

ДОМ

Квартира с видом на город

Мансарды продолжают пользоваться спросом

пространство для жизни

Несмотря на развернувшуюся несколько лет назад кампанию против строительства жилья в мансардных этажах, специалисты говорят, что рынок этот продолжает жить. Правда, об этом предложения такого жилья — мизерный, примерно 1% от всего предложения на рынке.

Специалисты знают, что любое мансардное строительство, как правило, сталкивается с активным протестом жильцов дома, в котором мансарда расположена. Связано это с тем, что обычно застройщики пытаются «посадить» мансарды на дом без капитального ремонта и без расселения жителей. То есть построить помещения в расчете на использование старых сетей, без ремонта лестничных пролетов и т. п., что приводит к ухудшению эксплуатационных характеристик зданий. Обычно дополнительная нагрузка на фундамент и на несущие стены приводит к появлению трещин в надстраиваемых зданиях. Погоня за лишними метрами заставляет застройщиков во многих случаях менять уже согласованные параметры проектов, увеличивая высоту объектов, что приводит к доминированию здания среди фоновой застройки.

Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, говорит, что мансардное строительство тормозит то, что решение по любому строительству, реконструкции или капитальному ремонту, затрагивающее общее имущество дома, находится в компетенции общего

собрания собственников помещений. Согласно ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса РФ, должно быть получено согласие всех собственников. Сложнее всего этот вопрос решается в случае переводов из жилого в нежилой фонд в периферийных районах, в домах с большим количеством собственников. В центральных районах в домах в среднем проживает около 40–50 семей, причем значительная часть занимает помещения, предоставленные городом по договору социального найма.

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 практически нерешаемая проблема. Из-за этого практически все первые мансарды не зарегистрированы, и проблемы с правами собственности решаются исключительно в судебном порядке.

В последние 2–3 года застройщики нашли обходной путь решения этой проблемы. Теперь перед началом строительства статус чердака меняется с общей площади дома 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 поме-



Участники рынка говорят, что в год на продажу выставляется всего несколько десятков квартир, расположенных в мансардах. Но покупателя такое жилье находит

щения в мансарду и начинают 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: Кронверкский пр., 77, 73, 75, Большая Конюшенная, 19, 17, и многие другие.

Ведущий эксперт АН «Бекар» Лилия Крейс-Белова отмечает, что рынок жилья в мансардах очень невелик — около 1% от всего предложения. В среднем стоимость мансардных квартир на 10% ниже аналогичных объектов на немансардных этажах. «В основном мансардные квартиры — это объекты комфорт- и бизнес-классов в зависимости от местоположения объекта в городе и качества строительства. Основное преимущество мансардных квартир — ви-

довые характеристики, что принципиально в домах центра города. Недостатками тут являются частые проблемы с теплоизоляцией, отсутствие лифтов. Две трети мансард вообще без лифтов, так как если изначально в четырех-пятиэтажном доме не было лифта, то сделать лифт, даже навесной, не всегда возможно. Вход в большинство мансард — с черной лестницы», — говорит госпожа Крейс-Белова.

Руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Елизавета Масалимова при этом отмечает, что залог успешности мансард — в их местоположении. «Несмотря на то, что лучшие мансарды на Невском проспекте, Мойке, Дворцовой, Мытинской и других видовых набережных преимущественно уже выкуплены и перестроены, даже в этих локациях можно найти объекты, которые, при соблюдении всех вышеперечислен-

ных факторов, будут востребованы. В целом, мансарды — достаточно перспективное направление для Петербурга. Высокий этаж в центре города, особенно в историческом доме с хорошими видами и достойной инженерией — предложение, вызывающее интерес, цена на которое может достигать 20 000–25 000 у. е. за кв.м в лучших локациях», — говорит она.

«Говоря о предпочтениях покупателей, мы разделяем городскую и загородную недвижимость. В настоящий момент загородные объекты, несмотря на высокий сезон, не являются приоритетной покупкой. В то время как квартиры для собственного проживания в городской черте действительно востребованы. Большим успехом пользуется классика, и если сравнить видовую квартиру и квартиру с мансардой, то в текущих условиях быстрее будет продана классическая квартира. А вот при выборе между квартирой, занимающей весь этаж, и настоящим пентхаусом — покупателю, скорее всего, отдаст предпочтение второму варианту, так как подобное предложение в достойном исполнении на рынке практически отсутствует», — продолжает госпожа Масалимова.

