



официальный публикатор
в сфере проектирования,
строительства,
реконструкции
и капитального ремонта

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

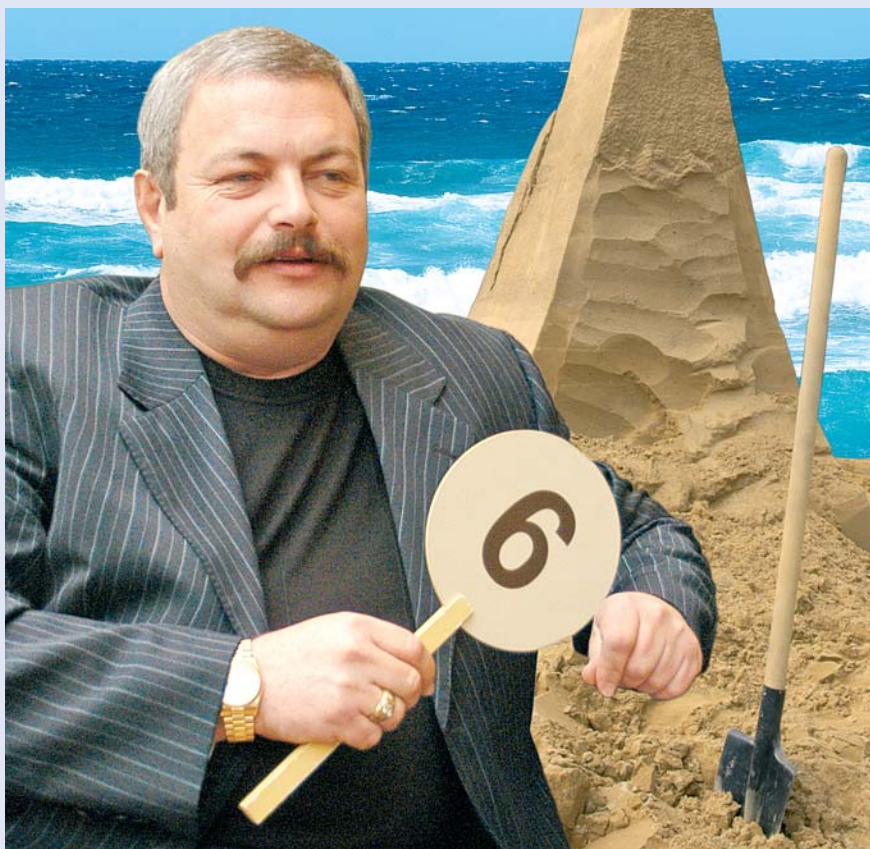
№22(213) 12 июня 2006 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

Комплексное освоение земли и воды



В Санкт-Петербурге состоялись первые торги на право комплексного освоения территории в целях жилищного строительства. Предметом торга стал участок Невской губы, на котором к 2009 году должен быть построен новый Морской пассажирский терминал. Судьба «Морского фасада» решилась на втором шаге аукциона. Победитель — ЗАО «Терра Нова» заплатит городу \$5,355 млн за право намыть и обеспечить инженерной инфраструктурой 477 гектаров территории на западной оконечности Васильевского острова. Дату проведения торгов — 8 июня 2006 года — вполне можно назвать исторической. Именно с этого момента город приступил к реализации планов по инженерной подготовке неосвоенных земель, предназначенных для жилищного строительства.

Продолжение на стр. 2

ЛАВИРУЯ МЕЖДУ

стр. 7 **ВСЕ СТАБИЛЬНО**

стр. 14 **ДВИГАТЬСЯ ВПЕРЕД**

стр. 20



Правительство города намерено внести изменения в постановление №1592. Среди изменений — новый механизм расчета стоимости имущества, передаваемого городу при реализации инвестпроекта.



В условиях роста цен на петербургском рынке недвижимости приобретение жилья становится острой, а зачастую и неразрешимой проблемой. На данном этапе ипотека на ситуацию позитивно не влияет.



Консультативный совет рассмотрел вопросы градостроительного комплекса Санкт-Петербурга. Правительство готово помогать и снижать отчисления, чиновники и бизнесмены — строить планы.

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАМ
т. 325-82-55 (доб. 6167)

ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМОВ от Собственника или Застройщика. Посредников просьба не беспокоить.

УЧАСТИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ под жилую застройку

www.lstspb.ru Лич. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-009020-2 от 21.06.2004 Фас и ЖХХ

ЭКО-СА-СЕРВИС

Аренда
Продажа
Обслуживание

УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

т/ф (812) 449-46-14 (15) (495) 916-76-31
(812) 449-46-16 (17) www.ecosan.ru

Товар сертифицирован

Балтийский Кровельный Центр
ПРОИЗВОДСТВО ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВОВОДИМЫХ ЗДАНИЙ

ПРОФНАСТИЛ
С-8 НС-20 НС-35 Н-60 Н-75 Н-114
ОЦИНКОВАННЫЙ И С ПОЛИМЕРНЫМ ПОКРЫТИЕМ
ИЗГОТОВЛЕНИЕ В РАЗМЕР ОТ 1 ДНЯ
ПО НИЗКИМ ЦЕНАМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

www.baltkrov.ru Т: 324-16-10

Товар сертифицирован

АКС ЛЕНКОМСТРОЙ
www.lencomstroy.ru

ЩЕБЕНЬ

ФР. 2-5, 5-10, 10-20, 5-20,
20-40, 25-60, 20-70, ОТСЕВ

тел./факс: 322-5459, 322-5462, 717-3102

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АРЕНДА ОПАЛУБКИ

www.capitalstroy.com

КОНТУР (812) 449 5216

ИПОТЕКА
В КАЖДОМ НОМЕРЕ

ИПОТЕКА ПОШЛА НА СПАД?

стр. 12

МАЯК
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Богатырский пр./Туристская ул.
«ПРИМОРСКИЙ МАЯК»

Заказчик-застройщик:
инвестиционно-строительная
компания ООО «Маяк»

Генеральный подрядчик:
ЗАО
«Строительный трест №20»

**КВАРТИРЫ
С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ**
ПО ПРОЕКТУ «ГАТЧИНСКОГО ДСК»

Срок сдачи — IV квартал 2007 года

Стоимость
1 кв. м
от 850 у. е.

Отдел продаж **334-12-30** Инвестиционно-строительная компания «Маяк»
застройщика: **949-47-49** Санкт-Петербург, Караванная ул., 1

Лич. ГС-2-78-02-27-0-7826136907-008070-1 от 21.06.2004 Фас и ЖХХ

Старый ГОРОД Строительная холдинговая компания «Старый город — Карст» **КАРСИ**

НОВЫМ ДОМАМ — НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ

- Устройство железобетонных буронабивных свай по современным европейским технологиям
- Комплексное проектирование нулевого цикла для зданий и сооружений различного назначения

Санкт-Петербург,
ул. Капитанская, 4, офис 69
тел. 327-72-83; факс. 327-73-10
e-mail: office@oldcity.spb.ru
Интернет: www.oldcity.spb.ru

Лич. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-009020-2 от 21.06.2004 Фас и ЖХХ

ТОРГИ

Санкт-Петербург приступил к реализации планов по инженерной подготовке неосвоенных земель, предназначенных для жилищного строительства. Как отметил заместитель директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по экономике и финансам Владимир Жуковский, это новое явление продиктовано требованиями федерального законодательства и запросами рынка. «Я уверен, что «первый блин» не выйдет «комом», и уже в самом ближайшем будущем торги на право инженерной подготовки территорий будут проводиться регулярно», — сказал Владимир Жуковский.

Проведение торгов по Морскому фасаду, по заявлениям городских чиновников, первоначально было намечено на май 2006 года. Однако из-за того, что проект беспрецедентный и не имеет аналогов, время проведения экспозиции пришлось увеличить, и вместо одного месяца, как обычно, она продлилась два месяца. Как известно, 5 декабря прошлого года премьер-министр Михаил Фрадков подписал распоряжение №2117-р о переводе участка Невской губы западнее Васильевского острова площадью 476,9 га из состава земель водного фонда в земли поселений. После этого было совершено юридическое закрепление прав собственности за Санкт-Петербургом на вновь образуемые территории и начата подготовка к проведению торгов.

На участие в открытом аукционе, который состоялся 8 июня, было подано три заявки. Стартовая цена лота была определена в размере \$5,1 млн (приблизительно \$1 за кв. метр), шаг аукциона — \$255 тыс. Победитель определился уже после второго объявления аукциониста, им стало ЗАО «Терра Нова», которое приобрело право аренды участка за \$5,355 млн. Заявленную сумму инвестор, согласно постановлению правительства Санкт-Петербурга №502 от 25 апреля 2005 года, должен выплатить в течение двух лет, внося деньгами равными долями с учетом задатка.

Хотя генеральный директор компании-победителя Леонид Тэйфэ отрицал свою принадлежность к УК «Морской фасад», заявляя, что ни его компания, ни ее учредители не имеют никакого отношения к УК «Морской фасад», в самой управляющей компании, осуществляющей координационную деятельность при реализации проекта намыва, отметили, что «Терра Нова» является родственной структурой. На долю юридического владельца права аренды земельного участка в основном отводятся функции по развитию территории.

«Компания нашей группы участвовала в торгах на равных для всех условиях. Однако мы надеялись на благоприятный исход, — прокомментировал результаты аукциона президент ООО «Управляющая компания «Морской фасад» Шавкат Кары-Ниязов. — Победа в торгах еще раз укрепила наши намерения, и все работы будут продолжаться соответственно плану: проектные работы велись параллельно с проведением торгов, работы по образованию территории начнутся по графику».

В 2002 году, когда возникла идея строительства нового морского пассажирского терминала, иными были и масштабы проекта, и нормативно-правовая база.

Решение о намыве именно 477 гектаров было принято по инициативе городского Комитета по градостроительству и архитектуре. Если бы инвесторы ограничились только морским вокзалом, как планировалось изначально, то намывная территория выглядела бы как длинный пирс, который эстетически не соответствовал бы масштабу облику морских ворот города на Неве. Увеличение территории намыва было вполне обосновано не только с эстетической точки зрения. Это также по-

Комплексное освоение земли и воды



Фото Владимира Тилеса

зволило скоординировать проект намыва с проектом строительства Западного скоростного диаметра. Благодаря увеличению площади намывной территории ЗСД пройдет на достаточном расстоянии от существующей береговой линии и жилых домов на Морской набережной, что благоприятно скажется на экологической обстановке в районе. Кроме того, строительство автотрассы на намывной территории позволит решить проблему ее транспортного обеспечения.

Таким образом, территория намыва будет проходить широким «серпом» параллельно Морской набережной, начинаясь между Шкиперским каналом и площадью Европы на юге и заканчиваясь на севере, не доходя до Адмиралского проспекта.

Вступление в силу положений Земельного кодекса РФ, согласно которым выделение земельных участков под жилищное строительство должно происходить исключительно на аукционах, пресекло возможность целевого предоставления, на которое могли бы первоначально претендовать инвесторы. Наряду с этим перед Санкт-Петербургом встала насущная необходимость освоения новых территорий и формирования соответствующей правовой базы, что и было сделано в начале текущего года. Таким образом, Морской фасад выступил флагманом петербургского землеосвоения.

Несмотря на то, что земли, которую необходимо обеспечить инженерной инфраструктурой, фактически нет, цена выкупа отдельных сформированных земельных участков, расположенных в границах намываемой территории, и размер арендной платы за весь земельный участок уже определены. Оценку рыночной стоимости намывных территорий выполняло ООО «МС-Оценка», получившее это право в результате конкурса, проведенного в начале текущего года Управлением инвестиций Комитета по строительству. Генеральный директор компании Петр Козин отметил, что этот случай не имеет аналогов ни в Санкт-Петербурге, ни в России. Тот факт, что земельный участок появится уже в процессе освоения территории, явился важнейшим при определении как стартовой цены права на заключение договора аренды на аукционе, так и арендной платы и цены выкупа земельных участков в соответствии с

постановлением правительства Санкт-Петербурга №167 от 21 февраля 2006 года.

Территория размером в 477 га поделена на четыре кадастровых квартала, стоимость выкупа которых составляет от 2,83 рублей за кв. метр (кадастровый квартал 78:10901) до 22,55 руб. за кв. метр (кадастровый квартал 78:2922). Размер арендной платы за земельный участок составляет от 0,033 у.е. за кв. м земельного участка в год (на срок подготовки документации по планировке территории и выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры), 0,493 у.е. за кв. м (на срок жилищного строительства), 0,658 у.е. за кв. м (на срок иного строительства).

«Учитывая специфику данной территории, установленную цену нельзя принимать за ориентир, — отмечает Петр Козин. — Значительная часть расходов при комплексном освоении Невской Губы будет приходиться на намыв, и уже после этого может идти речь об инженерной подготовке. Поэтому стоимость этого участка нельзя сравнивать ни с какими другими». Сами инвесторы определяют стоимость кв. метра на намывных территориях в размере \$150-200, ссылаясь на зарубежный опыт реализации подобных проектов.

Реализация проекта намыва территории и строительства нового Морского пассажирского терминала на основе частно-государственного партнерства предполагает вложения со стороны инвесторов в размере не менее \$208 млн.

По данным УК «Морской фасад», в проект уже вложено более \$20 млн, в текущем году на образование территории планируется затратить до \$100 млн. До настоящего времени велись работы по подготовке проектной документации, изыскания и исследования, производится реконструкция Петровского фарватера, разрабатывается проект планировки намывной территории международной компанией «Генслер».

После торгов УК «Морской фасад» приступит к образованию территории — в соответствии с составленным планом-графиком работы по намыву начнутся уже в июне.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Стр. 20

ЦИТАТА НОМЕРА



АЛЕКСАНДР
ВАХМИСТРОВ,
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

Количество жалоб на качество строительства удвоилось или даже утроилось

Стр. 6

ЦИФРА НОМЕРА

25 процентов

всех инвестиций в дорожную отрасль страны отдается на строительство дорог в Петербурге

ОПРОС НОМЕРА

В чем причины медленного развития ипотеки в Петербурге?

Зоя Заушникова, депутат Законодательного собрания:

— Главная проблема в том, что все ипотечные программы предлагают невыгодные условия вложения денег в жилье. И для населения это неприемлемо. Жилищную проблему нужно решать долгосрочным низкопроцентным кредитованием: дать деньги лет на 30 под процент чуть выше порога инфляции. Тогда и жилищная проблема будет решена, и демографию поправим. Ведь у нас не рождают чаще всего потому, что жить негде.

Олег Куваев, «папа» Масяни:

— Главная проблема в неведении в будущее. Народ боится попадать в денежную кабалу к банкам. Мы все знаем, что в любой момент может случиться какой-нибудь дефолт. Народ боится. И я боюсь. Хотя у меня такая же проблема. Мне тоже жить негде. Но я опасаясь ипотеки. Чтобы страх прошел, нужна стабильность. А у нас наоборот: то прокуроров снимают, то пугают обвалом доллара, то о крахе фондовых рынков говорят.

Илона Броневичкая, певица:

— Я не согласна, что ипотека не развивается. Вспомните, еще пять лет назад никакой ипотеки не было и в помине, кредиты давали под 45 процентов годовых. Так что можно сказать, что в этом сегменте прогресс есть, и весьма стремительный. Уверена, что за ипотекой будущее, потому что для многих нет других вариантов купить жилье. У меня самой были мысли взять ипотечный кредит. Потом обнаружилось, что есть люди, которые могут просто дать в долг. Это меня больше устроило.

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Торговый Дом СИГМА — это:

- Строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровня ответственности
- Комплексные поставки строительных материалов, спецтехники, оборудования
- Инвестирование строительства
- Генпроектирование
- Общестроительные работы (от нулевого цикла до завершения работ)
- Продажа квартир в новых домах

**Инвестор
Заказчик
Застройщик
Генподрядчик**

**11 лет
успешной
работы**

www.td-sigma.ru СПб, наб. Обводного канала, 14 Тел.: 449-73-60
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-781063750-004703-1 от 27.02.03г.

**Впервые в Санкт-Петербурге
мелкобетонные трубы
по немецкой технологии**

Герметизация с использованием резинового уплотнителя

Высокое качество поверхности и соблюдение геометрических размеров

Вес и длина труб позволяют перевозить их малотоннажным транспортом*

1,5 т

Возможность подъема труб экскаватором*
*Для труб диаметром менее 700 мм

Возможность стыковки труб без использования дополнительных материалов

Раструбное соединение и резиновый уплотнитель облегчают монтаж

БАРРИКАДА
Предприятие Группы АСР

Тел. для юридических лиц: 224 03 80
Тел. для физических лиц: 588 82 34

Богатырский пр., 2
(812) 380-05-25

www.lenspecsmu.ru
ЛенСпецСМУ

Дом на Октябрьской набережной

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7802084569-002651-1



Кирпично-монолитный комплекс возводится между проспектом Большевиков и Народной улицей в тихом зеленом квартале рядом с усадьбой «Сосновка».

Здание состоит из двух секций переменной этажности в 20, 23, 25 этажей. В комплексе 338 квартир, в которых запланирована отделка.

Видовые панорамные квартиры выходят окнами на Неву, Речной вокзал, Александро-Невскую Лавру и исторический центр Петербурга. Дом оснащен современными системами видеонаблюдения и охраной. Наружная отделка дома включает в себя навесные вентилируемые фасады. Отопление дома централизованное от недавно реконструированной котельной ТЭЦ-5.

Инфраструктура включает в себя оборудованные внутренние автостоянки, детские и спортивные площадки. В квартале находится школа и детский сад. В цокольном этаже дома спроектированы встроенные коммерческие помещения, предназначенные под магазины и офисы.

Привлекает удобное транспортное расположение комплекса. По Октябрьской набережной можно быстро добраться в любой район города. Станция метро «Ломоносовская» находится в трех остановках через Володарский мост. Проектируется новая станция метро на пересечении пр. Большевиков и Народной улицы. Рядом проходит пригородная трасса Мурманского шоссе и КАД.



Представительство на стройке:
970-45-54

Ипотечная программа
РОСБАНК
АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК
www.rosbank.ru
Ген. лиц. 2272 от 27.01.03

Все виды телекоммуникационных услуг

Лицензия МСРФ № 8881, 21412, 214224

- Проектирование, монтаж систем безопасности, СКС;
 - Поставка оборудования;
 - Гарантийное и послегарантийное обслуживание;
- Строительным компаниям – дополнительные бонусы...



SMART TELECOM

тел.: 329 44 44, www.smart.spb.ru

Строительная компания «ЮИТ Санкт-Петербург» заинтересована в приобретении:

- земельных участков (собственность);
- инвестиционных проектов;
- объектов недвижимости (перепрофилирование, реконструкция, снос);
- объектов незавершенного строительства;
- имущественных комплексов предприятий.

ЮИТ ДОМ

909-09-57 953-21-83
E-mail: invest@lentek.ru



www.yitdom.ru

ООО «ИНВЕСТ ГАРАНТ»

Санкт-Петербург, Университетская наб., 5

СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Весь спектр процессов сопровождения проектов по строительству, функции Заказчика:

- предпроектные проработки, от первоначального оформления земельного участка до Постановления правительства Санкт-Петербурга (распоряжение КГА)
- рабочее проектирование, получение и согласование технических условий, технический надзор, передача инженерных коммуникаций городу, сдача готовых объектов рабочей и государственной приемочной комиссии
- внесение изменений в распорядительные документы

Сотрудничество с профильными государственными структурами:

- КГА, КГИОП, КЭиО, КБДХ, УСПХ, КЗРиЗ, КУГИ, ГУИОН, Комитет по строительству, СПбГУ «Управление инвестиций», администрации районов, ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии» и другие

Юридические услуги:

- сопровождение сделок купли-продажи земельных участков, объектов незавершенного строительства, готовых объектов недвижимости
- разрешение судебных споров в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ТЕЛ.: 323-30-74, 982-45-87



Домостроительный комбинат "Блок" выражает глубокое уважение и признательность всем своим Заказчикам и Партнерам.

Мы благодарим вас за сотрудничество и оказанное доверие нашему комбинату на протяжении 14 лет.

ДСК "Блок" и в дальнейшем будет относиться с высокой долей ответственности к вашим интересам, разрабатывать новые технологии производства, снижать затраты на выпуск изделий и строить качественные жилые дома Модернизированной серии.

Коллектив ЗАО «ДСК «Блок»

Мы создаем дома, в которых хочется жить

•• -2-781-02-27-0-7813007012-007032-1 •• 09.11.2004 ••



Петербургская Недвижимость

**ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО
РЕГИОНА**

- Консалтинг в области промышленной и жилой недвижимости
- Разработка концепций застройки и бизнес-планов
- Подготовка и продажа инвестиционных проектов
- Вложения в доходную недвижимость и управление объектами
- Продажа и аренда коммерческой недвижимости любого назначения



www.spbrealty.ru

ВСЯ КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ОБЛАСТИ
(812) 33-55555
МОСКОВСКИЙ ПР., 212

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

Директор издательства Алексей Удовиченко
тел. 380-15-81, e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства Инга Удалова
тел. 380-15-82, e-mail: inga@stroypress.ru

Адрес редакции: 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж

Главный редактор Наталья Бабаджян
тел. 380-15-83, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая
тел. 380-15-82

Над номером работали

Игорь Мокеров, Ирина Барчук, Игорь Черевко, Лилиана Глазова,
Марина Голокова, Вероника Шеменова, Екатерина Меньшикова,
Владимир Тилес, Николай Малышев, Марат Марцион,
Александр Злобин, Борис Гонт

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шеттунова, Валентина
Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова, Елена Савосыкина,
Анастасия Игнатенко, Мирослава Шипина, Ольга Перемыкина
тел./факс: 380-1581, 380-1582, факс 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки

Елена Хохлачева, Екатерина Плеханова
тел. 380-09-74, тел./факс 380-15-82

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти - 14221.

Подписка через редакцию (812) 380-09-74, 380-15-81
e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 335-97-51,
e-mail: zajavka@crp.spb.ru

Каталог Российской Прессы «Почта России» -
через любое почтовое отделение

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет
рекламодатель. При использовании материалов газеты, полностью
или частично, ссылка на источник обязательна.

Материалы, помеченные , опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована
Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати,
телерадиовещания и средств массовых коммуникаций
Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004

Отпечатано в ООО «Северо-Западный печатный двор»
Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б

Тираж 10 000 экземпляров

Заказ № 13.28. Подписано в печать 09.06.2006, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

Газета распространяется в сети ЗАО «Роспечать»
и ООО «Метропресс»



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото: Николай Малышева

В Санкт-Петербурге появились необычные разноцветные львы. Они сделаны из пластика. Понравившегося льва можно будет приобрести на аукционе. Вырученные средства пойдут в помощь нуждающимся детям

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Госдума РФ на пленарном заседании в пятницу приняла во втором чтении поправки в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также в закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающиеся привлечения денежных средств граждан в долевое строительство. В соответствии с документом допускается привлечение средств граждан путем выпуска эмитентом особого вида облигаций – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилья. При этом эмитент должен иметь в собственности или на праве аренды земельный участок и разрешение на строительство на этом участке многоквартирного дома. Законопроект устанавливает, что застройщиком может быть только юридическое лицо, в то время как в действующей редакции застройщиком может выступать индивидуальный предприниматель. Также предполагается, что исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка. В соответствии с документом в случае расторжения договора застройщик обязан в течение 20 рабочих дней с момента расторжения договора возвратить дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также проценты на эту сумму в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ. Законопроект содержит положения, касающиеся компетенции органов надзора и контроля в сфере долевого строительства. В частности, за федеральными органами исполнительной власти закрепляются полномочия по изданию нормативно-правовой документации в области долевого строительства. На органы субъектов РФ возлагаются функции по надзору и контролю в сфере строительства.



**НЕЗАВИСИМЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
АУДИТ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА**

Защита экономических интересов инициатора проекта.
Комплексная оценка состояния любого этапа Вашего проекта.

WWW.SK-IRBIS.SPB.RU
(812) 274.87.86

Norma CS

Электронная база данных по нормативным документам и стандартам

Свыше 30 тысяч документов по следующим специальностям:

строительство; металлообработка;
машиностроение; судостроение;
энергетика; железнодорожная
техника; связь; сельское хозяйство;
химическая и нефтехимическая
промышленность; электроника;
охрана окружающей среды,
а также по многим другим.

Об эксклюзивных условиях поставки
системы **Norma CS**
вы можете узнать по телефону **325-9464**



Кировский Домостроительный Комбинат
ПОЛНЫЙ СПЕКТР ВИБРОПРЕССОВАННЫХ БЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ



Плиты перекрытий - по размерам заказчика

Блоки стеновые строительные
Блоки строительные отделочные
Блоки скальной фактуры
Перегородки. Камни бордюрные
Плитка тротуарная



Тел.: (812) 703 34 29, 346 79 84

СОВЕЩАНИЕ

Будут у города дороги

Во вторник в Санкт-Петербурге прошло совещание с участием министра транспорта РФ Игоря Левитина. В повестке значилось четыре вопроса: о завершении строительства первой очереди КАД (Восточного и Западного полукольца); строительство Западного скоростного диаметра; строительство скоростной трассы Москва – Санкт-Петербург; подготовка транспортных объектов к саммиту «Группы восьми».

Годовой объем финансирования первой очереди КАД от Приозерского шоссе до автомобильной дороги «Россия» общей площадью 65,8 км составляет 5,1 млрд рублей. А необходимо чуть более 8 миллиардов. Об этом сообщил генеральный директор ДСТО Борис Мурашов. Дело в том, что затраты выросли из-за не очень качественно сделанного проекта. В частности, не было учтено, что в районе Ржевки придется переносить магистральный нефтепровод. Проектировщики предполагали, что мост через Охту возведут над ним, однако арочные пролеты оказались занижены, и была опасность разрушения нефтепродуктопровода. Кроме того, необходимо перенести газопровод и нефтепровод на участке к Морскому порту. Также дополнительных затрат требуют и другие участки дороги. Завершить первую очередь с основным покрытием и термопластиковой разметкой и открыть сквозное движение предполагается к 1 сентября нынешнего года. Пробное открытие состоится 1 июля.

КАД ВВЕДУТ В 2008-М

Полностью строительство кольцевой должно быть завершено к 2008 году. В 2006-2008 годах предполагается полное развитие эстакады в Мурино (2007 год), введение второй очереди вантового моста (2007 год) и участка от моста до автодороги «Россия» (2008 год).

Годовой объем финансирования второй очереди КАД от автодороги «Россия» до Таллинского шоссе составляет 12 млрд рублей. Строительство осуществляется по трем направлениям: автодорога «Россия» – развязка на Пулковском шоссе (генподрядчик ОАО «Мостотрест»); развязка на Пулковском шоссе – Таллинское шоссе (генподрядчик ЗАО «ВАД»); связь между Дачным проспектом и ул. Предпортовой (генподрядчик ОАО «Мостоотряд №19»). Все три лота должны быть завершены в 2008 году.

По мнению Бориса Мурашова, для завершения всех участков КАД необходимо в этом году 19,6 млрд рублей, в следующем – 37 млрд рублей, в 2008 году – 20,9 млрд рублей. Министра Игоря Левитина такой рас-

клад не устроил. Он потребовал реальных цифр, так как и без увеличения финансирования 25 процентов от всех инвестиций в дорожную отрасль страны отдается на строительство дорог в Петербурге. После руководителя строительства заслушали проектировщика – «Петербургдорсервис». Попыная на некачественно выполненный проект восточного полукольца КАД, министр поинтересовался, сколько нефте- и газопроводов надо будет переносить в западной части. Руководитель компании Евгений Медрес пояснил, что во второй части проекта продуктопроводы вообще не встречаются, зато трасса на 70 процентов пройдет по лесам первой категории. Протяженность трассы – 36,2 км, общая площадь отчуждаемых земель – 515 га. Ширина дорожного полотна – 35 метров. В западной части трассы предстоит возвести 7



Фото: Николай Малышев

развязок, 1 искусственное сооружение, 5 ДПС, 4 площадки отдыха. 80 процентов дороги пройдет по Ленинградской области, 15 процентов – по Санкт-Петербургу. Непонятно, куда делись еще 5 процентов трассы?

ДОРОГА ПОЙДЕТ ПО ЛЕСАМ

Министра заинтересовало, почему планируется вести дорогу по лесам. Оказалось, это дешевле всего, так как леса – государственная, а сельхозугодья сегодня принадлежат частным лицам, и их надо выкупать. 3 млрд рублей потребуется на эти цели. Министр был добродушен и на комплимент губернатора Валентины Матвиенко: «С вашим приходом к руководству ста-

ли говорить на одном языке, появилась абсолютно согласованная политика» ответил, что чувствует себя почти петербуржцем, так как бывает в нашем городе чаще, чем в Москве. Валентина Матвиенко напомнила, что строительство КАД находится под личным контролем Президента и является приоритетным направлением для городского руководства.

С ЗСД ВСЕ В ПОРЯДКЕ

Строительству ЗСД внимания было уделено значительно меньше. Генеральный директор ОАО «ЗСД» Игорь Лукьянов доложил, что в I квартале завершено проектирование 3-го участка, в настоящее время проектируются 4-й и 5-й – самый центр трассы и порт. Планируется построить один мост высотой 55 метров над Морским

каналом и два по 35 метров. На проектных работах всего освоено 560 млн рублей. Все работы идут по графику. Самые сложные проблемы – решение имущественно-правовых вопросов. Они требуют больших затрат нервной энергии и финансовых средств (900 миллионов из городского бюджета уже выделено). В настоящее время решен вопрос о переселении гаражей автолюбителей Кировского и Московского районов на другие участки. До конца года на ЗСД готовы освоить 5 млрд рублей.

Министр поинтересовался, решены ли вопросы с выделением земельных участков под ЗСД. Губернатор пообещала до 1 августа выпустить распоряжение.



Фото: Владимир Тилеса

СКОРОСТНАЯ БУДЕТ СТРОИТЬСЯ С ДВУХ СТОРОН

Генеральный директор ОАО «ГипродорНИИ» Олег Скворцов доложил о скоростной трассе Москва – Санкт-Петербург общей протяженностью 670 км. Стоимость строительства – 240 млрд рублей. Трассу планируется проложить в обход населенных пунктов и охранных зон южнее автомагистрали «Россия». Скорость движения по трассе составит 150 км в час. Ширина – 8 полос, на подходе к Москве – 10, от Ленинградской области – по Новгородской и Тверской – 6. Дорога будет платная. Цена также дифференцирована: в Московской области от 1,5 до 4 рублей, в Ленинградской – 1,2-3 рубля, в центральной части – чуть ниже. Цены составили по результатам опроса 3 тыс. автолюбителей. Приоритетными участками строительства являются – 30 км от Петербурга до Тосно и часть дороги, прилегающая к Москве. Проект будет строиться на основе частно-государственного партнерства.

СТРОИТЬ ПО ЛЕСАМ ДЕШЕВЛЕ

Как и в предыдущих вопросах, министра интересовало, на основании чего выбрана трасса. Главным было – принадлежность земли государству. Для строительства только участка в Ленинградской области придется выделить почти 1000 гектаров, 93 процентов из которых пойдут по лесам первой категории. А на территории Петербурга планируется изъять 460 га земли, принадлежащей собственникам. Правда, по словам Александра Вахмистрова, почти все, за исключением совхоза «Детскоесельский», уже дали согласие на продажу собственной земли. «Но мы и его дождем в ближайшее время», – пообещал вице-губернатор. Концессионный конкурс на строительство дороги будет объявлен в 2007 году. Игорь Левитин поделился информацией о том, что в районе трассы идет активная скупка земли, поэтому правительством в июне будут внесены изменения в закон, разрешающие полномочному органу «Росавтодор» резервировать участки земли по всей протяженности трассы шириной до 2 км, чтобы засекретить информацию, где же трасса пройдет в реальности. Срок строительства установлен в 5 лет, но есть большое желание его сократить.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КОНКУРС

Золотой гвоздь-2006

Первое заседание организационного комитета журналистского конкурса «Золотой гвоздь-2006» прошло 8 июня в Смольном. Его провели вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров и вице-губернатор Ленинградской области Николай Пасяда.

Конкурс «Золотой гвоздь» был учрежден в 2003 году, проводится уже в четвертый раз и зарекомендовал себя как объективное, профессиональное соревнование средств массовой информации, журналистов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, освещающих деятельность строительного комплекса и рынка недвижимости, первенство в котором определяется как специалистами-строителями, так и знатоками журналистского мастерства.

Сопредседателями оргкомитета Конкурса в этом году стали учредители конкурса – вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров, вице-губернатор Ленинградской области Николай Пасяда и председатель Санкт-Петербургского творческого Союза журналистов Андрей Константинов. Традиционно в состав оргкомитета вошли руководители ведущих строительных организаций Петербурга: корпорации «Строймонтаж», холдинга «ЛенСпецСМУ», корпорации «Петербургская недвижимость», холдинга RBI, производственного объединения



«Ленстройматериалы», корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга».

В ходе заседания была утверждена дата проведения церемонии награждения победителей Конкурса – 26 октября 2006 года. Соответственно за два месяца до этого начнется сбор материалов и работа жюри, в состав которого, как и в предыдущие годы, войдут ведущие журналисты и руководители строительных компаний города. Возглавит жюри в этом году редактор Северо-Западного представительства «Российской газеты» Владимир Угрюмов.

