

ДОМ архитектура

Выше только крыши

сектор рынка

Мансарды, ранее столь популярные у представителей богемы и студентов, давно превратились в квартиры для весьма состоятельных людей. Правда, найти в Петербурге качественное мансардное жилье в свободной продаже непросто, а тем более сложно построить: проблема согласований делает это нерентабельным. Хотя потенциал рынка велик: по мнению экспертов, оборот рынка строительства мансард мог бы составить более \$4 млрд.



Старые мансарды занимают две трети объема предложения в Петербурге ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

1% романтики

Обычная ассоциация при слове «мансарда» — крыши Парижа, бульвары с желтой листвой и маленькими кафе, протяжная, с легкой грустью музыка и хрипловатый голос певца. Париж вспоминается даже тем, кто никогда там не был, потому что мансарда — это твердо усвоено нами из литературы — жилье парижских студентов, поэтов и художников. Мансарда — жилое помещение под крышей — появилась именно во Франции как творение архитектора Мансара и получила его имя.

Но ведь и в России были свои мансарды. Петербургские мансарды, построенные на рубеже XIX–XX веков, и по сей день остаются самым, пожалуй, романтическим жильем города. Эксперты утверждают, что спрос на мансарды в Петербурге велик, однако доля таких предложений на рынке составляет менее 1%.

Петербургские мансарды четко делятся на два сегмента: старый фонд, занимающий две трети объема предложения, и квартиры в новых домах или реконструированные. Старое жилье в основном имеет наихудшие потребительские характеристики и самую странную и неожиданную планировку. Новые мансарды, напротив, чаще всего спланированы в соответствии с современными представлениями о комфорте, обладают должной инженерной инфраструктурой, а иногда и отдельным входом. Этим и объясняется заметный разброс цен. Есть еще некоторое количество объектов реконструкции, предлагаемых на инвестиционных условиях, однако к рынку жилья как таковому они прямого отношения не имеют, скорее это можно сравнить с предложением участков под застройку, только в гораздо меньшем масштабе.

Нерентабельность согласований

В перспективе, конечно, весь город будет в мансардах, потому что в центре строить больше негде и нечего. Кроме того, мансарды — это прежде всего элитное жилье, потому что квартиры в них строятся большой площади и к тому же достаточно дороги, поскольку располагаются преимущественно в историческом центре.

По данным администрации Петербурга, 26 тыс. чердачных помещений может быть реконструировано под мансарды, из них уже построено около 60 мансард средней площадью 700 кв. м. По мнению риэлторов, потенциальный оборот рынка строительства и реконструкции мансард в Петербурге составляет более \$4 млрд. Но сейчас рынок практически стоит — строится очень малое количество объектов.

Сложившаяся на рынке ситуация объясняется тем, что процедура перевода чердаков в жи-



Под мансарды может быть реконструировано 26 тыс. чердачных помещений, пока построено всего 60 мансард ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА



Перевод чердаков в жилой фонд затруднен отсутствием законодательной базы ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

лой фонд затруднена отсутствием соответствующей законодательной базы. Если чердак не зарегистрирован как объект городского имущества, он переходит в общедолеовую собственность жильцов дома — распоряжение объектом осуществляется исключительно с их согласия.

Принимать решение о реконструкции чердака должны собственники жилья на общем собрании. Причем государственные органы в соответствии с Градостроительным кодексом требуют согласия всех собственников, несмотря на то что в соответствии с Жилищным кодексом для принятия такого решения достаточно согласия двух третей собственников. И здесь проблема не только в правовой коллизии. Добиться согласия всех и даже двух третей собственников непросто. Для того чтобы получить голос, часто бывает недостаточно обещаний сделать капитальный ремонт здания. Кто-то, например, готов согласиться на временные неудобства, связанные со строительством, если компания устроит в лагерь отдыха его ребенка. Другой настаивает на проведении ремонта в квартире. Но чаще требуют по мелочи: кому потолок побелить, кому радиатор заменить и т. п.

Жилищный кодекс дал гражданам право самостоятельно решать судьбу своего дома. Но, конечно, далеко не все зависит от них. Исходя из решения общего собрания собственников оформ-

ляется протокол, являющийся основанием для подготовки разрешительной документации на проектирование и строительство. Кроме того, власти не могут определиться с тем, кто и на каком уровне должен согласовывать проекты мансард: районные власти кивают на городские, а те — на районные.

«Есть еще одна проблема: немало проектов в городе заморожено из-за того, что компаниям-застройщикам не удается зарегистрировать собственность на мансарды, поскольку не были пройдены все процедуры согласования проекта», — рассказывает коммерческий директор компании «Центр согласований» Антон Венедиктов. — Сейчас только стоимость всех согласований составляет около \$2–5 тыс. за 1 кв. м. Это без учета строительных работ. В итоге большинство проектов на нынешнем этапе становятся просто нерентабельными».

