

КВАРТИРЫ С СЮРПРИЗАМИ

НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО ЦЕНА ПЕТЕРБУРГСКИХ КВАРТИР С НЕСТАНДАРТНЫМИ ПЛАНИРОВКАМИ НА 10–15% ВЫШЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, ОНИ НЕИЗМЕННО ПОЛЬЗУЮТСЯ ВЫСОКИМ СПРОСОМ.

ТАТЬЯНА ЕЛЕКОЕВА («Ъ-ДОМ», № 110 ОТ 25.06.2015)



НА ФАСАДЕ ДОХОДНОГО ДОМА ЦИММЕРМАНА НА КАМЕННООСТРОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ, ПОСТРОЕННОГО ПО ПРОЕКТУ АРХИТЕКТОРА ЛИДВАЛЯ, ОКОЛО 25 РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ОКОН. ОДНА ИЗ КВАРТИР В ЭТОМ ДОМЕ, ПЛОЩАДЬЮ 393 КВ. М, ПРОДАЕТСЯ ЗА 39 МЛН РУБЛЕЙ

Однако некоторым любителям оригинальных интерьеров удастся существенно сэкономить, расселив большую коммунальную квартиру в историческом центре или выкупив у государства техническое помещение на последнем этаже.

НАРОЧНО НЕ ПРИДУМАЕШЬ Жить в старинной квартире, обладающей набором оригинальных «фишек», как правило, мечтают люди экстравагантные, модные, обладающие определенным культурным бэкграундом. «Это преимущественно представители богемы — успешные современные авторы, актеры, золотая молодежь, но встречаются и бизнесмены, и топ-менеджеры. Как правило, они выросли в Питере и страстно влюблены в свой город», — рассказывает основатель студии Mudrogelenko Design Дмитрий Мудрогеленко.

Состоятельные иностранцы также зачастую испытывают нежные чувства к старому Петербургу и тоже не чужды желания приобрести что-нибудь не вписывающееся в стандартные рамки. «Недавно у нас прошла сделка, где пентхаус на Итальянской улице без отделки, с террасой и фантастическими видами купил пожилой итальянец, влюбленный в наш город. Хотя, конечно, сейчас такие истории случаются реже, чем до кризиса», — комментирует директор по маркетингу, рекламе и PR корпорации «Адвекс. Недвижимость» Анастасия Лебедева. Правда, по словам эксперта, в отличие от петербуржцев, старинные квартиры с нестандартными планировками иностранцы в большей степени рассматривают как представительскую резиденцию и очень редко

как основное жилье. Однако и те и другие больше всего ценят такие архитектурные элементы, как террасы, прилегающие к квартирам, окна от пола до потолка, комнаты неправильной формы, а также приятные дополнения в виде каминов, колонн и статуй.

Между тем с каждым годом найти такие варианты в центральной части города становится все сложнее: большинство из них были выкуплены еще в 1990-е годы и во вторичном обращении продаются нечасто. Вообще, вопреки расхожему мнению, квартиры с дополнениями в Петербурге не являются расхожим товаром, поскольку около 80% всего старого фонда Петербурга — это доходные дома с достаточно типовыми планировками. За редким исключением квартиры в таких зданиях состоят из пяти-шести совершенно обычных четырехугольных комнат площадью от 15 до 30 кв. м, имеют коридорную планировочную систему, потолки около 3,5 м и два входа — парадный и черный.

БЫВШИЕ ДОХОДНЫЕ «Фишки» в доходных домах можно найти, как правило, только в барских квартирах, в которых жили либо сами хозяева этих зданий, либо богатые арендаторы — представители петербургской аристократии, высокопоставленные чиновники, промышленники, банкиры, а также ведущие актеры и примы императорских театров. Барские квартиры всегда располагались в бельэтаже или на втором этаже, а наиболее амбициозные владельцы строили для себя двухэтажные апартаменты. Комнаты в таких квартирах нередко украшают расписные потолки, ста-

туи античных героев, роскошные камины и изразцовые печи, винтовые лестницы.

