

FAQ

Вопрос:

Обязательно ли согласие всех собственников жилья дома для получения разрешения для переоборудование части чердачного помещения в мансарду и регистрации этой мансарды. При этом дом является архитектурным достоянием города.

Ответ:

Необходимо согласие двух третей собственников по площади, надо уточнить что именно в доме является предметом охраны в ГИОП

Вопрос:

Кто владеет подвалами многоквартирных домов?

Ответ:

Ими владеют домовладельцы в том случае, если он не является помещением, т.е. не обслуживает одного собственника. Если он обслуживает более одного собственника, он является общедолевой собственностью. Многие подвалы уже после вступления в силу ЖК РФ были незаконно реконструированы в помещения и проданы добросовестным приобретателям, в таких случаях жильцам необходимо обращаться в суд и возвращать подвал в общедолевую собственность как незаконно реконструированный. Согласно существующим законам все убытки добросовестному приобретателю обязано возместить лицо, произведшее незаконную реконструкцию подвала. Т.е. по судебному решению КУГИ возвращает подвал законному собственнику.

Вопрос:

Что такое "энки"?

Ответ:

"Энки" - нежилые помещения. Когда чердаку присваивали кадастровый номер, возникали новые "ничьи" (городские помещения) с момента вступления в силу ЖК РФ многоквартирный дом считается коллективной собственностью.

Вопрос:

А разве чердаки это не городская собственность?

Ответ:

Нет, чердак является пространством между кровлей и перекрытиями верхнего этажа. Он не является помещением, т.к. не обладает его свойствами (стены, отдельный вход и т.д.), поэтому возведение мансарды формально считается реконструкцией кровли. Формально, согласно перечня, чердак входит в общедолевою собственность, но по существу не несет никакого функционального назначения кроме воздушной прослойки между кровлей и перекрытиями для вентиляции. В мансарде эту функцию выполняют вентиляционные каналы. Согласно ЖК РФ общедолевою собственностью в доме является все что обслуживает более одного собственника например подвал с коммуникациями. В свое время недобросовестные чиновники возможно даже по не знанию закона на тот момент оформляли чердаки в нежилые помещения и реализовывали их через КГА, сейчас на основании судебного решения такие помещения возможно вернуть в общедолевою собственность.

Вопрос:

Как относится город к строительству мансард?

Ответ:

Город относится только положительно, если все происходит законно, то-есть по согласованному проекту и решению собственников. Даже активно поддерживает, т.к. экономятся бюджетные средства для реинновации жилого фонда. Задача городской администрации оградить граждан от нарушения их прав в тех случаях когда реконструкция дома с возведением мансарды идет без учета интересов собственников. Районные администрации возведение мансард в условно новых районах, т.к. меняется внешний облик однотипных серых домов в лучшую сторону.

Вопрос:

Сколько голосов необходимо для принятия решения о строительстве мансарды?

Ответ:

Согласно ст. 36, 46 ЖК РФ поскольку при строительстве мансарды общедолевая собственность не уменьшается, достаточно получить согласие двух третей собственников по площади. При строительстве мансарды общедолевая собственность не уменьшается если это предусмотрено конкретным проектом, в нашем случае всегда увеличивается.

Вопрос:

Являются ли построенные мансарды общедолевой собственностью?

Ответ:

Нет не являются, собственниками помещений являются те кто их приобрел или построил на основании права собственности но вновь возводимый объект недвижимости. Мансарды могут быть общедолевой собственностью только в том случае если жильцы выступили инвесторами данного проекта в равных долях.

Вопрос:

Кто получает в собственность построенные мансарды?

Ответ:

Мансарды в собственность получают инвестор или дольщики согласно инвестиционного договора. Жильцы дома могут также быть дольщиками или часть мансардных помещений отойдет в долевую собственность жильцам если это предусмотрено инвестиционным договором.

Вопрос:

Сколько денег получит ТСЖ за право возвести на доме мансарду?

Ответ:

От 6000 рублей за метр возводимой мансарды.