«Профессиональное, объективное и оперативное информирование, аналитика деятельности строительного комплекса – одно из наиболее важных звеньев в работе отрасли», – отметил на заседании куратор стройки Александр Вахмистров.

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Паркинги на лугах и пустырях

Многоэтажный паркинг собираются построить в Приморском районе. Инвестор планирует в ближайшее время приступить к изыскательским работам на участке.

ООО «Концерн Градстройконсалтинг» выбрало земельный участок площадью 15 972 кв. метра юго-западнее пересечения Липовой аллеи со Школьной улицей (Липовая аллея, участок 1). В поддержку этого проекта выступила администрация Приморского района. По словам главы района Юрия Осипова, с 1997 года концерн построил на территории Приморского района два жилых дома и паркинг, которые были введены в эксплуатацию. Сейчас компания возводит жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой напротив домов 61-65 по Дибуновской улице. По проекту полуподземная встроенно-пристроенная автостоянка рассчитана всего на 146 автомобилей, а после сдачи дома в эксплуатацию планируется, что проживать в нем будут до 2 тыс. человек. «Учитывая требования нормативных документов по обеспеченности жителей парковочными местами и то обстоятельство, что в кварталах старой застройки наблюдается острый дефицит мест хранения автотранспорта, администрация района считает возможным поддержать инвести-

ционный проект», – сообщил г-н Осипов. Земельный участок, на котором развернется строительство паркинга, находится в непосредственной близости от строящегося жилого дома. В соответствии с новым генеральным планом развития города земельный участок расположен в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки, в которой допускается размещение стоянок автотранспорта. Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, в границе участка площадью более 23 тыс. кв. метров по адресу: Липовая аллея, участок 1, попадает здание, мастерские автосервиса, автозаправочная станция, трамвайные пути, вентиляционная шахта метрополитена, часть территории благоустроена. По информации Управления садово-паркового хозяйства, в границы участка попадает луговой газон. Поскольку паркинг планируется возвести за вентиляционной шахтой, с ограничениями градостроительной деятельности инвестора выступило ГУП «Петербургский метрополитен». Кроме того, на участке находятся три законсервированные артезианские скважины, которые имеют охранную зону. Удастся ли инвестору «выкроить» место для размещения своего объекта, покажут изыскательские работы.

ИРИНА БАРЧУК

СОСТОЯЛОСЬ

В начале июня Президент РФ Владимир Путин провел совещание, посвященное проблемам обеспечения энергоресурсами субъектов Федерации: Москвы, Санкт-Петербурга и Тюменской области.

В ходе совещания обсуждалась программа, разработанная РАО «ЕЭС России», и предложения регионов по первоочередным мерам, которые необходимо принять до 2010 года в целях повышения надежности энергоснабжения. Кроме того, были рассмотрены различные источники финансирования этой программы.

ДЕЖА ВЮ

Открывая совещание, Владимир Путин напомнил, что присутствующие «собирались почти в том же составе в феврале текущего года для обсуждения практически тех же вопросов, которые предстоит рассмотреть». И тогда, в феврале были сформулированы поручения Президента. Речь шла о механизмах и сроках ликвидации перекрестного субсидирования, разработке программы мер по привлечению инвестиций в электроэнергетику и недопущению дефицита электрической мощности в энергетических системах, прежде всего в городах Москва, Санкт-Петербург и регионах Западной Сибири. «Тогда же, – продолжил Президент, – мы говорили о том, что недостаточное внимание к развитию энергетики может стать реальным фактором ограничения экономического роста. По данным Министерства промышленности и энергетики, РАО «ЕЭС России» не выполнило, не в состоянии выполнить заявок от участников экономической деятельности на сумму 50 млрд киловатт-часов электроэнергии. Это недопоставление. Это означает, что если бы подключение состоялось, то рост ВВП дополнительно составил бы примерно 5 процентов в год. Это говорит о том, что наши опасения по поводу того, что недоразвитие энергетики может стать реальным фактором, ограничивающим темпы экономического роста, подтверждаются».

В ПЕТЕРБУРГЕ – ЭНЕРГОДЕФИЦИТ

На совещании с докладом о состоянии энергетического комплекса Санкт-Петербурга выступила Валентина Матвиенко. Она доложила присутствующим о реальном состоянии дел, в частности, о том, что в течение последних 15 лет в городе был построен только один энергоблок – для Северо-Западной ТЭЦ, которая работает на Финляндию. Отметила и то, что Петербург уже реально стал энергодефицитным городом. «Энергетическое оборудование полностью изношено, – сказала губернатор, – а это

Энергетика Петербурга получит поддержку центра



Фото Владимира Тилеса

КОММЕНТАРИЙ

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Совещание было очень важным и очень содержательным. Мне была дана возможность доложить о ситуации с развитием энергетического комплекса Санкт-Петербурга, которая вызывает серьезную обеспокоенность. Я объективно рассказала Президенту о состоянии дел, о том, что практически развитие энергетического комплекса города остановилось в конце 80-х годов. Можно сказать, что в последние годы энергетика города вообще не развивалась, в нее никто ничего не вкладывал. За прошедшие 15 лет был построен только один энергоблок Северо-Западной ТЭЦ, который работает на Финляндию. В этом году закончено строительство первого блока Правобережной ТЭЦ, но это почти не добавляет нам ресурсов, а позволяет только лишь вывести старые изношенные мощности ТЭЦ-5. Петербург стал сегодня энергодефицитным.

Надо отдать должное, РАО «ЕЭС России» поворачивается лицом к Петербургу. Там появилось понимание и обеспокоенность сложившейся ситуацией в сфере энергетики города. Существует единственное разногласие у нас с Анатолием Борисовичем – я категорически против дивидендной политики РАО «ЕЭС». При плачевном состоянии энергетического хозяйства компании 2 млрд рублей за последние 2 года было выплачено акционерам в виде дивидендов.

Что касается Газпрома, повышенный интерес к компании объясняется, в том числе, тенденциями перевода ТЭЦ на уголь. На совещании в Москве этот вопрос обсуждался, и я высказалась категорически против использования угля в таком городе, как Петербург: это негативно влияет на экологию города и состояние памятников. Участники совещания меня поддержали. В Газпром уже отправлена заявка на поставку 5,4 млрд кубометров газа до 2015 года.

представляет угрозу для жизнедеятельности города, тормозит его экономическое развитие. С учетом активно развивающейся экономики, инвестиционных проектов, жилищного строительства мы испытываем сейчас

большие трудности с подключением электричества. Петербургу необходимо 170 млрд рублей на период до 2010 года на ремонт электрических и тепловых сетей, создание источников генерации». Поведая, что РАО

«ЕЭС России» все же поворачивается лицом к Петербургу, что в компании появилось понимание и обеспокоенность сложившейся ситуацией в сфере энергетики города, губернатор сообщила, что «мы уже приступили к реализации соглашения (более чем на 20 млрд рублей), заключенного с Федеральной сетевой компанией. Реконструируется подстанция «Восточная», начато строительство новой подстанции и других объектов».

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ПРИМЕТ ПРОГРАММУ, ЧУБАЙС ПОДПИШЕТ СОГЛАШЕНИЕ, МИЛЛЕР СНАБДИТ ГАЗОМ

Выслушав всех докладчиков, с основным докладом выступил министр промышленности и энергетики Виктор Христенко. С докладами – руководитель РАО «ЕЭС России» Анатолий Чубайс, глава Газпрома Алексей Миллер, другие члены Правительства. Президент дал поручение Правительству в ближайшие дни завершить согласование программы, принятой Минпромэнерго, и утвердить ее на ближайшем заседании. Было также дано поручение Анатолию Чубайсу до 1 августа согласовать все вопросы с городом и подписать соглашение по развитию энергетического комплекса Санкт-Петербурга. Главе Газпрома Алексею Миллеру предложили принять активное участие по переводу угольных котельных на обеспечение газом, что значительно улучшит экологическую ситуацию и надежность энергосистемы. «Немного странно звучит для страны, – сказал Владимир Путин, – которая является одним из лидеров в энергетике вообще, а мощностей не хватает для развития собственной страны. И мне представляется, что мы с вами, очевидно совершенно, недорабатываем. Наверное, стоит посмотреть Правительству еще раз и на то, как формулируется программа развития и в Газпроме, и в РАО «ЕЭС», как выглядят инвестиционные программы, как Правительство помогает нашим энергетическим компаниям и что они сами, может быть, дополнительно должны сделать».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КОНКУРС

Лавируя между стоимостью

Планируется внести изменения в «Положение о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции», которое известно строителям как постановление правительства Санкт-Петербурга №1592. Предлагается новый механизм расчета стоимости имущества, подлежащего передаче городу, при реализации инвестиционного проекта.

Изменения коснулись двух пунктов постановления городского правительства, принятого 21 сентября 2004 года. Так, будет дополнен пункт 5.2 «Положения» третьим абзацем, который гласит, что «при установлении инвестиционных условий о передаче в собственность Санкт-Петербурга жилых помещений при предоставлении объектов недвижимости в случае:

а) реконструкции, если здание, строение, сооружение признано в установленном порядке непригодным для проживания и требует расселения либо является общежитием;

б) для целей строительства, когда на земельном участке находится объект, признанный в установленном порядке непригодным для проживания и требующий расселения,

стоимость жилых помещений, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, определяется на основании данных о средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади квартир в Санкт-Петербурге, предоставляемых ГУ ГУИОН, согласованной с КУГИ.



Фото Владимира Тилеса

В остальных случаях для целей нового строительства, кроме случая, указанного в пункте «б» настоящего Положения, при установлении инвестиционных условий о передаче жилой площади в собственность Санкт-Петербурга расчет стоимости жилой площади определяется на основании данных о себестоимости строительства, определяемых Региональным центром по ценообразованию в строительстве, при условии подтверждения расчета Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли».

Изменение этого пункта повлекло за собой новую редакцию пункта 6.3, второй абзац которого

теперь дополнен фразой: «инвестиционные условия о передаче в собственность Санкт-Петербурга жилых помещений при предоставлении объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с абзацем 3 пункта 5.2».

По мнению председателя Комитета по строительству Романа Филимонова, действующий Регламент подготовки и согласования инвестиционной документации для предоставления объектов недвижимости, принятый распоряжением губернатора в 1997 году (№678-р от 08.07.1997), сегодня устарел. При передаче инвестором квартир городу стоимость их определяется на основании данных о себестоимости строительства, которые предоставляет Региональный центр по ценообразованию в строительстве.

По данным этого Центра, на апрель 2006 года себестоимость одного кв. метра жилья в панельном доме составляет \$865 и \$1259 – в кирпичном доме. При этом средняя рыночная стоимость квадратного метра по городу сегодня составляет \$1130. Это значит, что фактические затраты инвестора на расселение превышают сумму, перечисляемую в бюджет города, и он несет повышенную финансовую нагрузку, что, в свою очередь, делает проект нерентабельным. Выправить это положение и призваны внесенные в Положение изменения. Теперь для расселения аварийных домов стоимость имущества рассчитывается по средней рыночной оценке, в остальных случаях – по себестоимости строительства.

ИРИНА БАРЧУК

КОММЕНТАРИЙ

Роман Филимонов, председатель Комитета по строительству:

– Комитет по строительству подготовил проект постановления о внесении изменений в положение о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции. В положение будет введена норма, регламентирующая порядок определения стоимости жилых помещений при их передаче инвестором в собственность города. Это изменение имеет важное и принципиальное значение для осуществления инвестиционных проектов, связанных с расселением аварийных домов и зданий, подлежащих реконструкции. Сегодня при реализации таких проектов мы руководствуемся распоряжением губернатора №678 от 08.07.1997. Этот документ предписывает нам рассчитывать стоимость квартир, подлежащих передаче, на основании данных о себестоимости строительства Регионального центра по ценообразованию в строительстве. В итоге при подготовке проекта постановления фактические затраты инвестора не учитываются, и инвестиционный проект становится нерентабельным. Мы предложили определять стоимость передаваемых жилых помещений на основании данных о средней рыночной цене квадратного метра, предоставляемых ГУИОН. Поскольку их расчеты объективно отражают экономическую инвестиционную ситуацию.

ИНВЕСТИЦИИ

General Motors в Петербурге

Правительство Санкт-Петербурга и компания General Motors 29 мая в Москве подписали соглашение об инвестировании в строительство завода по производству автомобилей в Санкт-Петербурге. Одновременно было подписано соглашение между МЗРТ и правительством города о мерах, которые необходимо принять в кратчайшие сроки, чтобы строительство состоялось.

Исполняя данное соглашение, на последнем заседании правительства принято решение о признании автогиганта стратегическим инвестором и выделении участка под застройку. Это уже третье автомобильное производство, сделавшее выбор в пользу Северной столицы. Благодаря инвестиционной политике правительства города Санкт-Петербург становится российским Детройтом.

«Из всего объема иностранных инвестиций за 2005 год (\$1,417 млрд), 67 процентов приходится на промышленный сектор экономики. Благодаря активной работе городского правительства по привлечению инвестиций, созданию благоприятного инвестиционного климата, строительству нескольких крупных автомобильных производств, в ближайшее время в городе сформируется отрасль, по масштабам сравнимая с судостроительной отраслью города, которая является одной из ведущих и градообразующих», — отметил руководитель КЭРППИТ Владимир Бланк.

Участок в 94 га, который будет выделен компании, находится в Шушарах. Инвестиции составят более \$100 млн. На первом этапе предполагается создать производство мощностью 25 тыс. машин в год, 700-750 рабочих мест. По словам чиновника, «исходя из площади земельного участка, можно сказать только одно: аналогичный завод в Шанхае на площади 54 га выпускает более 300 тысяч машин в год».

Помимо появления крупных автоборочных компаний в Санкт-Петербурге также появилась возможность развития производств автокомпонентов мирового уровня, что открывает для бизнеса города новые перспективы развития предприятий.

Торжественная церемония закладки первого камня нового производства состоится 13 июня.

ИЗМЕНЕНИЯ

Правительство снимает административные барьеры

Первым вопросом в повестке дня очередного заседания правительства стоял проект закона «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О минимальных размерах площади земельных участков, в отношении которых должен проводиться государственный кадастровый учет». Председатель КЭРППИТ Владимир Бланк отметил, что смысл данного проекта как раз и состоит «в ликвидации одного из тех самых административных барьеров, которые город обязан снять». В Петербурге около 70 процентов общего количества отдельно стоящих объектов мелкорозничной торговли размещено на площади менее 20 кв. метров. Это киоски, осуществляющие торговлю периодикой, мороженым, цветами и другими товарами. Установленный минимальный размер земельного участка в 20 кв. метров для размещения объектов мелкорозничной торговли, подлежащий кадастровому учету, может привести к отказу оформления договоров аренды меньших по размеру площадей.

Правительство предлагает установить минимальный размер земельных участков для размещения объектов мелкорозничной торговли, подлежащих кадастровому учету, в размере 5 кв. метров. По мнению Владимира Бланка, «такой минимальный размер земельных участков является наиболее оптимальным». Например, он позволит размещать небольшие объекты мелкорозничной торговли и содержать в чистоте прилегающую к ним территорию, а также устранил необоснованные административные ограничения в деятельности предпринимателей. Это решение освободит 22-24 тысячи малых предприятий от лишних затрат. Кроме того, благодаря изменениям в законодательстве появится возможность предотвратить несанкционированное размещение объектов мелкорозничной торговли.

СУБСИДИИ

Бюджетники и кредиты

Правительством внесены изменения в закон о предоставлении жилья работникам бюджетной сферы — образования, здравоохранения и социального обслуживания населения. Правда, коснулись они только оператора программы — некоммерческого партнерства. На его содержание из бюджета города будут отпускаться субсидии, размер которых покрыт тайной.

По данным Жилищного комитета, уже в этом году в соответствии с программой льготное жилье получат 333 семьи бюджетников. В настоящее время ЖК закупил под эту программу 28 квартир по Бухарестской улице, 64 и 253 квартиры на ул. Стойкости и ул. Антонова-Овсеенко. Необходимо приобрести еще 52 квартиры.

Следующий закон, в который было решено внести изменения, называется «О целевой программе Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования на 2002-2012 годы». В соответствии с ними планируется увеличить государственное финансирование по программе долгосрочного жилищного кредитования. На 100 млн рублей вырастут бюджетные ассигнования в 2006 году (составив всего сумму в 300 млн рублей), на 200 млн рублей — в 2007—2009 годах (всего — 400 млн рублей). Через банки, у которых заключено соглашение с правительством города, планируется в этом году выдать до 7 тысяч ипотечных кредитов, что намного больше, чем в прошлом году. Вместе с тем, для такого мегаполиса, как Петербург, эти объемы недостаточны, отметила губернатор. «Нам необходимо увеличивать темпы строительства жилья», — сказала Валентина Матвиенко, — прежде всего — для очередников».

Самым острым стало обсуждение четвертого вопроса из жилищного пакета. Суть в том, что правительство решило пойти на беспрецедентные меры снижения размера субсидии очередникам. По мнению Юниса Лукманова, спрос на субсидии с января нынешнего года постоянно возрастает. За 5 месяцев освоено около 75 процентов



Юнис Лукманов, председатель ЖК: «Спрос на субсидии с января нынешнего года постоянно возрастает»

средств от ежегодного финансирования программы. Более тысячи семей очередников готовы к участию в программе. «Мне кажется, — отметил руководитель ЖК, — очень важно поддерживать желание городских очередников получить субсидию и приобрести жилье на собственные средства, тем самым снижая нагрузку для города на предоставление социального жилья». Благие слова.

Смысл же в том, что увеличивать количество желающих приобрести квартиру за свой счет планируют за счет снижения субсидий, причем основное снижение коснется семей из четырех человек и более. Если одинокому человеку сегодня полагается максимальная субсидия в 168,5 тыс. рублей, то после принятия данного постановления он получит на 21 тысячу меньше. Семья из двух человек,

претендующая сегодня на 337 тысячи, получит 253 тысячи и т.д. К примеру, семья из четырех человек получит меньше на 50 процентов. То есть если максимальная субсидия сегодня на семью составляет 70 процентов стоимости нормативной площади жилья, то после подписания данного постановления — не больше 35 процентов.

Такое решение объясняют тем, что при существующем финансировании субсидиями могут воспользоваться только 3993 семьи. Если же увеличить финансирование, то при уменьшении размера субсидии число потенциальных потребителей возрастет до 25 560 семей. К сожалению, улучшить жилищные условия за свой счет при помощи субсидии сегодня готова, по словам г-на Лукманова, только 1 тыс. семей из 280 тыс. очередников.

ЖИЛЬЕ

У молодых есть перспектива



Целью 4 вопроса повестки дня на минувшей неделе правительство посвятило одному из больших вопросов — жилищному. Дело в том, что с принятием федеральной программы «Жилище» в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» городские жилищные программы вступили в некоторое противоречие с федеральной. Необходимо внести в них изменения, что и было сделано.

Городская программа «Молодежи — доступное жилье» была выгодна только тем, кто прилично зарабатывает. Основное ее преимущество — в предоставлении беспроцентного кредита на 10 лет. То

есть город кредитовал те молодые семьи, которые готовы были приобрести жилье за свой счет.

Теперь же, после внесения изменений, участники программы «Молодежи — доступное жилье» получают право на государственные субсидии на компенсацию первоначального взноса в размере 25-30 процентов от стоимости жилья из городского бюджета (25 процентов бездетным, 30 процентов — семьям с детьми) и 10 процентов из федерального. Кроме того, останется городская норма — предоставление на оставшуюся часть стоимости беспроцентного кредита на 10 лет.

Депутат Законодательного собрания Наталия Евдокимова, в целом поддержав внесенные изменения, заметила, что 5 процентов городской субсидии на детей — слишком мало.

По словам председателя Жилищного комитета Юниса Лукманова, для предоставления субсидий и так необходимо увеличить бюджет 2006 года на 100 млн рублей, а в последующем — закладывать ежегодно более 200 миллионов. В этом случае к 2012 году смогут улучшить условия вместо 1,5 тысяч — 3,5 тыс. молодых семей. «Сегодня готовы принять участие в программе 2500 семей, и уже в этом году 500 получат квартиры», — сообщил чиновник. Средний размер субсидии, по подсчетам Жилищного комитета, составит из федерального бюджета семье из двух человек 80 640 рублей, семье из трех человек — 103 680 рублей, региональные субсидии соответственно — 384 426 и 494 262 рубля, а дополнительная субсидия на рождение ребенка — 64 071 и 83 377. Расчеты сделаны из стоимости квадратного метра в 19 205 рублей (федеральный бюджет) и \$1130 — региональный.

Приобретать жилье молодые семьи смогут не только у оператора программы, но и у других участников рынка, в том числе и вторичного, а также использовать средства ипотечного кредита. Губернатор Валентина Матвиенко предложила рассмотреть возможность предоставления под эту программу земельных участков целевым способом. На сегодня закон это разрешает только в одном случае — под бюджетное строительство. В данной же программе речь идет о приобретении жилья в собственность. Однако вице-губернатор Александр Вахмистров пообещал найти законодательную основу. Это позволит несколько удешевить стоимость квадратного метра. На решение отпустили 2 недели.

Валентина Матвиенко подчеркнула, что участниками программы «Молодежи — доступное жилье» должны стать как можно больше молодых петербуржцев, и правительство города будет делать для этого все возможное.

СЛУШАНИЯ

Орловский тоннель – это реальность

Страсти вокруг выбора способа прокладки Орловского тоннеля не утихают. 2 июня в Законодательном собрании состоялись депутатские слушания на тему подготовки строительства тоннеля под Невой, организованные Комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам.

В обсуждении приняли участие депутаты Законодательного собрания Михаил Амосов, Владимир Гольман, Павел Солтан, Владимир Белозерских и Геннадий Озеров, представители органов исполнительной власти, эксперты в области строительства метрополитена, представители проектных бюро и строительных фирм, сотрудники научных институтов.

Напомним, что постановление правительства Санкт-Петербурга №466 «О мерах по реализации проекта строительства транспортного тоннеля под р. Невой в створе Пискаревского пр. – Орловской ул.» было принято 25 апреля 2006 года. Согласно документу, государственным заказчиком по проектированию и строительству объекта определен Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству. Как отметила и.о. начальника отдела ведомственной экспертизы КБДХ Светлана Пятигорская, строительство тоннеля предполагается производить за счет средств бюджета Петербурга, бюджета России и внебюджетных источников. Ориентировочная стоимость строительства – 23 млрд 437 млн 134 тыс. рублей (без учета средств, затраченных в 2005 году в размере 57 млн 254,31 тыс. рублей). В настоящее время заявка на финансирование строительства тоннеля из Фонда инвестиций России (50 процентов общей стоимости) отправлена в Правительство РФ, Министерство экономического развития и торговли. Утвержден план мероприятий на период с 2006 по 2010 годы. В 2008 году планируется запустить собственно тоннель в эксплуатацию, а к 2010 году полностью завершить строительство всех транспортных развязок – на правом берегу в 2009 году. Ориентировочно



Фото Владимира Тилеса

длина тоннеля составит 1,6 км. Движение предполагается 4-полосное – по две полосы в каждом направлении. Пропускная способность тоннеля составит от 40 до 60 тыс. автомобилей в сутки.

Директор филиала ЗАО «Проектно-строительное объединение «Система ГАЛС» (разработчик проекта строительства объекта в соответствии с решением государственной конкурсной комиссии при правительстве Санкт-Петербурга от 25 октября 2005 года №1/042) Владимир Климов заявил, что к 31 августа все проектные работы будут завершены. В качестве окончательного варианта выбран закрытый способ прокладки тоннеля. Он отметил, что предприятие готово быть инвестором проекта.

Заведующий кафедрой «Тоннели» Петербургского государственного университета путей сообщения Александр Ледаев сообщил: «Еще в 1940-х годах научные институты Ленинграда разрабатывали проекты прокладки тоннелей под Невой, в том числе про-

образы Орловского и Лоцманского (в районе Горного института). Сегодня появились уникальные горнопроходческие щиты, позволяющие делать тоннель в водонасыщенных грунтах. Это позволяет думать, что Орловский тоннель при любом проекте будет построен. Однако в проектах сохраняются и нерешенные вопросы: во-первых, для автотрасс предпочтительнее тоннель не в круглом сечении, а прямоугольный, а во-вторых, предполагаемая ширина проезда – 3,25 метра – явно недостаточна». По его мнению, сегодня еще необходимо искать оптимальный вариант строительства самого тоннеля и варианты развязок.

Большинство участников слушаний выразили сомнения в правильности выбора закрытого способа прокладки тоннеля, фактически вариант открытой прокладки не рассматривался, так как строить тоннель открытым способом в том же створе неразумно. Мировой опыт показывает, что открытый способ всегда удешевляет строительство тон-

неля, а по расчетам ПСО «Система ГАЛС» все получается наоборот.

Как прокомментировал выступления специалистов председатель Комиссии по городскому хозяйству Михаил Амосов, стоимость прокладки Орловского тоннеля весьма велика. Общее мнение депутатов нужно искать пути снижения этой стоимости. Даже сами проектировщики согласны с этим. Это же отмечено и в постановлении правительства №466 – «Снижение стоимости строительства тоннеля может быть достигнуто по итогам проведения экспертизы конструктивных решений, применения новых технологий, планировочных решений прохождения трассы на левом берегу р. Невы и по результатам размещения государственного заказа Санкт-Петербурга на разработку рабочей документации и строительство тоннеля». Сам тоннель стоит 9,9 млрд рублей, остальное – это подъезды. Это говорит, что найти способы снижения стоимости работ можно, – считает г-н Амосов.

С точки зрения выбора способа прокладки (открытый или закрытый), у каждого способа есть свои сторонники, и сегодня сторонники закрытого способа прокладки тоннеля оказались сильнее. Возможно, это связано с тем, что они обещают привлечь деньги из Москвы, так как среди исполнителей проекта есть московские организации. Ситуация необычная, когда москвичи стремятся к строительству петербургских объектов. Депутат отметил заявление представителя французской фирмы Bouygues, которая также хочет принять участие в создании тоннеля, что в мировой практике обычно проектируют и строят объект разные фирмы. Необходимо изучить мировой опыт в этой части разделения труда и отразить его в местном законодательстве. Слушания дали депутатам очень разнообразную информацию о планах строительства Орловского тоннеля, и после изучения полной стенограммы комиссией будут сделаны соответствующие выводы, – заявил г-н Амосов.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ОБРАЩЕНИЯ

Чуть что – к губернатору

В Законодательное собрание Санкт-Петербурга поступает множество обращений представителей жилищных, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья по вопросу уплаты налога на земельный участок под многоквартирным домом.

Как пояснил депутат Виктор Евтухов (фракция «Единая Россия»), в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в доме. Согласно статье 388 Налогового кодекса РФ плательщиками земельного налога являются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения. Льготы

по уплате земельного налога предусмотрены как Налоговым кодексом РФ, так и местными законами «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» и «О налоговых льготах». Представители объединений собственников жилья указывают, что до 2006 года ЖК, ЖКС и ТСЖ представляли в налоговую инспекцию расчет земельного налога с учетом льготных категорий граждан, что уменьшало налоговую базу в соответствии с действующим законодательством. Однако в настоящее время многие районные инспекции, не давая никаких официальных разъяснений, списки льготников не признают и требуют уплаты налога полностью. «Во многих ЖКС и ТСЖ число льготников составляет две трети всех собственников, а суммы подлежащего уплате налога весьма существенны», – отметил депутат.

7 июня г-н Евтухов направил губернатору запрос, в котором просит сообщить ему, каким образом учитывается право на льготу

по уплате земельного налога на участок, занимаемый многоквартирным домом, для собственников расположенных в нем помещений.

В Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам рассказали, что в марте этого года председатель Комиссии Михаил Амосов обращался с аналогичным вопросом в Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, откуда 17 марта сообщили, что Управление направило запрос в ФНС о порядке налогообложения земельным налогом некоммерческих организаций в лице ЖКС и ТСЖ, а также собственников помещений во многоквартирном доме, еще не имеющих правоустанавливающих документов на принадлежащие им доли земельного участка, занятого ЖКС или ТСЖ. Однако пока ответа из ФНС нет, так как согласно ст. 34.2 НК РФ право разъяснять порядок применения норм НК предоставлено Министерству финансов РФ.

Недавно Минфин письмом от 17 мая 2006 года №03-06-02-02/65 разъяснил порядок налогообложения земельным налогом земель, занятых многоквартирными домами. В том случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, а также имеются правоудостоверяющие документы о государственной регистрации данного земельного участка, а при их отсутствии – документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, то налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома. При этом налог должен исчисляться в порядке, предусмотренном статьей 392 Налогового кодекса.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ЭКОЛОГИЯ

Готовьте денежки на экспертизу

Законодательное собрание 7 июня в целом приняло закон «О государственной экологической экспертизе в Санкт-Петербурге», внесенный губернатором. Законопроект определяет полномочия Законодательного собрания и правительства Санкт-Петербурга в этой сфере, а также порядок финансирования работ при проведении экологической экспертизы.

Проект закона разработан в связи с принятием ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с совершенствованием разграничения полномочий», в соответствии с которым Российская Федерация передает осуществление отдельных полномочий РФ в области экологической экспертизы органам государственной власти субъектов РФ.

Принятие данного Закона не повлечет за собой дополнительного бюджетного финансирования, поскольку осуществление переданных полномочий в области государственной экологической экспертизы согласно части 5 статьи 6 ФЗ «Об экологической экспертизе» производится за счет средств заказчика документации, подлежащей государственной экологической экспертизе, в порядке, установленном статьей 28 указанного закона. Во исполнение закона необходимо будет издать постановление правительства Санкт-Петербурга, определяющее орган исполнительной власти в области государственной экологической экспертизы, а также порядок использования финансовых средств на проведение государственной экологической экспертизы объектов регионального уровня. По мнению губернатора, принятие закона позволит резко сократить время прохождения государственной экологической экспертизы регионального уровня и за счет этого увеличить инвестиционную привлекательность Санкт-Петербурга.

ЖИЛОЙ ДОМ

Измененный проект

Вместо жилого дома со встроенными помещениями ЗАО «Аском» построит жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, компания готова заплатить в городскую казну дополнительно \$1,250 млн.

Площадь застройки – 5237 кв. метров
Общая площадь квартир – 39 445 кв. метров
Строительный объем – 227 986 кубометров
Площадь встроенно-пристроенных помещений – 3874 кв. метра
Количество квартир – 633
Этажность здания – 17–22 этажа

Инвестор получил разрешение на строительство жилого дома севернее дома 36, корп. 2, лит. А по Богатырскому проспекту (площадь участка 8,8 тыс. кв. метров) в январе 2003 года.

В мае 2005 года в ГУ «Управление инвестиций» обратился генеральный директор ЗАО «Аском» Виктор Кобзаренко, который сообщил, что срыв сроков окончания строительства связан с двумя обстоятельствами. Одно из них – отсутствие возможности обеспечения объекта строительства электричеством (по данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, возможный срок подключения дома к сетям по постоянной схеме может произойти не ранее 2008 года).

Второе – изменение параметров здания и его функционального назначения.

Сегодня по измененному проекту ООО «АскомСтройПроект» на участке строится 7-секционное здание переменной этажности. 22-этажная часть дома ориентирована на перекресток Богатырского проспекта и Планерной улицы, 17-этажная часть располагается вдоль Богатырского проспекта. Во встроенно-пристроенных помещениях планируется устроить магазин, библиотеку, ЖЭК, офисные помещения. Запроектированы две открытые автостоянки на 8 и 69 мест рядом с домом.

Сегодня, по справке Управления координации строительства, каркас здания по I очереди готов на 85 процентов, II очереди – на



90 процентов, III очереди – на 85 процентов, по IV очереди готовность фундамента равна 30 процентам.

По данным ООО «Альянс-Нева», затраты инвестора на строительство жилого дома по измененному проекту составят около \$38,5 млн.

РЕСТОРАН

Греческая таверна на берегу Финского залива

В поселке Репино собираются построить греческий ресторан. Инвестор подбрался совсем близко к береговой линии залива.

Для изыскательских работ ООО «РД-Зодчий-Строй» получило земельный участок площадью чуть более 3 тыс. кв. метров по адресу: Приморское шоссе, 440 (участок 1).

Реализовать проект планируется в рамках Соглашения о дружбе и сотрудничестве и Программы сотрудничества, подписанных администрацией Курортного района и мэрией греческого города Гастунис (губернаторство Илия, Пелопонес) в октябре 2003 года. Проект, который патронирует генеральный консул Греции в Санкт-Петербурге, должен служить «целям укрепления международных связей Санкт-Петербурга, развитию Курортного района в области культуры и туристической инфраструктуры».

По данным КГИОП, участок расположен во временной зоне регулирования застройки (ЗРЗ-1) памятников истории и культуры Курортного района. На участке и рядом с ним нет объектов культурного наследия. Поэтому здесь может быть размещено здание не выше двух этажей с доминантой до 13 метров, площадь застройки не должна превысить 200 кв. метров. Комитет в обязательном порядке будет согласовывать архитектурную часть проекта.

