

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## И целого дома мало

### Жилищные войны переместились на крышу

#### народовластие

Конфликты, связанные с освоением чердачных помещений в доме,— проблема не только перенаселенного центра Москвы. Рост цен на квартиры в Санкт-Петербурге привел к тому, что и в северной столице жители начинают осваивать технологии раздела недвижимости со своими соседями по дому. Даже если эти помещения достались им законно.

**Инвестиционный разговор**  
На Невский проспект напротив Казанского собора выходит пешеходная Малая Конюшенная улица. На ней за памятником Гоголю — дом 10. На окна наклеены большие белые буквы. Буквы складываются в надписи: «Мы протестуем», «Мансардам — нет!», «Чиновников — к ответу». Свободны от призывов только окна кафе на первом этаже да квартира под крышей с надписью «Sale».

На железной двери подъезда — домофон, а рядом с ним предупреждение строителям, чтобы даже не пытались зайти. Под аркой совсем недавно была прикреплена нотариально заверенная ксерокопия решения суда первой инстанции, приостанавливающая до рассмотрения дела по существу строительные работы на крыше дома. Сейчас вместо нее висит призыв «Не сдаваться».

Дом на Малой Конюшенной имеет два парадных фасада и еще один адрес — на



Противники строительства мансарды орудием протеста выбрали собственные окна  
ФОТО МИХАИЛА РАЗУВАЕВА

бережная канала Грибоедова, 15. Построили его в 1798 году, в 1971 году дом прошел капремонт. Несколько лет назад внутренний дворик замостили плиткой, поставили ворота. Жилье здесь стоит около \$2,5 тыс. за метр. Под стать жилью и обитатели, хотя до сих пор нерасселенной сохранилась одна коммуналка.

В 2002 году распоряжением главы территориального управления Центрального района инвестор — гражданка Лидия Ильичева, владеющая квартирой в этом же доме, получила разрешение реконструировать чердаки над пятью квартирами с целью создания жилых помещений. Тем же документом инвестору предписывалось согласовать свои планы с собственниками остальных квартир дома.

Процесс согласования затянулся: как уверяет жилец дома Валерий Лептута, стопроцентного одобрения, которое требовалось по старому Жилищному кодексу РФ, не получилось. Однако в январе строители все-таки пришли. «Я был мэром города Кириши, потом в середине девяностых работал вице-губернатором Ленинградской области, так что умею такие работы останавливать. Взял топор да и перерубил строителям силовую кабель. Тут же представитель инвестора прибежал, а я ему и говорю — давайте, звоните в милицию, вас первых к ответу привлечь надо! Работе специально в холода начали с того, что сняли часть кровли, чтобы создать людям невыносимые условия, вымора-



Недовольные жители только на словах грозят милицией, а на деле сразу берутся за топор  
ФОТО АЛЕКСЕЯ ХАРНАСА

живают людей», — рассказывает протестующий жилец Анатолий Земляной.

В апреле собственники нескольких квартир провели общее собрание, где решили не допускать никакой стройки на чердаках до окончания работ по реконструкции соседнего здания — бывшего госпиталя придворного ведомства, а ныне — Центра хирургических инфекций. Правда, на собрании отсутствовал представитель КУТИ, хотя неприватизированного жилья в доме — треть. Представитель агентства КУТИ Центрального района заявил «Б»-Дому, что «не был извещен должным образом».

Однако скорее истинная причина соседской ссоры кроется в финансовой стороне вопроса. Себестоимость строитель-

ства Лидия Ильичева не называет, но в договоре с Гостехнадзором, который контролирует такие проекты, они оценены в 901 тыс. рублей. Как говорят жильцы дома на Конюшенной, рыночная цена квадратного метра жилья в их доме — \$2,5–3 тыс. В пяти мансардных квартирах по проекту суммарно 490 кв. м. Жильцам, которые считают себя совладельцами столь прибыльного чердака, нетрудно было подсчитать, сколько инвестор рассчитывает выручить от продажи мансард.

Сейчас трое жителей дома — Михаил Пуцкикин, Анатолий Земляной и Ольга Рогоза — ведут тяжбу в Куйбышевском суде Санкт-Петербурга, требуя отменить разрешение на строительство мансарды.

**Лишний вес**  
Сама госпожа Ильичева отказалась общаться с корреспондентом «Б», но передала свою позицию через своего адвоката Александра Авдеева: «Я уверена, что действую правомерно, и не надо говорить, что мне безразлична судьба дома — я живу в нем с 1971 года, у меня здесь дети выросли, а вот люди, которые со мной судятся, поселились в нем в последние десять лет».