Илья Логинов, директор по маркетингу компании «МИР недвижимости», к минусам мансард относит и то, что социальный состав, коммуникации и техническое состояние домов, в которых они реконструируются, часто не позволяют отнестись к ним с элитизмом. «По этим причинам строительство мансард

целесообразно только в действительно уникальных местах с выдающимися видовыми характеристиками. Как следствие, рынок очень узкий и составляет несколько процентов от емкости рынка элитного жилья», — говорит господин Логинов.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, считает, что попытки девелоперов обойти законы дискредитируют идею строительства мансард в целом.

«Цивилизованное строительство мансард — разумный резерв для появления жилых и коммерческих площадей в центре Петербурга. Однако на практике, можно откровенно сказать, возведение многих мансард идет с нарушением законов, строительных норм, не считается с правам жителей домов и ТСЖ. Именно такие «псевдоинвесторы» портят репутацию другим строителям, дискредитируют саму идею, а зачастую серьезно вредят облику города.

Нередки случаи, когда необходимые разрешения получены в обход закона. Поступая так, инвестор должен отдавать себе отчет в том, что идет на преступление. К сожалению, на практике строительство мансард связано с коррупцией местных органов власти. Известно, что и правоохранительные органы отказываются занять внятную позицию, фактически уклоняясь от решений. Есть известные случаи — например, адрес Невский 22–24. Но до сих пор эти нарушения остаются безнаказанными», — говорит господин Казанский.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

КОНТЕКСТ

ТОРГИ

Землю на Глухарской уценили

Фонд имущества снизил стоимость аренды земельного участка на Глухарской улице в Приморском районе, выставяемого на торги. Начальная цена понижена на 31,04% — до 724 млн рублей. Размер задатка — 144,8 млн рублей, шаг аукциона — 36 млн рублей.

Надел площадью 103 га расположен северо-западнее пересечения с Планерной улицей. Участок объединяет территорию кварталов 72А и 73А района Каменки. Территория находится в пределах четырех функциональных зон, две из которых — жилые зоны среднеэтажной, многоэтажной и малоэтажной многоквартирной застройки с включением общественно-деловых объектов, а также объектов инженерной инфраструктуры. Также на участке выделены две рекреационные зоны.

Максимальный срок подготовки градостроительной документации — три года. Максимальный срок освоения территории — восемь лет. Построить объекты инженерной инфраструктуры необходимо в течение трех лет, передать их в собственность города — не позднее трех лет шести месяцев. **РБК**

АРХИТЕКТУРА

Израильтяне спланируют «Планетопград»

Израильский архитектор Авнер Яшар выиграл конкурс на создание и планировку дизайн-«Планетопграда» — крупного объекта недвижимости в Санкт-Петербурге рядом с Пулковским шоссе. Возводить этот район в российской Северной столице будут израильские компании, сообщает газета «Едиот Ахронот».

Как отмечает «Едиот Ахронот», возведением «Планетопграда» займутся израильские строительные компании «Канада-Израэль» и «Электра». Согласно проекту, этот район невысоких зданий, не выше пяти этажей, должен выглядеть как мини-копия Солнечной системы. В центральной его части будет располагаться «Солнце», окруженное восемью «планетами». «Небесные теле» — это кварталы района, общая жилая площадь которого составит 2,1 млн кв. м. Идея построить копию Солнечной системы появилась у архитектора Авнера Яшара из-за «седства» нового района с Пулковской обсерваторией.

Как сообщают российские СМИ, всего в «Планетопграде» планируется построить 28 000 квартир, где поселятся свыше 100 000 человек. Кроме того, здесь будут размещены торговые и развлекательные центры, спортплощадки и концертный зал. Стоимость реализации проекта превышает 3 млрд долларов.

По данным «Едиот Ахронот», это не первый петербургский проект Авнера Яшара. Недавно он закончил разработку концепции и дизайна квартала на 10 000 квартир в Петербурге, и постройка этого района уже началась.

Izrus.co.il

ТЯЖБА

«Павловский Посад» тянут в суд

Компания «Павловский Посад», которая возводит коттеджный городок «Бель-Виль» в поселке Глинка Тосненского района, не в состоянии расплатиться со своим главным кредитором — банком «Санкт-Петербург». Однако в конфликт вмешался еще один кредитор застройщика — «Еврофинанс Моснарбанк».

Банк взыскивает деньги через суд, сегодня прошло предварительное заседание арбитража. А покупателям жилья, заключившим предварительные договоры купли-продажи, застройщик объявил: дома — только после урегулирования конфликта.