Есть у компании и еще один «цензор». Участок, по информации специалистов Невско-Ладжского бассейнового водного управления, полностью попадает



в пределы водоохранной зоны и частично в прибрежную защитную полосу Финского залива. Граница участка проходит на расстоянии 40 метров от уреза воды. При этом охранная зона прибрежной защитной полосы составляет 50 метров. Поэтому инвестору надо будет на 10 метров сменить границы участка по направлению от берега. Предпроектные предложения подлежат обязательному согласованию с Невско-Ладжским бассейновым водным управлением.

Сейчас южная часть выбранной инвестором территории находится в ведении ГУПДО «Пригородное», там стоит полуразрушенная государственная дача, территория вокруг захлапана и заболочена. Управление садово-паркового хозяйства согласилось с возможностью проведения изыскательских работ на участке с условием, что инвестор сохранит все взрослые деревья ценных пород (ель и сосна) и организует парковку только в границах выделенного участка.

РЕКРЕАЦИЯ

Курортный район станет курортным

Планы по строительству пансионата в поселке Солнечное вынашивает ООО «Вулкан». Речь идет о предоставлении под изыскательские работы двух земельных участков общей площадью около 100 тыс. кв. метров.

Первый участок имеет площадь 23 546 кв. метров и расположен северо-западнее пересечения улицы Мира со Средним переулком, второй (77 178 кв. метров) – юго-западнее пересечения этих магистралей.

По словам генерального директора ООО «Вулкан» г-на Амирова, его компания собирается построить в Курортном районе три спортивно-туристических пансионата (дома отдыха). В 2005 году в администрации Курортного района состоялась презентация проекта, он был одобрен общественностью. Однако первоначально выбранные инвестором земельные участки были отвергнуты Комитетом по градостроительству и архитектуре, поскольку они не могли быть использованы для заявленной функции. Комитет совместно с ГУ «Управление инвестиций» подобрал инвестору другие адреса. Кроме упомянутого участка, инвестор заинтересован в получении одного участка площадью 7,24 га в поселке Солнечное, в районе улицы Колхозной и двух смежных участков в поселке Репино (4,2 га) южнее улицы 2-й Новой и дома 4, корп. 9, лит. Г по

улице Волнистой. Судьба этих «пятен» будет решена в результате проведения торгов.

По данным КГА, участок, находящийся на пересечении улицы Мира со Средним переулком, попадает в зону индивидуального жилого строительства. Однако в соответствии со статьей 35 пункта 3 Градостроительного кодекса «в жилых зонах допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду». Участок расположен в центральной части поселка и ограничен Средним переулком, улицей Мира, участками усадеб. Сейчас на этой территории расположен ведомственный жилой дом АООТ «Фольгопорокатный завод» (улица Мира, 6) и жилой дом (улица Мира, 10). На участке не растут деревья ценных пород, в восточной его части находятся остовы теплиц и овощехранилище.

По информации КГИОП, участок расположен в зоне регулирования застройки ЗРЗ-2 зон охраны памятников истории и культуры Курортного района. Предметом охраны здесь являются средовые характеристики территории (сочетание застройки и лесного ландшафта, композиционные принципы архитектурного решения зданий). Действуют ограничения по габаритам зданий – до двух этажей со скатной кровлей, доминанты – до 13 метров.

СРОКИ

Сдвигали «пятно» и арендатора

Позже установленного ранее срока завершит строительство подземной автостоянки ООО «Фирма «ВМС». Причина задержки в вынужденном изменении проекта и нежелании временного арендатора покидать насиженное место.

Постановление городского правительства, разрешающее строительство подземной стоянки на 160 автомобилей северо-восточнее дома 66, лит. А по проспекту Стачек в Кировском районе, вышло в ноябре 2003 года. Площадь выделенного для реализации проекта земельного участка составила 5450 кв. метров. Завершить строительство надо было через два года после выхода постановления. Теперь компания сможет справиться с этой задачей только в феврале 2007 года.

Компания должна была выступить в качестве застройщика и инвестора многофункционального комплекса и подземной автостоянки на территории лотов 4 и 5А в квартале 13 Автово. Однако, по словам главы администрации Кировского района г-на Филатова, «в связи с вновь выявленными обстоятельствами в процессе согласования проектной документации с ГУП «Санкт-Петербургский метрополитен», связанными с размещением на пятне застройки напорной скважины метрополитена, не подлежащей выносу, и отказом Санкт-Петербургской епархии от строительства православного хра-

ма, входящего в единую концепцию застройки участка (лот 5Б), организация работ по лотам 4 и 5А на прежних инвестиционных условиях не представлялась возможной». Потребовалась корректировка границ земельных участков с изменением объемно-пространственных и архитектурных решений будущих зданий, согласование нового проекта с КГА и вневедомственной экспертизой. В результате сроки окончания строительства многофункционального комплекса продлены на год, а подземной автостоянки – на 10 месяцев.

Вторая причина задержки была вызвана нежеланием временного арендатора – ООО «Меркурий» освободить территорию, предназначенную для строительства. Договор аренды, который КУГИ заключил в 1997 году с этой организацией, действовал до 2000 года. В 2002 году договор аренды был расторгнут через решение арбитражного суда. В 2004 году арбитражный суд дал добро на выселение компании с участка. Подача ООО «Меркурий» жалобы не спасла дело, апелляционный суд подтвердил законность решения суда первой инстанции. Однако, по словам директора ООО «ВМС» Вячеслава Степанова, «фактическое освобождение участка под строительство было произведено только в марте 2005 года».

По данным Управления координации строительства, сегодня каркас паркинга готов на 79 процентов, начались специальные внутренние работы и прокладка инженерных сетей.

ПРОИЗВОДСТВО

Стремление решили поддержать

Свои производственные мощности в поселке Парголово расширит ООО «Опытный Вентиляторный Завод». Компания готова приступить к изыскательским работам на участке.

Производственно-складская база будет построена на земельном участке, имеющем площадь чуть более 12 тыс. кв. метров по адресу: Железнодорожная улица, 11, корп. 11, лит. А (участок 1).

В июле 2005 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился глава Выборгского района Владимир Колесников с просьбой поддержать проект расширения существующего производства. Запрашиваемый компанией участок является смежным с территорией, принадлежащей ООО «Опытный Вентиляторный Завод». Инвестор работает с 1997 года и производит промышленные вентиляторы, циклоны, отопительные и пылеулавливающие агрегаты из комплектующих российских производителей. В январе 2004 года компании разрешили приступить к изыскательским работам на участке для определения возможности строительства производственно-складской базы, но из-за отказа ОАО «Ленэнерго» в выдаче технических условий инвестор не смог уложиться в положенные сроки.

Глава Выборгского района считает, что город должен «поддержать стремление российского производителя в наращивании производства продукции».

По предпроектным предложениям, выполненным ЗАО «ВСС-Проект», планируется построить одноэтажное здание для производства корпусных деталей вентиляторов и склад для хранения готовой продукции, в том числе крупногабаритной. Общая площадь комплекса составит 14 тыс. кв. метров, площадь застройки – 6-8 тыс. кв. метров. Реализация проекта может занять три года.

Сегодня на земельном участке находится остов склада металлов ГУП «Парголово-Вентильный завод». Инвестор планирует разместить новое здание склада в его границах и между складским корпусом и Подгорной улицей построить производственный цех. Сейчас запрашиваемая инвестором территория огорожена бетонным забором со стороны Подгорной улицы и находится в запущенном состоянии – захлапана производственными отходами.

В соответствии с заключением КГИОП, на участке могут быть размещены производственные предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50 метров. Для «Опытного Вентиляторного завода» размер этой зоны определен в 20 метров.

МЕДИЦИНА

Лечение с увлечением

Многофункциональный медицинский центр будет возведен в Приморском районе. В его состав войдут поликлиника для взрослых и детей, педиатрический стационар, родильное и реабилитационное отделения, мини-гостиница для сопровождающих лиц. По данным независимого оценщика, затраты инвестора на строительство центра составят около \$11,5 млн.

Площадь земельного участка – 7480 кв. метров
Площадь застройки – около 3 тыс. кв. метров
Общая площадь здания – около 16,5 тыс. кв. метров
Строительный объем – 54 470 кубометров
Этажность – 5–7 этажей

Для реализации проекта выделен земельный участок, который расположен напротив дома 1, корп. 1, лит. А по улице Ильюшина (улица Ильюшина, участок 1). Застройщиком является ООО «Ава-Петер». Земельный участок расположен в квартале 31-Б района озеро Долгое на пятне корпуса 10, которое проектом застройки квартала было предусмотрено для строительства районной поликлиники. С трех сторон участок граничит с жилыми домами, с севера – с улицей Ильюшина. Сейчас участок

представляет собой пустырь, часть которого занята автостоянкой.

В соответствии с предпроектными предложениями, разработанными ООО «Аркон+», планируется возвести 5-7-этажное здание. В центральной части участка будет расположен основной корпус с амбулаторно-поликлиническим отделением, стационаром и вспомогательными службами. В южной части участка будет находиться реабилитационный корпус с помещениями для временного проживания и кафе. Это здание будет соединяться с основным корпусом галерей. Главным фасадом здание медицинского центра будет обращено на улицу Ильюшина. Взрослый стационар запроектирован на 40 коек, детский – на 15 коек, родильный дом – на 35 коек. В медицинском центре будут устроены 50 номеров для проживания. Пропускная способность поликлинических отделений – 500 посещений в сутки.

Инвестор планирует благоустроить прилегающую территорию, площадь асфальтированных проездов и площадок по проекту составит около 2,5 тыс. кв. метров, озеленение займет пятую часть от площади участка.

В ноябре 2005 года Комитет по здравоохранению согласовал размещение медицинского центра на пятне, зарезервированном для строительства районной поликлиники, с



условием выделения в здании «помещений под офис врачей общей практики и оснащение его за счет средств инвестора необходимым оборудованием. Данный офис по завершению строительства должен быть передан на баланс отдела здравоохранения Приморского района».

По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключение центра к системе централизованного теплоснабжения возможно не ранее 2007 года, а к сетям ОАО «Ленэнерго» – не ранее 2008 года.

По данным экспертной комиссии государственной экологической экспертизы, требуется проведение мероприятий по рекультивации грунтов, которые загрязнены бензапиреном и нефтепродуктами.

Инвестор собирается построить здание через 35 месяцев после подписания постановления городского правительства. В том случае, если компания не получит от Комитета по здравоохранению ходатайство об уменьшении суммы отчислений в бюджет, арендная плата на период строительства составит \$2 млн.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

У гребного клуба на Малой Невке

Общезитие на Крестовском острове, построенное в 1910–14 годах, станет элитным жилым домом. Для расселения постоянно зарегистрированных жильцов аварийного здания понадобится 127 квартир общей площадью не менее 6230 кв. метров.

Площадь земельного участка – около 2 тыс. кв. метров
Площадь застройки – около 1 тыс. кв. метров
Общая площадь здания – около 5 тыс. кв. метров
Общий строительный объем – 21 866 кубометров
Этажность – 6 этажей с мансардой
Количество жителей – 115 человек

Реализацией проекта занимается ООО «Тетра-Инвест». Общежитие находится по адресу: проспект Динамо, 6а, лит. А, границы земельного участка еще уточняются.

Территория, на которой находится общежитие, по старому генеральному плану значилась рекреационной зоной, в соответствии с новым генпланом ее функциональное назначение формулируется как общественно-деловая зона. Сегодня территорию квартала, ограниченного Вязовой и Петроградской улицами, проспектом Динамо и набережной реки Малой

Невки, занимают: гребной клуб с садом, спортивные площадки, крытые теннисные корты, здание общежития, а также деревья, внутриквартальные проезды, строительная площадка (идет возведение жилого дома по адресу: проспект Динамо, 4). Ближайший жилой дом расположен на расстоянии 72 метров от границы участка (Морской проспект, 11).

Временный регламент застройки земельного участка разработало ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана Санкт-Петербурга» КГА при участии НПП «Экоюрус». Предпроектные предложения, разработанные архитектурной мастерской «Студия-44», предусматривают реконструкцию здания под жилой дом со встроенными помещениями и мансардой. На общественном обсуждении проекта, которое проходило в феврале 2006 года, граждане, зарегистрированные в общежитии, интересовались подробностями получения квартир. Местные жители обязали инвестора благоустроить прилегающую территорию и не работать по ночам. Рядом с объектом реконструкции находится здание бывшей усадьбы А.И. Путилова, в которой сегодня размещаются гребной клуб и НИИ физической культуры, которое состоит на учете в КГИОП.

Инвестора подстерегают сложности, связанные с устройством системы канализации. Дело в том, что сейчас пропускная способность канализационных сетей в восточной части Крестовского острова

не позволяет принять дополнительный объем сточных вод. Из заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы следует, что водоотведение в полном объеме возможно только после реконструкции сетей с увеличением их пропускной способности не ранее 2009 года.

Исследование почвы на зеленом участке показало, что в ней нет нефтепродуктов, зато уровень загрязнения бензапиреном квалифицируется как опасный, а по микробиологическим показателям – как чрезвычайно опасный.

Окончание реконструкции здания может произойти через 40 месяцев после вступления в силу постановления городского правительства. Расселение жителей общежития выльется для инвестора в сумму около \$5277 тыс.



Усадьба Путилова расположена по адресу: проспект Динамо, 2 и 2а. С конца XIX века участок с деревянными постройками, находящийся напротив южного мыса Каменного острова, сдавался в аренду. (Весь Крестовский остров тогда являлся имением Белосельских-Белозерских). В 1910 году участок купила семья Путиловых (А.И. Путилов был председателем правления Русско-Азиатского банка), в 1912 году здесь возвели каменный особняк с флигелями, конюшней, палисадником и оградой. Сложное по своей структуре 2–3-этажное здание усадьбы построено в неогреческом стиле и напоминает итальянскую виллу. После 1917 года в усадьбе размещалась комендатура 5-го подрайона Петроградской стороны. С 1923 года здание и участок были превращены в спортивный комплекс с бассейном, плавательной и лыжной станциями. С 1947 года помещения усадьбы занимают гребной клуб и НИИ физкультуры.

АВТОПРОМ

При благоприятных условиях

Завод по производству автомобилей, который будет выпускать до 25 тыс. машин в год, планирует построить в Шушарах ООО «Дженерал Моторз Авто».

Инвестор получит обширную территорию (940 тыс. кв. метров) в поселке Шушары, восточнее дома 10, лит. А по улице Ленина. Планируется, что на этой территории будут построены 1-4-этажные производственные и административные корпуса. Общая площадь застройки составит 120 тыс. кв. метров. Проект типовой, сроки его реализации намечены на 2006–2009 годы.

Управляющий директор по России и СНГ «Корпорации Дженерал Моторз» г-н Уоррен П. Браун сообщил, что «при успешной реализации первого этапа проекта и благоприятных экономических условиях компа-

ния предусматривает расширение производства и, соответственно, площадей завода». Инженерные мощности, железнодорожные соединения с участком и инфраструктура должны быть построены городом в соответствии с протоколом, подписанным губернатором Санкт-Петербурга и руководством корпорации.

Участок расположен юго-восточнее существующей жилой зоны «Шушары» в пределах административных границ Пушкинского района. Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, участок представляет собой бывшие торфоразработки, часть территории спланирована, на ней ведутся земляные работы. Санитарно-защитная зона предприятия составляет 500 метров. Планируется, что к 2010–12 годам будет сделано железнодорож-

ное сообщение и даже подведена к участку линия метрополитена. Окончание строительства подъездных дорог намечено на IV квартал 2008 года.

Свое предварительное согласие на размещение завода дал аэропорт «Пулково». Поскольку участок находится в пределах приаэродромной территории в полосе воздушного подхода, требуется согласование проекта с этой организацией и НИИ ВТ «Ленаэропроект» «о соответствии объекта строительства требованиям нормативных документов гражданской авиации по максимальной высоте проектируемых сооружений и другим параметрам воздействия на район аэродрома».

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК, ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА

Продажа помещения (гостиница, ресторан), общей площадью 1530 кв. м

по адресу:

Приозерский р-н,
п. Мичуринское, ул. Озерная, 1А,
в 5 мин. от п. Коробицино
(горнолыжные курорты:
«Снежный», «Золотая долина»,
«Красное озеро»
на берегу озера Мичуринское).

Стоимость: \$1000/кв. м.

Контактные тел.:
496-05-01, 933-05-86

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Ипотека пошла на спад?

Ажиотаж на рынке недвижимости может нанести серьезный удар по ипотеке. Если чиновники не устанут говорить об увеличении количества выданных ипотечных кредитов, то риэлтеры, напротив, отмечают снижение объемов реально заключаемых сделок.

«Сегодня главная проблема ипотеки — это не отсутствие заемщиков и не жесткие банковские условия, а дефицит предложения ликвидного жилья», — считает вице-президент корпорации «Петербургская недвижимость» Вячеслав Семенов. Нежелание продавцов иметь дело с «ипотечными» покупателями, а также непрекращающийся рост цен приводят к сокращению числа реальных сделок. Так, по данным г-на Семенова, если осенью прошлого года из каждых 100 потенциальных заемщиков 40 «доходило» до окончательного оформления сделки, то сегодня эта цифра снизилась до 10-15. «Количество ипотечных сделок падает. Пока заемщик оформляет кредит, цены на жилье успевают вырасти настолько, что кредитных средств ему уже не хватает», — констатирует г-н Семенов.

«Ипотека работает очень трудно. А по встречным продажам — еще труднее», — говорит генеральный директор ООО «Невский проспект» Александр Гиновкер. Он отмечает, что подъем ипотеки пришелся на крайне неблагоприятный период оживления рынка, когда предложение стало падать, а цены расти. В этих условиях продавцы предпочитают иметь дело с покупателем, способным сразу заплатить деньги. На долю прямых продаж в Петербурге приходится 85 процентов сделок

с жильем. Таким образом, объем предложения ликвидного жилья для участников ипотеки сокращается до минимума. Вдобавок банки рекомендуют заемщикам именно прямые продажи, опасаясь рисков участия их клиентов в «цепочках».

Также следует учитывать тот факт, что большинство заемщиков — люди с весьма ограниченными средствами. Так, по данным ОАО «Балтийская ипотечная корпорация», около 80 процентов потенциальных петербургских заемщиков имеют совокупный доход от \$800 до \$1600. При этом пределом мечтаний является недвижимость стоимостью не более \$70 тысяч.

ЕДИНОЙ

системы ипотечных брокеров на петербургском рынке не существует

Многие риэлтеры считают, что такие доходы уже недостаточны, учитывая последние изменения на рынке. «Реально приобрести квартиру через ипотеку сегодня возможно при совокупном доходе семьи не менее \$2000. И эта планка будет повышаться», — уверен руководитель отдела вторичного жилья ООО «Олимп-2000» Александр Егонян. При этом он отмечает, что такие заработки имеют крайне ограниченный круг горожан.

По прогнозам экспертов, до 50 процентов петербуржцев, уже получивших ипотечный кредит, скорее всего, не смогут реально приобрести жилье. Да и перспективы остальных выглядят весьма проблематично. С учетом

роста цен, ежемесячные выплаты по кредитам уже начинают превышать платежеспособность потенциальных заемщиков.

НЕПОПУЛЯРНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Еще не так давно весьма широко рекламировалась идея формирования института ипотечных брокеров. Мол, эти люди станут посредниками между клиентом и банком, и, будучи в курсе последних изменений на рынке ипотечных банковских программ, будут подбирать наиболее оптимальные предложения, экономя клиенту время и деньги. Но и здесь никаких реальных подвижек не происходит. «Сегодня единой системы ипотечных брокеров не существует», — говорит г-н Гиновкер. Все ограничивается соответствующей работой в конкретном агентстве недвижимости и проведением коротких семинаров, организуемых рядом банков. Практика же использования в роли ипотечных брокеров молодых выпускников экономических вузов себя не оправдала. «Ипотечным брокером может стать только опытный, хороший агент по недвижимости», — говорит г-н Гиновкер. Впрочем, с учетом сегодняшней ситуации на рынке опытные риэлтеры как раз и не обнаруживают особого желания работать с ипотекой, так как она становится крайне сложным направлением с неясными перспективами.

РАЗНЫЕ ЦИФРЫ

На чем же, в таком случае, основан оптимизм наших чиновников, бодро рапортующих о текущих успехах ипотеки и прогнозирующих ее дальнейший рост? Вероятно, все дело в том, что банки и риэлтеры использу-

ют в своей статистике несколько разные цифры. «Банк дает данные по количеству выданных кредитов, а мы — по фактически осуществленным сделкам», — говорит исполнительный директор ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» Галина Афанасенко. Проще говоря, не каждому заемщику удается приобрести жилье. Отсюда и противоречие между «радушной» официальной статистикой и реальным положением дел с ипотекой.

Да и то, что называют у нас ипотекой, несколько отличается от того, что принято подразумевать под этим словом в большинстве других стран. «У нас ипотеки, подобной западной, просто нет. Большинство заемщиков — люди, вносящие в залог уже имеющуюся у них недвижимость. Таким образом, наша ипотека сводится к банальному улучшению жилищных условий», — считает директор департамента ипотечного кредитования ООО «АН «Невский Синдикат» Владимир Глинер.

Итак, по мнению большинства риэлтеров, для ипотеки наступают нелегкие времена. Скорее всего, какое-то время она еще будет «прибавлять обороты» по инерции. Во всяком случае, по банковской статистике. Но по мере дальнейшего роста цен и сокращения ликвидного предложения все меньше заемщиков будут доходить до реальной сделки, и в какой-то момент на рынке ипотечного кредитования наступит стагнация, а затем и спад. Разумеется, если аналогичная стагнация не произойдет на рынке недвижимости. Но объективных предпосылок для этого сегодня не видит ни один здравомыслящий эксперт.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ПЛАНЫ

Железнодорожная ипотека

Дальнейшее развитие ипотечной программы планирует ОАО «РЖД». Об этом сообщил президент компании Владимир Якунин на селекторном совещании.

«Совершенно очевидно, что работники компании, чтобы эффективно трудиться, должны обладать адекватным уровнем социального обеспечения», — заявил Владимир Якунин. — ОАО «РЖД» как социально ответственная компания приняло на себя обязательства по оказанию работникам корпоративной поддержки для приобретения ими жилья в собственность. Для выполнения этой задачи утверждены все необходимые документы».

Основным механизмом улучшения жилищных условий является ипотечная программа, которая активно реализуется ОАО «РЖД». За пять лет работы программы более 10 тысяч семей улучшили свои жилищные условия. Особые условия по предоставлению корпоративной поддержки действуют для молодых специалистов и молодых семей.

«С гордостью говорю, что ни у одной компании страны нет программы такого масштаба. И темпы работы в этом направлении мы будем наращивать», — заявил президент ОАО «РЖД».

Владимир Якунин напомнил, что в 2006 году компания перешла на механизм корпоративной поддержки работников через ипотечные субсидии. Условия их предоставления изложены в принятых ОАО «РЖД» в феврале текущего года нормативных документах. По словам Владимира Якунина, в текущем году полностью обеспечены банки, прежде всего ОАО «ТрансКредитБанк», выдадут работникам общества более 5 млрд рублей субсидируемых ипотечных кредитов.

ЕЛЕНА ПЕТРОВА

КОНГРЕСС

Создание цивилизованного рынка

Одно из самых заметных ежегодных событий российского рынка недвижимости — IX Национальный конгресс по недвижимости — стартует на этой неделе в Москве, в комплексе Российской академии государственной службы при Президенте РФ.

Продлится конгресс с 17 по 21 июня. Его организаторами выступают Российская гильдия риэлтеров (РГД), ТПП РФ, Минрегионразвития и Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, при участии Международной федерации участников рынка недвижимости FIABCI.

Главные задачи конгресса — всесторонне рассмотреть ситуацию на рынке недвижимости, оценить происходящие изменения, наметить дальнейшие пути развития как самого рынка, так и деятельности специалистов этой сферы. А глобальная цель — всемерно содействовать созданию цивилизованного рынка недвижимости на всей территории России.

Как рассказал один из участников конгресса, президент-элект Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга, вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость» Вячеслав Семенов, «это очень заметное, а может, даже основное событие на рынке российской недвижимости». «Конгресс стал таковым благодаря усилиям организаторов, зарекомендовал себя, завоевал авторитет среди профессионалов», — говорит г-н Семенов. По его словам, конгресс — это масштабный профессиональный форум, где в форме плодотворного диалога между представителями бизнеса и власти рассматриваются важнейшие вопросы сферы недвижимости. Перед риэлтерами, объединенными в профессиональное сообщество, стоит задача обеспечить свое участие в разработке, совершенствовании, экспертизе и общественной поддержке законов и других нормативных актов, направленных на защиту прав собственников, участников рынка и добросовестных приобретателей недвижимости. «Интересен опыт общения с представителями разных регионов, поскольку на конгресс обычно приезжают первые лица компаний со всей страны и руководители отдельных направлений», — говорит



Александр Романенко — вице-президент Ассоциации Риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Президент корпорации «Адвекс-РОССТРО»

Вячеслав Семенов. Представители всех профессий, так или иначе связанных с недвижимостью, могут найти в рамках конгресса интересные для обсуждения темы, завязать полезные знакомства, получить самую последнюю информацию, и для строителей, и для оценщиков, и для управляющих персоналом, будет представлено много новых технологических разработок. Активно будут работать представители профессиональных общественных объединений. Здесь Петербург, как правило, задает тон, поскольку наши объединения на рынке недвижимости — самые

сильные в России», — сообщил Вячеслав Семенов. Кстати, в конгрессе примут участие не только россияне, но и представители национальных профессиональных ассоциаций Центральной и Восточной Европы, а также США. Ежегодно конгресс объединяет более 1000 делегатов.

В рамках конгресса будет работать около 30 секций по самым актуальным направлениям развития рынка недвижимости, выступят более 150 докладчиков и будет организовано более 25 бизнес-туров на интереснейшие объекты Москвы и Подмосквы для непосредственного знакомства с опытом ведущих российских компаний.

«Для меня бизнес-туры — одна из самых интересных форм работы на конгрессе. Петербургские компании активизировали работу на рынке загородной недвижимости. Поэтому поездить по поселкам Подмосквы и посмотреть, в чем преуспели наши коллеги, будет полезно. В области коммерческой недвижимости они тоже весьма продвинуты», — пояснил Вячеслав Семенов.

По его словам, представители Петербурга также сделают на конгрессе несколько докладов на разных секциях. В частности, доклад об управлении инвестиционно-строительными рисками и о консалтинге в области коммерческой недвижимости. «На конгрессе звучат доклады всегда высокого качества. Читают их признанные специалисты, причем не по бумажке, а с толком», — сообщил собеседник.

Важным для нашего города является и тот факт, что в на IX Национальном конгрессе по недвижимости президентом Российской Гильдии Риэлтеров будет назначен петербуржец Александр Романенко. Сейчас он занимает должность президент-электа РГР. «Обычно президент и президент-элект выбираются одновременно. Президент работает, а президент-элект ему помогает, входит в суть всех дел, чтобы по прошествии двух лет (именно на такой срок избирается президент) занять главную должность в гильдии», — пояснил Вячеслав Семенов.

Кстати, следующий юбилейный — X Национальный конгресс по недвижимости будет проходить в Санкт-Петербурге.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ВОПРОС-ОТВЕТ

Основные вопросы заемщика

С развитием ипотеки все больше горожан задумываются о приобретении квартиры в кредит. Но прежде чем принять решение, потенциальным заемщикам предстоит разобраться в лабиринтах отечественного законодательства, оценить свои возможности и потребности, ответить на десятки вопросов организационного характера. Все это требует времени, сил и денег. Возможно, кому-то удастся их сэкономить... На самые распространенные вопросы об ипотеке отвечает заместитель генерального директора по развитию «Санкт-Петербургского ипотечного агентства» Александр Овечкин.

– Кто такие созаемщики? В чем заключаются их права и обязанности? Можно ли при получении кредита обойтись без них?

– Участие в сделке созаемщиков дает возможность заемщикам претендовать на большую сумму кредита. Иногда на порядок большую. Дело в том, что при оценке платежеспособности клиента в расчет принимаются и доходы созаемщиков. Считается, что часть кредита будет погашаться за их счет, хотя сумма выплаты будет фиксированной и неделимой. В качестве созаемщиков обычно выступают близкие родственники. Хотя теоретически могут быть и посторонние люди. Но такое бывает редко. Обязанности созаемщиков и ответственность, которая ложится на их плечи, такие же, как у заемщика. Они тоже подписывают кредитный договор и несут солидарную ответственность. Но без созаемщиков обойтись можно. Все зависит от того, по какой программе работает банк-кредитор.

– В чем разница между созаемщиком и поручителем?

– Если созаемщик вводится для увеличения суммы кредита, то поручитель – это лицо, которое обязуется выплачивать кредит, если заемщик отказывается это делать. Зарплата поручителя не очень влияет на размер кредита. Единственное условие – она должна быть не меньше, чем у заемщика, чтобы в случае неожиданных проблем поручитель мог спокойно выплачивать долг. В программах банков, которые работают по Городской ипотечной программе, поручители не требуются.

– Кто и для чего проводит оценку выбранной заемщиком недвижимости?

– Ее проводит аккредитованный независимый оценщик, которого приглашает заемщик. Работа независимого оценщика стоит порядка \$100. Обычно координаты возможных оценочных компаний заемщику предоставляют в банке. Это фирмы, заключению которых банк доверяет. Оценку проводят по нескольким причинам. Во-первых, оценка необходима для самого заемщика, чтобы знать, приобретает он квартиру ниже или выше рыночной цены. Во-вторых, оценка необходима для банка, так как в залог идет объект недвижимости, и как следствие, от суммы оценки зависит размер кредита.

– От каких рисков страхуется ипотечная сделка, и кто это делает?

– Если банк предоставляет кредит на участие в долевом строительстве (покупку квартир в строящемся доме), то закрывает свои риски страхованием финансовых рисков (двойные продажи; несдача объекта в срок; объект сдан, но не передан заемщику и т.д.), этот вид страхования считается дорогим, поскольку залога у банка нет, и собственность на квартиру не оформлена (жилье ведь еще строится, и неизвестно, как сложится его судьба). Стоимость такой страховки – порядка 2,5 процентов от



Фото Владимира Тилеса

суммы кредита единовременно. Не каждый клиент может себе такое позволить, но также есть банки, которые предоставляют кредит на участие в долевом строительстве без страхования финансовых рисков, используется другое обеспечение (поручительство физических и/или юридических лиц, залог имеющейся недвижимости и т.д.). Городская ипотечная программа направлена на работу со вторичным рынком жилья. Здесь есть два вида страхования: страхование жизни и здоровья заемщика и страхование объекта недвижимости от рисков повреждения и уничтожения, также существует и третий вид страхования «титул» (утрата права собственности), но по Городской ипотечной программе данный вид страхования не требуется, что позволяет сэкономить порядка 0,3 процента. Комбинированное страхование, который включает в себя оба вида страхования, составляет 0,7 процента от общей суммы кредита единовременно. Страховки оформляют аккредитованные страховые компании.

– Если заемщик умер или потерял трудоспособность (постоянно), может ли банк отнять квартиру у его семьи?

– Нет. Если наступает страховой случай (смерть или постоянная потеря трудоспособности), страховая компания перечисляет банку сумму, необходимую для погашения кредита (так как выгодоприобретателем является банк), а заемщик от дальнейших выплат по кредиту освобождается.

– А не требует ли банк застраховаться от потери работы?

– Нет, от потери работы страхования не требуется. Потеря работы клиентом может случиться, но тогда придется быстро искать новую. Заемщик должен помнить о том, что существует график платежей, которого надо придерживаться. Но поскольку кредит обычно берут оба супруга, да еще им родители помогают, безвыходные ситуации возникают крайне редко.

– Если через несколько лет после выдачи кредита банк обанкротится, чем это грозит заемщику?

– Заемщику это абсолютно ничем не грозит. Если у человека на руках есть кредитный договор, на основании которого делают выплаты по кредиту, если все выплаты поступают в нужном объеме и вовремя – ему нечего опасаться.

– Можно ли получить ипотечный кредит при отсутствии постоянной прописки в Петербурге?

– Можно. Для этого нужна лишь регистрация на территории России, не обязательно в Петербурге. Если заемщик – гражданин другой страны, то в рамках Городской ипотечной программы мы ему кредит предоставить не сможем, но, возможно, банки, которые работают по своим программам, смогут ему предоставить ипотечный кредит.

– Сколько денег берет банк за оформление кредита, и сколько времени действует разрешение?

– У разных банков по-разному, по Городской ипотечной программе решение действует в течение полугода, данного времени более чем достаточно на поиск необходимого варианта квартиры. Если за это время заемщик квартиру не подобрал, ему придется снова собирать документы (уже по упрощенной схеме), подавать их в банк и платить за их рассмотрение. Комиссия за рассмотрение документов, ведения ссудного счета и т.д., даже по нашей Городской ипотечной программе, у каждого банка своя.

– В каких случаях возможно досрочное погашение кредита?

– По Городской ипотечной программе первые полгода после выдачи кредита действует мораторий на досрочное погашение. А после полугода можно гасить хоть всю сумму сразу. Пишется заявление на досрочное погашение (за 15 дней). Сумма досрочного погашения должна составлять не менее 10 тысяч рублей.

