



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№26(217) 10 июля 2006 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ-2006
10 августа **ЛЕДОВЫЙ
ДВОРЕЦ**

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

Парадоксальная закономерность



Госдума на днях приняла в третьем чтении поправки в закон о дольщиках. Строительное сообщество долго боролось с принятым законом, да и продолжает настаивать, что закон во многом мешает работе строителей, с его принятием резко сократились объемы строительства, что стало результатом взвинчивания цен на квадратный метр жилья. Сейчас эксперты делают выводы о том, что закон о дольщиках призван закрыть доленое строительство вообще. В настоящее время строительные компании города заявляют, что они практически не заключают новые договоры долевого строительства. Эту тему мы обсудили с вице-губернатором Санкт-Петербурга Александром Вахмистровым.

Продолжение на стр. 2

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

ЭКО-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

Балтийский Кровельный Центр
ПРОИЗВОДСТВО ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВЗВОДИМЫХ 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

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АРЕНДА ОПАЛУБКИ

ЛИЗИНГ

www.capitalstroy.com

КСНУР (812) 449 5216

ВПЕРВЫЕ В ПАРИЖЕ

стр. 7

РАБОТА НАД ОШИБКАМИ

стр. 12

В ХОРОШЕМ РЕЖИМЕ

стр. 15



Впервые петербургская строительная компания начала строительство в Западной Европе. Дочерняя структура корпорации «Строймонтаж» построит жилой комплекс в коммуне Монтеврэн (Париж, Франция).



Недавно Госдумой РФ рассмотрены поправки в Жилищный кодекс. О сути поправок рассказал их автор, заместитель председателя думского Комитета по труду и социальной политике Олег Шеин.



Яхт-клуб «Балтиец», потесненный с Матисова канала из-за строительства комплекса «Балтийская жемчужина», отпраздновал новоселье. Власти сдержали данное обещание, клуб получил поддержку.

ИПОТЕКА
В КАЖДОМ НОМЕРЕ

РЫНОК ИПОТЕКИ РАСШИРЯЕТСЯ

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
1м²
от 990 у. е.

Отдел продаж застройщика: 334-12-30 334-15-15

Инвестиционно-строительная компания «Маяк»
Санкт-Петербург, Караванная ул., 1

Старый ГОРОД

Строительная
холдинговая компания
«Старый город – Карст»

КАРСТ

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

ПОПРАВКИ

Парадоксальная закономерность



Фото Николай Малышев

— Александр Иванович, как Вы оцениваете для строительного сообщества поправки в закон о дольщиках, принятые недавно Госдумой?

— Когда только появился закон о дольщиках, я всегда говорил, что идеологически я приветствую этот закон в том понимании, что он в прямом смысле закрывает долево строительство. Конечно, не хотелось бы, чтобы это получилось довольно резко. Но идеологически нужно уходить от долевого строительства, потому что риски долевого строительства довольно велики. Здесь риски и самого дольщика, и риски компании, например, когда дольщики собираются выходить из долевого строительства, может быть искусственно созданное банкротство. На самом деле очень много рисков. А так называемые «обманутые дольщики»? Психология людей — приобретателей квартир — приобретать то, что кажется дешевле, — чревато в том числе и возможными убытками. И такая ситуация по всей стране, и Санкт-Петербург не исключение. Может быть, у нас меньше происходит таких скандалов по долево строительству, чем в других регионах. Поэтому надо постепенно уходить от долевого строительства.

И если говорить о поправках, то все поправки в закон о долево участии делают отход от долевого строительства более постепенным, но стратегически они ничего не меняют. И если некоторые считают это большой победой, то я отношусь к этому спокойно.

— А какие альтернативы?