Право аренды всей территории находится в залоге у банка «Санкт-Петербург»: в феврале прошлого года застройщик получил под этот актив 126,7 млн рублей. Соглашение оформили на год, однако компания не смогла расплатиться по обязательствам. Банкиры решили взыскать средства через суд. В конфликт между «Павловским Посадом» и банком «Санкт-Петербург» вмешался еще один кредитор застройщика — «Еврофинанс Моснарбанк» (ему компания должна порядка 70 млн рублей).

Строительство коттеджного поселка заморожено с ноября прошлого года. Участок площадью 31 га в поселке Глинка у компании «Павловский Посад» на правах аренды. На части этой территории — квартале в 6 га — компания возводит малозатяжной жилой комплекс «Бель-Виль». Остальные 25 га не используются. **Квадрат.ру**

СТРОИТЕЛЬСТВО

«Ново-Адмиралтейский остров» согласовали

Градостроительный совет Санкт-Петербурга рассмотрел планировочные и объемно-пространственные характеристики застройки, предложенные проектом планировки территории Ново-Адмиралтейского острова, а также проектные предложения по новому мостовому переходу через Большую Неву — Ново-Адмиралтейскому мосту.

Ново-Адмиралтейский остров — это территория, которая с момента основания города была занята судостроительной отраслью. Теперь эта земля возвращается городу.

Кроме того, на территории «Адмиралтейских верфей» есть постройки, являющиеся историческими памятниками, которые будут сохранены — кузница, Малый каменный эллинг, Караульный дом, Нарядный дом, Главное корабельное здание. Важным архитектурным элементом также станет восстановленный храм «Спас-на-Водах».

Жилая застройка будет решена в контексте существующей застройки Адмиралтейского канала и Английского проспекта — с высокой отметкой 21 м по фасаду и повышением до 24 м в дворовых территориях, сообщили докладчики.

Мостовой переход через Большую Неву, который соединит Васильевский и Ново-Адмиралтейский острова, решен в стиле традиционных петербургских мостов — низкое сооружение с гранитной облицовкой вьездов, с разводным пролетом порядка 50 м. Он, как уже сообщалось, будет расположен в створе 17–18 линий Васильевского острова.

Мысль о необходимости сооружения нового моста, соединяющего Васильевский остров с материковой частью города, в комитете по градостроительству и архитектуре Петербурга возникла еще в середине 80-х годов прошлого века. Развитие транспортной инфраструктуры требовало дополнительных связей Васильевского острова с другими районами города, потому что все существующие мосты расположены сосредоточенно в восточной части «Васки». Только в 2006 году было принято принципиальное решение о строительстве новой переправы в створе 22–23-й линий.

Одобренный к разработке вариант — мост в створе между 16–17 и 18–19 линиями Васильевского острова, который будет гармонично вписываться в панораму акватории Невы и Санкт-Петербурга. Каким именно станет новый мост — пока не ясно, ведь до начала строительства еще далеко. Однако уже сейчас можно сказать, что это будет одно из самых громких строительных Петербурга. **Санкт-Петербург.ру**

посредники

Кризис серьезно повлиял на работу агентств недвижимости. Участники рынка говорят, что количество сделок, проходящих через риелторские конторы, сократилось в 2–2,5 раза. Специалисты считают, что значительное количество сделок уходит в теневую.

Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, говорит, что объем сделок за год на рынке сократился на 25%, в среднем с 5 тыс. в месяц до 4 тыс. «Однако количество сделок, проходящих через агентства, снизилось в 2–2,5 раза. На рынке появилось много частных агентов, оказывающих риелторские услуги самостоятельно, увеличилось количество «левых» сделок. На рынок «вернулись» обмены, участились сделки, проводимые без профессиональных посредников. Городской рынок недвижимости — это около 15 тыс. агентов и 600 юрист, оказывающих посреднические услуги на рынке жилой недвижимости. Количество агентств сократилось на 30%. Однако рынок

„стабилизировался на негативе“: цены плавно снижаются — 0,5% в неделю в рублях, но резкого сокращения количества сделок не происходит, если тенденция сохранится, то и резкого передела рынка не произойдет», — говорит Павел Созинов.