Адвокат Авдеев утверждает, что, согласно имеющимся у него документам, со строительством выразили согласие владельцы 80% площадей. «Я берусь доказать, что в данном случае в ста процентах нет необходимости», — говорит он, правда, отказываясь раскрыть свои аргументы до суда, на котором дело будет рассматриваться по существу. — Некоторые подписавшие сейчас пытаются взять свое согласие обратно, но суды понимают — подписи в подобных случаях отозвать уже невозможно. Что касается опасений, что фундамент дома не выдержит тяжести пятого этажа, то мансарда будет весить меньше, чем шлакутепелитель, который строители сняли с крыши. Госпожа Ильичева больше других заинтересована в том, чтобы дом стоял долго и прочно, хотя бы из чисто материальных соображений: развалится дом — она потеряет собственность».

На сегодняшний день, по словам адвоката, инвестор уже вложил в реконструкцию инфраструктуры дома \$17 тыс. — капитально отремонтирован узел подачи горячей воды в систему отопления. Все же вложения в общую инфраструктуру должны составить \$30 тыс. Инициативная группа жителей соглашается, что за счет инвестора в доме действительно обновили систему отопления. Но утверждают, что в доме все равно зимой будет холоднее — «часть тепла будет забирать мансарда, а котельная-то прежняя!».

В начале мая суд постановил запретить работы по сооружению мансард до рассмотрения дела по существу. Однако 3 августа обеспечительная мера была отменена, 25 августа подъехал кран и забросил наверх стройматериалы — к строительству приступили вновь. Но в конце сентября начнется рассмотрение дела по существу и работы опять могут быть запрещены. Ни одна из сторон не рассматривает, что судьбу мансарды в суде решат скоро.

Сейчас такая ситуация типична для Санкт-Петербурга. Господин Авдеев говорит, что вел не одно дело о собственности на мансардные помещения и решения судов по подобным вопросам «различны» — то есть устоявшейся судебной практики нет. А это значит, что споров за осваиваемые чердаки в центре города с каждым годом будет все больше.

АЛЕКСЕЙ МИРОНОВ

#### Читателям приложения «„Б“-Дом»

Если вы хотите поделиться с аудиторией издания своей историей противостояния с чиновниками, рассказать о своем опыте решения проблем, связанных с правами собственности на недвижимость, пишите на адрес [dom@kommersant.ru](mailto:dom@kommersant.ru). Наиболее интересные истории будут опубликованы в приложении «„Б“-Дом».

## Крышей не заманишь

#### реконструкция

(Окончание. Начало на стр. 33)

**Согласие несогласных**  
И все же главная проблема — согласование переделки чердачного помещения со всеми собственниками квартир в доме. Когда реконструкция чердаков только начиналась, инвесторы столкнулись с правовой коллизией: с одной стороны, многоквартирный дом находится в общей долевой собственности жильцов, а с другой — чердаки и подвалы могут являться и муниципальной собственностью. Тем не менее с принятием нового жилищного кодекса для реконструкции мансарды необходимо заручиться согласием всех жильцов дома. О том, какие это может породить проблемы, читайте в материале на этой странице.

«Несмотря на активное информирование о возможности присоединения

мансардных и чердачных помещений, реально рынок таких объектов так и не сложился», — считает управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» Руслан Сейт-Люманов. — Причиной этого — отсутствие в настоящий момент достаточной массы предложений таких объектов».

Для того чтобы как-то оживить «чердачный рынок», московский мэр Юрий Лужков в конце июля подписал распо-

ряжение № 980-РП «Об упорядочении использования средств, поступающих от оплаты прав инвестирования на территории Центрального административного округа города Москвы». Согласно этому документу, средства, вырученные от продажи прав инвестирования в мансарду, будут реинвестироваться в этот же дом.

Для частных инвесторов по-прежнему менее привлекательно вкладывать

средства в чердаки, чем для девелоперских компаний. «Затраты на оформление, проектирование и обустройство чердака настолько велики, что сопоставимы с покупкой соседней квартиры по этажу и к тому же требуют очень много времени», — говорят в компании «Сити-XXI век». Самостоятельное получение разрешения и согласование проекта по обустройству чердака займет не меньше года. Кроме того, не все чердачные поме-

щения можно переоборудовать под жилую или коммерческую недвижимость, что обусловлено особенностями инженерных коммуникаций. Местные власти при обустройстве чердака могут наложить те или иные обременения. Известен случай, когда, позволив человеку использовать под жилье мансарду над собственной квартирой, его попросили заменить кровлю во всем доме.