– Каждый год условия кредитования в банках становятся все выгодней, снижаются процентные ставки, увеличиваются сроки. Можно ли тем, кто получил кредит раньше, перекре-

дитоваться, чтобы выплачивать долг на более выгодных условиях?

– Ситуация действительно меняется очень быстро. Год назад минимальная ставка по городской ипотечной программе была 14 процентов, а сейчас уже 12 процентов, что соответствует темпу инфляции. Перекредитоваться, конечно, можно. Для этого заемщик должен подойти в Агентство, написать заявление, пройти ту же процедуру, что и при выдаче кредита. Фактически ему придется взять в банке новый кредит для погашения старого, но уже под меньшую ставку.

– На какие критерии нужно обращать внимание при выборе банка для ипотечной сделки?

– Прежде всего, на финансовые критерии: сколько составляет комиссия банка за рассмотрение документов, сколько за открытие и ведение ссудного счета, сколько составляет стоимость страхования и т.д. В одном банке могут запросить за проверку документов очень мало, но потом будет множество дополнительных затрат. А в другом – дополнительных затрат вообще не будет, но зато комиссия будет весьма приличной. Заемщик должен подсчитать совокупные дополнительные затраты по получению и обслуживанию кредита и выбрать наилучший вариант. Вся информация в свободном доступе.

– Можно ли приобрести квартиру через ипотеку в личную собственность, без участия другого супруга?

– Можно. Но при приобретении квартиры в собственность одним из супругов через ипотеку нужно письменное согласие на это второго супруга, причем заверенное у нотариуса. Если вторая половина такого согласия не даст, ничего не получится. Таков закон. Он гласит, что в случае развода все имущество, приобретенное в браке, делится пополам. Единственный вариант, как можно обезопасить себя. Нужно до заключения ипотечной сделки и до подписания договора о покупке квартиры оформить с супругом брачный контракт, где будет прописано, что квартира является вашей личной собственностью и разделу не подлежит.

– Ситуация такая. Мы даем семье сына деньги на первый взнос. Сумма составляет больше половины стоимости квартиры. А выплачивать кредит будет сын из своей зарплаты. Если отношения в молодой семье за время погашения кредита разладятся, что будет с квартирой? Как мы можем обезопасить свои вложения?

– Все имущество, приобретенное в браке, в том числе и квартира, приобретенная за счет кредита, в случае развода делится пополам. Так что если в процессе выплаты кредита брак распадается, обе стороны будут нести ответственность по выплате поровну, если иное не прописано в брачном контракте. Но если родители супруга хотят себя обезопасить, можно сделать следующее: во-первых, заключить брачный контракт, в котором отразить, что объект недвижимости, приобретенный за счет частичных средств родителей, в случае развода разделу не подлежит и остается в собственности сына. Есть и другой вариант. Отец, который дает деньги на первый взнос, оформляет весь кредит на себя, и ему нужно будет погашать кредит. Сын с женой будет жить в приобретенной за счет кредита квартире. Но собственность на недвижимость будет у отца. Когда кредит будет полностью погашен, он сможет подарить ее сыну. Подаренное имущество при разводе не делится. Считаю, что первый вариант более целесообразен, так как проще по процедуре.

СТАВКИ

Улучшили условия

Международный Московский Банк улучшил условия кредитования на приобретение квартир на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга.

Петербургский филиал ЗАО «ММБ» ввел новые условия по предоставлению кредитов в рамках программы кредитования граждан на приобретение ими жилья у ЗАО «ЮИТ Лентек» в период строительства жилого дома на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Особенностью новых условий является то, что процентные ставки по кредитам, предоставляемым в долларах США для заемщиков, подтверждающих доход справкой в свободной форме, снижены: в зависимости от срока они составляют 10,4, 11,4 и 12,4 процента на срок 10, 15 и 20 лет

соответственно. По кредитам в рублях введена единая процентная ставка в размере 14 процентов независимо от срока кредита и формы подтверждения дохода. Таким образом, снижение процентной ставки по долларовым кредитам на разные сроки составило от 1,6 до 2,1 процента, по рублевым кредитам – 1 процент.

Кроме того, минимальная сумма кредита установлена на уровне \$10 тыс. вместо \$20 тыс. и 250 тыс. рублей вместо 500 тыс. рублей. Максимальные размеры кредита составляют \$500 тыс. или 12,5 млн рублей (вместо 10 млн рублей).

Срок рассмотрения заявления клиента сокращен до 7 дней, а срок действия решения по предоставлению кредита продлен до 4 месяцев.

Отменено требование обязательной оценки квартиры в оценочной компании и введено использование в документах по сделке стоимости квартиры из договора купли-продажи (договора долевого участия).

«Теперь ММБ предоставляет одинаковые условия кредитования покупки жилья как на первичном, так и вторичном рынках Санкт-Петербурга. В условиях роста цен и, как следствие, сокращения предложений на вторичном рынке недвижимости мы хотели бы привлечь большее внимание наших потенциальных клиентов к квартирам в строящихся домах. Мы надеемся, что новое предложение сделает более доступным и кредитные средства для клиентов, решающих жилищные вопросы», – отмечает начальник отдела кредитования физических лиц петербургского филиала ЗАО «ММБ» Сергей Васильев.

За 2005 год объем выданных Петербургским филиалом кредитов на приобретение жилья вы-

рос более чем в 10 раз по сравнению с 2004 годом и достиг \$8 млн. На сегодняшний день ММБ выдал в Санкт-Петербурге ипотечных кредитов и кредитов на покупку квартир в строящихся домах на сумму свыше \$14 млн, а к концу 2006 года планируется удвоить этот показатель.

Контрольный пакет акций ММБ принадлежит Группе HVB (53 процентов), Мюнхен, Германия. Группа UniCredit в ноябре 2005 года приобрела HVB. UniCredit обслуживает 28 млн клиентов, имеет 7184 офиса и 133 тыс. сотрудников в 19 странах. Активы Группы составляют \$944 млрд.

26 процентов акций ММБ принадлежит Nordea, крупнейшей финансовой группе в Скандинавии; Евробанк (BCEN, Франция) – дочерняя структура Внешторгбанка – владеет 16 процентами, Европейский Банк Реконструкции и Развития (EBRD) – 5 процентами.

РАБОЧАЯ ГРУППА

Власть вступится за дольщиков?

На днях стало известно, что для решения проблем обманутых дольщиков создается специальная рабочая группа при Министерстве регионального развития РФ. В нее войдут представители обманутых соинвесторов, депутаты Госдумы РФ, а также один из заместителей министра регионального развития и помощник министра для непосредственной координации действий.

Как заявил глава Минрегионразвития Владимир Яковлев, «со следующей недели в рамках этой группы мы начнем конструктивные действия по всем направлениям, касающимся данной проблемы». В результате через министерство и Росстрой будут установлены более четкие контакты с пострадавшими людьми.

ПЕРВЫЙ ШАГ НАВСТРЕЧУ

«У нас есть полное ощущение, что правительство готово к решению проблемы», – прокомментировал инициативу министерства лидер Ассоциации пострадавших соинвесторов-строителей Антон Беляков. По его словам, это первый шаг навстречу обманутым дольщикам со стороны исполнительной власти. До сих пор ассоциации удавалось наладить конструктивный диалог только с представителями Госдумы и Совета Федерации. Однако действия региональных и муниципальных властей в этом направлении никак нельзя было назвать удовлетворительными.

«На местах дают значительное количество обещаний, небольшой процент из них медленно решается, но есть вопросы, движения по которым нет вообще, – заявил представитель обманутых дольщиков. – В частности, это проблема двукратной и трехкратной продажи одной и той же квартиры, по которым есть противоречивые высказывания

местных чиновников. Иногда называется конкретная дата решения вопроса – 2008 год, но обычно эти позитивные послы переменяются информацией, что никакого решения вообще не будет».

Антон Беляков призвал обманутых соинвесторов строительства жилья со всех регионов страны включиться в работу ассоциации. Он отметил, что масштабы проблемы по всей стране оценить довольно сложно, поскольку во многих городах группы соинвесторов разрознены и по ним нет четкой статистики. Но даже по приблизительной оценке обманутых дольщиков больше 200 тысяч.

«Мы готовы работать с каждым объектом, с каждым пострадавшим человеком до того момента, пока их проблема не будет решена полностью», – заявил он.

СПРОСЯТ С МЕСТНЫХ ВЛАСТЕЙ

А в это время в Госдуме создается специальная экспертная группа, которая тоже будет заниматься проблемой обманутых дольщиков. Как рассказал депутат Андрей Головатюк, думцам предстоит не только разделить всех пострадавших на несколько категорий (в частности, тех, кто остался совсем без жилья, планируют выделить в категорию социально незащищенных граждан), но и осознать масштабы проблемы, очертить ее географию. По его словам, одной из задач группы могла бы стать подготовка полного реестра недобросовестных компаний.

Парламентарии постараются не только разобраться в ситуации, но и применить эффективные рычаги депутатского контроля. Возможно, они даже инициируют собственное расследование. Такая необходимость связана с тем, что перечень нарушений на рынке жилья год от года только расширяется. Это и аферы со стороны чиновников, и деятельность паевых фондов, и вклады в некоммерческую ин-

фраструктуру, и махинации с земельными участками, и циничное игнорирование законов.

Чтобы разобраться в ситуации, депутаты Госдумы решили вызвать на серьезный разговор около 150 мэров российских городов, в которых были зафиксированы случаи обмана. «В этом есть известная логика. Ведь ответственность за происходящее в конкретном городе лежит в основном на плечах местных начальников», – пояснил г-н Головатюк.

От муниципальных властей, прежде всего, потребуют достроить жилье. Для этого, по предварительной оценке, необходимо более 15 млрд рублей. Но поскольку не все регионы смогут сделать это за свой счет, в некоторых городах придется пойти на возврат денег пострадавшим гражданам. Насколько подобная перспектива устроит обманутых дольщиков, можно только гадать. Что касается создания законодательных препятствий для жуликов на строительном рынке, то, по мнению эксперта, частично исправить ситуацию должен закон о долежке, который в настоящее время готовится ко второму чтению в Думе.

Кстати, на проблему обманутых дольщиков обратил на днях внимание и первый вице-премьер РФ Дмитрий Медведев. По его словам, взявшись за вопрос жилищной застройки, «мы без преувеличения разворошили улей». «Здесь выявлены правонарушения, игнорирование законодательства со стороны органов власти, факты повсеместного измождения», – заявил он, подчеркнув, однако, что «под предлогом восстановления законности не должен запуститься механизм передела собственности, как это частенько бывает в нашей стране».

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

ГОСТИНИЦА



Фото Николая Мальшева

Три звезды после детского сада

Создатели петербургского отеля «Редиссон САС» планируют открыть в городе еще одну гостиницу международного класса. Новый отель будет располагаться в Батальском переулке, рядом с садом «Олимпия», на месте, где когда-то стоял детский сад. Инвесторы уверяют, что гостиница будет открыта летом следующего года.

Территория, на которой будет построена гостиница, долгое время интересовала разных инвесторов. Изначально там находился детский сад, здание которого после перестройки стало переходить из рук в руки. Сначала его приватизировали владельцы табачной фабрики «Нево-Табак», затем здание перешло к частному лицу. За это время на территории детского сада никто из инвесторов по разным причинам так и не смог реализовать свои планы. Сегодня судьбу этой площади окончательно решили норвежские инвесторы, компания Wenaas Russia hotel AS. Они полностью выкупили территорию и снесли здание детского сада, для того чтобы построить там трехзвездный отель, рассчитанный на 346 номеров.

На прошлой неделе инвесторы и строители торжественно заложили камень в основание будущей гостиницы. Дабы обеспечить успех создателям проекта, многострадальную территорию освятил архимандрит Иринарх (Соловьев) церкви Святителя Петра Московского, что в Ульянке.

Сами инвесторы в успешной реализации проекта нисколько не сомневаются. У компании уже накоплен опыт в создании гостиниц. Как говорит Григорий Чернов, генеральный директор дочерней структуры нор-

вежской компании ООО «Олимпик Парк», для них это второй проект строительства гостиницы в Петербурге. Первая гостиница – «Редиссон САС» на углу Невского и Владимирского проспектов. По словам Григория Чернова, строительство новой гостиницы стоит не менее \$35 млн. Инвесторы надеются, что эти вложения вернутся через пять-семь лет.

Новый отель, как полагают авторы проекта, будет привлекателен еще и благодаря удачному месторасположению. Рядом находится садик «Олимпия», который облагодотят генеральные подрядчики, строители ЗАО «ИГБ Девелопмент Лтд». По словам главного инженера строительной компании Дениса Бака, в проект строительства гостиницы входит еще и множество других мероприятий. Так, подрядчики стали участниками реализации социальной программы Адмиралтейского района. С началом заключения инвестиционного договора в поле зрения городских властей попали сразу несколько объектов, требующих ремонта и реконструкции. В результате на средства инвесторов будут благоустроены две школы, находящиеся рядом с будущей гостиницей. Одной из школ строители полностью отремонтируют фасады, другой – заменят окна. Кроме того, специалисты ЗАО «ИГБ Девелопмент Лтд» реконструируют существующую трансформаторную подстанцию, мощности которой в любом случае пришлось бы увеличивать в связи с реализацией нового проекта.

Городские власти подобные проекты только приветствуют. Появление трехзвездной гостиницы станет тем объектом, благодаря которому пополнится городской бюджет.

МАРИНА ГОЛОКОВА

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

Все стабильно

В условиях роста цен на петербургском рынке недвижимости приобретение жилья становится острой, а зачастую и неразрешимой проблемой. Ипотека же, судя по мнению многих экспертов, также не способна на данном этапе позитивно повлиять на ситуацию. В этих условиях все большей популярностью пользуется квартирная аренда.

Основная категория арендаторов – иногородние граждане, приехавшие в Петербург на заработки или для учебы. «Многие квартиры на длительный срок снимают студенты, люди, приезжающие из северных регионов и из-за Урала», – говорит директор АН «Русланд» Антон Алейников. При этом наибольшим спросом пользуются северные районы, а также часть Невского района вблизи станции метро «Проспект Большевиков». Южные районы города, напротив, менее всего интересуют клиентов. Г-н Алейников отмечает, что квартирные арендаторы стали более избирательны, предпочитая снимать жилье в новых домах либо квартиры, где недавно был проведен ремонт. При этом их не смущает, что цена в этом случае может быть на 20-30 процентов выше, чем в «эконом-классе».

«Цены на аренду жилья в Петербурге по сравнению с прошлым годом заметно стабилизировались», – говорит менеджер отдела аренды АН «Невский проспект» Инга Сорокина. Так, аренда однокомнатной квартиры в среднем составляет от 8 тысяч рублей, а двухкомнатной – от 11 тысяч. Интересно, что в отличие от квартир резко подскочила ставка по аренде комнат. «Если еще недавно можно бы-

ло найти комнату в спальном районе за 3,5 тысячи рублей в месяц, то сейчас минимальная планка поднялась до 4,5 тысяч. Ну а комнаты в коммунальных квартирах, расположенных в центре города, сдаются уже по 7-8 тысяч рублей», – говорит г-жа Сорокина.

Также сейчас начал действовать сезонный фактор, когда люди, уезжая на дачу, сдают свое жилье в краткосрочную аренду на 5-6 месяцев. Такая «сезонная» аренда весьма распространена и в течение весеннего и летнего периода достигает 30-35 процентов от общего объема предложений по аренде. Этот вариант устраивает всех. Владельца, поскольку квартира приносит доход в его отсутствие, и арендатора, так как съем такой квартиры обходится дешевле (на 1,5-2 тыс. рублей), чем в сегменте квартир, сдаваемых на длительный срок.

Вторая категория квартирных арендаторов – туристы. Причем как российские, так и иностранные. Основным фактором, привлекающим их именно на рынок аренды жилья, это дешевизна (по сравнению с гостиничными номерами), а также дефицит «ликвидных» номеров в действующих городских гостиницах в летний период.

Так, по данным петербургского Комитета по внешним связям и туризму, сегодня в Петербурге насчитывается около 180 предприятий гостиничного бизнеса, которые могут одновременно принять до 35 тысяч туристов. При этом в «сезон» дефицит свободных номеров достигает 1000-1200 в сутки. Что и неудивительно, ведь до 60 процентов всех петербургских гостиниц – это мини-отели, располагающие не более чем 50 номерами. Между тем, «приток» иностранных и иногородних туристов в наш город ежегодно возрастает на 10-15 процентов и может достигнуть в этом году 4-4,5 миллионов человек.

Но главным фактором остается «демократичность» ставок посуточной аренды.

Так, на сегодняшний день аренда комнаты составляет от 600 (на периферии) до 1200 (в центре) рублей. Аренда однокомнатной квартиры обойдется в 1050-1200 рублей, а двухкомнатной или трехкомнатной – в 1200-2000 рублей. Это в несколько раз дешевле, чем стоимость суточного проживания в номере той же «Астории» или «Невского Паласа». Помимо «географического» расположения, на цене сказывается состояние квартиры (евроремонт, хорошая мебель, наличие консьержа), а также «вид из окон». По данным риэлтерских компаний, ежегодно сдается в посуточную аренду около 15-20 тысяч петербургских квартир. Характерно, что соотношение между российскими и иностранными туристами, предпочитающими квартирный вариант, одинаково. Экономить любят все.

Интересно, что многие владельцы элитного жилья широко практикуют сдачу его в аренду. Причем в зависимости от сезона практикуют как длительную, так и посуточную ее формы.

«Сезон белых ночей еще не наступил, но цены на посуточную аренду уже выросли. По элитному жилью они повысились на 20-30 процентов. Многие арендодатели, стремясь извлечь из своей квартиры максимальную выгоду, летом переходят именно на посуточную аренду», – говорит руководитель отдела аренды АН «Акрополь» Людмила Канцелидзе.

Таким образом, аренда жилья остается достаточно стабильным сегментом рынка недвижимости, подверженным лишь сезонным колебаниям. Правда, ряд экспертов считают, что «бум» на рынке купли-продажи жилья может привести и к росту арендных ставок на сдаваемое в наем жилье. Впрочем, он вряд ли будет иметь скачкообразный характер.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ

В этом году в Петербурге пройдет юбилейный X экономический форум, который, по мнению чиновников, должен стать событием мирового масштаба и придать нашему городу новый статус экономической столицы России. О том, в чем новизна мероприятия, кто придет к нам в гости и каких последствий от этого события ждет городская власть, рассказывает председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Владимир Бланк.

– Чем нынешний форум интересен и в чем его принципиальные отличия от предыдущих форумов?

– У форума сегодня три соорганизатора: Министерство экономического развития и торговли РФ, Совет Федерации РФ и правительство Санкт-Петербурга. В последние годы о том, что из себя представляет Россия, что будет из себя представлять Россия, мы узнаем из выступлений руководителей страны в Лондоне, Давосе... А о родине следует говорить прежде всего на родине. И самая лучшая площадка для этого – Петербургский экономический форум. Именно поэтому новое звучание форума состоит в том, что сегодня он обрел совершенно иную тематику: Россия активно развивается, Россия становится чрезвычайно интересна для иностранного инвестора.

Форум проходит в городе, где хорошо развита наука, где множество высших учебных заведений, где культура, интеллект были всегда на первом месте. Мы хотим сделать Петербургский экономический форум местом, где говорят о России, о будущем экономики России и о текущем ее состоянии. Вот это и есть принципиально другой формат.

– Какие проблемы предполагается обсудить на форуме?

– Сегодняшняя программа экономического форума адресована глобальным экономическим игрокам: сравнение инвестиционных возможностей стран БРИК (Бразилия, Россия, Индия, Китай), сводный анализ возможностей России, внутренние вопросы, которые беспокоят сегодня инвесторов. Скажем, энергетическая стратегия сегодня волнует всех. Или новые кадры для новой экономики. Эффективность административного ресурса. Партнерство государства и бизнеса. Это вещи, которые интересуют абсолютно всех инвесторов в различных отраслях. Именно об этом мы и собираемся говорить. Если резюмировать, Петербургский экономический форум – это площадка, ориентированная всему миру, а не так, как это было раньше, в основном, странам СНГ и

В новом формате



Фото Владимира Тилеса

странам, которые ассоциированы, близки России. Это первое. Второе, это площадка, которая ориентирована на инвесторов и на крупных бизнес-игроков как в России, так и за рубежом. Ну а для города – это событие, которое позволяет нам очень эффективно рекламировать Санкт-Петербург как город экономического значения, интеллектуально значимый, научного значения для страны.

– Кого мы ждем в гости, и много ли будет гостей?

– Количество участников форума более 2000 человек. Часть, около 1100, будет участвовать в конгрессной части, остальные – только в выставочной. В экономических дебатах примут участие ведущие мировые экономисты, в том числе нобелевский лауреат, один из авторов монетарной теории Джозеф Стиглиц, профессора из Швеции и Колумбийского университета, министры экономики Бразилии, Индии, Китая, стран, являющихся в последние годы лидерами по темпам экономического роста. Реально расширился круг вопросов, которые будут обсуждаться, и уровень, на котором они будут рассматриваться. Сегодня это событие международного класса – привлекательное слово Президента России Владимира Путина, вступительное слово министра иностранных дел Сергея Ла-

врова... Приедет первый заместитель МВФ Крюгер, первый вице-премьер России Дмитрий Медведев, министр экономики Герман Греф. Список более чем внушительный как с российской стороны, так и со стороны зарубежных государств.

– Что еще, помимо большого количества высокопоставленных лиц, отличает нынешний форум от всех предыдущих?

– В рамках Форума пройдут три выставки: «Инновационные достижения российских компаний», «Инвестиционные проекты российских регионов и стран СНГ» и «Новые технологии в ТЭК». Наш город представит важнейшие инвестиционные проекты: строительство южной ветки «Наземный экспресс», строительство трассы «Западный скоростной диаметр», строительство морского пассажирского терминала на Васильевском острове, строительство Орловского тоннеля в створе Пискаревского проспекта, развитие территории острова Новая Голландия, строительство автомобильного завода Toyota, строительство завода по производству архитектурного и автомобильного стекла, геoinформационная система инвестора, зоны экономического развития.

Состоится заседание правительственной комиссии, которая отберет инвестиционные

проекты для финансирования из инвестиционного фонда РФ. Будет вручена премия «Глобальная энергия». Президент РФ Владимир Путин встретится с руководителями иностранных компаний. Герман Греф проведет пленарное заседание – «Сильные и слабые стороны российской экономики», будет подписано соглашение с компанией Nissan о строительстве завода. Кроме этого запланировано множество круглых столов. Например, «Энергетическая стратегия: ресурсы и управление рисками», «Инновационная экономика», «Партнерство государства и бизнеса. Новые инструменты государственной инвестиционной политики», «Эффективность административного ресурса», «Есть ли шанс победить коррупцию?», «Время инвестировать в Россию», «Ипотека – двигатель национального проекта «Доступное, комфортное жилье – гражданам России», «Инвестиционные возможности Санкт-Петербурга» и другие.

– Владимир Викторович, выше Вы сказали, что одна из задач форума – презентация Петербурга. Как именно и где, помимо выставочных стендов, Вы собираетесь рекламировать наш город?

– Самая главная реклама – это качественная организация мероприятия. Если все события форума пройдут в запланированном режиме, если не будет сбоев, если каждый участник сможет получить от форума максимум информации, можно сказать, что положительный имидж Петербургу будет создан. Главной площадкой форума станет ОАО «Ленэкспо», которое завоевало это право в результате конкурса, проведенного Минэкономразвития. Здесь будут проходить все заседания и круглые столы, здесь же откроется выставка. Специально к форуму построен новый павильон с конгрессным залом на 1200 участников и более мелкими помещениями для заседаний. Кроме того, для всех участников форума будет организована экскурсионная программа. Уверен, что город сможет достойно принять всех высокопоставленных гостей.

– А как пребывание такого большого количества VIP-персон отразится на горожанах? Ждут ли нас массовые катаклизмы на дорогах?

– Думаю, что нет. Все гости будут размещены либо в гостинице «Прибалтийская», недалеко от места проведения Форума, либо в Стрельне и будут добираться до выставочного комплекса «Ленэкспо» по воде. Так что дорожный апокалипсис петербуржцам не грозит.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ПЕРЕПРАВА

Кратчайший путь от Обводного канала

В настоящее время через Обводный канал строится новая переправа, продолжение которой играет важнейшую роль в проведении транспортной связи между южным и центральными районами города. Новая переправа – начало большой магистрали с выходом на федеральные дороги Санкт-Петербург – Псков и Москва – Санкт-Петербург. Это один из наиболее приоритетных проектов, вошедших в Генеральный план развития города.

Строящийся мост через Обводный канал – лишь часть большой четырехполосной транспортной магистрали, которая будет проходить по створу Митрофаньевского шоссе до Кубинской улицы. Митрофаньевское шоссе полностью подвергнется реконструкции и по плану проектировщиков станет основой современной магистрали Обводный канал – Дунайский проспект. Дорога строится параллельно Московскому проспекту и в дальнейшем, как говорят строители, станет практически его дублером. Таким образом, магистраль позволит существенно освободить Московский проспект от большого транспортного потока. Однако главная задача властей в реализации столь масштабного проекта – связь периферийных южных районов города с центром. Именно по этой магистрали планируется вывод транспорта из зоны Морского порта в район Обводного канала.

Городской проект стоимостью в 3 млрд рублей планируется завершить до конца следующего года. Строительство дублера Московского проспек-



Фото Владимира Тилеса

та ведется по двум направлениям. Первое предполагает строительство автодороги на участке от Благодатной улицы до Обводного канала. По плану специалисты ЗАО «Лендорстрой-2» проведут здесь земляные работы, укладку дорожной одежды и строительство подземного пешеходного перехода. Работы осложнены тем, что эта территория перенасыщена инженерными сетями, поэтому в настоящее время основной упор строители дела-

ют на перекладку подземных коммуникаций. В следующем году специалисты будут проводить благоустройство автодороги.

Второе направление предусматривает строительство путепровода через Октябрьскую железную дорогу и возведение моста через Обводный канал. Этот проект реализует ЗАО «Трест Ленмостстрой». Путепровод шириной в 24 метра и протяженностью чуть более одного километра пол-

ностью будет построен в сентябре следующего года. По словам директора строительства №4 ЗАО «Трест Ленмостстрой» Анатолия Антонова, новую трассу приходится буквально «прорубать»: слева – Громовское кладбище, справа – воинские части и военный завод. «Места хватает только на дорогу», – говорит Анатолий Антонов. Строители полностью переустраивают инженерные и железнодорожные коммуникации и проводят тепловую сеть. На последнем этапе строительства путепровода специалисты проведут наружное освещение и нанесут разметку.

Строительство моста длиной в 25 метров через Обводный канал осложнено первоначальной разборкой трамвайных путей с переустройством контактной сети электротранспорта. Кроме того, инженерам предстоит провести резервную телефонную канализацию. Новый мост через Обводный канал будет облагорожен благодаря светильникам и прилегающей территории, которую по завершении всех строительных работ специалисты планируют украсить газонами, деревьями и кустарниками.

Новая транспортная магистраль выйдет на федеральные дороги Санкт-Петербург – Псков и Москва – Санкт-Петербург. Специалисты уже сегодня отмечают, что пропускная способность удлиненного и расширенного Митрофаньевского шоссе составит около 60 тысяч автомобилей в сутки. Благодаря построенной трассе транспорт будет двигаться из центра на Дунайский проспект и кольцевую дорогу по кратчайшему пути.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений
проекта градостроительного решения**

1 июня 2006 года
Петроградский район
Муниципальное образование №60

Полное наименование объекта: временный регламент застройки (ВРЗ-П83) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, территория, ограниченная Мичуринской ул., ул. Куйбышева, Петроградской наб., Петровской наб., предпроектные проработки для строительства административного здания по адресу: ул. Куйбышева, 13.

Инвестор: ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: За период проведения общественных обсуждений в администрацию Петроградского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили.

Перечень проведенных общественных слушаний: 11.05.2006, в 18.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 20.04.2006 по 01.06.2006 проведено:

1. Информирование общественности: о проекте градостроительного решения, размещении экспозиции, проведении слушаний осуществлено опубликованием объявления в газете «Невское время» 20.04.2006 №69(3627), вывешиванием объявлений по микрорайону по адресам, согласованным с Муниципальным образованием №60 в радиусе 100 метров от объекта градостроительного решения. Направлены письменные уведомления в Муниципальное образование №60, Комитет по градостроительству и архитектуре, депутату Законодательного собрания А.Р. Белоусову. Организация ответов на запросы граждан и их объединений осуществлена администрацией Петроградского района. Градостроительная экспозиция была размещена в фойе кинозала в здании администрации Петроградского района с 20.04.2006 по 11.05.2006.

2. Общественные слушания проведены: 11.05.2006, в 18.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. ОАО «Хлебный завод «АРНАУТ» предлагает обеспечить беспрепятственный проезд на свою территорию специального автотранспорта на время строительства и функционирования вновь построенного административного здания.

2. При осуществлении предложенного градостроительного решения предусмотреть расселение жилого дома 13 по ул. Куйбышева.

3. В случае осуществления предложенного градостроительного решения предусмотреть выполнение комплексного благоустройства отведенного земельного участка.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:
1. ОАО «Хлебный завод «АРНАУТ» предлагает обеспечить беспрепятственный проезд на свою территорию специального автотранспорта на время строительства и функционирования вновь построенного административного здания. Ответ: Инвестор готов выполнить предложение.

2. При осуществлении предложенного градостроительного решения предусмотреть расселение жилого дома 13 по ул. Куйбышева. Ответ: Инвестор готов выполнить предложение.

3. В случае осуществления предложенного градостроительного решения предусмотреть выполнение комплексного благоустройства отведенного земельного участка. Ответ: Инвестор готов выполнить предложение.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений
проекта градостроительного решения**

Центральный район
Муниципальное образование: «Смольнинское»

Дата, время и место проведения общественных слушаний: 07.04.2006 в 16.00, Перекупной пер., 4/11.

Полное наименование проекта градостроительного решения: Проект строительства трансформаторной подстанции адрес: Санкт-Петербург, Центральный район, Конная улица, 24.

Заказчик: ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».
Информирование общественности: Публикация в газете «Строительный еженедельник» №8 (200) от 6 марта 2006 года, 09.12.2005 информационное сообщение о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №114-20 «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении принятия решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга».

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: разъяснены. Организация градостроительной экспозиции: с 06.03.2006 по 07.04.2006 по адресу: в помещении общественной организации Перекупной пер., 4/11.

Информирование о проведении общественного слушания: Публикация в газете «Строительный еженедельник» №8 (200) от 6 марта 2006 года, 06.03.2006 информационное сообщение о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №114-20 «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении принятия решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга».

Общественные слушания: 07.04.2006 в 16.00, Перекупной пер., 4/11.

В ходе обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: замечаний и предложений не поступало. Перечень отклоненных замечаний и предложений: отсутствуют.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: одобрить проект строительства трансформаторной подстанции по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Конная улица, 24.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений
проекта градостроительного решения**

3 апреля 2006 года
Петроградский район
Муниципальное образование «Чкаловское»

Полное наименование объекта: проект строительства модульной автоматизированной газовой котельной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский административный район, Крестовский пр., 21.

Инвестор: ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: За период проведенных общественных обсуждений в администрацию Петроградского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили.

Перечень проведенных общественных слушаний: 13.03.2006 в 17.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 20.02.2006 по 03.04.2006 проведено:

1. Информирование общественности: о проекте градостроительного решения, размещении экспозиции, о проведении общественных слушаний опубликовано в газете «Строительный еженедельник» от 20.02.2006 №6 (198); информирование заинтересованной общественности осуществлено вывешиванием объявлений по микрорайону по адресам, согласованным с Муниципальным образованием «Чкаловское», направлены письменные уведомления депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в Муниципальное образование «Чкаловское», Комитет по градостроительству и архитектуре.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: за период проведения общественных обсуждений в администрацию Петроградского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили.

Организация градостроительной экспозиции: градостроительная экспозиция проекта была размещена в фойе кинозала администрации Петроградского района по адресу: ул. Большая Монетная, 19 с 20.02.2006 по 13.03.2006.

2. Общественные слушания проведены: 13.03.2006 в 17.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Смирнова Л.А.: Прошу инвестора обратиться в КГА с просьбой о корректировке разрешительного письма в части исключения фразы о сносе здания существующей котельной. ГУП «Приморский парк победы» заинтересован в сохранении существующего здания котельной для использования его в дальнейшем для хозяйственных целей.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:
1. Смирнова Л.А.: Прошу инвестора обратиться в КГА с просьбой о корректировке разрешительного письма в части исключения фразы о сносе здания существующей котельной.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: проект строительства модульной автоматизированной газовой котельной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский административный район, Крестовский пр., 21 рассмотрен и согласован.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов публичного обсуждения
проекта градостроительного решения**

29 мая 2006 года
Приморский район
Муниципальный округ № 65

Полное наименование объекта: Предпроектные предложения по строительству новой трансформаторной подстанции ПС 110 кВ «Лахта» с КП 110 кВ по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 57Д нежилой зоны СПЧ.

Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: ОАО «Ленэнерго».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступили.
Перечень проведенных публичных слушаний: 11 мая 2006 года. В период публичного обсуждения проекта градостроительного решения с 18 апреля 2006 года по 28 мая 2006 года проведено:

1. Информирование общественности: публикация в «Строительном еженедельнике» №14 от 17.04.2006; публикация в «Приморском варианте» №5 (277) от апреля 2006; организация ответов на запросы граждан и их объединений – не поступили; организация градостроительной экспозиции: с 18 апреля по 8 мая 2006 года по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж; информирование о проведении публичного слушания: «Строительный еженедельник» №14 от 17.04.2006; «Приморский вариант» №5 (277) от апреля 2006; информация на досках объявлений, градостроительной экспозиции; адресная рассылка информационного сообщения.

2. Публичные слушания: 11 мая 2006 года, ул. Савушкина, 83, зеленый зал.

В ходе публичного обсуждения по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступили. Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: представлен один вариант.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов публичных (общественных)
обсуждений проекта градостроительного решения**

26 мая 2006 года
Василеостровский район
Муниципальный округ №97

1. Временный регламент застройки (ВРЗ-1264) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный 7-й линией, Большим проспектом, 8-й линией, Средним пр.,

2. Проект градостроительного решения (предпроектные проработки) по строительству пристройки к административному зданию по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 7 линия, 44, лит. А.

Место проведения слушаний: Санкт-Петербург, Василеостровский район. Большой проспект, 55, кабинет №25 (помещение администрации Василеостровского района).

Полное наименование объекта: Строительство пристройки к административному зданию (Временный регламент застройки квартала (ВРЗ-1264), предпроектные проработки не строительству пристройки к административному зданию по адресу: Санкт-Петербург, В.О., 7-я линия, 44, лит. А).

Заказчик: Представительство компании «Интердомус Иммобилиен Фервалтунген ГмбХ».

Адрес: Санкт-Петербург, Невский пр., 6, тел. 337-68-61.

Проектные организации:
1. ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана Санкт-Петербурга», руководитель мастерской – архитектор Б.В. Николащенко, адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, тел. 310-79-47.

2. «Архитектурная мастерская С.Ю. Бобылева», руководитель мастерской – архитектор С.Ю. Бобылев, адрес: Санкт-Петербург, Петроградская наб., 18, лит. В, тел. 449-64-74.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений:

После проведения публичных слушаний, состоявшихся 3 мая 2006 года, жители и заинтересованная общественность имели возможность письменно направлять свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол слушаний и в протокол результатов данного проекта градостроительного решения.

В ходе общественных обсуждений поступили следующие замечания и предложения граждан и их объединений: Перечень письменных замечаний и предложений, поступивших от участников общественных слушаний в течение двух дней после проведения общественных слушаний в адрес администрации Василеостровского района: 05.05.2006, заявление Винокурова А.А., Винокурова М.А.

Информационное сообщение о проекте градостроительного решения:

1. В газете «Строительный Еженедельник» №13 (205) 10 апреля 2006 года, о работе градостроительной экспозиции, на которой представлена документация;

2. В газете «Мой район» №15 (162) 21 апреля 2006 года, о работе градостроительной экспозиции и дате проведения публичных (общественных) слушаний;

3. Путем распространения объявлений с информационным сообщением о работе градостроительной экспозиции и дате проведения публичных (общественных) слушаний в 100-метровой зоне от объекта планируемого строительства (жилые дома по 5-й линии В.О., 8-й линии В.О., 7-й линии В.О., 8-й линии В.О.), что подтверждено актом, составленным совместно с представителями МС МО №7.

Градостроительная экспозиция по данному проекту градостроительного решения была организована с 10 апреля 2006 года по 3 мая 2006 года по адресу: В.О., Большой пр., 55, первый этаж администрации Василеостровского района, помещение для экспозиции.

Публичные (общественные) слушания состоялись 3 мая 2006 года в помещении здания администрации Василеостровского района.

Помимо протокола в ходе слушания ведется аудио- и видеозапись.

В ходе слушаний поступили следующие замечания и предложения: (указаны в протоколе на 3-х листах).

Отклоненные замечания и предложения: (ответы указаны в протоколе).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: на публичные обсуждения представлен один вариант Временного регламента застройки (ВРЗ-1264) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Василеост-

ровский район, квартал, ограниченный 7-й линией, Большим проспектом, 8-й линией, Средним пр., а также один вариант Предпроектных проработок по строительству пристройки к административному зданию по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 7-я линия, 44, лит. А.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№96 от 21.04.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 3-В района БКА

1. Согласиться с предложением ООО «Сфера-М» (далее – Разработчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 3-В района БКА, ограниченной проектным продолжением Аэродромной ул., проектной магистралью 22, Богатырским пр., Байконурской ул. (далее – Территория), в срок до 01.03.2007.

2. Разработчику представить согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию в Комитет по строительству.

3. Отделу перспективного развития Комитета по строительству:

3.1. В установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

3.2. По представлению документации по планировке Территории осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 3-В района БКА, ограниченной проектным продолжением Аэродромной ул., проектной магистралью 22, Богатырским пр., Байконурской ул. в Приморском административном районе Санкт-Петербурга».

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№97 от 21.04.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 30 г. Ломоносов

В целях обеспечения проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции:

1. ООО «Инком ДСК-3», признанному победителем конкурса на право подготовки документации, необходимой для проведения торгов, разработать проект планировки и проект межевания территории квартала 30 г. Ломоносов, ограниченной Иликовским пр., Александровской ул., ул. Дегтярева, Швейцарской ул. (далее – Территория).

2. Установить срок окончания подготовки проекта планировки и проекта межевания Территории – 01.11.2006.

3. Отделу перспективного развития Комитета по строительству:

3.1. В установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

3.2. По завершению разработки документации по планировке Территории осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 30 г. Ломоносов, ограниченной Иликовским пр., Александровской ул., ул. Дегтярева, Швейцарской ул. в Петродворцовом административном районе Санкт-Петербурга».

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№134 от 19.05.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки территории квартала 29 района Шушары-Озерки

1. Согласиться с предложением ЗАО «М-ИНДУСТРИЯ» (далее – Разработчик) о подготовке проекта планировки территории квартала 29 района Шушары-Озерки, ограниченной пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса (далее – Территория), в срок до 01.02.2007.

2. Разработчику представить согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию в Комитет по строительству.

3. Отделу перспективного развития Комитета по строительству:

3.1. В установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

3.2. По представлению документации по планировке Территории осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки территории квартала 29 района Шушары-Озерки, ограниченной пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса в Выборгском районе Санкт-Петербурга».

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№135 от 22.05.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки территории квартала V нежилой зоны «Металлострой»

1. Согласиться с предложением СПб ГУ «Агентство стратегических инвестиций» (далее – Разработчик) о подготовке проекта планировки территории квартала V нежилой зоны «Металлострой», ограниченной проездом №3, проездом №6, проездом №7, дорогой на Металлострой (далее – Территория), в срок до 01.11.2006.
2. Разработчику представить согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию в Комитет по строительству.
3. Отделу перспективного развития Комитета по строительству:
3.1. В установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.
3.2. По представлению документации по планировке Территории осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки территории квартала V нежилой зоны «Металлострой», ограниченной проездом №3, проездом №6, проездом №7, дорогой на Металлострой в Колпинском районе Санкт-Петербурга».
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№136 от 22.05.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Мичуринской ул., Пеньковой ул., Петроградской наб., Петровской наб.

1. Согласиться с предложением ООО «ИнфоБалт» (далее – Разработчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Мичуринской ул., Пеньковой ул., Петроградской наб., Петровской наб. (далее – Территория), в срок до 01.12.2006.
2. Разработчику представить согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию в Комитет по строительству.
3. Отделу перспективного развития Комитета по строительству:
3.1. В установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.
3.2. По представлению документации по планировке Территории осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Мичуринской ул., Пеньковой ул., Петроградской наб., Петровской наб. в Петроградском районе Санкт-Петербурга».
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№137 от 23.05.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в квартале 16 центральной части города Пушкин

1. Согласиться с предложением ООО «Гелион» (далее – Разработчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в квартале 16 центральной части города Пушкин, ограниченной ул. Леонтьевской, ул. Московской, ул. Оранжевой, ул. Малой (далее – Территория), в срок до 01.09.2006.
2. Разработчику представить согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию в Комитет по строительству.
3. Отделу перспективного развития Комитета по строительству:
3.1. В установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.
3.2. По представлению документации по планировке Территории осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в квартале 16 центральной части города Пушкин, ограниченной ул. Леонтьевской, ул. Московской, ул. Оранжевой, ул. Малой».
3.3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

02.05.2006 №526

О проектировании и реконструкции здания по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А, под многофункциональный бизнес-центр.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «ОФИС-ЦЕНТР» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и реконструкции здания по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 2020 кв. м, кадастровый номер 78:1007:8, по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А (далее – объект) под многофункциональный бизнес-центр согласно приложению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. В установленном порядке расторгнуть имеющиеся договоры.
2.2. Заключить с Инвестором в месячный срок после реализации пункта 2.1 постановления инвестиционный договор на период реконструкции (далее – Договор) в соответствии с приложением.
2.3. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и реконструкции объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
2.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование объекта.
4. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на реконструкцию объекта.
5. Комитету по строительству в установленном порядке разработать и представить на рассмотрение Правительства Санкт-Петербурга проект правового акта правительства Санкт-Петербурга о проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Центральный район, 3-я Советская ул., 40, лит. А (далее – здание), в соответствии с которым:
5.1. Комитет по строительству выступает заказчиком на проектирование и реконструкцию здания для перебазирования Санкт-Петербургского городского суда, расположенного по адресу: Галерная ул., 73, лит. А.
5.2. Учитывая согласие Инвестора, в установленном порядке Комитет по строительству передает Инвестору часть функций заказчика на проектирование и реконструкцию здания на безвозмездной основе на условиях, установленных в пункте 1 приложения к постановлению.
6. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
7. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 02.05.2006 №526

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

При проектировании и реконструкции здания по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А, под многофункциональный бизнес-центр.

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «ОФИС-ЦЕНТР» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 512 596 долларов США в рублевом эквиваленте в порядке, установленном постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга для строительства и реконструкции», при проектировании и реконструкции по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 2020 кв. м, кадастровый номер 78:1007:8, по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А (далее – объект) под многофункциональный бизнес-центр.
1. Установление сроков:
окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
начало реконструкции объекта – после выполнения пункта 4 приложения к постановлению;
окончание реконструкции объекта – в течение 36 месяцев после выполнения пункта 4 приложения к постановлению.
3. Инвестору за счет собственных средств:
3.1. До начала реконструкции произвести техническое обследование несущих конструкций близлежащих домов.
3.2. В процессе реконструкции осуществлять мониторинг несущих конструкций близлежащих домов.
4. Инвестору осуществить в установленном порядке мероприятия, направленные на проектирование и реконструкцию здания по адресу: Центральный район, 3-я Советская ул., 40, лит. А, для перебазирования Санкт-Петербургского городского суда, расположенного по адресу: Галерная ул., 73, лит. А, на сумму не менее 12 970 988 руб. в ценах 2000 года без учета НДС по фактическим затратам по смете, согласованной в установленном порядке, с дальнейшей передачей здания в собственность Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Сообщение об отказе в проведении конкурса на право подготовки документации для проведения торгов

Информационным сообщением, опубликованным в «Строительном еженедельнике. Официальная публикация» от 29 мая 2006 года №20(211) СПбГУ «Управление инвестиций» было объявлено о проведении 30 июня 2006 года конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Настоящим сообщением СПбГУ «Управление инвестиций» уведомляет об отказе в проведении конкурса на право подготовки документации для проведения торгов в отношении земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, южная часть квартала 7 района Ульянки, ограниченная ул. Танкиста Хрустицкого, пр. Народного Ополчения, ул. Лени Голикова и руслом р. Дачная.

Условия и сроки проведения конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов в отношении иных земельных участков, указанных в информационном сообщении от 29 мая 2006 года, остаются в силе.

Сообщение правительства Санкт-Петербурга о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга

В соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 №560 «Об утверждении Плана реализации Генерального плана Санкт-Петербурга», руководствуясь ст. 13 Закона Санкт-Петербурга от 30.12.2003 №778-116 «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», правительство Санкт-Петербурга информирует о принятии решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга применительно ко всей территории Санкт-Петербурга. В целях подготовки проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга образована Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, органы местного самоуправления в Санкт-Петербурге, заинтересованные лица могут направлять предложения по подготовке проекта Правил застройки Санкт-Петербурга в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по адресу: 191011, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, Комитет по градостроительству и архитектуре, Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга и этапы градостроительного зонирования (далее – проект Правил)

№ п/п	Порядок проведения работ	Ответственный исполнитель	Срок выполнения
1	2	3	4
1.	Разработка проекта Правил		до 30.05.2006
1.1	Разработка порядка применения Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга и внесения в них изменений;	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга Комитет по градостроительству и архитектуре	
1.2	Разработка карты градостроительного зонирования		до 30.05.2006
1.2.1	Разработка карты градостроительного зонирования в части, касающейся границ территориальных зон	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга Комитет по градостроительству и архитектуре	
1.2.2	Разработка карты градостроительного зонирования, в части отображения границ территорий объектов культурного наследия, а также границ зон с особыми условиями использования территории, в части, касающейся границ зон охраны объектов культурного наследия (утвержденных в установленном порядке)	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга Комитет по градостроительству и архитектуре	до 30.05.2006
1.3	Разработка градостроительных регламентов для территориальных зон с указанием: – видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; – предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; – ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга Комитет по градостроительству и архитектуре	до 30.05.2006
2	Проверка проекта в соответствии с действующим законодательством	Комитет по градостроительству и архитектуре Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга	до 05.06.2006
3	Подготовка проекта постановления губернатора Санкт-Петербурга о проведении публичных слушаний по проекту Правил	Комитет по градостроительству и архитектуре	Не позднее десяти дней со дня получения проекта Правил
4	Опубликование проекта Правил в установленном порядке	Комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации	11.07.2006
5	Проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга	Не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования Правил
6	Внесение изменений в установленном порядке в проект Правил с учетом результатов публичных слушаний	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга	до 04.10.2006
7	Представление доработанного проекта Правил в установленном порядке на рассмотрение губернатору Санкт-Петербурга	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга	до 10.10.2006
8	Рассмотрение губернатором Санкт-Петербурга проекта Правил	Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, Комитет по градостроительству и архитектуре	В течение десяти дней после представления проекта Правил

X Всероссийский конкурс на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии

X Всероссийский конкурс на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии проводится Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству совместно с Российским Союзом Строителей и Профсоюзом работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации в целях выявления наиболее эффективно работающих организаций и предприятий строительного комплекса, пропаганды и распространения передового опыта в сфере строительства и промышленности строительных материалов. Конкурс проводится по итогам работы за 2005 год.

В конкурсе имеют право принимать участие российские организации и предприятия всех форм собственности, организационно-правовых форм и ведомственной принадлежности, эффективно работающие в области капитального строительства и промышленности строительных материалов. При этом к участию в конкурсе допускаются организации и предприятия, у которых в общем объеме работ (продукции) преимущественную долю (более 75 процентов) составляют работы (продукция) строительного профиля.

Конкурс проводится по следующим основным показателям деятельности организаций и предприятий:

- выполнение инвестиционной (производственной) программы;
- финансово-экономические результаты;
- социальные результаты и охрана труда;
- научно-технический уровень производства;
- качество строительно-монтажных работ (выпускаемой продукции);
- лицензионная деятельность.

Для участия в конкурсе организации и предприятия направляют заявки в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (ул. Строителей, 8, корп. 2, Москва, ГСП, 119991).

Заявка должна быть согласована с вице-губернатором Санкт-Петербурга А.И. Вахмистровым, а также с территориальными органами Российского Союза Строителей и отраслевого профсоюза – Санкт-Петербургского Союза строительных компаний.

На основе представленных на конкурс материалов определяется рейтинг лучших строительных и монтажных организаций, предприятий промышленности строительных материалов и стройиндустрии России.

Участники Конкурса, получившие лучшие оценки по сумме всех показателей деятельности, награждаются:

- переходящими вымпелами «Лучшая организация строительного комплекса России» и «Лучшее предприятие строительных материалов и стройиндустрии России»;
- дипломами «За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и промышленности строительных материалов» I, II, III степени;
- специальными дипломами «За освоение новых эффективных форм организации производства и управления строительством».

Участникам конкурса, награжденным в течение пяти лет подряд дипломами, вручается специальный знак «Лидер строительного комплекса России» и соответствующий сертификат. Лицам, проработавшим руководителями этих предприятий и организаций не менее трех лет, вручается специальный сертификат «Лучший руководитель организации (предприятия) строительного комплекса России».

Участникам Конкурса, ранее награжденным специальным знаком «Лидер строительного комплекса России» и продолжающим принимать участие в Конкурсе, присваивается звание «Элита строительного комплекса России».

Строительные организации и предприятия строительных материалов и стройиндустрии, занявшие призовые места в Конкурсе, имеют право представить материалы к награждению работников:

- получившие звание «Элита строительного комплекса России» и награжденные переходящим вымпелом «Лучшая организация строительного комплекса России» или «Лучшее предприятие строительных материалов и стройиндустрии России» – 1 кандидатуру для присвоения звания «Почетный строитель»;
- награжденные дипломами «За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и промышленности строительных материалов» I степени, а также специальными дипломами «За освоение новых эффективных форм организации производства и управления строительством» – 3 кандидатуры для награждения почетной грамотой Министерства регионального развития Российской Федерации;
- награжденные дипломами «За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и промышленности строительных материалов» II степени – 2 кандидатуры для награждения почетной грамотой Министерства регионального развития Российской Федерации;
- награжденные дипломами «За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и промышленности строительных материалов» III степени – 1 кандидатуру для награждения почетной грамотой Министерства регионального развития Российской Федерации.

Организации и предприятия, награжденные дипломами, имеют право использовать символы полученных ими дипломов в своих рекламных целях.

Срок представления материалов до 1 июля 2006 года.

Дополнительная информация в Комитете по строительству Санкт-Петербурга по телефону 570-34-62.

Администрация Василеостровского района информирует граждан о проведении публичных слушаний (общественных обсуждениях) рабочего проекта по строительству многофункционального гостинично-административного комплекса.

Адрес: Санкт-Петербург, В.О., 13-я линия, 4-6-8/Иностранский переулок.
Срок реализации: 2006 год.

Заказчик: НОУ ВПО «Международный Институт туризма Содружества Независимых государств».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, 21, пом. 2н, тел. 272-61-80.

Проектная организация: ООО «Росар».
Адрес: Санкт-Петербург, Сампсониевский проспект, 60, тел. 336-52-82.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Большой пр. В.О., 55, здание администрации Василеостровского района, первый этаж, помещение постоянной градостроительной экспозиции района, которая открыта с 23 мая 2006 года, с 9.00 до 18.00, в каб. №№28, 29, а также по тел. 323-70-27.

Публичное слушание данного рабочего проекта будет проходить в актовом зале администрации Василеостровского района по адресу: Большой проспект В.О., 55, третий этаж, 26 июня 2006 года в 17.00.

Администрация Кировского района

приглашает жителей микрорайона (МО №27 «Ульянка»)

принять участие в общественном слушании

градостроительного решения по проекту:

Теплоснабжение кв. 101 от 5-й Кировской котельной (пр. Стачек, 170) и рассмотрение возможности присоединения к тепловым сетям ОАО «Ленэнерго».

Общественное обсуждение состоится 28.06.2006 в 17.00

по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369,

тел. для справок 252-26-00.

Внимание руководителей компаний!

Оформив ПОДПИСКУ на газету «Строительный Еженедельник»,

Вы получаете уникальную возможность ПЛАНИРОВАТЬ

бизнес своей компании с учетом информации о НОВОМ

строительстве в городе и области.

Каждый ПОНЕДЕЛЬНИК в «Строительном Еженедельнике»

вы можете найти ДОСТОВЕРНЫЕ сведения

о новых объектах строительства: жилые дома, бизнес-центры, торговые и развлекательные комплексы, спортивные сооружения, современные многоэтажные паркинги и др.

ПЛАНИРУЙТЕ УСПЕХ СВОЕВРЕМЕННО!

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС
14221
ЧЕРЕЗ КАТАЛОГИ

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:

- ЗАО «Прессинформ»: тел. 335-97-51
E-mail: zayavka@crp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

Газета нужна всем!

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком! Контактный телефон редакции 380-09-74, тел./факс 380-15-81

Санкт-Петербургский
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный публикатор правовых актов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта



Позвони в редакцию и подпишись!
ПОДПИСНОЙ КУПОН

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Редакционная подписка

Название фирмы	_____
Адрес доставки с индексом	_____
Юридический адрес с индексом	_____
КПП	_____
ИНН	_____
Телефон	_____
Факс	_____
E-mail	_____
Ф.И.О. контактного лица	_____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 1452 руб. (1 экз.)

2006 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2007 г.												

Кол-во экз. _____

**ЗАО «Корпорация «ПЕТРОСТРОЙ» сообщает
о предстоящем строительстве торгово-развлекательного комплекса.**

Адрес: Санкт-Петербург, г. Колпино, квартал 14А по Пролетарской улице,
напротив дома 15 (напротив дома 15, лит. А, по Пролетарской ул.).

Заказчик: ЗАО «Корпорация «ПЕТРОСТРОЙ».
Адрес: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Павловская, 1, тел. 461-25-25.

Проектная организация: ООО «СЗСК».
Адрес: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Железнодорожная, 9, тел. 461-64-41.

Срок реализации проекта: III квартал 2007 года.

Выставка архитектурно-графических материалов открыта с 14.06.06 в зале заседаний администрации Колпинского района. Доступ на выставку ежедневно с 9.00 до 18.00, до момента проведения общественных слушаний. Общественные слушания проводятся повторно в соответствии с заключением КГА. Общественные слушания пройдут 03.07.06 в 16.00 в администрации Колпинского района по адресу: г. Колпино, ул. Урицкого, 1. Не позднее 23.06.06 можно подавать запросы и предложения по данному проекту в общественную приемную администрации Колпинского района.

**Администрация Василеостровского района
информирует о проведении публичных слушаний по:**

- 1. Временному регламенту застройки территории (ВРЗ – 1080К)**
по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный 10-й линией, Средним пр., 9-й линией, Большим пр.
- 2. Проекту межевания квартала (ПМ – 0068)**
по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный 10-й линией, Средним пр., 9-й линией, Большим пр.

Возможное функциональное назначение квартала после осуществления градостроительной деятельности:

- многоквартирные жилые дома брандмауэрно-дворового типа
- подземные гаражи
- гаражи индивидуального легкового автотранспорта, отдельно стоящие
- учреждения воспитания и образования, подготовки кадров
- учреждения культуры и искусства
- административные учреждения
- объекты торговли и общественного питания без хранения и демонстрации товаров или обслуживания вне полностью закрытого здания, рассчитанные на малый поток посетителей
- трансформаторные подстанции
- внутриквартальные проезды
- зеленые насаждения

Заказчик: Закрытое акционерное общество «БизнесЛинк Девелопмент».
Адрес: Санкт-Петербург, 13-я линия, 14, тел. 327-89-91.

Проектная организация: ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана Санкт-Петербург»
Комитета по градостроительству и архитектуре.
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 315-51-96.

Информацию о Временном регламенте застройки и Проекте межевания можно получить на градостроительной экспозиции по адресу:
Василеостровский район, Большой проспект, 55, первый этаж, здание администрации Василеостровского района.

Градостроительная экспозиция работает
с 13 июня по 3 июля 2006 года с 9.00 до 18.00.
Доступ свободный.

Вопросы и предложения будут приниматься в каб. 28-29 администрации Василеостровского района в течение 30 дней после опубликования информационного сообщения. Тел.: 321-33-17, 323-70-27.

**Администрация Центрального района информирует
о проекте градостроительного решения:
Предпроектные предложения по реконструкции с расширением здания под мини-отель.**

Адрес объекта градостроительного решения:
Санкт-Петербург, Аптекарский переулок, 5, лит. А.
Заказчик: частное лицо А.И. Алмакаев.
Адрес: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 14, кв. 8, тел. 924-51-44.
Проектная организация: ЗАО «Темп-проект».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, 47, корп. 3, тел. 314-09-06.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Б. Конюшенная, 7,**
в помещении ЭУ-1 ЖКС №1, тел. 571-00-96.

Экспозиция открыта с 14 июня по 14 июля 2006 года в рабочие дни с 10.00 до 17.00.

Вопросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: **191186, Санкт-Петербург, Круглый пер., 3, кв. 8,**
тел. 315-02-00 и в администрацию Центрального района по тел. 274-33-01.

Общественное слушание данного проекта будет проходить в помещении ЭУ-1 ЖКС №1 по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Б. Конюшенная, 7, 14.07.2006 в 16.00.**
Тел. для справок 315-02-00, тел. в администрации Центрального района 274-33-01.

**Администрация Невского района информирует о проекте градостроительного решения:
Проект реконструкции моста через р. Славянку в створе Рыбацкого пр.**

Сроки реализации проекта: 2006 год.
Заказчик: СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства».
Адрес: Санкт-Петербург, Нейшлотский пер., 8, тел. 542-71-20.
Проектная организация: ГУП «Ленгипроинжпроект».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, 52, корп. 1, тел. 373-41-42.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **пр. Обуховской Обороны, 163, к. 2**
(вход со стороны ЗАО «Ломоносовский фарфоровый Завод»).

Экспозиция открыта с 13 июня 2006 года в течение 20 дней, с 9 до 18 часов.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в актовом зале администрации Невского района по адресу: **пр. Обуховской Обороны, 163, 3 июля 2006 года в 16.00.**

Срок подачи письменных запросов и предложений: **до 13 июля 2006 года.**
Пояснительная записка: Целью проекта является реконструкция Рыбацкого моста с расширением его до четырех полос движения, повышением отметок проезжей части, а также со строительством стенок набережных и переустройством прилегающих участков Рыбацкого и Советского пр.

**Администрация Невского района информирует о проекте градостроительного решения:
Реконструкция существующего 4-этажного здания в связи со строительством
комплекса зданий для размещения отделения судебно-психиатрической экспертизы для
лиц, содержащихся под стражей.**

Адрес: Санкт-Петербург, Невский район, ул. Грибакиных, 21.
Сроки реализации проекта: в соответствии с нормативными сроками.
Заказчик: Комитет по строительству при правительстве Санкт-Петербурга.
Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, тел. 571-99-93.
Проектная организация: ООО «Балтинжпроект».
Адрес: Санкт-Петербург, Загородный пр., 27/21, тел. 315-31-81.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **пр. Обуховской Обороны, 163, к. 2**
(вход со стороны ЗАО «Ломоносовский фарфоровый Завод»).

Экспозиция открыта с 13 июня 2006 года в течение 20 дней, с 9 до 18 часов.
Публичное слушание данного проекта будет проходить в актовом зале администрации Невского района по адресу: **пр. Обуховской обороны, 163, 3 июля 2006 года в 15.00.**

Срок подачи письменных запросов и предложений: **до 13 июля 2006 года.**
Пояснительная записка: Целью проекта является реконструкция здания на участке площадью 1516 кв. м для размещения комплекса зданий отделения судебно-психиатрической экспертизы для лиц, содержащихся под стражей. Территория функционально делится на две зоны: зона с условно-свободным доступом сотрудников и посетителей и режимная зона.

**Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона
(МО «Красеньяя речка») на градостроительную экспозицию по предполагаемому
строительству шахты №4А на тоннельном канализационном коллекторе №28.**

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 83А.

Сроки проектирования: 2005 год.
Срок реализации проекта 2006-2007 годы.

Заказчик: «Левобережный Водоканал», филиал ГУП «Водоканал Санкт-Петербург».

Организация, ответственная за разработку проектной документации:
ГУП «Ленгипроинжпроект».

Адрес: Санкт-Петербург, Кузнецовская ул., 52, тел. 374-23-63.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно в течение 20 дней с 14.06.2006 по адресу: **пр. Стачек, 18** (здание администрации района), в холле третьего этажа у кабинета №369.

Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00.
Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.

Администрация Кировского района

приглашает жителей микрорайона (МО №31)

принять участие в общественном слушании

градостроительного решения по проекту:

«Реконструкция расселенного жилого дома»

по адресу:

Санкт-Петербург, Канонерский остров, 27, лит. А.

Общественное обсуждение состоится 19.06.2006 в 17.00 по адресу:

пр. Стачек, 18, каб. №369.

Тел. для справок 252-26-00.

ЗАСЕДАНИЕ

Прошедшая неделя в Смольном началась с заседания Консультативного Совета при правительстве города, на котором рассматривались вопросы градостроительного комплекса Санкт-Петербурга.

ПРАВИТЕЛЬСТВО ГОТОВО ПОМОГАТЬ

Открывая заседание, губернатор Валентина Матвиенко предложила «проанализировать положение дел в городе, как идет развитие строительного рынка, какие есть проблемы, какие трудности, как ведущие застройщики оценивают ситуацию. Что необходимо для упорядочения этой работы, для снятия бюрократических барьеров, для того чтобы понять, как нам лучше всего двигаться вперед, в том числе для реализации национального проекта «Доступное жилье». Основная наша цель и задача – послушать вас, услышать вас», – завершила вступительное слово губернатор.

Несмотря на намерение выслушать строителей, большая часть заседания была отдана отчетам чиновников. Первым докладывал вице-губернатор Александр Вахмистров. Отметив, что в городе положено начало градостроительному планированию, он сообщил, что в настоящее время работают комиссии по проработке изменений в генплан, которые предполагается принять в октябре нынешнего года, и предложил застройщикам поучаствовать в этой работе. Далее он рассказал о принятом решении, согласно которому функция заказчика по всем незастроенным территориям возложена на Комитет по строительству, по застроенным – на КГА, а по промышленным – часть решений принимает КЭРППИТ и часть – Комитет по стратегическим инвестициям.

И СНИЖАТЬ ОТЧИСЛЕНИЯ

Александр Вахмистров порадовал строителей информацией о внесенных изменениях в инвестиционное законодательство Петербурга, которые дают право правительству уменьшать платежи за предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, имеющих важное социальное, культурное или экономическое значение для города. Коснувшись правил предоставления земельных участков, он сообщил, что они изложены в Градостроительном кодексе. Исключениями являются участки под линейные сооружения, в том числе магистральные сети. Их будут предоставлять на правах временной аренды, проекты планировки в данном случае не будут нужны. Исключением также являются земельные участки площадью до 100 кв. метров для размещения инженерных сооружений. Точно такое же решение готовится по АЗС. В ближайшее время на правительство должен быть вынесен документ о предоставлении участков на основе акта выбора земельного участка.

Далее г-н Вахмистров рассказал о том, что до конца года на торгах должны быть реализованы земельные участки для строительства 3 млн кв. метров жилья. В настоящее время на рассмотрении КУГИ находятся документы на участки под строительство 400 тыс. кв. метров. Первые торги планируется провести 20 июня. В обороте же по всем постановлениям правительства от начальной стадии строительства и до отделочных работ находится около 12 млн кв. метров. «Это вселяет надежду, – говорит вице-губернатор, – но, чтобы быть совсем уверенными в завтрашнем дне, ежегодно следует продавать по 2,5 млн кв. метров, потому что практика показывает: не

Лучше двигаться вперед



все принимаемые правительством решения доходят до реализации.

ПРОЕКТЫ И ПЛАНЫ

В настоящее время правительство города реализует четыре основных проекта по строительству жилья: «Балтийская Жемчужина» (1 млн кв. метров), строительство жилья для военных в Пушкине (около 300 тыс. кв. метров) и два новых, один из которых – предоставление экспериментальной площадки совхоза «Детскосельский» для крупного массива деревянного домостроения. Планируется строительство деревянных домов на индустриальной основе. Кроме того, ведутся переговоры с компанией «Газпромнефть» по активному жилищному строительству.

Не оставил в стороне Александр Вахмистров и вопрос о развитии энергетики. По его мнению, необходимо четко разграничить ответственность застройщика и монополиста. За застройщиком предполагается оставить обязанность строить здания со всеми внутренними коммуникациями, а всю ответственность за подключения передать Комитету по энергетике. Именно ему предлагается курировать подключение по всем источникам, по всем сетям, а плата должна идти в бюджет, и только оттуда – монополистам.

СЛОВО ЧИНОВНИКАМ

Вслед за вице-губернатором выступили Герман Вихарев, директор СПХ, Александр Орт, начальник Службы госстройнадзора и экспертизы, Владимир Зябко, руководитель ГЖИ, Валерий Чистяков, руководитель Ленэнерго. Первый расписался в своей некомпетентности, объяснив, что вынужден давать согласования на вырубку зеленых насаждений по факту. Такая позиция вызвала естественное неудовольствие у губернатора: «Кто же заставляет вас согласовывать?». Герман Вихарев пояснил, что, когда все остальные согласования уже есть, он не считает возможным противостоять в одиночку. Валентина Матвиенко потребовала быть более требовательным и не раз давать подписи направо и налево. «А то есть у нас

такие шустрые застройщики, которые ночью незаконно вырубают деревья, только бы получить участок. Но вы в таком случае должны стоять на страже городских интересов, а не идти на поводу у неупорядоченных людей».

