

ЖИТЬ НА КРЫШЕ

МАНСАРДНОЕ ЖИЛЬЕ ИМЕЕТ СВОИХ ПОКЛОННИКОВ, ХОТЯ СПЕЦИФИКА ТАКОГО ЖИЛЬЯ ОЧЕВИДНА: ВРЯД ЛИ ОНО ЗАИНТЕРЕСУЕТ СЕМЕЙНЫХ ИЛИ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ — ЛИФТЫ НА КРЫШУ НЕ ДОХОДЯТ, ДА И ОБЕСПЕЧИТЬ ОДИНАКОВО РОВНЫЙ КЛИМАТ В ЖИЛЬЕ С ОКНАМИ НА ПОТОЛКЕ НЕ ВСЕГДА УДАЕТСЯ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ НЕРЕДКО ТАКОЕ ЖИЛЬЕ ОТНОСЯТ К ПРЕМИАЛЬНОМУ КЛАССУ — ПРОСТО В СИЛУ ТОГО, ЧТО ЧАЩЕ ВСЕГО ОНО РАСПОЛАГАЕТСЯ В ЦЕНТРЕ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В центре города предложение жилья не увеличивается — мест для застройки практически не осталось, охранное законодательство с каждым годом становится все более жестким. Но иногда девелоперам удастся пополнять предложение в историческом центре — нередко это происходит за счет строительства мансардного жилья. Часто новые проекты вызывают серьезные конфликты, ведь исторические дома не рассчитаны на дополнительную нагрузку в виде еще одного этажа, и любое строительство в старом здании может привести к его разрушению. И все-таки кое-где такие новые объекты появляются. У подобного жилья есть свои адепты.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ	ДОЛЯ РЕСПОНДЕНТОВ, %
РОМАНТИЧНО	0,8
ОБЖИТОЙ РАЙОН	0,8
ЧИСТЫЙ/ХОРОШИЙ ВОЗДУХ	1,0
ПЫЛИ МЕНЬШЕ	1,0
ВОЗМОЖНОСТЬ РАСШИРЕНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ	1,4
ЖИЛЬЕ ДЛЯ МОЛОДЫХ	1,7
ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫГОДНО ПЕРЕПРОДАТЬ	1,7
ПРЕСТИЖНО	1,7
УЮТНО	1,8
НЕБО ВИДНО, «БЛИЗОСТЬ К НЕБУ»	1,9
НОВЫЕ СТЕНЫ И КОММУНИКАЦИИ	2,7
БОЛЬШАЯ ПЛОЩАДЬ	4,4
НЕОБЫЧНО	5,9
ОРИГИНАЛЬНАЯ ВНУТРЕННЯЯ ПЛАНИРОВКА	6,4
ХОРОШАЯ ШУМОИЗОЛЯЦИЯ	6,7
ЖИЛЬЕ ДЛЯ ТВОРЧЕСКИХ ЛЮДЕЙ	7,3
ДОСТУПНАЯ ЦЕНА	9,5
БОЛЬШИЕ ОКНА, МНОГО СВЕТА	13
ПОСЛЕДНИЙ ЭТАЖ, ОТСУТСТВИЕ СОСЕДЕЙ СВЕРХУ	14,1
КРАСИВЫЙ ВИД ИЗ ОКОН	20
ВОЗМОЖНОСТЬ ЖИТЬ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА	29,6
ИСТОЧНИК: ГК «ПИОНЕР»	

НЕДОСТАТКИ ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ

НЕДОСТАТКИ ПРОЖИВАНИЯ НА МАНСАРДНОМ ЭТАЖЕ	ДОЛЯ РЕСПОНДЕНТОВ, %
ПОСЛЕДНИЙ ЭТАЖ	31,7
СТАРЫЙ ФОНД	18,4
ЭКОЛОГИЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ (ШУМНО/ГРЯЗНО/ЗАГАЗОВАННЫЙ ВОЗДУХ)	15,2
ВОЗМОЖНЫ ПРОТЕЧКИ КРЫШИ	10,5
ЛЕТОМ ЖАРКО, ЗИМОЙ ХОЛОДНО/ВЕТРЕНО	9,2
НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ: НЕДОДЕЛКИ СТРОИТЕЛЕЙ/НЕПРОЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	8
НЕЖИЛОЙ ФОНД/ЭТО НЕ ЖИЛЬЕ	6,7
ВОЗМОЖНЫ ПРОБЛЕМЫ С КОММУНАЛЬНЫМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ	5,2
ЦЕНТР ГОРОДА	3,9
НЕПРИВЫЧНО	3,2
ТЯЖЕЛО СОЗДАВАТЬ МИКРОКЛИМАТ В КВАРТИРЕ	3
ОТСУТСТВИЕ ЛИФТА	2,5
МАЛЕНЬКАЯ КВАРТИРА/МАЛО МЕСТА	2,3
НЕУДОБНО	1,8
СЛАБЫЙ НАПОР ВОДЫ	1,3
ОСОБЕННОСТИ ОСВЕЩЕНИЯ	1,3
ПТИЦЫ МЕШАЮТ	0,7
ДОРОГОЕ ЖИЛЬЕ В ДОМЕ, ГДЕ ЖИВУТ БЕДНЫЕ ЛЮДИ	0,7
КРИВЫЕ ПОТОЛКИ, ДАЖЕ ЛЮСТРУ НЕ ПОВЕСИТЬ	0,7
ДАВЯЩЕЕ ПРОСТРАНСТВО	0,7
ИСТОЧНИК: ГК «ПИОНЕР»	

ГОРОД

лой площади. За счет того, что высота такой конструкции может быть меньше, чем у полноценного этажа, появляется возможность реализовать большую площадь, соблюдая высотный регламент.

