

МАНСАРДЫ ВНЕ ПРАВОВОГО ПОЛЯ

ОТСУТСТВИЕ СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ ЗЕМЛИ В ЦЕНТРЕ ЗАСТАВЛЯЕТ ИНВЕСТОРОВ «ЛЕЗТЬ НА КРЫШИ» — ЗАНИМАТЬСЯ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ МАНСАРД. НЕСМОТЯ НА АКТИВНЫЕ ПРОТЕСТЫ НАСЕЛЕНИЯ ПРОТИВ ПОДОБНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА КРЫШАХ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ЭТОМ РЫНКЕ СТАБИЛЬНО. ДОЛЯ МАНСАРДНОГО ЖИЛЬЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВЫСТАВЛЕННОГО НА ПРОДАЖУ ЖИЛЬЯ УЖЕ МНОГИЕ ГОДЫ ОСТАЕТСЯ НЕИЗМЕННОЙ — ОКОЛО 1%. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

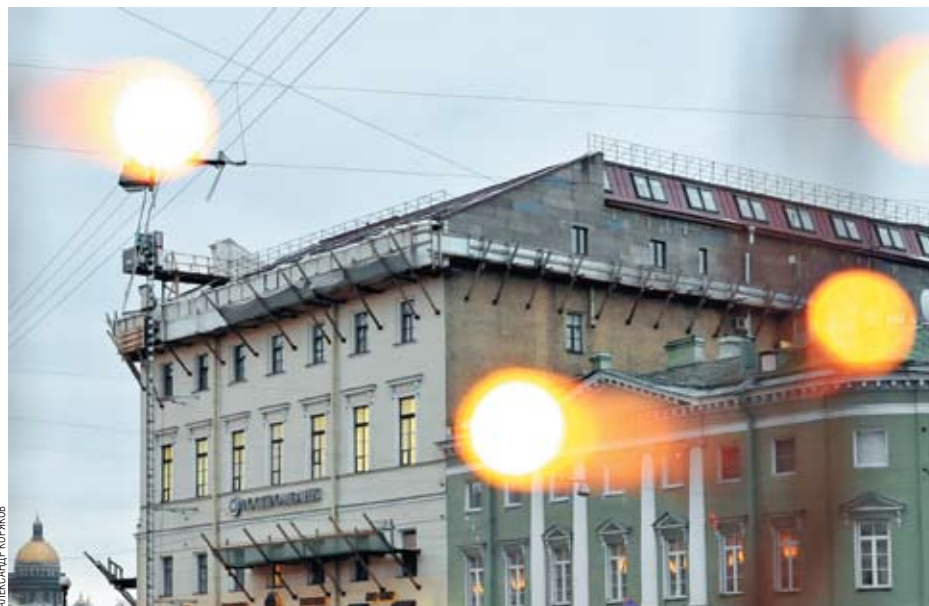
Активные протесты жильцов дома связаны с тем, что обычно застройщики пытаются «посадить» мансарды на дом без капитального ремонта и без расселения жителей. То есть пристраивают помещения в расчете на использование старых сетей, без ремонта лестничных пролетов, что приводит к ухудшению эксплуатационных 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 высотность объектов, что приводит к доминированию здания среди фоновой застройки.

Мансардное строительство тормозится тем, 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 значительную часть занимают помещения, предоставленные городом по договору социального найма, соответственно, собственником выступает город.

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 два-три года застройщики нашли обходной путь решения этой проблемы. Теперь перед началом строительства статус чердака меняется с общей площади дома на 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.

Надстройка над последним этажом (реконструкция чердака) может выступать как отдельная квартира либо как второй уро-



НОВОДЕЛЬНАЯ МАНСАРДА В ЗДАНИИ НА НАБЕРЕЖНОЙ МОЙКИ ЯВНО МЕНЯЕТ ОБЛИК СТАРОЙ ЗАСТРОЙКИ ВБЛИЗИ ДВОРЦОВОЙ ПЛОЩАДИ

вень квартиры, занимающей последний этаж. Мансарды могут иметь террасу или летний сад.