Александр Орт поведал собравшимся об ухудшении качества строительства и проектирования. Из 317 рассмотренных в этом году проектов 210 было отправлено на доработку, а на три выдано отрицательное заключение. Есть факты самовольного сноса зданий вместо реконструкции, несоответствия функционального назначения здания. Но более всего ему не понравилось качество сметных работ, которые повсеместно бывают завышенными. К примеру, на строительство завода Toyota была составлена смета на 117 млн рублей, а после проверки затраты снизились до 100 миллионов. По итогам прошлого года при заявленной стоимости смет в 12 млрд рублей экономия составила 1,9 млрд рублей. По мнению чиновника, сметчики специально завышают стоимость за счет использования более дорогостоящих материалов и видов работ. О низком качестве строительства говорил и Владимир Зябко. Он привел в пример дом 8, корпус 2 по Центральной улице в Пушкине, введенный в действие два года назад, который сегодня весь в трещинах и с затопленным подвалом. А всего-навсего неправильно выполнена отмостка здания. Александр Вахмистров подтвердил, что «количество жалоб на качество удвоилось или даже утроилось».

И БИЗНЕСМЕНАМ

Валерий Чистяков отметил, что проблема с подключениями характерна для всех регионов России, но в Петербурге она стоит особенно остро. Есть два списка, по одному из которых на сегодня не подключено 53 здания, а по-другому – 884. Разработан график подключений, и к III кварталу он будет выполняться. Компания направила на присоединение 389 млн рублей. Однако без развития генерации проблему не решить. В городе необходимо дополнительно 3,2 тыс. МВт мощности. По поводу оплаты подключений через городской бюд-

жет, а не напрямую руководитель Ленэнерго высказался против, пояснив, что прозрачности процессу это не добавит.

Бизнесмены от строительства высказывались очень робко и, в основном, поддерживали все начинания городского правительства. Вице-президент Группы ЛСР Евгений Яцышин предложил предоставить план по развитию промышленных зон, чтобы строители могли вовремя принимать участие в конкурсах на их застройку. Генеральный директор холдинга RBI Эдуард Тиктинский попросил четко обозначить обязательства города по инженерной подготовке территорий и ввести рассрочку по платежам. Президент «Корпорации-С» Василий Сопромедзе выступил за организацию постоянного органа при правительстве, куда строители могли бы в любое время обратиться с предложениями. Он единственный, кстати, заявил, что на уровне исполнителей во власти ничего не меняется. На что Валентина Матвиенко предложила: «Необходимо, чтобы в случаях формального затягивания сроков, бюрократических препонах вы немедленно сообщали в Комитет по строительству для принятия нами мер. Будут замечания, претензии к любому органу – незамедлительно докладывайте. Нам надо приучить работать всех по регламенту».

В ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заявив о том, что готова внимательно выслушать бизнесменов, губернатор так и не смогла заставить их высказаться пространнее. Президент Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Максим Шубарев заявил, что если все задумки городского правительства будут реализованы, то для строителей наступят благие времена. «Документы приняты хорошие, главное, чтобы они работали», – сказал Максим Шубарев. В итоге Валентина Матвиенко пришлось самой еще раз пробежаться по болевым точкам: энергетика (президент обещал 170 миллиардов инвестиций до 2010 года), подключения (не позволим повышать тарифы, они и так сегодня составляют 100 долларов в каждом кв. метре); торги (мы дали слово реализовать в этом году 3 млн кв. метров под жилье, и вы должны нам в этом помочь), уплотнительная застройка (что касается уплотнительной застройки, позиция моя и правительства такова: все, что попадает в зону зеленых насаждений, детских и спортивных площадок, застраиваться не будет. Вы должны знать, что через колесо рубить деревья ночью никому не позволено. В то же время мы не позволим устраивать разгул в городе некоторым объединениям граждан, которые мигрируют из одного района в другой, мы не будем им поддаваться). Относительно последнего председателя Комитета по строительству Роман Филимонов сообщил, что проверено шесть участков в Калининском, Выборгском, Василеостровском и Приморском районах, вызвавших наиболее резкую критику горожан. Но все они за исключением одного (компания «Агат», участок возле площади Мужества) выданы без юридических нарушений, а значит, отменять принятое решение нет оснований.

Состоявшееся совещание Евгений Яцышин прокомментировал так: «Хорошо поговорили, а что будет – кто ж это знает, поживем – увидим».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм (ЭСОН)

Экспертиза предприятий строительного комплекса (Сертификация Экспертного Совета)

www.eson.info
eson@smart.spb.ru

Секретариат Экспертного Совета

Ст.м. «Маяковская», Невский пр., д.63 (во дворе, офис 12) Т. 740-70-35, 740-70-37

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ ПРЕДСТАВЛЯЕТ

ежегодный информационный справочник

«Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга-2006»

Издание содержит информацию об участниках строительного рынка и структурах, координирующих деятельность инвестиционно-строительного комплекса, и отражает количественные и качественные изменения, произошедшие в отрасли за последний год.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1 (официальный): информация об отраслевых исполнительных органах строительного комплекса, материалы о деятельности ССОО и партнеров.

Раздел 2 (тематический): информация о ведущих инвестиционно-строительных компаниях (по сферам деятельности).

Приглашаем разместить информацию о деятельности возглавляемой Вами организации в ежегодном информационном справочнике «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга-2006».

Информация и реклама для размещения в справочнике принимаются до 15 июня 2006 года

По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам: 571-31-12, 336-45-54

Генеральный информационный партнер: **Строительный**

ССОО

Короли шахмат

Спортсмены строительного комплекса умеют быстро кататься на лыжах, играть в волейбол, метко стрелять в мишень. В этот раз строители принимали участие в боях на шахматных досках.

В первые выходные дни лета в знаменитом шахматном клубе Дворца Творчества юных состоялось первенство по игре в шахматы среди сборных команд строительного комплекса. По традиции команды играли по круговой системе в два круга. В результате состязания определилась четверка сильнейших – ОАО ПО «Ленстройматериалы», ЗАО «Метробетон», ООО ПСО «Блок-моноклит», ООО ПК «Металл Профиль».

В тяжелых боях на шахматных досках самыми сильными оказались сотрудники ОАО «Ленстройматериалы». Команда заняла первое место, а главный менеджер компании Денис Феофанов, дебютант соревнований, получил звание «шахматный король» – сильнейший на первой доске. Итоги не могут не радовать генерального директора Дмитрия Игнатъева, который славен не только своими трудовыми достижениями, но и успехами на спортивной ниве.

Генеральный директор компании ЗАО «Метробетон» Владимир Кондратенко может по праву гордиться своими дружными сотрудниками, которые в очередной раз доказали всем, что один в поле не воин, и в результате получили звание вице-чемпиона. Звание «шахматная королева» получила Александра Киреева – экономист в компании ЗАО «Метробетон». Спортсменка, умница и просто красавица свою награду получила в результате упорной борьбы.

Бронзовую награду вручили команде ООО ПСО «Блок-Моноклит» под руководством генерального директора Олега Ковалю.



Замкнула четверку сильнейших команд сборная шахматистов ООО ПК «Металл Профиль», генеральный директор Павел Андронов.

Соревнования по шахматам проводились в рамках спартакиады «За труд и долголетие», которую организовал Союз строительных объединений и организаций. Победителям и призерам были вручены ценные призы, подарки и грамоты.

Уже состоялись соревнования по бильярду, боулингу, лыжным гонкам и пулевой стрельбе. Следующий вид соревнований – футбол, который состоится 1-2 июля 2006 года. Напомним, что финалом спартакиады «За труд и долголетие» станет футбольный матч на стадионе «Петровский» (малая арена), приуроченный к празднику «День строителя-2006», который состоится 3 августа 2006 года. Вручение призов состоится 10 августа в Ледовом Дворце.



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

ПРЕДСТАВЛЯЕТ

программу праздника

“ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2006”

3 августа на стадионе «Петровский» (малая арена)

Финал Спартакиады “За труд и долголетие”

10 августа



Праздничный вечер, посвященный Дню строителя.

Планируются выступления губернатора Санкт-Петербурга, представителей Администрации и почетных гостей

На концерте выступят звезды российской эстрады.

**Дополнительная информация
по телефонам:
336-45-54, 571-31-12**

Генеральный
телевизионный спонсор:



Генеральный
информационный партнер:



Информационные партнеры:



Праздник проводится при поддержке:



СПРАВКА

о законченном новом строительстве жилья за май 2006 года

Название объекта	Район	Адрес	Застройщик	Генподрядчик	Мощность, кв. м	Количество квартир							Вид здания	
						Всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.		7-комн.
Жилой дом со встроенными помещениями	Выборгский	Шувалово-Озерки, кв. 30, Учебный пер., между домами 8-1 и 10-2, (западнее д. 10, корп. 2 по Учебному пер.)	ООО «Монтаж Оборудование Плюс»	ООО «Строительное управление»	9 300,40	165	95	58	12					Газобетонный
Жилой дом со встроенными помещениями	Невский	Севернее ул. Новоселов, кв. 3Г, корп. 1а (ул. Евдокима Огнева, северо-западнее пересечения с Искровским пр.)	ЗАО «СУ-308»	ОАО «СУ-308»	6 999,10	135	75	46	14					Кирпично-моноклитный
Жилой дом	Центральный	На участке между д. 33 по ул. Рылеева и д. 47 по ул. Восстания (юго-восточнее пересечения с ул. Рылеева)	ООО «СК «Петербургская недвижимость»	ООО «СУ «Петербургская недвижимость»	1 633,80	20	3	10	7					Моноклитный
Жилой дом со встроенной автостоянкой	Пушкинский	г. Пушкин, участок, ограниченный Оранжерейной ул., Магазиной ул., Коношениной ул. и Октябрьским бульваром (Магазейная ул., д. 54, лит. А, д. 54а, лит. А)	ООО «Стройсвет»	ООО «Строй Инжиниринг»	2 921,60	30	9	13	6	2				Кирпичный
Жилой дом	Выборгский	Выборгское шоссе, д. 86А	Гражданин РФ Скуридин Николай Григорьевич	ООО «Юниверс»	2 412,80	9			7	2				Кирпичный
Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями: 1-я очередь, жилой дом со встроенными помещениями, корп. 1.1, 2.1; трансформаторная подстанция	Василеостровский	В.О., кв. 1, корп. 49	ГКУ ВПО СПб государственный горный институт им. Г.В. Плеханова	ЗАО «Инжпротстрой»	16 656,80	142	27	31	28	49	4	3		Кирпично-моноклитный
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и мансардными этажами	Красногвардейский	Ржевка-Пороховые, кв. 10, на пятне корп. 31, 32, 36, (южнее д. 27, лит. А по пр. Ударников)	ЗАО «ИВИ-93»	ООО «Строительное управление»	11 618,90	201	111	57	31	2				Газобетонный
Жилой дом	Кировский	Ул. Метростроевцев, д. 1, лит. А, с прилегающей территорией)	ЗАО «47 Трест»	ЗАО «47 Трест»	7 895,40	110	39	40	30	1				Газобетонный
Жилой дом	Невский	Ул. Подвойского, (восточнее д. 24, корп. 2, по ул. Подвойского), (кв. 15 Севернее ул. Новоселов, корп. 33)	ЗАО «СК «Темп»	ООО «ПСУ-20»	9 058,70	170	102	68						Панельный
Жилой дом, корп. Г по генплану	Приморский	Коломяги, кв. 12В, (северо-восточнее пересечения Новосельской ул. и Репищевой ул.)	ЗАО «Коломяги-Ретро»	ЗАО «СК «Союз»	1 074,90	4					3	1		Панельный
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, 1-я очередь, корп. 1; ТП; РТП	Приморский	Северо-Приморская часть, южная часть кв. 63, (северо-восточнее пересечения Приморского шоссе и Яхтенной ул.)	ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ»	ЗАО «Новатор»	21 298,90	269	88	106	70	3	2			Блочный
Жилой дом, корп. Д по генплану	Приморский	Коломяги, кв. 12В, (северо-восточнее пересечения Новосельской ул. и Репищевой ул.)	ЗАО «Коломяги-Ретро»	ЗАО «СК «Союз»	1 079,10	4					2	2		Кирпично-моноклитный
Жилой дом, корп. Е по генплану	Приморский	Коломяги, кв. 12В, (северо-восточнее пересечения Новосельской ул. и Репищевой ул.)	ЗАО «Коломяги-Ретро»	ЗАО «СК «Союз»	834,10	4					4			Блочный
Жилой дом	Приморский	Коломяги, кв. 11Б, корп. 146А	ЗАО «Коломяги-Ретро»	ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация»	3 336,40	17	2	2	4	5	1	2	1	Блочный
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	Приморский	Озеро Долгое, кв. 37А, корп. 20, 21 (западнее д. 28, лит. А, по Богатырскому пр.)	ЗАО «ПО «Возрождение»	ЗАО «Ленстройтрест»	14 752,50	252	155	46	51					Кирпичный
Жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания	Фрунзенский	Южнее р. Волковки, кв. 22, корп. 30 (юго-западнее д. 71, корп. 1, лит. А, по Будапештской ул.)	ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование, строительство»	ООО «СК «ИПС»	10 716,33	186	62	92	28	4				Панельный
ИТОГО ЗА МАЙ:					121 589,73	1718	768	569	281	72	10	14	4	Газобетонный

СПРАВКА

о законченном реконструкции жильем за май 2006 года

Реконструкция здания общежития под жилой дом	Красносельский	г. Красное Село, пр. Ленина, д. 120, лит. А	ПЖСК «Красносельский»	ООО «Центродизайн»	2 537,8	44	12	20	12					Строительный объем, м³
ИТОГО ЗА МАЙ:					2 537,8	44	12	20	12					12 305,0

НАДЗОР

Суд ошибается, правительство – нет

Правительство Санкт-Петербурга и ООО «Макромир» доказали в Городском суде правомерность застройки бульвара улицы Турку. Граждане собираются требовать рассмотрения дела в надзорной инстанции.

Напомним, что в марте текущего года решением Смольнинского федерального суда было признано незаконным постановление правительства Санкт-Петербурга №2036 от 21 декабря 2004 года «О проектировании и строительстве досугово-развлекательного и спортивно-оздоровительного центра по адресу: Фрунзенский район, ул. Турку, участок 1 (западнее пересечения с Бухарестской ул.)». Оспоренным постановлением ООО «Макромир» был предоставлен земельный участок площадью 27 447 кв. м на территории бульвара ул. Турку.

Граждане вступили в борьбу против строительства, поскольку оно должно повлечь за собой вырубку зеленых насаждений на площади более 20 тыс. кв. метров. Адвокат инициативной группы Евгений Баклагин основывал свою позицию на нарушении спорным постановлением норм Градостроительного и Земельного кодексов РФ (45 и 85 статей соответственно) и городского закона «Об охране зеленых насаждений» (ст. 3, п. 2, ст. 11). Интересно, что, доказывая свою правоту, инвестор и юристы, представлявшие в суде первой инстанции городское правительство, апеллировали к тем же законодательным нормам.

Районный суд склонился к доводам заявителей, но решение о признании незаконности постановления в силу не вступило, поскольку со стороны правительства в десятидневный срок была подана кассационная жалоба в Городской суд Санкт-Петербурга.

Суть жалобы в следующем: судом были неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, имела место недоказанность обстоятельств, имеющих значение, а также выводы суда не соответствовали обстоятельствам дела. Так, например, ст. 11 закона «Об охране зеленых насаждений», по мнению КГА, может быть применима исключительно к зеленым насаждениям в зонах с установленной градостроительной документацией рекреационной функцией, что в случае с бульваром ул. Турку отсутствует. Кроме того, в кассационной жалобе ООО «Макромир» говорится, что при рассмотрении дела в Смольнинском федеральном суде не были учтены доказательства, содержащие расчеты площади досугово-развлекательного и спортивно-оздоровительного центра, предполагаемого к размещению в проектируемом здании. Согласно этим расчетам, выполненным ООО «Архитектурная мастерская Митюрева», площадь спортивного комплекса в совокупности с выставочным залом (который также можно использовать для проведения различных спортивно-оздоровительных мероприятий) будет составлять 70 процентов от общей площади запроектированного здания. Таким образом, даже если допустить, что бульвар относится к рекреационным зонам, будущий многофункциональный комплекс позволительно строить, поскольку он вполне может быть отнесен к разряду спортивных сооружений (ст. 3, п. 2 закона «Об охране зеленых насаждений»).

Городской суд удовлетворил кассационную жалобу, и теперь ООО «Макромир» может приступать к строительству объекта. Однако инициативная группа жителей дома 11/1 по ул. Турку, напротив которого и предполагается построить многофункциональный комплекс, не собирается мириться с поражением. Предписание Городского суда будет выдано на руки примерно через три недели. Тогда может начаться заключительная – третья стадия рассмотрения этого дела: обжалование решения суда второй инстанции в надзорных органах. Допустимость или недопустимость застройки бульвара на Турку может стать предметом рассмотрения Президиума городского суда Санкт-Петербурга и Верховного суда.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

СИТУАЦИЯ

За и против



Взаимоотношения ООО «Инвест-Сити» и руководства Муниципального образования «Красненькая речка» перешли в стадию конструктивного диалога в отношении строительства 17-этажного дома на проспекте Стачек.

Как сообщалось ранее, в связи с проектом строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями (Постановление правительства Санкт-Петербурга №1438), возникла конфликтная ситуация между руководством ЖСК-870 и инициативной группой граждан с одной стороны, и городской

администрацией и инвестором – с другой. Яблоком раздора послужили имущественные права на земельный участок, предполагаемый под возведение жилого здания. С марта 2006 года проходят судебные слушания по данному вопросу.

Граждане-заявители основывают свою позицию на наличии у ЖСК-870 Временных свидетельств о землепользовании, выданных в середине 90-х годов городским КЗРиЗ.

«Притязания на земельный участок не обоснованы, – комментирует ситуацию заместитель генерального директора инвестиционно-строительной компании «Инвест-Си-

ти» Роман Нефедов. – Инициаторы судебного разбирательства утверждают, что жилищный кооператив в качестве владельца земли регулярно выплачивал земельный налог за этот участок, однако за четыре месяца суду так и не были представлены доказательства этого – нет справок из налоговых органов, нет подтверждений из Комитета по земельным ресурсам и землеустройству. При подготовке пакета документации, необходимого для получения разрешения на строительство, мы направляли запросы во все профильные комитеты и надзорные инстанции. И отовсюду получили ответы, согласно которым участок, расположенный между жилыми домами №105 и №107 по проспекту Стачек, арендными или иными отношениями не обременен. В настоящее время разработан временный регламент застройки, получено разрешение на начало подготовительных работ».

До последнего времени позиция руководства МО №30 «Красненькая речка» в отношении проекта строительства жилого дома на спорном участке была однозначно негативной. Однако сейчас ситуация изменилась – Роман Нефедов характеризует ее как конструктивный диалог. «Застраиваемый земельный участок не относится к территории, принадлежащей жилым домам согласно выполненному проекту межевания, и имущественные права граждан никоим образом не затрагиваются, – сообщил г-н Нефедов. – Но далеко не все знают об этом. Поэтому мы пошли навстречу просьбе и.о. главы муниципального образования Ларисы Бурко не ставить строительный забор до тех пор, пока не будет проведена разъяснительная работа с населением близлежащих домов, поскольку не заинтересованы в развитии конфликта».

Но достижение взаимопонимания с муниципальным образованием не сказывается на ходе судебного процесса. Следующее заседание Кировского федерального суда по «земельному» вопросу состоится 29 июня.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

ОБОРУДОВАНИЕ

Электроэнергия без посредников

Стагнация на энергетическом рынке Петербурга привела к тому, что большинство строительных компаний начинают возводить объект, не имея не только электрических мощностей, но даже и согласований на будущие мощности. В этой ситуации получить развитие рынок аренды генерирующего оборудования, способного обеспечить весь цикл строительства необходимой электроэнергией.

По оценкам экспертов, 80 процентов объектов строятся без выделения временного энергоснабжения АО «Ленэнерго» и сдаются госкомиссии, не имея постоянной схемы энергоснабжения. По некоторым данным, на сегодняшний день в Петербурге около 700 домов подключены к электросетям по временной схеме, при том, что в год сдается около 400. Ввиду отсутствия необходимых энергомошностей строители вынуждены использовать альтернативное генерирующее оборудование – дизель-генераторы.

«Как показывает практика, в 99 случаев из 100 застройщик начинает полную свою деятельность, не имея от Ленэнерго ни единой бумажки», – говорит исполнительный директор ООО «Тэтра-Электрик» Олег Лебедев. – Если на начальном этапе вопрос может стать только об освещении работ в вечернее и ночное время при рытье котлована, то когда непосредственно начинается строительство, электричеством необходимо обеспечить краны, сварочное и компрессорное оборудование, различный электроинструмент, бытовки, а также некоторые технологические процессы, например, прогрев бетона. Вероятность того, что Ленэнерго обеспечит необходимой мощностью на этапе строительства – мала, поскольку организации вынуждены одновременно и начинать строительство, и согласовывать технические условия подключения».

«Чем больше строительная организация, тем больше вероятность, что она содержит парк генерирующего оборудования, а возможно, что и собственную энергетическую структуру, – считает директор проектов ООО «А.Д.Д. Инжиниринг» Александр Левкович. – Однако содержать большие мощности дизельных электростанций не вы-

годно, поскольку потребность в них имеет временные интервалы использования. А стоимость одной дизель-электростанции, например, мощностью 400 кВт составляет порядка \$100 тысяч. Аренда генерирующего оборудования – это оптимальный вариант».

ВЫНУЖДЕННАЯ МЕРА

«Использование дизельных электростанций – это вынужденная мера. Когда срок подключения не ясен, лучше ее сразу же запроектировать. Тем самым компания способна обезопасить себя на срок от начала строительства до подключения к сетям Ленэнерго. Особенно актуально это при строительстве магазинов, кинотеатров и других социальных объектов, которые будут открываться и спокойно работать. А когда построит и подключит постоянную трансформаторную подстанцию, временная дизель-электростанция просто выключается из схемы, то есть берется и увозится», – рассказывает Олег Лебедев. – В Петербурге 50 процентов гипермаркетов сидят на временном электроснабжении от дизельных электростанций. Как правило, они ничего не успевают согласовать в срок и сразу же надеются на временное электроснабжение от альтернативной сети. Им это даже удобно, хотя Ленэнерго очень этому противится». «Мы используем дизель-генераторы на всех объектах: 500 кВт электроэнергии мы получаем от сетей Ленэнерго и порядка 3000 кВт вырабатывают собственные и арендованные дизель-генераторы. Но это очень дорогое удовольствие. Например, электроэнергия от дизельных установок, используемая нами при строительстве дома площадью 100 тыс. кв. метров в течение года, обошлась нам в 1 млн EURO, не считая затраты на саму аренду, – говорит директор по инвестиционному развитию ЗАО «Юит-Лентек» Алексей Спиридонов. – Поэтому сейчас мы пытаемся наладить диалог с Ленэнерго, начинаем завязывать деловые отношения, и они начинают реагировать на наши запросы». «Мы используем дизель-генераторы по временной схеме, пока не решены вопросы с Ленэнерго, потому что задержка и срывы сроков строительства обходится компании гораздо дороже», – подтверждает главный энергетик СК «Импulse» Дмитрий Божецкий.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ РЫНОК

Сегодня рынок аренды дизель-генераторов в Петербурге почти установился. Свои энергетические мощности предлагают около 10 крупных игроков – это петербургские, московские, финские и шведские компании. Часть из них не только поставляют, как правило, импортное оборудование, но и предоставляют полный комплекс услуг: разработку и проектирование специальных шкафов, через которые можно управлять оборудованием, а также его полное обслуживание, включая обеспечение топливом, когда заказчик получает на клеммах только необходимую мощность.

Наиболее востребованная мощность при строительстве объектов – от 250 до 500 кВА. Как правило, компания-застройщик устанавливает несколько машин, а необходимая мощность достигается варьированием при подключении. Например, обслуживание одного из торговых центров «Карусель» осуществляется шестью дизель-генераторами. В пиковые нагрузки могут одновременно работать все шесть машин, в ночные же часы достаточно одной-двух. «Только по строительным компаниям потребность в аренде энергогенерирующего оборудования в Петербурге исчисляется сотнями мегаватт годового потребления», – утверждает Александр Левкович.

По оценкам экспертов, спрос на электроэнергию на строительном рынке в 2005 году составлял около 70 МВт/час. При средней арендной ставке дизель-электростанции мощностью 400 кВт 900 рублей в час потенциал рынка аренды энергооборудования оценивается в \$50 млн в год.

Если при строительстве аренда дизель-генераторов, как правило, обходится без страхования рисков, то использование генерирующих мощностей в ритейле без страховки не обходится. Час работы гипермаркета приносит прибыль от 150 тысяч рублей. При отсутствии электричества в течение нескольких часов гипермаркет теряет не только недополученную прибыль, но и стоимость испорченных продуктов в миллионы рублей. Поэтому при обслуживании гипермаркетов компания-поставщик оборудования страхует ущерб, который может понести заказчик при сбое работы генерирующего оборудования.

ТАТЬЯНА ГРУЗДЕВА

Городские трубы под защитой IOREX

Петербургская компания «Водоканал-Инжиниринг» совместно с российским представительством корейской фирмы J-TECH компанией Sirius Co. Ltd проводит опытно-промышленную эксплуатацию устройства IOREX для очистки внутренней поверхности труб от солеотложений и предотвращения коррозии в системах тепло- и водоснабжения.

Компания «Водоканал-Инжиниринг» известна на российском строительном рынке множеством проектов, связанных с водоочистными сооружениями. На счету специалистов компании, например, уникальная система очистки воды, установленная на объекте федерального значения – Бурейской ГЭС. Сейчас компания изучает устройство IOREX, выпускаемое корейской фирмой J-TECH, – прибор, защищающий систему водоснабжения и отопления от коррозии. Опытно-промышленная эксплуатация проводится уже в течение года на сетях государственного музея Эрмитаж и Кировского завода. Вячеслав Терентьев, генеральный директор ОАО «Водоканал-Инжиниринг», доктор технических наук, заслуженный работник ЖКХ России, рассказал «Строительному Еженедельнику» о результатах опыта и перспективах внедрения этого прибора в системе водоснабжения Северо-Западного региона.

– Вячеслав Иванович, в чем суть технологии IOREX?

– В практике водотеплоснабжения для устранения коррозии (в частности, процесса солеотложения) металлических труб применяются различные методы: механические, гидромеханические, химические, деаэрация (химическое связывание агрессивных газов, стабилизационная обработка воды, комплексная технология) и др. Указанные методы требуют специального оборудования, достаточно сложны и трудоемки, а также отличаются относительной дороговизной. Перспективным направлением борьбы с коррозией являются безреагентные физические методы, к числу которых относится, в частности, протекторная защита внутренней поверхности труб, лежащая в основе дей-



прибор для очистки воды и внутренней поверхности труб

ствия устройства IOREX. Этот прибор, установленный в трубопроводную систему отопления и водоснабжения, устраняет и предотвращает образование ржавчины, известкового налета, слизи, болезнетворных микробов и подавляет их возможное дальнейшее образование.

IOREX представляет собой полый латунный цилиндр, снабженный резьбой или фланцами для установки в систему отопления или водоснабжения. Действие прибора IOREX основано на принципе самопроизвольных окислительно-восстановительных реакций, согласно которому в гальваническом элементе на более отрицательном электроде происходит процесс окисления, то есть при электрохимической коррозии всегда разрушается более активный металл. Устройство имеет внутри два электрода: алюминий и углерод в виде углеволокна, распределенного таким образом, чтобы не препятствовать протеканию воды. Вода, проходящая через электроды, выступает в качестве электролита и формирует батарею Вольта с электрическим потенциалом 1.0V. Таким образом, прибор превращается в гальванический элемент. Алюминий является металлом, стоящим в ряду напряжений левее железа, то есть является более активным. Он препятствует железу, из которого изготовлены трубы, вступать в реакцию с растворенными в воде кислородсодержащими соединениями. Содержащиеся в воде нежелательные примеси, проходя через электрическое поле установки, гранулируются (коагулируют) и не оседают на внутренних стенках трубопроводов, смываясь потоком транспортируемой воды. Таким образом, прибор выполняет роль катодной защиты

железа. Кроме того, IOREX оказывает дезинфицирующее воздействие на воду, удаляя бактерии и микроорганизмы.

– Как давно этот прибор появился в Петербурге, и почему для опытной эксплуатации были выбраны такие знаковые объекты, как Эрмитаж и Кировский завод?

– Впервые этот прибор был представлен петербургским инженерам на семинаре в Комитете по строительству в 2004 году. На объекты он был установлен в 2005 году. Технические службы Эрмитажа и Кировского завода проявили к нему большой интерес. Можно сказать, что мы тестируем устройство в исключительно сложных условиях. В Эрмитаже прибор стоит на водопроводных сетях, а на Кировском заводе на технической воде. Исследования в Корее, стране-производителе, и в Америке, где этот прибор широко применяется, показали, что защитные качества устройства более активно проявляют себя именно в горячей воде, на холодной же воде данных недостаточно. Поэтому мы тестируем этот прибор на холодной проточной. Нам интересны объективные данные, которыми потом можно будет оперировать.

– И каковы результаты исследований?

– Совместно с лабораторией Кировского завода и специалистами центрального научно-исследовательского института имени академика А.Н. Крылова мы проводим исследования и испытания уже в течение года. Были осуществлены химический, ультразвуковой и спектральный анализы. Последний, кстати, оказался самым убедительным, он продемонстрировал, что при условии применения

этого прибора даже с самых старых труб удаляется от 10-30 процентов ржавчины, более того, останавливается процесс коррозии. Судя по нашим данным, срок службы труб, находящихся под защитой прибора IOREX, может быть увеличен на 10-12 лет. Этот показатель исключительно важен в условиях Петербурга, где качество труб – общегородская проблема. Если прибор установлен на новых сетях, то он создаст удивительный защитный эффект: предотвращает солеотложение и, как следствие, уменьшение проходного сечения трубы, а также эффекта коррозии.

– Этот прибор сложен в эксплуатации?

– Устройство монтируется в действующий трубопровод с помощью резьбового или фланцевого соединения в начале очищаемого участка трубы. Устройство после установки на трубопроводе не требует обслуживания и дополнительного контроля, а самое важное, – работает без внешнего источника тока. Разработаны устройства для различных диаметров труб: от 15 до 300 мм. Устройство не ухудшает первоначальные свойства воды, при этом работает в любых водных средах. Срок службы прибора IOREX 12 лет при длине очищаемой трубы от 750 до 7000 метров, в зависимости от диаметра модели.

– Где можно приобрести это устройство и есть ли у него надлежащие сертификаты?

– Специалисты ОАО «Водоканал-Инжиниринг» разработали методику тестирования и опытно-промышленной эксплуатации IOREX, поэтому он уже получил все необходимые российские сертификаты. Также он имеет ISO 9001:2000 и сертификат американского комитета по контролю пищевой продукции. В России представлять это направление мы намерены совместно с компанией Sirius Co. Ltd.

ОАО «Водоканал-Инжиниринг»

Санкт-Петербург, ул. Чернышевского, 5
тел.: (812) 388-86-53, 388-49-30
e-mail: warespb@rol.ru

Sirius Co. Ltd

Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., 65
тел.: (812) 321-36-77, 927-50-04
e-mail: sirius_nver@mail.ru

10 ЛЕТ
ВМЕСТЕ!

BalticBuild

13-16 сентября 2006

Санкт-Петербург, Ленэкспо, Гавань

10-я Международная выставка

Балтийская Строительная Неделя

Организаторы:

ПРИМЭ. СПО

ITE GROUP PLC

Тел.: +7 (812) 380 60 04

+7 (812) 380 60 05

+7 (812) 380 60 00

Факс: +7 (812) 380 60 01

E-mail: build@primexpo.ru

При содействии:

САН

UF

СРБ

LANS

EXPO

Генеральный

информационный спонсор:

Спайка

Информационная

поддержка:

СТРОИТЕЛЬ.РУ

064

www.balticbuild.ru



ООО «ГИДРОМОН»

www.gidromon.ru

gidromon@gidromon.ru

Добавки для приготовления бетонов и растворов

Фибра: **new** Базальтовая фибра, стальная анкерная, из нержавеющей стали

- Микрокремнезем МК-85
- Сверхплотные составы для устройства гидроизоляционной защиты бетона
- Инъекционные составы для ликвидации скрытых дефектов бетонных и каменных конструкций
- Сверхпрочные и морозостойкие ремонтные, saniрующие, защитные штукатурные составы
- Декоративные штукатурные покрытия для наружных (фасадных) и внутренних работ
- Быстротвердеющие и самовыравнивающиеся составы
- Строительные материалы для ремонта, реставрации и отделки ARDEX (Австрия)

Товар сертифицирован



195027,
г. Санкт-Петербург,
Якорная ул., д. 7А
Тел./факс: 449-88-92
449-88-93



www.infstroy.ru

Петербургский строительный центр приглашает принять участие специалистов строительных компаний, проектных институтов и архитектурных мастерских

15 июня

Конференция при участии Комитета по строительству правительства Ленинградской области
«Материалы и технологии, применяемые в коттеджном и малоэтажном строительстве»

20 июня

Презентация
Белимо: «Противопожарные сервоприводы для систем вентиляции»

21 июня

Семинар
«Винко»: «Контролируемая вентиляционная система «Аэрэко» как подход к инженерии комфорта»

Контактные лица: Растрюгина Анжела, Данильченко Ирина
Контактные телефоны: (812) 324-99-97, факс (812) 496-52-14(15,16)

НАСЛЕДИЕ

В начале этого месяца власти торжественно открыли отреставрированные фасады Павильона Кательной горки в Ораниенбауме. Это первый серьезный шаг в восстановлении одного из самых крупных и в то же время самых запущенных государственных музеев-заповедников. Сумма, которая требуется для реставрации всего музея, для властей пока неподъемна. Однако опыт реставрации фасадов Павильона Кательной горки показал, что справиться с непосильной на первый взгляд задачей можно, если взяться за это дружно не только властным структурам, но и меценатам.