Классическим примером такого варианта является пятикомнатная двухуровневая квартира площадью 393 кв. м в доходном доме А. Ф. Циммермана на Каменноостровском проспекте, 61. Как рассказала Анастасия Лебедева, дом, сооруженный Федором Лидвалем в стиле северный модерн в 1907 году, знаменит тем, что на его фасаде расположено около 25 различных видов окон. В квартире, которая продается с ремонтом под чистовую отделку за 39 млн рублей, представлены сразу несколько видов окон — маленькие круглые, средней величины квадратные и большие арочные, а также оригинальной формы эркер, действующий камин и три больших санузла.

НА ВЕРХОТУРЕ Интересные квартиры также встречаются на последних этажах и в мансардах, которые предназначались для проживания бедных студентов и мещан. Нередко особенностью таких помещений являются разновысотные потолки, террасы, идущие по всему периметру квартиры, а также световой фонарь — круглое или многогранное стеклянное сооружение, которое венчает крышу здания и служит для освещения и дополнительной вентиляции помещения. Квартиры, одновременно совмещающие в себе все эти элементы, встречаются крайне редко, но они существуют, и даже иногда попадают в продажу. В частности, сейчас в листинге риелторских компаний находится квартира за 36,5 млн рублей на Караванной, 11, с тремя террасами и уходящим в небо световым фонарем.

Помещение площадью 240,5 кв. м на пятом, последнем этаже с потолками разной высоты — в одной части квартиры она составляет 5,36 м, а в другой опускается до 2,7 м — предлагается в доходном доме Н. И. Яфа на набережной Фонтанки, 24, и оценивается в 140 млн рублей. Как объяснили эксперты, в данном случае при формировании стоимости квартиры хозяева берут в расчет не только место, метраж и значительную высоту потолка фасадной части, которая позволила увеличить площадь квартиры за счет создания второго уровня, но и дворцовые интерьеры. «А поскольку понятие красоты — дело субъективное, квартира в экспозиции находится давно и терпеливо ждет ценителя, который по достоинству сможет оценить и алое, и золотое», — комментирует Анастасия Лебедева.

Кстати, эксперты отмечают, что возможную перепродажу квартиры в будущем владельцы оригинальных антикварных квартир вообще крайне редко берут в расчет и делают ремонты под себя, ориентируясь исключительно на собственный вкус. «Очень часто собственники активно принимают участие в процессе проектирования и оформления интерьера, а иногда и вовсе предпочитают создавать дизайн-проект самостоятельно, прибегая к услугам дизайнера лишь для конструктивных консультаций», — говорит Дмитрий Мудрогеленко. Подобная самостоятельность чревата не очень приятными последствиями в виде длительных сроков экспозиции и, как следствие, ценового дисконта.

Наиболее показательный пример — квартира российской балерины Анастасии Волочковой с настолько помпезным «дворцовым» дизайном, что он отпугивает покупателей. Свое петербургское гнездо на Итальянской улице, 4, площадью 245 кв. м с потолками высотой более 5 м и мраморными колоннами Волочкова не может продать уже более четырех лет. Не помогает даже снижение цены, на которое неоднократно приходилось идти хозяйке: в 2011 году квартира предлагалась за 250 млн рублей, сейчас ее пытаются продать за 89 млн рублей. При этом в 2001 году Волочкова купила эту недвижимость за 120 млн рублей.

Впрочем, по мнению госпожи Лебедевой, быстро квартиры с необычными планировками редко удается реализовать. Минимальный срок экспозиции составляет полгода, в большинстве же случаев покупателя на подобные объекты приходится искать в течение нескольких лет. «То, что существует в одном экземпляре, всегда сложно продать», — подтверждает эксперт АН «Бекар» Леонид Сандалов.

ВАРИАНТЫ «С НУЛЯ» Помимо стиля, в котором выполнен ремонт оригинальной старинной квартиры, потенциальных покупателей редко устраивает ее стоимость: такие объекты, как правило, всегда переоценены. В связи с чем наиболее предприимчивые покупатели либо самостоятельно расселяют коммунальные квартиры, либо