МАЛАЯ ДОЛЯ Рынок жилья в мансардах очень невелик — по оценкам риелторов, он составляет около 1% от всего предложения. В основном мансардные квартиры — это объекты комфорт- и бизнес-класса в зависимости от местоположения объекта в городе и качества строительства. Основное преимущество мансардных квартир — видовые 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.

К минусам мансард можно отнести то, что социальный состав, коммуникации и техническое состояние домов, в которых они реконструируются, часто не позволяют отнести их к элитным. По этим причинам строительство мансард целесообразно только в действительно уникальных местах с выдающимися видовыми характеристиками.

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 один квадратный метр в лучших локациях.

Павел Пикалев, директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, говорит: «Мансарды — специфическое жилье: обычно до мансардного уровня не доходит лифт, часть жилого пространства имеет низкую высоту ввиду скоса кровли по периметру; в то же время преимуществом является минимум несущих стен. Некоторым людям

особенно нравится видеть небо в окнах над головой, слушать шум дождя на кровле, иметь свой выход на крышу. Основным смысл создания мансарды в историческом центре — кровля не является охраняемым объектом, ее можно менять, не нарушая исторические панорамы и имея согласие собственников дома».

«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 считаясь с правом 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», — резюмирует Николай Казанский, генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург».

ПРАВОВОЙ ВАКУУМ Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что правовой нигилизм — это следствие правового вакуума в этом вопросе: «Главная сложность создания жилья на крыше связана с законодательным урегулированием этого вопроса. Проблемы с теми или иными проверяющими органами могут возникнуть на любой стадии реализации проекта, даже уже после его завершения. Депутаты городского За-

конодательного собрания время от времени высказывают намерение изменить порядок согласования мансард, но пока в этом процессе имеются разночтения, которыми охотно пользуются проверяющие органы».

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянинов согласен с госпожой Брун: «Строительство мансард зачастую сопровождается конфликтом с сособственником, который может и не закончиться со сменой собственника. С учетом разъяснений Высшего арбитражного суда и Верховного суда РФ, если объект первично был создан самовольно, то его последующее отчуждение не защищает стопроцентно от предъявления и возможного удовлетворения требования о сносе самовольной постройки. В связи с этим принципиальной является проверка правильности и согласованности проведенного строительства для минимизации рисков оспаривания титула на объект».

Покупателю жилья следует иметь в виду и другие риски. Как правило, приобретая квартиру, новый собственник не задумывается над такими банальными вопросами, как наличие оформленного газа, электричества, водоснабжения и прочего. В любой вновь созданной мансарде этот вопрос не решается автоматически. Недостаточно просто фактически подключиться к сети отопления или электроснабжения, необходимо надлежащим образом это оформить. «При строительстве мансард это делается далеко не всегда, особенно когда мансарда строится на продажу. В таких случаях новые собственники сталкиваются с ситуацией конфликта с ресурсоснабжающими организациями либо ТСЖ, которые возражают против использования их сетей для обслуживания мансарды», — предостерегает господин Некрестьянинов.

Этот риск также можно устранить до момента принятия решения о приобретении мансарды, запросив и получив у продавца соответствующие документы о разрешении / согласовании соответствующих подключений.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, вспоминает: «В городе не так давно пытались урегулировать вопрос о мансардах и принять соответствующий закон, но он не прошел. И до сих пор не решен вопрос: само строительство мансард является капитальным ремонтом здания или реконструкцией? Строительство мансард должен принимать ГАСН, который отказывается это делать, указывая на то, что строительство мансарды не является реконструкцией. На сегодняшний день юридический фактор не прояснен, мансарды так и остались вне правового поля. Все это ведет еще и к тому, что строительство искажает фоновую застройку, мансарды не вписываются в архитектурную среду города». ■