Ораниенбаум — единственный дворцово-парковый ансамбль, который практически не пострадал во время Второй Мировой войны. Seriously страдать он начал в последние годы — в томительном ожидании комплексной реставрации. В последний раз архитектурные памятники восстанавливали в 1946-59 годы. За это время значительно обветшали все исторические здания ансамбля. Окно в светлое будущее открылось перед Ораниенбаумом 2 года назад, когда специально для восстановления и развития музейного комплекса был создан фонд, средства в который могут перечислить все желающие. Попечительский совет Фонда поддержки восстановления и развития дворцово-паркового ансамбля «Ораниенбаум» возглавила губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко. По словам губернатора, средства в этот фонд поступают не только от крупных компаний, но и «от простых петербуржцев и жителей России». За все время деятельности фонда собрано 120 млн рублей. Из этих средств 70 млн рублей полностью были потрачены на восстановление Павильона Кательной горки. По словам министра экономического развития РФ Германа Грефа, отреставрированные фасады Павильона — первый прецедент реставрации столь крупного объекта за короткие сроки на деньги меценатов.

Работы по воссозданию фасадов Павильона Кательной горки продолжались около года. Перед началом работ специалисты укрепили штукатурные и окрасочные слои в парадных интерьерах. Для защиты от механических повреждений закрыли строительным войлоком и фанерой уникальный пол из искусственного мрамора XVIII века — единственный сохранившийся в России.

Кроме восстановления утраченных элементов реставраторы исправляли ошибки предшественников: полностью сняли цементную штукатурку советских времен, которая не давала стенам «дышать». От цемента пострадали и кирпичная кладка, и художественная отделка интерьеров. Первоначальный вид стенам творения Антонио Ринальди мастера придали с помощью известкового раствора. Разрушенные временем кирпичи заменили на новые.

Чтобы максимально приблизить к первоначальному архитектурный декор Павильона, реставраторы обратились к чертежам самого Антонио Ринальди. Так, воссозданы малый деревянный барабан, завершающий купол и гипсовые элементы декора.

Стропильная система под куполом Павильона была восстановлена частично, поскольку балки из сибирской лиственницы естественной сушки хорошо сохранились до

Привлекательная точка в Ораниенбауме



Фото Владимира Тилеса

наших времен. Специалисты восстановили «больные» участки стропил, все деревянные конструкции покрыли антисептическим и огнезащитным составами. Из лиственницы также изготовили новые оконные и дверные заполнения.

Отреставрированные фасады Павильона — первый этап воссоздания всего архитектурного памятника. На втором этапе предполагается приспособление цокольного этажа под экспозиции, а на третьем — реставрация парадных интерьеров.

Все эти работы планируется завершить к осени текущего года и сразу же после этого

приступить к восстановлению Китайского дворца. Однако главным объектом, нуждающимся в наиболее дорогой и длительной реставрации, является Большой Меншиковский дворец. Здесь предполагается восстановление не только одного архитектурного сооружения, но и всего паркового ансамбля. Единую композицию с дворцом составляет Нижний сад, продолжением главной аллеи которого когда-то служил морской канал. Впоследствии после прокладки железной дороги канал стал ненужным и был заброшен. Сегодня влага, поступающая по этому каналу, стала страшным врагом для Меншиков-

ского дворца. Именно поэтому все средства, выделяемые федеральным бюджетом и фондом развития музея-заповедника, в первую очередь направляются для работ, связанных с гидроизоляцией, мелиорацией, системами водоотведения и инженерными сетями.

В целом для восстановления музея-заповедника Ораниенбаум требуется около 9,3 млрд рублей. В реальности пока этой суммы нет. Однако, по словам председателя Комитета по охране памятников Веры Дементьевой, к 2011 году воссоздание целого ансамбля возможно, если средства будут поступать в той мере, в какой они поступают сегодня. В этом году общая сумма, собранная на реставрацию комплекса федеральными, городскими властями и частными организациями, составила около 600 млн рублей.

Сегодня власти рассматривают один из реальных путей спасения дворцового комплекса — его причисление к музею-заповеднику Петергоф. По словам Валентины Матвиенко, Ораниенбаум может стать филиалом Петергофа, но при этом он все равно останется «самостоятельным учреждением культуры». Власти полагают, что такое объединение позволит привлечь больше средств из федерального бюджета. «Другого пути выгадать этот памятник, конечно, нет», — говорит Валентина Матвиенко.

Для Веры Дементьевой неважно, откуда будут поступать средства, главное, чтобы они были сосредоточены у единого заказчика, которым сегодня является Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации. По мнению Веры Дементьевой, федералы смогут действительно помочь, если полностью передадут городу полномочия по охране памятников. Таким образом, как считает председатель КГИОП, существенно сократятся денежные затраты и время в процессе согласований в реставрационной деятельности. Пока же надзор в сфере охраны памятников ведут КГИОП и Росохранкультуры. Вера Дементьева не видит никаких преимущества в этом «сотрудничестве». По ее словам, специалисты городского комитета обладают достаточно высоким профессионализмом, чтобы самим справляться со своей работой. Вера Дементьева надеется, что в конце этого месяца вопрос передачи полномочий наконец будет разрешен в пользу города.

Особый интерес федеральных властей к дворцово-парковому комплексу во многом объясняется еще и тем, что вопрос его восстановления напрямую связан с дальнейшим развитием всего города Ораниенбаум. По словам Германа Грефа, именно благодаря музею-заповеднику Ораниенбаум может стать привлекательной точкой для туристов и «сможет зажить самостоятельной, полноценной жизнью».

МАРИНА ГОЛОКОВА



Фото Владимира Тилеса

японские кондиционеры

FUJITSU

Технология комфорта

ООО «ГАРДА-КЛИМАТ»
197007 Спб, Тамбовская ул., 66
Тел. 766-56-35,
тел./факс 766-69-91

ВЕНТИЛЯЦИЯ кондиционирование монтажные работы

лиц. Госстроя РФ ГО-2-47-01-22-0-7826108184-001112-1 от 01.03.2002

ВЫЕЗД СПЕЦИАЛИСТА ДЛЯ ПОДБОРА ОБОРУДОВАНИЯ — БЕСПЛАТНО!



ООО «РЕСТАВРАЦИОННО-ОБСЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР»

Лицензия КГИОП рег. №СНБ-П-000269-1 от 24.11.2003г

Компания занимается:

- ∞ Предпроектным и техническим обследованием зданий и сооружений;
- ∞ Разработкой технологической документации;
- ∞ Определением видов разрушения строительных материалов и конструкций с разработкой способов их ликвидации;
- ∞ Анализом влияния экологических факторов на сохранность зданий и сооружений;
- ∞ Технадзором за проведением реставрационных ремонтных работ.

(812) 373-38-15,
(812) 371-11-53СПб, Московский пр. д. 103, к. 3.
E-mail: rocenter@rocenter.ru
<http://www.rocenter.ru>

УВЛЕЧЕНИЕ

Полезная забава

Лето городское правительство начало с зарождения новой традиции: проводить матчи по мини-футболу с бизнесменами.

Первый матч состоялся на стадионе «Балтика» 2 июня. Играли сборные от городской исполнительной и законодательной власти и Американской торгово-промышленной палаты. Чиновниче-депутатскую сборную возглавил вице-губернатор Михаил Осеевский. Два тайма по 25 минут пролетели мгновенно, болельщики – юные сотрудники Смольного и солидные представители бизнес-сообщества – своим азартом поддерживали игроков. Все пришедшие на стадион могли неограниченно дегустировать продукцию члена АТПП «Пепси-колы».

Итог игры – 5:1 в пользу петербургской власти. Голы забил председатель Комитета по стратегическим инвестициям Максим Соколов (2), руководитель ОАО «Фонд имущества» Андрей Степаненко, председатель Комитета по строительству Роман Филимонов и чиновник администрации г-н Кутеилов. На последней минуте второго тайма сухой счет размочили-таки бизнесмены.

Чтобы в конечном итоге победила дружба, судья соревнований предложил провести еще один матч по пенальти. Тут бизнесмены оказались точнее – 2:1. Из пяти наших голеадоров забил только один – руководитель администрации спикера Законодательного собрания Александр Зарогацкий. Остальные предпочли



бить мимо. По словам капитана правительственной сборной Михаила Осеевского, это только начало, такие игры планируется проводить регулярно, так как они позволяют наладить неформальные контакты и целом укрепляют дружественную атмосферу в городе.

НОВЫЕ КВАРТИРЫ

Началось расселение аварийного дома

В администрации Московского района 2 июня вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Полукеев и президент корпорации «Петербургская Недвижимость» Максим Шубарев вручили документы со свидетельством о собственности на право вселения в новые квартиры в аварийном доме по адресу: пр. Юрия Гагарина, 7.

Корпорация «Петербургская Недвижимость» – одна из первых петербургских компаний, взявших на себя сложный процесс расселения ветхого и аварийного жилья. В 2006 году компания приступила к реализации инвестиционного проекта, предполагающего снос аварийного дома в Московском районе на улице Гагарина с предварительным расселением жильцов и дальнейшее строительство на освобожденном пятне нового кирпично-монолитного жилого комплекса комфорт-класса.

По соглашению с администрациями города и Московского района компания выкупает за свой счет квартиры на вторичном рынке для передачи их городу и затем жильцам аварийного жилья. При осуществлении первой очереди расселения отдавался приоритет семьям, в которых есть жители блокадного Ленинграда.

Предполагается, что процесс расселения будет завершён к концу 2006 года. К этому

времени около ста семей получат с помощью «Петербургской Недвижимости» новое комфортабельное, значительно превышающее по площади их прежнее жильё.



Фото: Николета Манушьева

ТОРГИ

Паркинги оптом и в розницу

После того как будет разработан временный регламент застройки трех участков, расположенных в Красносельском районе, они будут выставлены на торги для строительства паркингов.

Земельные участки (13, 14 и 16), имеющие площадь от 3,2 тыс. кв. метров до 3,8 тыс. кв. метров, находятся северо-западнее пересечения Ленинского проспекта с Брестским бульваром и сегодня являются пустырями.

Планируется, что на трех участках будут построены 5-этажные паркинги, рассчитанные каждый на 400 мест. Условия проведения торгов по участкам 13 и 14 одинаковые: размер задатка – \$28 тыс. шаг аукциона – \$50. По участку 16 размер задатка составляет \$40 тыс., шаг аукциона – \$50. Начальный размер арендной платы для каждого из трех участков оценивается в \$1 тыс. Такая низкая начальная цена, вероятно, связана с тем, что инвесторы неохотно участвуют в аукционах на право получения «пятен» для строительства паркингов.

По оценкам специалистов ООО «Клиринг», затраты на строительство объектов на участках 13 и 14 могут составить около \$2,7 млн, возведение паркинга на участке 16



обойдется победителю торгов в сумму около \$2,9 млн. Быстрая окупаемость проектов находится под большим вопросом, поскольку сдать паркинги в эксплуатацию инвесторы смогут только через 43 месяца после подведения результатов торгов. Водоснабжение объектов возможно не ранее 2009 года, а подключение к сетям ОАО «Ленэнерго» – не ранее 2010 года.

ИРИНА БАРЧУК

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Юрий Ромуальдович Кожуховский, президент ОАО «Строительная корпорация Санкт-Петербурга», 12 июня

Владимир Леонидович Самарин, генеральный директор ООО «Профстрой», 12 июня

Сергей Никитович Снарский, генеральный директор ЗАО «Известковые строительные смеси», 13 июня

Владимир Федорович Польшаев, председатель совета ООИС «Эдельвейс», 14 июня

Евгений Леонидович Осминкин, генеральный директор ООО «Позитрон Пласт», 14 июня

Борис Николаевич Базлов, генеральный директор ЗАО «Стройтрест №35 «Ижорстрой», 14 июня

Александр Иванович Лихоманов, президент группы предприятий «СОЮЗ», 14 июня

Юрий Аркадьевич Драшинский, генеральный директор ЗАО «СУ-288», 16 июня

Анатолий Моисеевич Садовой, генеральный директор ЗАО «Трест №37 Ленинградспецстрой», 18 июня

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
	ПРОЕКТ-МЕНЕДЖЕР 25-33 лет. Опыт работы в сфере строительства/продаж от года. Знание англ. языка приветствуется. Наличие автомобиля. ОБЯЗАННОСТИ: Сбор информации о строящихся объектах. Проведение переговоров с заказчиками, ген. подрядчиками, проектировщиками. Формирование предложения совместно с отделом продаж. Заработная плата от \$1000 + полный социальный пакет.	Тел. (812) 702-42-42 Факс (812) 702-42-43 Ольга Афиногенова job.spb@elitacompany.ru www.elitacompany.com

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



Генрик Ибсен
Гедда Габлер
Пьеса в 2-х действиях
Перевод с норвежского А. и П. Ганзен
Постановка заслуженного деятеля искусств России и Киргизии Владислава ПАЗИ
Художник – Мария Брянцева
Режиссер – Полина Белинская

Спектакль «Гедда Габлер» поставлен по одной из самых таинственных пьес великого норвежского драматурга Генрика Ибсена. Написанная в 1890 году пьеса о разрушительной силе женских чар имела сложную репутацию: автор на склоне лет создал странный женский характер, внес огромный переполох в театральную и писательскую среду. Некоторые современники называли ибсеновскую героиню «са-

домазохисткой, манипулятором и убийцей с суицидальными наклонностями». О «психической неадекватности» и «дегенеративном типе» Гедды, символизирующей, по мнению многих, клинический случай нарциссизма, написаны целые диссертации. История знает великих исполнительниц этой роли – Элеонора Дузе, Грета Гарбо, Вера Федоровна Комиссаржевская... Совершенно очевидно, что актрис привлекала именно неординарность Гедды Габлер, ее мощные, сценически очень «выгодные» противоречия. Как говорил постановщик спектакля Владислав Пази: «Гедда – яркая личность, амбиции которой совершенно неприложимы к той среде, в которой она оказалась волею судьбы. Героиню просто воротит от заурядности существования, она боится умереть от скуки. Обязанности жены, матери, подруги кажутся ей пошлыми – раздражает даже собственная беременность как квинтэссенция привязанности к быту. В побеге от обыденности она забирается в такие дебри, из которых ей не выбраться».

Сегодня, когда мы уже совершенно очевидно живем в обществе потребления, проблемы пьесы Ибсена абсолютно современны. Душа мечется в поисках чего-то, что никак не получается купить за деньги, а внутренняя пустота разрывает людей на части. Оказывается, жизнь не может быть заполнена только походами по магазинам, поездками на экзотические курорты и поисками все более вычурных и экстравагантных удовольствий. Человек – более сложная структура».

В спектакле заняты: Гедда – засл. арт. России Елена Комиссаренко, Йорген Тесман – Виктор Бычков, Эйлерт Левборг – Сергей Кудрявцев, Бракк – нар. арт. России Дмитрий Барков, Теа – засл. арт. Киргизии Нина Склярченко, тетя Юлиане – Лидия Ледайкина и засл. арт. России Ирина Балай, Берта – Ирина Замотина и Ольга Копылова.

Тел. кассы 713-21-91

СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ

Кому нужна эта смета?..

Долой строительные сметы! Они же съедают почти половину стоимости проектных работ. Будем экономить! Такие рассуждения стали очень модными в последнее время. Как быть бухгалтеру в такой ситуации? На что опираться при учете затрат?

Времена, когда государственное финансирование было основой строительства, давно канули в Лету. В таких условиях заказчик становится лицом крайне важным. Удовлетворить его прихоти – главная задача строителей-подрядчиков. Задача, с которой справиться порой очень непросто. Проблемы подстерегают на каждом шагу, не является исключением и составление смет. Зачастую заказчик вообще не желает слышать ни о каких сметах. Ему достаточно протокола согласования договорной цены.

Вместе с тем пункт 1 статьи 743 Гражданского кодекса говорит об обязательности составления строительных смет. И вот начинают появляться сметы, больше похожие на прайс-листы, чем на документы, составленные по строительным нормативам и правилам. В лучшем случае цены определяются по аналогии со стоимостью ранее построенного объекта. В результате уже становится практикой завершать стройку за счет аванса, который получен под новый объект.

Впрочем, мы не будем рассматривать проблемы банкротства. Не секрет, что строительство в настоящее время переживает если не подъем, то значительное оживление. Многие стремятся попробовать себя на этом поприще. Должность главного бухгалтера строительной фирмы наверняка улучшит ваше финансовое положение. Но как обосновать затраты, не имея на руках полноценной сметы? Как убедить налогового инспектора в достоверности учета без материальных отчетов? Из-за этих проблем многие меняют работу в строительстве на какую-нибудь другую сферу деятельности.

КТО ТАКИЕ МОЛ?

Как известно, расходы по покупке стройматериалов составляют наибольшую часть стоимости любого объекта. Поэтому прежде всего нужно наладить документооборот по учету материалов. Ваш кладовщик может оказаться коллекционером бухгалтерских документов. В этом случае на складе будут храниться десятки накладных, не попавших на баланс предприятия. И только на сверке с поставщиком выяснится истинное количество материалов, полученных вашим предприятием.

Чтобы не попадать в такие ситуации, обязательно установите круг материально ответственных лиц (МОЛ). На практике довольно часто материалы привозят сразу на строй-



площадку, минуя склад. В этом случае не поленились оформить договор о материальной ответственности с прорабом или любым другим сотрудником, подписывающим накладную. Чтобы не гадать, кто из них принял материалы, составьте карточку образцов подписей. Список работников, имеющих право ставить подпись на первичке, заверяет руководитель.

Вы должны быть в курсе всех увольнений и перемещений МОЛ. Для этого необходимо раз и навсегда установить, что такие вопросы должны быть обязательно согласованы с вами.

Один раз в неделю МОЛ отчитываются перед бухгалтерией – сдают первичные накладные. Приемку-сдачу желательно оформлять двумя реестрами: отдельно по приходу и расходу.

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА

Итак, вы определили и согласовали с руководителем, кто и за что отвечает. Теперь составьте график документооборота. Это может быть схема или перечень. Главное – вручить выписку из этого графика каждому сотруднику, который имеет дело с первичкой. Не забывайте, что руководитель старается набрать себе команду из проверенных людей, прекрасных технологов и мастеров. Он хозяин, и он им доверяет. Зачем нагружать людей бессмысленной бумажной работой? На стройке есть дела и поважнее. Поэтому постарайтесь минимизировать количество отчетов.

В этом случае вас выручит форма №М-29, утвержденная ЦСУ СССР в 1960 году. Она называется «Отчет о расходе основных материалов в строительстве в сопоставлении с производственными нормами». Сразу отметим: эту форму применять не обязательно. Дело в том, что ее нет в альбомах унифицированных форм первичной документации. Тем не менее большинство строительных организаций пользуются именно ею. Прораб (начальник стройки, начальник строительного участка) может составить такой отчет в произвольной форме. Для вас важно, чтобы он показал следующую информацию: нормативную потребность в материалах и фактический расход материалов.

Имея такой отчет, вы разом убиваете даже не двух, а трех зайцев. Во-первых, ежемесячно к вам поступают обобщенные сведения о фактическом расходе материалов. На основе этого вы можете проверить реестры расходных накладных. Во-вторых, у вас есть экономическое обоснование расходов. В-третьих, вы знаете объем выполненных работ. А значит, можете проверить сумму «незавершенки», которая числится на балансе.

Не удивляйтесь, если прораб израсходует материалы, которые никогда не числились у вас на балансе. Наверняка вам не сообщили об очередном взаимозачете. Возможно, неучтенные материалы были куплены на «личные» деньги руководителя. В последнем случае оформите авансовый отчет. Это нужно не только для оптимизации налогообложения. Может сложиться так, что заказчик потребует документального подтверждения ваших расходов. Например, если его не устроит качество работ. При заниженной стоимости материалов вас могут обвинить в «неоправданной экономии». Следовательно, урежут и без того скромную оплату.

МОЖЕТ, ДОГОВОРИМСЯ?.. НЕТ!

Ничто так не удручает строителей, как общение с заказчиком на тему договорных цен. Ни для кого не секрет, что хорошее дешевым не бывает. Однако когда вкладываешь деньги в огромное здание, поневоле задумаешься и о хорошем, и о дешевом. Как правило, заказчики стремятся выставить свой объект на подрядные торги (тендер). Да так, чтобы денег при этом заплатить поменьше. Куда деваться подрядчику? Он не может отказаться от работы, ее не так много, как хотелось бы. Как выполнить работы, если выделенной суммы явно недостаточно? Ответ один – за счет качества работ. Среди строителей стала притчей во языцех история строительства здания одного уважаемого фонда. В фойе этого здания на следующий день после торжественного открытия обвалился навесной потолок. Говорят, что его устанавливали таджики, нанятые солидной строительной фирмой.

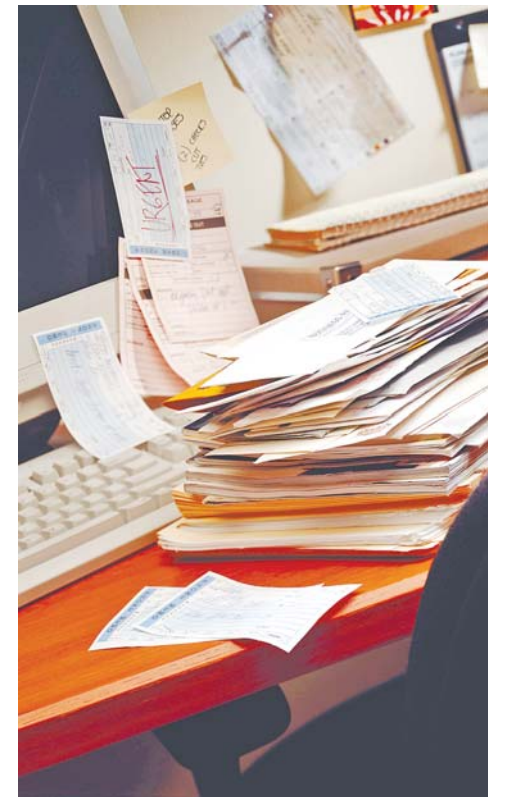
Впрочем, большинство заказчиков без сметы все-таки не обходятся. Зачастую требуется она и при согласовании проектной до-

кументации. Когда же дело доходит до субподряда, предприятия предпочитают обходиться без нее. Мол, объем настолько мал, что цену вполне можно указать в тексте договора. Зачем тратить деньги на сметчика? Учтите, вина перед заказчиком за некачественное выполнение субподрядных работ полностью ложится на генподрядчика.

Многие заказчики стремятся установить твердую цену. То есть такую, которая останется неизменной в течение всего срока действия договора. Однако ценам свойственно меняться. Ни один провидец не может знать, что будет через пару лет, пока вы строите стены и накрываете их кровлей. Стоимость материалов и услуг субподрядчиков может вырасти в несколько раз. А как же твердая договорная цена? Теоретически ее можно увеличить. Однако без полноценной сметной документации доказать свою правоту вам вряд ли удастся. Например, в вашей смете вместо количества необходимого материала указаны только цены: на один кубометр здания или на один квадратный метр кровли. В этом случае с большой натяжкой можно подсчитать только количество материалов. А вот увеличение стоимости услуг субподрядчиков при такой смете доказать будет невозможно.

Мы не призываем вас разрабатывать огромный по объему «правильный приказ». Но и относиться к формированию учетной политики как к обычной обязательке тоже нельзя. Вы должны застраховаться от недобросовестно составленных смет. Как уже упоминалось, в этом вам поможет форма №М-29 (о том, что вы ее применяете, нужно написать в учетной политике).

Однако этого недостаточно. Кроме строительной «первички» вам нужны особые бухгалтерские регистры. Конечно, малые предприятия могут применять любые удобные для себя формы. Но зачем же мучиться и изобретать велосипед? Ведь необходимые для строительства журналы-ордера проверены временем. Они были разработаны еще в 1960 году и редактировались всего один раз, в 1983 году. Тогда Минфин СССР сократил их количество и внес в журнал-ордер №10-с новую форму – «Расчет затрат на производство по экономическим элементам в строительстве». Не правда ли, звучит как название регистра налогового учета? К сожалению, в отличие от формы №М-29 применение журналов-ордеров с буквой «с» не так популярно. Ведь зачастую у бухгалтера просто нет для этого необходимых первичных документов. К этому прибавляются издержки технического прогресса. Всем известно, что изменение стандартной бухгалтерской программы стоит немалых денег, еще дороже оцениваются отраслевые программы. Какое «политическое» решение принять в этой ситуации – решать вам.



ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Нет сметы – нет договора

Для того чтобы раз и навсегда разрешить вопрос, который очень часто возникает как у подрядчиков, так и у заказчиков, мы решили обратиться к заслуженному юристу РФ Ирине Орловой. Итак...

– Ирина Валерьевна, разъясните, пожалуйста, считается ли заключенным договор строительного подряда, в котором цена работ определена, но сметы как отдельного документа нет?

– В соответствии с п. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Пунктом 1 ст. 743 ГК РФ предусмотрено, что подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в

соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и смете.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что смета – это обязательный документ строительного подряда. Она представляет собой важный экономический документ строительства, определяющий не только стоимость работ, но и стоимость приобретаемого оборудования, материалов, энергии и других затрат, то есть смета является денежным выражением технического проекта.

Таким образом, наличие сметы является обязательным условием договора строительного подряда, и в случае ее отсутствия договор строительного подряда не может считаться заключенным (п. 2 ст. 432 ГК РФ).

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Автоматизация сметных расчетов

В связи с трудоемкостью и сложностью процесса формирования стоимости строительной продукции вопрос автоматизации сметных расчетов всегда стоял очень остро.

Первая система сметных расчетов АВС-ЗЕС для машин класса ЕС была создана еще в начале восьмидесятых годов группой разработчиков автоматизированных систем управления под руководством В.М. Шершнева.

В начале 1990-х годов в производство пришли персональные вычислительные машины (ПЭВМ). В это же время стали появляться и первые программы сметных расчетов, предназначенные для использования на компьютерах – «АРС», «Багира», «БАРС», «РИК». Позже этот список пополнился программами WinСмета, WinАверс, А0, «Ресурсная смета», «Гранд-Смета» и т.д. В 1990 году также вышла в свет первая версия популярной универсальной финансово-строительной системы «Смета Плюс», разработанной ООО «Центр строительных программ «Эрикос».

11 февраля 1998 года вышло Постановление №18-15 Госстроя России «О переходе на новую сметно-нормативную базу в строительстве».

Следует отметить, что периодическая разработка новых нормативов для определения сметной стоимости строительства – дело обычное в строительном производстве. Сметчики со стажем помнят переход на нормы и цены 1969 года, 1984 года, 1991 года.

И все-таки переход на нормативную базу 2001 года стал особенным.

Впервые такое крупномасштабное мероприятие началось в условиях отсутствия централизованного финансирования и поддержки со стороны государства, в условиях рыночных цен, постоянной инфляции и высокой стоимости типографских услуг, в условиях дефицита квалифицированных кадров и специализированных проектных институтов, которые могли бы разработать новые нормативы качественно и быстро.

Но впервые при разработке новых нормативов можно было активно использовать компьютерную технику и программное обеспечение в области ценообразования в строительстве, которое в 90-е годы получило широкое распространение и бурно развивалось.

Ответственность за разработку новой нормативной базы была возложена на Управление ценообразования при Госстрое РФ и в частности на Межрегиональный Центр Ценообразования в Строительстве (МЦЦС).

Вскоре после принятия постановления МЦЦС объявил конкурс претендентов на разработку компьютерного программного обеспечения, на котором будут создаваться Нормативы 2001 года. В конкурсе приняли участие около 10 фирм – разработчиков компьютерных программ сметных и смежных расчетов. Среди них были авторы программ «РИК», «Багира», «Ресурсная смета», «WINСМЕТА» и др. из Москвы, «АВС» из Новосибирска, «Смета Плюс» из Екатеринбурга. Победителями были признаны разработчики программ «РИК», «Багира» из Москвы и «АВС» из Новосибирска.

В 1999 году вышел документ «Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС-81.1.99), в котором впервые были даны рекомендации по использованию компьютерных программ в сметных расчетах. Отмечалось, что особое внимание следует обратить на то, чтобы программа обязательно имела сертификат Госстроя РФ установленного образца. Все сметные программы должны пройти сертификацию в Госстрое РФ на соответствие программам требованиям этого документа. В настоящий момент сертификаты имеют около 20 компьютерных программ сметных расчетов.

В 2000 году в МЦЦС Госстроя РФ было принято решение о создании единого электронного формата данных Нормативов 2001 года.



В течение 2000-2001 годов были разработаны первые нормативы 2001 года Федерального уровня, сначала на ремонтные работы (ГЭСНр, и ФЕРр), а затем на другие виды работы (ГЭСН, ФЕР, ГЭСНм, ГЭСНп и т.д.).

В июне 2001 года в МЦЦС Госстроя РФ состоялось совещание разработчиков сметных и смежных компьютерных систем. В совещании приняли участие разработчики самых популярных компьютерных программ сметных расчетов из Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбург, Самары.

Участники совещания обсудили порядок распространения новых нормативов в электронном виде, рассмотрели проект договора на право тиражирования Базы 2001 года, высказали пожелание создания единой номенклатуры ресурсов с единой структурой кодов при формировании Территориальных нормативов 2001 года.

В результате работы совещания были заключены единые договоры между разработчиками сметных систем и МЦЦС Госстроя РФ, в которых регламентировался порядок поставки пользователям программ Нормативов 2001 года в электронном виде.

В последние годы все большей популярностью при расчете сметной документации пользуется ресурсный метод определения стоимости строительства как наиболее точный и объективный способ определения плановых и фактических затрат при производстве ремонтных, строительно-монтажных и специальных работ.

В феврале 2003 года Госстрой РФ выпустил Письмо №НК-568/10 «О переходе на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве», в котором подчеркивалась необходимость все более широкого применения ресурсного метода при расчете сметной документации. За ним, несомненно, будущее в ценообразовании строительной продукции. Но чтобы ресурсный метод стал основным методом расчета смет, необходимо разработать и развивать механизм поставки цен на машины, механизмы, материалы, используемые в строительстве.

В настоящее время функция формирования сборников таких цен по региону возложена на Региональные Центры Ценообразования в Строительстве (РЦЦС). Они рассчитывают среднюю цену по региону для ресурсов, применяемых в строительстве, и выпускают сборники с периодичностью раз в месяц или раз в квартал, в зависимости от потребности в них и возможностей РЦЦС.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Простое прибалтийское решение

Чтобы снизить риск коррупции в системе муниципальных и государственных заказов, на рассмотрение правительства Латвии поданы правила о составлении сметы строительных расходов.

«Говорить о том, что это новые правила, нельзя, – отмечает один из авторов документа, представитель министерства экономики Андрианс Штейнертс, – потому что это вообще первый в своем роде документ за последние 15 лет, который упорядочивает оформление сметы строительных затрат». Заметим, правда, что новый порядок распространяется только на те строительные работы, которые ведутся на средства государственного или муниципального бюджета. Впрочем, в частном строительстве заказчик и исполнитель обходятся, в отличие от государства и самоуправления, без подробной сметы – слишком уж дорогое это удовольствие.

Сегодня, как и во все предыдущие годы независимости, проектировщик, если участвует в выполнении госзаказа, по своему усмотрению составляет смету строительных расходов. Как правило, такие документы базируются на советских нормативах. «А вместе со строительным бумом появились умельцы, которые составляют сметы так, что невозможно ничего понять: ни из чего строительные расходы состоят, ни откуда они вообще взялись, – объясняет необходимость нового порядка г-н Штейнертс. – И ведь не притерплюсь: единых правил в государстве ведь нет!» На вопрос о том, почему чиновники «опомнились» только сейчас, г-н Штейнертс ответил: не было ни ресурсов, ни зна-

ний, чтобы заняться решением этой проблемы. Отсутствие нормативной базы для оформления строительных смет создает, по его словам, почву для коррупции и прочих уголовно наказуемых действий. «Разработанные нами правила позволяют проследить, каким образом исполнитель пришел к итоговой сумме издержек, и понять, из чего она состоит, – говорит автор документа. – То есть делают госзакупки, что называется, прозрачными».