Участники рынка говорят, что кризис серьезно повлиял на структуру деятельности агентств. В большинстве случаев агентское вознаграждение остается прежним, но чтобы его заработать, агент должен выкладываться по полной программе, то есть сопровождать сделку от момента первого звонка до получения права собственности на объект. При этом, если в начале кризиса обороты большинства риелторских компаний упали, то сейчас они начинают постепенно восстанавливаться. В то же время происходит увеличение расслоения среди агентов. «Те, кто всегда занимал ведущие позиции, был активным продавцом, практически не теряют в объемах. „Середнячки“, у которых могли бы до кризиса быть крупные сделки, а потом пустоша, оказываются

в проигрыше, поскольку их удача во многом были связаны с общей положительной конъюнктурой рынка, а не с профессиональным уровнем. Иногда новые сотрудники легче адаптируются к сегодняшним реалиям, чем давно работающие агенты среднего уровня», — говорит Владимир Спирок, заместитель генерального директора АРИН. — Крупные агентства недвижимости как работали до кризиса, так и работают сейчас. Я не слышал, чтобы кто-то из них уходил. А мелкие риелторские компании и до кризиса зачастую долго не задерживались на нашем рынке, а периодически меняли друг друга. Процесс смены участников рынка — естественный, ведь риелторские услуги — высокоорганизованные, и не каждая компания может их оказывать на должном уровне».

В то же время происходит перераспределение сотрудников между компаниями. Есть компании, активно набирающие сотрудников, есть те, кто не может удержать. «Случаи укрупнения единичны. Из тех, которые приходят на ум, — начало работы петербург-

ского офиса „Мизеля“ и компании „Легион-недвижимость“ под брендом „Адвекса“, — рассуждает господин Спирок.

Специалисты отмечают, что профессионально и качественно работающие агенты, подстраивающиеся под изменившиеся условия рынка, продолжают работать. Те, кто не в состоянии перестроиться, оказываются на обочине. При этом крупные риелторские компании стараются помочь своим сотрудникам подстроиться под новые реалии рынка, обучают их. Но если раньше руководство отдавало предпочтение тренинговым компаниям, то сейчас старается обучать сотрудников собственными силами.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International говорит, что кризис дал возможности для выхода международных игроков на наш рынок — сейчас это можно сделать максимально эффективно с точки зрения первоначальных затрат. В то же время нужно отметить, что все ведущие игроки на нашем рынке уже были представлены до кризиса, и сейчас можно ожидать выход компа-

ний, скорее всего, «второго эшелона».

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», отмечает, что на рынке стало больше «вольных» агентов, через которых могут проходить сомнительные сделки. «Так, на рынке со времен кризиса в наихудшем положении оказались небольшие агентства недвижимости, которые не могут оплачивать рекламу и не имеют известного, раскрученного бренда. Соответственно, агенты, которые работают в таких фирмах, не заинтересованы (да и не скрывают этого) в том, чтобы „делиться“ с компанией, и проводят сделки не через агентство, а самостоятельно», — говорит он.

«Количество риелторских фирм, действительно, немного сократилось и может еще сократиться, будут еще и сливания компаний, но в этом нет ничего страшного. Мы, как некоторые другие участники рынка, все это уже пережили в 1998 году, а вот некоторые молодые компании в такой ситуации оказались впервые, и только от правильности выбранной стратегии и профес-

сионализма руководства зависит состояние их бизнеса. В настоящее время конкуренция очень велика — важно умение привлечь клиента и оказывать по-настоящему качественные услуги. Мы, например, уделяем сейчас огромное внимание обучению, и не просто поддерживаем уровень услуги, но и стараемся всеми силами его повысить», — продолжает господин Дроздов.

Генеральный директор АН «Бекар» Сергей Козлов полагает, что набирает обороты процесс централизации риелторского бизнеса (компании сворачивают свое присутствие в регионах). «Оздоровился штат всех агентств недвижимости: персонал сократили на 10–30%. В основном сокращали специалистов обеспечивающих подразделений: секретарей, уборщиц, диспетчеров и т. д. В два раза выросло число частных агентов, но сократилось число непрофессиональных агентов, которые просто не выжили в ситуации острой конкуренции. Их количество сократилось процентов на 20», — говорит господин Козлов.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



РОСГОССТРАХ

ДОМ

ПОД КРЫЛОМ СИЛЬНОЙ КОМПАНИИ

СЕЗОН

ВЫГОДНОГО

СТРАХОВАНИЯ

-15%*

* Распространяется на влереые заключенные договоры по страховым продуктам РОСГОССТРАХ ДОМ «Актив», РОСГОССТРАХ ДОМ «Классика», РОСГОССТРАХ ДОМ «Престиж». Подробнее об условиях акции можно узнать по указанным телефонам. Предложение действует с 01.10.2009 по 30.11.2009. ООО «РГ-Северо-Запад». Лицензия С N0451.78 выдана ФССН 02.02.2007. Реклама

www.RGS.ru

8 (800) 200 0 900

0530 МТС Биллайн Мегафон