Вопрос:

Есть ли в Санкт-Петербурге мансарды, построенные на основании законных разрешений

Ответ:

Есть - те что строились до 2001 года по договорам с КУГИ с 2003 года по согласованию с собственниками по жилищному кодексу.

Вопрос:

Кто отвечает за изготовление хорошего проекта?

Ответ:

Отвечает архитектор с опытом проектирования мансард (в нашей организации с 1996 года), организация, которая проводит экспертизу проекта, КГА, СЭС, Пожарные, районная администрация, МВК - словом все организации, принимавшие участие в экспертизе и согласовании данного проекта. Но прежде всего ответственны сами собственники, т.к. принимая самое живое участие в пожеланиях при

проектировании мансарды, они получают максимальное количество улучшений в своем доме

Вопрос:

Где гарантия что дом не рухнет после строительства на нем мансарды?

Ответ:

До проектирования выполняется комплексное обследование дома (фундамент, конструкции, стены), геология на основании чего оформляют заключение о возможности надстройки мансарды на конкретном доме - только после этого приступают к проектированию. Результаты обследования и проект передаются в отдел капитального строительства при районной администрации, который согласовывает данный проект. На самый крайний случай застройщик страхует свою гражданскую ответственность перед третьими лицами, куда входят риски по разрушению дома в ходе строительства мансарды, которые при качественном проекте и правильном выполнении работ ничтожны.

Вопрос:

Что получают собственники квартир в доме, на котором инвестор возводит мансарду?

Ответ:

На каждый метр возводимой мансарды собственники получают от 6000 рублей- на эти деньги инвестор по себестоимости готов заменить коммуникации, выполнить качественный ремонт подъезда по дизайн проекту, выполнить ремонт фасадов, устроить надземные и подземные (при технической возможности) парковки, возвести ограждение дома, оформить в собственность участок под домом. При возведении мансарды уходит проблема текущей крыши из-за которой в свою очередь трещат стены. Так же производится ремонт и осушение подвала. Жильцы будут иметь возможность выкупить часть мансардных помещений метрами по себестоимости или получить вместо улучшений часть мансардных помещений в коллективную собственность, в ряде домов отремонтированные подвалы так же могут быть использованы жильцами для сдачи в аренду под коммерческие цели. Чем больше инициативы проявят жильцы при составлении инвестиционного проекта, тем более интересные возможности в плане улучшения собственного дома они получат - например создание летнего сада на крыше или тренажерного зала и т.д.

Вопрос:

Можно ли возвести мансарду на доме, который является памятником архитектуры?

Ответ:

Необходимо понять что конкретно является предметом охраны в этом доме, сделать историческую экспертизу, привлечь талантливого архитектора, сделать проект улучшающий в целом вид дома после реконструкции. Наша организация работает над концепцией типологии возводимых мансард в историческом центре Санкт-Петербурга.

Вопрос:

На каждом ли доме можно возвести мансарду?

Ответ:

Почти на каждом, т.к. мансарда возводится из легких конструкций, суммарный вес которых менее заложенной снеговой нагрузки на крышу (в конструкцию заложено самопроизвольное скатывание снега с крыши будущей мансарды). Исключение составляют "хрущевки", здания с трещинами. Как правило дома старше 15 лет в следствие усадки способны выдержать большую нагрузку нежели такие же недавно построенные. Часто в процессе реконструкции, разбирая старые тяжелые конструкции и заменяя их на новые, нагрузка на дом значительно снижается.

Вопрос:

Какие документы необходимы для получения разрешения на строительство мансарды?

Ответ:

Решение собственников о возведении мансарды, оформленное в виде протокола собрания собственников помещений этого дома, инвестиционный договор, согласованный проект, прошедший негосударственную экспертизу. Договор страхования гражданской ответственности застройщика перед третьими лицами.

Вопрос:

Кто является собственником дома?

Ответ:

Собственником дома является собрание собственников отдельных помещений дома.

Вопрос:

Согласно каким законам возможно построить мансарду в многоквартирном доме?

Ответ:

Согласно жилищному кодексу ст. 36,46 - о реконструкции с расширением. Решение принимается собственниками помещений.