По словам г-на Штейнертса, самые громкие отголоски неупорядоченности нынешней системы относятся, например, к скандалам об обустройстве восточной границы Латвии и строительству нового полицейского комплекса, получившего в народе название «Пентагон». «Если бы уже тогда были единые правила, то вопросов об обоснованности общей стоимости строительства этих объектов можно было избежать, – полагает он. – Новый порядок позволит заказчику, то есть государству, уже из сметы, если она вызывает подозрения, понять, с кем он имеет дело: мошенником, не желающим платить налоги, или бизнесменом, «берущим» обычным демпингом, или же вся проблема заключается в случайной арифметической ошибке».

Ассоциация строителей Латвийской Республики поддерживает утверждение новых правил в их нынешней редакции, тем более что она не только принимала участие в их разработке, но и выступила с идеей создания такого документа. Исполнительный директор ассоциации Марцис Николаев объяснил, зачем это надо: «Я уже не раз говорил, что строительная сфера нуждается в упорядочении, в том числе и в сфере закупок. Новые правила позволят закрыть дорогу к госзаказам нечестным фирмам. Ведь если сейчас в строке «прибыль» они спокойно могут указать цифру «0», потому что реальную прибыль указывать от них ни один нормативный акт не требует, то в дальнейшем это станет невозможно».

МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ

Дмитрий Виноградов, генеральный директор ООО «СтройСофт-Регион»:

– Стоимость материальных ресурсов в прямых затратах при сооружении объектов жилья, социальной сферы и производственного назначения составляет от 60 до 85 процентов. Именно эти затраты решающим образом влияют на стоимость объекта строительства, стоимость одного квадратного метра жилья, сроки окупаемости капитальных вложений и в конечном счете определяют эффективность данного инвестиционного проекта.

В сложившейся практике материальные ресурсы в строительстве подразделяются на:

- строительные машины, механизмы и инструменты, используемые при выполнении строительно-монтажных работ;
- строительные материалы, изделия и конструкции, используемые при сооружении объекта;
- техническое оборудование для производственных объектов;
- оборудование для жилых, общественных и административных зданий;
- инструмент и инвентарь;
- мебель.

Затраты подрядной организации на транспортировку, монтаж, демонтаж и эксплуатацию строительных машин, механизмов и инструмента учитываются в единичной расценке на выполнение работы, в которой участвует тот или иной механизм.

Стоимость строительных материалов, изделий и конструкций, приобретаемых у производителей или изготавливаемых на месте, определяется по фактическим ценам производителей или в базисном уровне цен с последующим переводом в текущий по индексам, устанавливаемым органами исполнительной власти. В этой части для бюджетного и коммерческого строительства удалось установить единый порядок, которого придерживается подавляющее большинство и заказчиков, и подрядчиков. Имеющие место попытки некоторых подрядчиков часть приобретаемых ими материалов (самых дорогих) представлять к оплате по фактической стоимости, а часть – в базисном уровне цен (на 01.01.84, 01.01.91, 01.01.00) с использованием индексов, утверждаемых на все строительные материалы,

где их стоимость усредняется, как минимум ошибочны. Такой способ определения стоимости строительных материалов, изделий и конструкций нарушает установленный письмом Госстроя России от 11.09.03 №5636/10 «О переходе на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» порядок.

Требует унификации и стоимость транспортировки строительных материалов, изделий и конструкций от предприятия-изготовителя до места их использования. Эти затраты в разных регионах определяются по-разному: устанавливаются транспортные расходы в процентах от отпускной цены предприятия-изготовителя или стоимость тонно-километра и усредненное плечо перевозки либо по фактическим затратам.

Больше всего нерешенных вопросов связано с определением сметной стоимости и расходов на монтаж оборудования. Во-первых, до настоящего времени нет четкого деления материальных ресурсов на материалы и оборудование. Полная ясность в этом вопросе насущно необходима, так как решение, к материалам или оборудованию относится тот или иной ресурс, может существенно повлиять на стоимость строительной продукции. Если используемый ресурс будет отнесен к материалам, его стоимость включается в стоимость выполненных работ, а если ресурс является оборудованием, то его стоимость не включается в стоимость выполненных работ. Кроме того, будут совершенно разные ответственность подрядчика за качество работ и срок выдаваемого гарантии.

Нельзя признать рыночным требование при строительстве объектов за счет средств федерального бюджета все фирменные и индивидуальные расценки использовать только после их согласования с федеральным органом исполнительной власти в области строительства. Неясно, к какому именно органу следует обращаться. Для того чтобы исправить ситуацию, необходимо в короткие сроки навести порядок в определении стоимости всех материальных ресурсов, размерах транспортных расходов и посреднических услуг, порядок пересчета стоимости ресурсов из базисного в текущий уровень цен.

Серия практических пособий и изданий для сметчиков-строителей
"Новая сметно-нормативная база ценообразования в строительстве"



Справочник инженера-сметчика СМЕТНЫЕ НОРМЫ И РАСЦЕНКИ на новые технологии в строительстве

Справочник разработан специалистами, участвовавшими в разработке базы 2001 года, под общей редакцией П.В. Горячкина

Часть 1. (М. КЦЦС, 2004 год, 426 стр.) Цена 2400 руб.
Часть 2. (М. КЦЦС, 2006 год, 400 стр.) Цена 3000 руб.

БОЛЕЕ ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ на интернет-сайте: WWW.KCCS.RU

В 2004 году была выпущена первая часть Справочника норм и расценок на новые технологии в строительстве. Этот Справочник был рекомендован Министерством регионального развития и вызвал значительный интерес сметчиков всех регионов.

В настоящее время разработана и издается вторая часть.

Сметные нормы и расценки, включенные в справочник, предназначены для определения сметной стоимости строительства ресурсным и базисно-индексным методами, а также для расчетов за выполненные строительные, ремонтно-строительные, монтажные и пусконаладочные работы.

Предлагаемые нормы и расценки являются дополнительными к сборникам ГЭСН-2001 и ФЕР-2001 и применяются совместно с ними.

Разделы справочника содержат вводную справочную часть с описанием технологии и применяемых материалов, техническую часть, таблицы сметных норм и расценок (в формате ФЕР-2001), а также приложения с информацией о стоимости строительных материалов, изделий и конструкций и эксплуатации строительных машин. В технических частях приводятся положения, обусловленные специфическими особенностями работ, которые необходимо учитывать при применении соответствующих норм и расценок, указания о порядке их применения, а также коэффициентов к сметным нормам и расценкам, учитывающие условия производства работ и правила исчисления объемов работ.

Включенные в справочник нормы и расценки являются уникальными и ранее нигде не публиковались

По вопросам приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию (РЦЦС-СПб)



192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членом Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ ПО СМЕТНОМУ ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ
подписка на 2 полугодие 2006 года в любом почтовом отделении



Ежемесячный общероссийский журнал

Ценообразование и сметное нормирование в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства "Роспечать" - 41075
в каталоге российской прессы "Почта России" - 60537

Журнал предназначен для информирования специалистов инвестиционно-строительной сферы: подрядчиков, заказчиков и инвесторов. В нем публикуются данные по индексации цен в строительстве по регионам Российской Федерации, федеральных и региональных органов управления в части ценообразования и экономики, методические материалы и практические рекомендации по сметному делу, вновь разработанные сметные нормы и расценки на новые виды работ, материалы, технологии и оборудование в строительстве.

Ежемесячный общероссийский журнал

Сметные цены в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства "Роспечать" - 41076
в каталоге российской прессы "Почта России" - 60538

В журнале публикуются средние сметные цены в Российской Федерации на ресурсы, используемые в строительстве: строительные материалы, изделия и конструкции, оборудование, эксплуатация строительных машин, перевозки грузов, тарифные сетки оплаты труда, энергетические ресурсы. Приводятся данные о текущей сметной и оптовой (на момент публикации) и сметной базисной (на 1 января 2001 года) цене ресурса, ежемесячно корректируемые территориальные поправочные коэффициенты к сметным ценам для всех регионов. Информация максимально адаптирована к требованиям сметного ценообразования и нормирования.

Журнал издается в печатном и электронном виде на CD диске с поисковой системой. Электронная версия сборника допускает прямое использование в программах «Сметный калькулятор», «БАРС+», «А0», «АРОС», «СметаWIZARD», «WINСмета», «Гектор» и «Гранд Смета».



По вопросам подписки и приобретения сметной литературы следует обращаться в Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию (РЦЦС-СПб)



192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членом Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

24-26 мая в ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ» –

крупнейшем научно-исследовательском и проектном институте по жилищно-гражданскому строительству состоялась межрегиональная научно-практическая конференция, посвященная особенностям проектирования и строительства высотных зданий. В работе конференции приняли участие более 160 специалистов проектных, научно-исследовательских, учебных и строительных организаций из 15 городов России: Барнаула, Волгограда, Воронежа, Екатеринбурга, Казани, Краснодара, Москвы, Новосибирска, Омска, Оренбурга, Перми, Сургута, Хабаровска, Ярославля, а также Киева, Минска и ряда фирм Норвегии и Италии. С докладами и сообщениями на конференции выступили 46 человек.



Актуальность обсуждения проблем проектирования, строительства и безопасности высотных зданий обусловлена назревшей необходимостью возведения таких объектов в Санкт-Петербурге и других городах России. Решению этих проблем способствует официальное издание Территориальных строительных норм «Жилые и общественные высотные здания ТСН 31-332-2006 СПб», на которых базируются этапы проектирования, строительства и эксплуатации высотных зданий. Участники конференции отмечают:

Добиться существенного повышения качества и безопасности возводимых зданий можно только на основе комплексного подхода, который должен включать наличие нормативной базы на проектирование, научно-техническое сопровождение (мониторинг) на всех этапах жизнедеятельности объекта, обучение специалистов: проектировщиков, инженерно-технических работников и рабочих всех специальностей. Участники конференции предлагают:

1. Создать при правительстве города комиссию по оценке надежности конструктивных решений и проверке технического состояния строительных конструкций высотных, большепролетных и других уникальных зданий и сооружений, проектируемых и возводимых в Санкт-Петербурге.
2. Закрепить на законодательном уровне требование обязательного научно-технического сопровождения строительства (мониторинга) высотных зданий и других особо ответственных объектов с разработкой соответствующего нормативного документа.
3. Возложить на ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ» функции головной (базовой) организации по проектированию высотных зданий.
4. Создать на основе лабораторно-экспериментальной базы ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ» научно-экспериментальный центр по высотному строительству в Северо-Западном регионе с обучением специалистов: проектировщиков, инженерно-технических работников и рабочих всех специальностей.
5. Разработать систему допусков (разрешений) для организаций, занимающихся проектированием, строительством и эксплуатацией высотных зданий.
6. Конференции по проектированию и строительству высотных зданий проводить регулярно.

МЕГАРОН

архитектура перепланировка дизайн

Фирма «Мегарон» оказывает следующие услуги:

- ◆ Проектирование зданий и сооружений.
- ◆ Разработка разделов проектной документации на строительство зданий и сооружений и их комплексов.
- ◆ Генеральный план и транспорт.
- ◆ Архитектурно-строительные решения.
- ◆ Технологические решения.
- ◆ Инженерное оборудование, сети и системы.
- ◆ Осуществление функций генерального проектировщика.
- ◆ Интерьерное проектирование.
- ◆ Ландшафтный дизайн.

194156 Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, корп. 1, оф. 802.
Тел./факс +7 (812) 304-24-91, тел.: +7 (901) 304-16-77,
+7 (901) 305-53-78, +7(812) 947-50-31, +7(812) 304-06-47
e-mail: mail@megaronspb.ru



АНОНС

Монолит, кирпич, панель – кто лучше?..

В №23 «Строительного Еженедельника» мы постараемся спровоцировать (в хорошем смысле слова) дискуссию между сторонниками того или иного вида строительства – вернее, тех или иных материалов и методов, применяемых при возведении зданий. Мы проведем сравнительный анализ технологий монолитного, блочного и кирпичного домостроения. Обсудим все плюсы и минусы. Ведь они есть и у первых, и у вторых, и у третьих...

Всем известно, что сегодня монолитное строительство стремительно набирает обороты. Многих волнуют не столько высокие конструктивные показатели монолитного домостроения, сколько качество будущего жилья, зависящее во многом от качества используемого при строительстве бетона.

Монолитное домостроение – один из новейших методов возведения зданий. Быстрый рост объемов монолитного строительства в наше время происходит благодаря его неоспоримым преимуществам. Во-первых, это относительно высо-

кая скорость возведения зданий по сравнению с кирпичным домостроением. Правда, панельные дома возводятся прямо на глазах, однако не стоит забывать, что у панельных домов множество своих недостатков – невысокие конструктивные показатели (именно поэтому они все так похожи друг на друга), слабая герметичность и т.д. Впрочем, и у монолитного домостроения имеется целый ряд существенных недостатков.

Некоторым особняком стоит кирпичное домостроение. Как один из самых древних строительных материалов, широко применяющихся и сегодня, кирпич, безусловно, заслуживает уважения. Более того, до сих пор многие из потребителей предпочитают кирпичные дома монолитным или панельным. А кто-то наоборот...

Почему это происходит, мы и постараемся разобраться 19 июня.

Приглашаем принять участие в нашей дискуссии. Рады будем услышать ваше мнение!

Элегантная простота петербургской архитектуры

Сочетание классических традиций архитектуры Петербурга и современных стилевых направлений является приоритетной линией работы архитектурной мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект». Здания, спроектированные специалистами этой мастерской, вошли в целостный ансамбль городских сооружений. Они отличаются в первую очередь своей элегантностью и рациональным архитектурным решением. Таковы современные жилые комплексы на Гражданском проспекте и здание поликлиники на улице Симонова.

Архитекторы мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» создают проекты зданий различных назначений. Это жилые дома, медицинские учреждения, церкви. Многолетний опыт и профессионализм специалистов позволяют разрабатывать проекты любой сложности и удачно вписывать их в общее архитектурное пространство города. Большое влияние на создание проектов оказывает личный опыт руководителя мастерской, кандидата архитектуры Марии Лапшиной. Рациональное использование объектов, простота в исполнении, строгость и в то же время гармония с архитектурой окружающих зданий — основные правила, которых придерживается Мария Лапшина. Возможно, благодаря именно этому за семнадцать лет творческой деятельности ее мастерская создала множество проектов зданий, которые заняли сегодня видное место как в историческом центре Санкт-Петербурга, так и в иных его районах и пригородах. За существенный вклад в развитие города в прошлом году Мария Лапшина была удостоена звания Заслуженного архитектора Российской Федерации.

Новейшие объекты, построенные по проектам мастерской Марии Лапшиной, — жилые комплексы на Гражданском проспекте и здание поликлиники на улице Симонова.

Индивидуальный жилой комплекс со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом-стоянкой построен в квартале 10 Гражданского проспекта, недалеко от станции метро «Академическая». Архитекторы спроектировали этот дом с



Новая поликлиника на улице Симонова

учетом потребностей горожан. Здесь все предусмотрено с расчетом на рациональное использование. Жилое здание высотой от 23 до 15 этажей стало доминантой окружающего архитектурного пространства. Плавное понижение этажей комплекса придает своеобразную динамичность зданию. На первых этажах спроектированы помещения, которые предназначены для сдачи в аренду. Это позволяет существенно развить инфраструктуру территории жилого дома.

Большое удобство для жителей нового дома — владельца автомобиля представляет трехэтажная автостоянка. Она рассчитана на 300 автомобилей. Более того, со стороны двора к автостоянке пристроен комплекс автомойки. Помимо этого по проекту архитекторов на прилегающей территории размещается парковка легковых автомобилей.

Приятный эстетический вид дому придают отделка белым и голубым керамогранитом и остекленные лоджии.

Мария Лапшина, проектируя жилые дома, стремится к тому, чтобы форма полностью соответствовала содержанию. Квартиры в комплексе на Гражданском проспекте уютны, светлы и комфортны. Такими преимуществами отличается жилое здание, занимающее обширный участок на углу проспектов Просвещения и Гражданского. Специалисты мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» признают, что создали элегантную доминанту в довольно однообразном пространстве района станции метро «Гражданский проспект». 16-этажное жилое здание со встроенными помещениями состоит из трех секций. По плану архитекторов на первом и подвальном эта-

жах этого дома будут расположены общественные помещения торгового назначения. В каждой квартире нового комплекса есть комфортабельные балконы и лоджии, которые существенно обогащают внешний архитектурный вид здания.

Жилые дома возле станций метро «Академическая» и «Гражданский проспект» удачно вписываются в общий архитектурный облик города в целом и гармонично сочетаются с рядом расположенными зданиями.

Четырехэтажная поликлиника на улице Симонова, спроектированная под руководством Марии Лапшиной, являет собой современное здание, архитектура которого лаконична, строга и элегантна. Практическое предназначение этого учреждения проявляется во всех формах и плоскостях объекта. Здесь предусмотрены помещения для всех медицинских отделений. Первый этаж поликлиники вмещает отделение травматологии, вестибюльную группу, внутренний пандус для передвижения инвалидов, клинично-диагностическую лабораторию и лечебный плавательный бассейн высотой в шесть метров. На этажах выше — кабинеты врачей. Поликлиника рассчитана на 760 посещений в одну смену. Все помещения здесь спроектированы так, чтобы человек чувствовал себя комфортно. Входы в это здание доступны людям с ограниченными физическими возможностями. На благоустроенной территории поликлиники находится автостоянка. Новая поликлиника откроется для горожан в ближайшее время.

Выразительные решения в проектировании любых зданий, гармония стилей, продолжение классических традиций Петербурга стали узнаваемыми чертами работ архитектурной мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект». Благодаря творческой работе опытных специалистов архитектура Санкт-Петербурга обогащается новыми оригинальными решениями.

**Архитектурная мастерская №1К
ОАО «ЛенНИИпроект»,
Санкт-Петербург,
Таврическая ул., 17, комн. 401
Тел.: 274-26-48, 274-65-32
Лиц. № 00175/2001 от 05.01.2001**

Романтик от архитектуры

Валерия Питаева, руководителя мастерской архитектурного проектирования и дизайна в Петербурге знают как талантливого архитектора и художника-живописца. На его счету множество осуществленных проектов, но немало тех, которые только ждут воплощения. Петербургский архитектор рассказал «Строительному Еженедельнику» о северном модерне и борьбе с чрезмерным прагматизмом, о проектах типовых и «слишком красивых», чтобы быть реализованными.

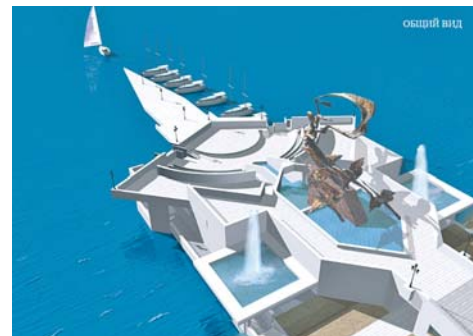
Валерий Питаев — поклонник стиля модерн: изящность и элегантность, сдержанность и внимательное отношение к деталям — вот что характеризует это архитектурное направление и лежит в основе проектов, разрабатываемых архитектором. Сторонники модерна стремятся к созданию новых стилевых форм и средств выразительности. Кардинальное эстетическое обновление предметно-пространственной среды связано с поисками структурной целостности зданий. Удивительные образчики модерна в Санкт-Петербурге — дома архитектора Ф.Ф. Лумберга в Перекупном пер., 9, М.Ф. Гейслера (особняк М.Г. Савиной, ул. Литераторов, 17), группа особняков В.И. Шене на Каменном острове. Основоположником и лидером направления северный модерн в нашем городе был архитектор Ф.И. Лидваль, последователями — И.А. Претро, Н.В. Васильев и многие другие. «Модерн внес в застройку Санкт-Петербурга пластическую экспрессию, напряженную динамику, активную силуэтность», — рассказывает Валерий Питаев. Новые по тем временам материалы и технологии обогатили архитектурную палитру города. «Тем более обидно, что сейчас, когда возможностей для самовыражения у архитекторов стало еще больше, многие зодчие ограничиваются стандартными формами и решениями, отдавая предпочтение минимализму и прагматизму. Мне кажется, что стеклянные фасады и прямоугольные формы проектов, основанных на принципах функциональной целостности, изживают себя.



Литейный пр., 17

Необходимо обратиться к традициям модерна: к выразительной пластике, живописным силуэтам, контрастным сочетаниям материалов, в общем, к романтической трактовке образа здания, — говорит архитектор. — Мне бы очень хотелось реализовать пластически сложный проект, романтический по сути, близкий по духу Петербургу начала прошлого века».

Как настоящий художник-живописец, Валерий Питаев постоянно наблюдает за городской средой, рисуя для себя проекты, которые, к сожалению, вряд ли могут быть реализованы на практике. На вопрос, на каких площадках сложившегося города могли бы возникнуть нарисованные им дома, он отвечает: «В последние годы немало появилось интересных и не очень интересных построек в ткани старого города. Возможности нового строительства в исторически сложившихся районах Санкт-Петербурга с каждым годом сокращаются, но не исчерпаны. Вряд ли посчитают мою точку зрения скромной, однако было бы лучше, если бы, например, грань параллелепипеда гостиницы «Советская», параллельную набережной Фонтанки, сделать фоном для пластически и силуэтно активного особняка, выстроенного на Красной линии, на краю сквера. Компенсировать потерянные зеленые насаждения можно, если проявить усердие в благоустройстве и озеленении того же района.



Памятник жене моряка. Конкурсный проект.

В Купчино, в квартале 20, где расположено несколько водоемов (бывшие карьеры кирпичного завода), планировалось построить многофункциональный комплекс для общества «Спасение на водах». Проект, разработанный специалистами мастерской, объединял развлекательную и образовательную функции. В комплексе должны были находиться бассейны для водолазов и спасателей, а также для горожан. К сожалению, денег на это не нашлось ни у города, ни у частных инвесторов. Такая же судьба постигла детский городок. Валерий Питаев спроектировал комплекс в ретро-стиле, где дети могли бы учиться и отдыхать в окружении воспроизведенной старины. «Остров» архитектурных стилей, по мнению автора, мог бы оказывать терапевтическое воздействие на жителей панельных коробок. «В учебных корпусах, игровых залах, магазинах и дети, и взрослые нашли бы себе занятия», — говорит Валерий Питаев. Сейчас проекты, кстати, согласованные КГА, пылятся на полках мастерской в ожидании инвесторов.

По словам Валерия Питаева, некоторый интерес к этим (утопическим для нашей практики) проектам проявлен за рубежом. Переписка пока сводится к моральной, но не материальной поддержке. Осуществлению творческих замыслов мешает многое: убежденность строителей в том,

что главная ценность архитектурного проекта — низкая стоимость и короткие сроки реализации, отсутствие инвесторов, готовых платить за архитектуру, нежелание горожан понимать, что строить и развивать город надо, несмотря на то, что строительные работы создают временные неудобства.

Валерию Питаеву доверяют разработку сложных и интересных проектов. Для города Пушкин, например, сделано предложение по строительству ресторана. «Его предполагается разместить в зоне типовой застройки, которую мне хотелось разбавить свежим архитектурным акцентом. Когда я показал проект районному архитектору, она посчитала здание «слишком красивым» для этого места, и как будто надо было ждать проблем, но, к счастью, идею приняли», — рассказывает Валерий Питаев. В последние несколько лет мастерская Валерия Питаева работает над второй очередью строительства военно-механического университета, недостроенного с 1984 года. Проект 80-х годов потребовал доработок с учетом скорректированного функционального назначения объекта, новых технологий и нормативов.

По проекту мастерской предполагается провести реконструкцию промздания под торгово-офисный центр на берегу Большой Охты. С этой целью оно будет полностью перепланировано и надстроено. Проектом предусмотрено, что торговый центр будет решен в виде традиционного «пассажа» с фонарем верхнего света. В боковых «карманах», расположенных вдоль основной линии движения покупателей, будут организованы экспозиции, представляющие собой образцовые решения жилых комнат, кухню, зимних садов, каминных и даже фрагментов загородных домов. В корпусе, обращенном к реке, и в шестизэтажной башне разместятся офисы.

Валерий Питаев создает проекты зданий различных назначений. Выразительность и красота, гармоничность и романтичность стали узнаваемыми чертами работ его архитектурной мастерской.

**«Мастерская архитектурного проектирования и дизайна Валерий Питаева»
ул. Турку, 22, к. 1, пом. 89
Тел./факс (812) 269-01-97
Лиц. № ГС-2-781-02-26-0-7826713872-008265-1
от 24.01.2005 ФАС и ЖКХ**



Аукцион по продаже объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга, совместно с земельным участком, на котором они расположены **6 ИЮЛЯ 2006 года**

Продавец — ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СО СТРОЕНИЯМИ В СОБСТВЕННОСТЬ



г. Кронштадт,
ул. Сургина, д. 14, лит. А

Начальная цена — 37 300 000 руб.
Сумма задатка — 7 460 000 руб.

S_{з/у} - 13 657 кв. м



На земельном участке расположены объекты недвижимости по адресу:
г. Кронштадт, ул. Сургина, д. 14, лит.: А, Б, В, Д, Ж, И, К

www.property-fund.ru

Тел.: (812) 571-04-01, (812) 571-00-38

Деревянное домостроение/Holzhaus-2006

В МВЦ «Крокус Экспо» 20 мая 2006 года завершила работу 4-я Международная специализированная выставка «Деревянное домостроение/Holzhaus-2006». Организаторы – Выставочный холдинг МВК и Российская ассоциация производителей и потребителей деревянных клееных конструкций (РАДеКК) при поддержке Федерального агентства по строительству и ЖКХ (Росстрой). Генеральный спонсор «Деревянного домостроения/Holzhaus-2006» – компания Nonka.

В выставке приняли участие 187 компаний из 17 регионов России, а также из Белоруссии, Германии, Дании, Италии, Украины и Финляндии. Посетили выставку 8000 человек.



На торжественной церемонии открытия выставки «Деревянное домостроение/Holzhaus-2006» присутствовали: президент Выставочного холдинга МВК Андрей Лапшин, заместитель директора Департамента промышленности Министерства промышленности и энергетики РФ Петр Передерий, заместитель министра промышленности правительства Московской области Владимир Мороз, депутат Московской городской думы Александр Крутов, советник руководителя Федерального агентства по строительству и ЖКХ Андрей Глухарев, президент Российской ассоциации производителей и потребителей деревянных клееных конструкций (РАДеКК) Валерий Гандель, глава компании Nonka, генерального спонсора выставки «Деревянное домостроение», Павел Павлинов.

Показателем высокого интереса представителей органов государственной власти к выставке «Деревянное домостроение/Holzhaus-2006» стал тот факт, что 17 мая 2006 года состоялась встреча помощника министра регионального развития РФ Михаила Куликова с руководителями компаний, принимающих участие в выставке. Большой интерес к экспозиции проявил также заместитель директора Департамента промышленности Министерства промышленности и энергетики РФ Петр Передерий. 19 мая делегация участников выставки в составе 12 человек была приглашена для работы в Министерство регионального развития РФ с целью обсуждения возможных вариантов развития малоэтажного строительства в рамках реализации программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Впервые в выставочной практике России холдинг МВК в процессе подготовки к проходящим одновременно выставкам «Деревянное домостроение/Holzhaus-2006», «Евроэкспомобель», «Интеркомплект/interzum



moscow» и «Интербасс» в рамках концепции «Дом. В доме. Рядом с домом» за период с декабря 2005 по апрель 2006 годы провел пять круглых столов по проблемам лесопромышленного комплекса – в Москве, Казани, Екатеринбурге, Новосибирске и Ростове-на-Дону. В этих мероприятиях приняли участие более 500 участников.

Деревянное домостроение – основа реализации национального проекта по жилью.

В 2006 году начался первый этап осуществления приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Выставка «Деревянное домостроение/Holzhaus» призвана поддержать усилия государства по обеспечению наибольшего количества граждан жильем за счет недорогого и экономичного строительства домов из дерева. Об этом в дни выставки неоднократно говорил президент Выставочного холдинга МВК Андрей Лапшин.

Аналогичная мысль прозвучала и в приветственном обращении к участникам и гостям выставки «Деревянное домостроение/Holzhaus-2006» директора по маркетингу компании Nonka Павла Павлинова: «Задача государства – способствовать развитию ипотечного кредитования, а наша задача состоит в том, чтобы наш продукт был

более доступным и чтобы каждый житель России имел возможность покупать качественное, комфортное жилье».

Центральным событием научно-деловой программы выставки стала конференция «Деревянные клееные конструкции в России и за рубежом: проектирование, производство и нормирование», организованная Российской ассоциацией производителей и потребителей деревянных клееных конструкций (РАДеКК) и Австрийским институтом исследований в области древесных материалов Holzforschung. В рамках деловой программы «Деревянное домостроение» также состоялись семинары «Защитно-декоративные покрытия для промышленной окраски деревянных окон и дверей Sikkens» (организатор – ООО «Деко-ЭМ»), «Современное малоэтажное и коттеджное строительство с применением современных строительных и отделочных материалов. Ландшафтный дизайн. Бани, сауны, бассейны» (организатор – Центр научно-технической информации «КОМПОЗИТ»).

Следующая, 5-я Международная специализированная выставка «Деревянное домостроение/Holzhaus-2006» состоится 7–10 декабря 2006 года в МВЦ «Крокус Экспо».



Материал подготовлен пресс-службой
Выставочного холдинга МВК.
Контактное лицо: Алексей Юраков
Тел.: 995-05-95, доб. 249
Тел./факс: 268-95-03
E-mail: yav@mvk.ru



БЭСКИТ®

Мониторинг

за состоянием зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@aport.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7811015522-007140-2 от 01.03.2004 Госстрой РФ

БЫСТРОВозводимые ДОМА



ПРОЕКТИРОВАНИЕ • ПРОИЗВОДСТВО • СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАВОД-АВТОМАТ «HAUS-KONZEPT СОДРУЖЕСТВО»

производит дома коттеджного типа из элементов полной заводской готовности

- современные немецкие технологии
- высокотехнологичное оборудование
- автоматизированный процесс производства
- современные, высококачественные материалы
- только клееные конструкции, в т.ч. большепролетные



Дома экологичны и обладают высокими тепло- и энергосберегающими характеристиками. Быстровозводимые дома «Хаус-Концепт – Содружество» предназначены для постоянного проживания

ПРЕИМУЩЕСТВА ПАНЕЛЬНО-КАРКАСНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ТИПА:

- высокое качество строительства (заводская степень готовности-90%)
- неограниченный выбор архитектурных решений
- комфортные условия проживания, экологичность
- экономия эксплуатационных затрат
- короткий строительный цикл
- любые варианты отделки
- прогнозируемые инвестиции
- отсутствие сезонности



Лицензия ГС-2-78-02-22-0-7804014616-001390-1 гос. комитет РФ по строительству и ЖКХ

НК HAUS-KONZEPT СОДРУЖЕСТВО Выставочный комплекс: Приморское шоссе, Лахта (812) 716-42-24
www.haus-konzept.ru (812) 716-60-15



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО МЕТРОБЕТОН



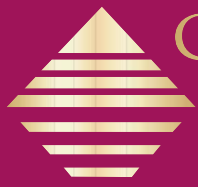
ГС-2-78-02-21-0-7803033447-003140-1 26.09.2002 Госстрой РФ

«Умный» бетон от «Метробетона» хорош в любое время года

★

производство и поставки особо прочных бетонов, самоуплотняющихся бетонных смесей, керамзитобетона

197349, Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., 17,
Тел./факс (812) 320-42-14 www.metrobeton.ru E-mail: office@metrobeton.ru



РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ

- приобретение квартир через ипотеку
- рассрочка по сданным объектам
- индивидуальный подбор схемы оплаты
- беспроцентная рассрочка платежа



Северный пр. / ул. Есенина

Рядом с парком "Сосновка", на углу Северного пр. и ул. Есенина, строится кирпичный разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту с большим выбором 1-3-комнатных квартир различной планировки.
Сдача по очередям: 2007 - 2009 гг.
Телефон на объекте 974-3620



ул. Верности, ул. Карпинского

16-этажные кирпичные дома по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой, 10 минут пешком до ст. метро "Академическая", парк "Пискаревский".
Срок сдачи - II кв. 2006 г.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3630



пр.М. Блюхера/Кондратьевский пр.

Комплекс состоит из четырех 16-этажных кирпичных домов, 1-2-комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом с комплексом расположены спортивный комплекс, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон".
Недалеко от станции метро "Лесная".
Срок сдачи - I кв. 2007 г.
Телефон на объекте 974-3640



пр. Просвещения

Между ул. Есенина и И. Фомина строится кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Срок сдачи - II кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3650



ул. Беринга, 27

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, кирпичный разноэтажный комплекс. В 5 минутах от станции метро "Приморская".
Видовые квартиры от 150 кв. м.
Срок сдачи - II кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3660



Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей. В доме будет располагаться большой торговый комплекс.
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3610

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр, д.62, корп. 4.
Часы работы: 08.00-20.00, суббота 10.00-17.00, воскресенье — выходной.

331-2000, 331-2050

Представительство отдела продаж: Невский пр., д. 178, тел. 329-5824, 974-6640
Часы работы представительства на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

www.stroytrest.spb.ru