

КВАРТИРЫ С ИСТОРИЕЙ

ГРОМКОЕ ИМЯ ПРЕДЫДУЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦА КВАРТИРЫ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ДОБАВЛЯЕТ ЕЙ СТОИМОСТИ ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ЖИЛЬЕМ. ГОРАЗДО ВАЖНЕЕ СОХРАНИВШИЕСЯ ИНТЕРЬЕРЫ, ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Петербург иногда воспринимается как город-текст, населенный не столько живыми людьми, сколько литературными и историческими персонажами. Жить в музее — занятие на любителя. Престижно, но не всегда удобно. Соседство со знаменитостями может служить опознавательным знаком престижного и комфортного квартала, а может и доставлять дополнительные хлопоты.

ЗНАКОВЫЕ АДРЕСА По мнению большинства риелторов, отдельного сегмента «исторических» квартир в Петербурге нет. Он существует как часть рынка, причем интересы продавцов и покупателей, как правило, не совпадают.

«Исторические квартиры в настоящее время на рынке редкость. Это жилье в домах, которые представляют архитектурную ценность и построены известными мастерами; квартиры, где жили знаменитости, плюс видовая недвижимость в наиболее популярных и интересных домах. Почти все такие квартиры уже расселены и в продаже почти не появляются, а расходятся среди своих. Если они выйдут на рынок, то цены на них уже изрядно завышены», — говорит Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН».

По словам Андрея Вересова, генерального директора ГК «Новый Петербург», в первую очередь выбирать «историческую» квартиру стоит в некоторых домах на Мойке (особенно популярны видовые квартиры рядом с Невским и с музеем-квартирой Пушкина), на Дворцовой набережной (здесь любые предложения уникальны), на Каменноостровском проспекте. Кроме того, «исторические», интересные и популярные квартиры есть на Староневском проспекте.

Как говорят эксперты, постоянный интерес покупателей есть к отдельным известным домам — например, к дому Бенуа на Каменноостровском, 26–28; Толстовскому дому на улице Рубинштейна, 15–17; к домам № 5 и № 17 на Таврической, сооруженным по проектам Александра Хренова.

Знаменитый владелец в истории квартиры — лишь положительный фон для решения о покупке, а не самостоятельный аргумент, уверены риелторы. Такие дома — это старый фонд, в лучшем случае реконструированный в советское время. Он менее востребован, чем новые элитные комплексы, поскольку уступает им по качественным характеристикам и инфраструктуре. «Часто для тех, кто покупает квартиру в старом фонде, ее история не основное требование. Главное — видовые характеристики, местоположение. Хотя при выборе из двух равноценных квартир, в одну из которых, например, приезжал известный поэт или писатель, покупатель остановится именно на ней», — говорит Андрей Вересов.

Рынок антикварных квартир делится на две неравные части: первая — дорогая —



МЕМОРИАЛЬНАЯ ДОСКА СЕРГЕЮ КИРОВУ НА ФАСАДЕ ДОМА БЕНУА НА КАМЕННООСТРОВСКОМ, 26–28. ЗДЕСЬ ЖИЛИ ПАРТИЙНЫЕ РУКОВОДИТЕЛИ ЛЕНИНГРАДА КИРОВ И ПОПКОВ, ПОЭТ ПРОКОФЬЕВ, КОМПОЗИТОР ШОСТАКОВИЧ. ДОМ ПОСТРОЕН ПО ПРОЕКТУ АРХИТЕКТОРА ЛЕОНТИЯ БЕНУА В 1908 ГОДУ

это те квартиры, которые уже с середины 1990-х годов находятся в собственности состоятельных граждан. В таких квартирах чаще всего сделан качественный, часто эксклюзивный ремонт либо реставрация музейного уровня. Если они попадают на рынок, то стоят дорого. А чаще они продаются без широкой рекламы.

Вторую часть предложения недвижимого «антиквариата» представляют относительно дешевые варианты, имеющие существенные конструктивные либо юридические недостатки. Риелторы отмечают, что при покупке таких исторических квартир есть и другие сложности. Большинство квартир, в которых до революции жили известные люди, позже были отданы под коммуналки, многие остаются таковыми до сих пор. В таком случае покупка квартиры с историей обойдется гораздо дороже ее реальной стоимости: придется проводить сделки с несколькими людьми; а они, видя интерес, будут завышать цену. Пример — квартира Бродского в доме Мурузи. Часто такой жилой «антиквариат» оказывается в плачевном состоянии. Любители истории могли бы вложиться в ремонт, но найти покупателей нелегко.

ПРОДАВАЕМЫЙ МИФ «Исторический спрос» — во многом миф, созданный и поддерживаемый самими риелторами,

признаются участники рынка. Клиентов, которые приходили бы и говорили: «Хочу квартиру с историей», нет. Для продавцов громкое имя — хороший рекламный ход, возможность правильно позиционировать свой товар. Известные квартиры и дома «с родословной» клиенты лучше запоминают. А для покупателя «родословная» ценна не столько сама по себе, сколько как интегрированный признак качества жилья. Так уж исторически сложилось, что известные люди селились преимущественно в хороших местах.

«История квартиры не оказывает реального влияния на ее стоимость, хотя, безусловно, является дополнительным инструментом привлечения потенциальных клиентов, который активно используется в рекламных целях. Зачастую определить подлинность и происхождение легенды о той или иной квартире представляется затруднительным, — подтверждает Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. — Один из примеров — квартира площадью порядка 400 кв. м и стоимостью около 35 млн рублей на Загородном проспекте. Известно, что в этой квартире в свое время проживал один из министров финансов Российской Империи. Считается, что здесь сохранился даже кабинет высокопоставленного чиновника. Локация,

статус и стоимость объекта позволяют причислить его к сегменту элитной недвижимости. Тем не менее сегодня квартира представляет собой классическую коммуналку, требующую от покупателя серьезных финансовых затрат на расселение и ремонт. Шансов, что квартира будет пользоваться повышенным спросом только благодаря своей истории, не много».

Настороженность большинства покупателей по отношению к такому жилью обусловлена рядом факторов. Во-первых, запросы продавцов нередко бывают неадекватны, и цена, которую они требуют за историческое жилье, на 20–40% выше рыночной. Во-вторых, знаменитые адреса привлекают, скажем так, разных людей. И близкий уровень доходов еще не означает общности взглядов на комфортное проживание. В-третьих, соседство с действующими знаменитостями может обернуться лишними хлопотами.

Еще одна проблема: если внутри квартиры есть предметы декоративно-прикладного искусства или другие ценные элементы внутреннего убранства, включенные в предмет охраны, то право собственности гражданина на такое жилое помещение должно быть ограничено, а на собственника возложены дополнительные обязанности по сохранению этих предметов. ■