ВЕРА КОВАЛЕВА

### КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

# FreeDom

### Свобода для жизни

Днем - офис, ответственные должности и управленческие решения. Вечером - стрелокание кузнечиков под окном, запаха хвои и цветов, барбекю в компании друзей в лесу возле дома или чай с семьей на террасе. Если между этими «мирами» 15 км и всего каких-то четверть часа езды по «Волоколамке» или «Новой Риге» - это СВОБОДА.

У Вас собственное видение СВОЕГО ДОМА, где каждая деталь - это идея, и «прудик с цветными японскими картами должен быть вот здесь...». Если Вы приобретаете участок в живописном месте и вольны выбрать проект - это СВОБОДА.

Ваш ребенок видит ежа не только на картинке. И при этом у Вас есть все, что делает жизнь комфортной. Если Вы наслаждаетесь гармонией природы и цивилизации, - это СВОБОДА.

Тел.: 789 88 88  
922 01 01  
[www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

ПЕРЕСВЕТ  
ИНВЕСТ

## МЕЧТАЕТЕ О ДОМЕ?

Заповедный уголок на Дмитровке в 46 км от города. Тихое, уединенное место в окружении густого леса. Кирпичные дома от 174 до 280 м² на участках 20 соток. Горнолыжные курорты, рыбалка, охота. Весь комплекс летних и зимних развлечений неподалеку от Вашего дома.

7-729-729

ДОМ НЕДВИЖИМОСТЬ

www.newgorki.ru

## НОВЫЕ ГОРКИ

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ИПОТЕКА

## Белый парус

Роскошный жилой комплекс в Одессе, расположенный в элитном районе «Аркадия»

- ✓ Великолепный панорамный вид на море (350 м до моря)
- ✓ Открытые террасы пентхаусов
- ✓ Круглосуточная охрана территории
- ✓ Прекрасные квартиры от 75 до 800 кв. м
- ✓ Закрытая парковочная зона - 6 га
- ✓ Развитая инфраструктура (яхт-клуб, фитнес-центр с плавательным бассейном, спортивные площадки)
- ✓ Современные технологии строительства (фасад - REYNAERS, коммуникации - REHAU, опалубочные системы - PERI, остекление - GLAVERBEL)
- ✓ Готовность 70%

Одесса, Аркадия, ул. Литературная, 11  
Тел.: +38 (0482) 370505. E-mail: [bp@slaval.com](mailto:bp@slaval.com)  
[www.slaval.com](http://www.slaval.com)

СТРУКТУРИРОВАННЫЕ КАБЕЛЬНЫЕ СЕТИ (КСК)  
спутниковое и эфирное телевидение, интернет, компьютерная сеть, телефония, эл.звонка

УПРАВЛЕНИЕ СВЕТОМ  
сценарное, интерактивное, фасадное, ландшафтное

МУЛЬТИРУМ  
распределение аудио-видео сигналов

БЕЗОПАСНОСТЬ  
кодирование, контроль доступа, охрана периметра, пожарная и тревожная сигнализация

интеллhouse  
АВТОМАТИЗАЦИЯ ВАШЕГО ДОМА

Центральный офис: Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, офис 209  
Комплектующие при Beskoff: Москва, Набережная академика Туполева, д. 15, корп. 2  
Проектно-инженерный центр: Москва, Профсоюзная ул., д. 113, корп. 1  
Отдел продаж: Москва, 2-я Брестская ул., д. 5 (2-й этаж)  
Представительство: Новороссийск, Анапское шоссе, д. 52  
Представительство: Екатеринбург, Учитель ул., д. 8, офис 3  
(095) 540-91-61, 508-49-88, 504-88-56  
[www.intellhouse.ru](http://www.intellhouse.ru)  
e-mail: [info@intellhouse.ru](mailto:info@intellhouse.ru)

- ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ  
эффектный мультимедийный звук и высококачественное изображение
- МИКРОКЛИМАТ  
кондиционирование, вентиляция, отопление, ионизация, встраиваемые пылесосы
- УМНЫЙ ДОМ  
спериментальные, промышленные IP системы
- ВИДЕОКОНФЕРЕНЦИЯ  
интерактивная аудио-видео связь