В мансардном жилье есть определенная романтика, особенно если оно расположено в центральной части города и имеет панорамные виды, а также выход на террасу. Для собственника мансарда с неровными потолками и окнами, далеко не всегда расположенными под прямым углом, является зачастую компромиссным вариантом.

«Покупатель, приобретающий квартиру на последнем этаже в старом фонде, понимает, что при желании, определенных временных и финансовых затратах он сможет увеличить метраж квартиры, причем иногда такая возможность закладывается в цену недвижимости», — говорит госпожа Конвей.

Мария Скобелева, начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что мансарда — это вариант эксклюзивной квартиры для людей, готовых столкнуться с нетиповым форматом обслуживания своего жилья, привычных решать массу эксклюзивных задач — весьма не романтичных и затратных.

«Что касается имеющихся на рынке форматов мансард с юридической точки зрения, то, на мой взгляд, они делятся на три типа. Первый — это мансарды в новостройках или домах после капремонта (изначально жилые помещения со специальными характеристиками, учтенными при проектировании). Второй — мансарды в старом фонде до вступления в силу норм ЖК РФ о необходимости согласования вопросов использования имущества со всеми собственниками жилого дома, где находится мансарда (жилые помещения, изначально такими не являющиеся, но приобретшие такие характеристики). Третий — мансарды в „подвешенном состоянии“, то есть те объекты, которые не смогли приобрести законный юридический статус», — говорит госпожа Скобелева.

С технической точки зрения мансарда — не более чем специальное проектное решение, принятое при строительстве каркаса и кровли дома. Поэтому все проблемы вытекают из качества проектного решения и его реализации. «Что касается общих технических характеристик, то их можно классифицировать в зависимости от целей выявления тех самых эксклюзивных вопросов обслуживания, с которыми может столкнуться житель. С мансардами, которые являются надстроенными помещениями в новых домах или после капремонта (там, где эта мансарда предусмотрена проектом), в зависимости от качества строительства и формата дома, в котором такой объект расположен, мо-

гут возникнуть вопросы с охраной открытой террасы от посещения соседей, проблемы протечек панорамного остекления, многочисленные вопросы с эксплуатацией зимних садов и беспроектные перепланировки соседей снизу. Хотя тех, кому посчастливилось жить в домах, в которых строительство мансарды производилось без проекта и решения иных вопросов, гораздо больше», — отмечает госпожа Скобелева. С мансардами, организованными в старом фонде, исторических зданиях, а также в домах без капремонта у собственника, как иронично отмечает госпожа Скобелева, возникают более широкие возможности для саморазвития в области строительства и иных коммунальных вопросах, кроме тех, которые были указаны выше. «Например, система коммуникаций в старых домах никак не рассчитана на оборудование в чердачном помещении жилья. При таком варианте можно решать уникальные задачи по заводу горячей и холодной воды, а также отопления в такое помещение, при организации кухни, ванной комнаты — вопросы по гидроизоляции, препятствующие частым встречам с соседями. Лифты в старых домах иногда отсутствуют вовсе или не имеют выхода на чердак. О вопросах пожарной безопасности тоже не надо забывать, особенно, если это здание с деревянными перекрытиями», — говорит госпожа Скобелева.

Но самый интересный момент, по ее словам, — это обследование несущих конструкций и их нарушений в здании, в котором проводилась надстройка мансарды или ее оборудования. Особенно это касается исторического центра и зданий в нем. Так как большинство домов в центре без капремонта или с капремонтом советского периода, то есть некая вероятность того что, что при проведении работ были нарушены конструктивные элементы здания. «Даже если это и не так, то строительные работы могли привести к изменению геометрии здания и нагрузки на перекрытия и фундамент. Эта вероятность, как уже говорилось, умножается на реализованные стремления ваших соседей также жить в перепланированной квартире без согласований. Этот вариант влечет за собой не только тесное общение с представителями ТСЖ на протяжении всего периода владения таким имуществом, но и неоднократные встречи с потревоженными соседями и государственными органами, особенно часто в лице жилищной инспекции», — добавляет она.

По оценкам экспертов, на мансардные квартиры приходится очень небольшая доля рынка, составляющая примерно 1% от общего объема предложения.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», утверждает: «Половина мансард Петербурга — это фактически официально не узаконенные объекты. → 18