильцов не требуется. Инвестор получает разрешение на переоборудование помещения в мансарду и начинает строительство. После его завершения право собственности город по инвестдоговору передает инвестору. В связи с изобретением этого решения строительство мансард существенно активизировалось: чуть ли не каждый дом в «золотом треугольнике» надстраивается мансардой.

Непопулярность мансард также связана и с особенностями климата в городе. В частности, большое количество осадков вызывает опасения у людей, что рано или поздно качество даст слабину, и окна начнут протекать. Кроме того, скапливающиеся на мансардах осадки очень сложно убрать. «Вызывают сложности мансардные окна также и в ясную погоду, поскольку они сильно нагреваются, поэтому здесь необходима установка кондиционеров. Еще одна сложность — с отделкой из-за скошенных углов. Все это приводит к тому, что мансарда, если мы говорим о качественном варианте, стоит достаточно дорого, поэтому сегодня, если и строится, то, как правило, в домах в высоком ценовом сегменте. Тогда как раньше считалось, что мансарда — это привилегия художников и других представителей искусства, то есть людей небогатых», — говорит Галина Санамян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home Estate.

Еще одной проблемой является то, что две трети мансард не оборудованы лифтами, так как если изначально в 4–5-этажном доме не было лифта, то сделать его, даже навесной, не всегда возможно. Вход в большинство мансард — с черной лестницы. К минусам мансард можно отнести и то, что социальный состав в домах, в

которых они реконструируются, часто не позволяет отнести их к элитным.

КАК В ПАРИЖЕ Рынок жилья в мансардах очень невелик — по оценкам риелторов, он составляет 1–3% от всего предложения. В основном мансардные квартиры — это объекты комфорт- и бизнес-класса в зависимости от местоположения объекта в городе и качества строительства.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов полагает, что в настоящий момент доля домов в историческом центре, имеющих мансарды, не превышает 10%.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», подсчитал, что мансарды составляют не более 7% в общем объеме предложения. А если говорить о классических мансардах, то их вообще не более 3%.

Высокий этаж в центре города, особенно в историческом доме с хорошими видами и достойной инженерией — предложение, вызывающее интерес, цена на которое может достигать \$20–25 тыс. за квадратный метр в лучших локациях, — правда, это скорее исключение.

По оценкам господина Спарака, на сегодняшний день в среднем квадратный метр такого жилья стоит 100–120 тыс. рублей.

Александр Сиротин, генеральный директор компании Scavery, говорит: «Надо признать, что и спрос на данный тип жилья в целом невелик, хотя приверженцы „жизни под крышей“ существуют. Мансарда — это романтика, и большинство покупателей таких квартир — люди творческие, ищущие индивидуальности и привыкшие к нетривиальным решениям квартирного вопроса».

Следует отметить, что, несмотря на сложности с организацией мансард, в Петербурге их значительно больше, чем в Москве. Александр Подусков, директор по продажам KR Properties (Москва), в настоящий момент оценивает объем предложения мансард на московском рынке всего в сто квартир, при этом он обращает внимание, что периодически под видом мансарды продавец выставляет просто чердак или двухуровневую обычную квартиру.

«Пока в России этот формат еще не так популярен, как за границей, и, как правило, мансарды покупают те, кто уже имел опыт проживания в таких объектах за рубежом, например, в Париже или Лондоне, и хочет воплотить подобную атмосферу в России. Среди покупателей есть люди самых разных специальностей, в том числе и успешные бизнесмены, нельзя сказать, что это только художники и писатели, как когда-то давно», — резюмирует Александр Подусков. ■



ЛАМПА БЕРЖЕ ИСТОЧАЕТ АРОМАТЫ

КОЛЛЕКЦИЯ НОВЫХ ИНТЕРЬЕРНЫХ АРОМАТОВ ПОЯВИЛАСЬ В ИНТЕРЬЕРНОЙ СТУДИИ VETRO BOUTIQUE: ЭТО «ЖАРЕННЫЕ КАШТАНЫ», «СЛАДКАЯ ВАНИЛЬ», «ГРУШИ МОЕЙ БАБУШКИ» ОТ ПАРФЮМЕРНОГО ДОМА LAMPE BERGER.

Этот предмет интерьера, похожий на емкость для парфюма, соединяет в себе функциональность и декоративность. Над его дизайном в разное время работали известные мастера: среди них, например, Рене Лалик — французский ювелир и стеклянных дел мастер эпохи ар-нуво. Сегодня в число создателей новых форм этого предмета входит Паскаль Морабито, дизайнер и создатель известного парфюмерного бренда Pascal Morabito.

На самом деле устройство, заключенное в нарядную форму, не что иное, как спиртовка. Только особенная. Она носит название «лампа Берже» — по имени ее создателя. Фармацевт и изобретатель Морис Берже в 1898 году придумал это устройство для очищения воздуха от микробов в больничных палатах — процесс каталитического сжигания ускоряет и улучшает процесс испарения спирта. Горелка состоит из фитиля и горловины, которая изготовлена из керамики и имеет платиновое напыление по контуру.

Лампа Берже (Lampe Berger) довольно быстро вошла в обиход — Жан Кокто, например, с ее помощью избавлялся от запаха опиума в квартире. Лампы различных форм начали делать известные фирмы, создающие предметы декора, — Galle, Daum, Baccarat, St-Louis, сегодня эти лампы являются предметом коллекционирования. Современные лампы изготавливаются из фарфора и цветного стекла, керамики, камня и дерева. Причем расписывают их по традиции вручную.

Но главное — лампы Берже приобрели дополнительную функцию: кроме очищения воздуха, еще и ароматизация. Ароматические жидкости, которыми можно наполнить лампу, содержат различные запахи, по-разному воздействующие на человека. В коллекции компании Lampe Berger — примерно 40 нежных ароматов, ассоциирующихся с природой, отдыхом, путешествиями. Интересно, что интенсивность аромата можно регулировать. ■