Инвесторы, стремясь избежать длительной процедуры согласования проекта с жильцами, предпочитают прямое взаимодействие с КУГИ. Около 100 мансардных помещений, оформленных в городскую собственность, было предоставлено КУГИ участникам рынка на инвестиционных условиях под реконструкцию. Но этот путь рискован, так как жильцы в любой момент могут остановить стройку, обратившись в суд, считают в компании «Центр согласований».

Средство от ностальгии

Спрос на мансарды столь же специфичен, как и предложение. Наиболее ликвидна квартира в старом фонде, если она продается одновременно с жильем, расположенным на последнем этаже, да еще и принадлежит одному собственнику. И все это — в выгодно расположенном доме. Такие варианты требуют серьезных вложений, но они привлекательны для желающих получить двухэтажную квартиру с романтическими видами. Или для желающих продать такую квартиру после реконструкции.

Впрочем, самый ликвидный товар одновременно и самый дефицитный. «Оформить в собственность пространство под крышей, перевести его в разряд жилья, весьма проблематично, не менее сложно одновременно расселить коммуналку и приобрести уже оформленную мансарду над ней», — говорит Владимир Гаврильчук, генеральный директор корпорации «Адвекс. Недвижимость». — Новые мансарды пользуются спросом в основном у любителей петербургского историзма, а это в первую очередь ностальгирующие петербуржцы-возвращенцы, подыскивающие небольшое и недорогое жилье, или иностранцы. Обычно цена метра в мансарде уступает средней цене в доме, если он новый, но не настолько, чтобы формировать дешевый спрос. Дешевый спрос сформирован как раз в мансардах старого фонда».

«Проекты мансард носят скорее единичный характер, а сделки в этом сегменте на сегодня редки», — отмечает Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость». — Причина в том, что сооружение мансарды требует множества согласований, которые бывает сложно, а иногда и невозможно получить».

Больших проектов, когда мансарда сооружается над всем этажом, в Петербурге мало. Кстати, цена квадратного метра в мансарде, как правило, ниже, чем в обычных квартирах, на 15%. Если в доме есть лифт, то до мансард он чаще всего не доходит, приходится подниматься по лестнице пешком. Кроме того, в мансардах нет балконов.

Например, мансарды в «сталинках» в Московском районе — на улице Фрунзе, на Московском проспекте у метро «Электросила» и на Московском проспекте во дворах — ценятся чуть ниже, чем квартиры со схожими характеристиками в этой зоне. Однако есть и исключения. Мансарды с хорошим видом из окна, напротив, ценятся больше. Но такие предложения уникальны. Так, некоторое время назад была продана мансарда с видом на Большую Неву. Из-за уникального вида из окна она была дороже (порядка \$10 тыс. за 1 кв. м) других мансард, предлагаемых в этом же районе.

Павел Никифоров

TWEED

Недвижимость



Ул. Новый Арбат

Новый дом расположен в историческом районе Москвы. Здание выполнено в динамичном современном стиле. Большая площадь остекления и современные инженерные решения делают этот дом комфортным и безопасным. Квартиры спроектированы таким образом, что часть окон выходит на тихий дворик. Предлагаются квартиры без отделки площадью от 160 до 350 м². Красивые виды на Москву-реку.



Еропкинский пер.

Новый дом между Остоженкой и Пречистенкой. Для облицовки здания использованы дорогие материалы. Применяются различные архитектурные решения: французские окна, панорамное остекление, витражи, балконы, эркеры. Свободная планировка и большое количество окон позволяют реализовать дизайн-проект любой сложности. Предлагаются квартиры площадью от 140 до 400 м². На территории выполнен ландшафтный дизайн. Подземный паркинг.



Молочный пер.

В лучшем доме Остоженки предлагается трехкомнатная квартира площадью 278 м² с отделкой в стиле «hi-tech» и эксклюзивной мебелью. В отделке использованы редкие породы натурального дерева и камня. Инфраструктура дома: фитнес-зал, бассейн, сауна. Два машиноместа в подземном паркинге. Великолепные виды на сквер.



«Три тополя», 2-й Вражский пер.

Рядом с Ростовской и Саввинской набережными предлагается 2-уровневый таунхаус площадью 365 м². Дорогая отделка. 5 комнат. 2 машиноместа в подземном паркинге. Также предлагается 2 квартиры без отделки свободной планировки площадью 229 и 191 м² под объединение или по отдельности. Красивые виды из окон. По 2 машиноместа в подземном паркинге на квартиру.



«Горки-2», Рублево-Успенское ш., 17 км

В коттеджном поселке класса de luxe предлагается дом в стиле «hi-tech» общей площадью 1100 м². Эксклюзивная мебель выполнена итальянскими дизайнерами. Гостиная со вторым светом, 3 спальни, зимний сад, кинозал, бассейн, бильярдная. На лесном участке 83 сотки выполнен ландшафтный дизайн. Гараж на 2 автомобиля.



Калужское ш., 11 км

В коттеджном поселке предлагается дом «под ключ» общей площадью 1100 м² на участке 28 соток. Дизайнерская отделка, эксклюзивная мебель. 4 спальни, бильярд, кинотеатр, каминный зал. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСе ООО «ТВИД»
г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 18, оф. 19