— Надо переходить к более цивилизованным схемам, например, кредитованию через банки. С одной стороны, кажется, что это удорожает строительство — это проценты, кредитные ставки. С другой стороны, я думаю, что кредитование при правильном руководстве проектом даже уменьшит себестоимость строительства. К примеру, у нас в городе есть объекты, которые начинали строиться в 90-х годах — два-три таких объекта до сих пор существуют. Они строились по принципу: есть деньги — строят, нет денег — не строят. Это может годами тянуться. И проект может быть неудачным, и чем дальше строится объект, тем больше его себестоимость, даже связанная с накладными расходами самой стройплощадки, и прочие нюансы. Скажем, выдали технические условия на электроснабжение, а пока долго строились, электричество исчезло

— отдали другим потребителям. И таких нюансов возникает много.

При кредитовании, даже если кредит выдается под 15 процентов, если строят в одну смену — то и будет 15 процентов, а в две смены — уже 7,5 процента, а в три смены — 5 процентов. В целом сокращается время строительства, а банки всегда будут кредитовать только надежных застройщиков, проверенных банками. В этом случае и риски приобретения жилья покупателями снижаются.

Ссудно-сберегательная накопительная система или стройсберкасса... Кстати, этот путь Россией внимательно не изучен. Я считаю, что наряду с классической ипотекой, которая развивается, и это очень хорошо, должны быть такие строительные сберкассы, куда люди вкладывают накопления и копят до определенного момента. Это долгоиграющие накопления, и с их помощью можно копить на квартиру внуку или сыну. Суть стройсберкассы в том, что все эти деньги идут только на кредитование строительства жилых домов. Однако у нас даже закона нет о стройсберкассах. Он разработан, но не принимается.

— А мелкие фирмы? По статистическим данным 6,8 процента предприятий малого бизнеса (из их общего количества) работают в строительной сфере.

— Конечно, в жилищном строительстве мелкие фирмы будут постепенно исчезать, но в принципе это и правильно. Мы поддерживаем малый бизнес, но разве может малый бизнес заниматься строительством стоквартирного дома? Конечно, в качестве субподрядчиков в составе небольших бригад, работающих на ремонтах, при строительстве загородной недвижимости это очень распространено. И на больших стройках небольшие фирмы оказывают конкретные специализированные услуги в области строительства. Например, слаботочные системы, другие конкретные виды строительных работ. Поэтому малый бизнес в строительстве существовать может, но не в качестве девелопера или застройщика. И у нас бывает, что фирмы, вновь созданные, состоящие из двух-трех человек, пытаются получить участок под строительство. Правда, этому поставлен заслон и чисто экономический — земельные участки продаются с 1 октября только через торги.

— Принятые поправки в закон о дольщиках, которые предполагают жесткие финансовые санкции для застройщика, например, при желании дольщика прекратить договор, положительно повлияют на ситуацию или нет?

— Здесь есть риск для застройщика, и может появляться опасность рейдерства или захвата предприятия путем доведения предприятия до банкротства. Какая-то компания может направить своих «знакомых» дольщиков, которые одновременно начнут прерывать договоры и снимать средства. В результате компания объявляется банкротом...

— Госдума намерена направить в Правительство предложение о принятии типового договора по долево строительству, обязательного для всех участников рынка. Каково Ваше мнение?

— Если типовой договор будет иметь какую-то силу, это хорошо. Все равно застрой-

щики и дольщики будут пытаться внести в этот договор, каждый со своей стороны, свои требования. Ведь медаль имеет две стороны. Застройщик будет вписывать свое, дольщик — свое. Этот закон дал толчок к уходу от долевого строительства и переход на различные схемы, связанные с кредитованием.

— Замедляются ли в нашем городе темпы строительства?

— По итогам первого полугодия 2006 года мы идем нормально и по абсолютной величине объемов строительства жилья вышли на график 2005 года. Если по итогам первого полугодия 2005 года было построено 817 тыс. кв. метров жилья, то в 2006 году построено 797 тысяч. Начиная с января, мы шли с отставанием в сравнении с прошлым годом. Потому что в январе 2005 года было сдано большое количество кв. метров — 300 тысяч, которые мы не успевали оформить в декабре 2004 года и перенесли на январь. И данные получились втрое больше января 2004 года.

В этом году в Санкт-Петербурге будет построено около 2,3 млн кв. метров. И я в этом несколько не сомневаюсь. Следующий год мы планируем (и у нас подписано соглашение с Минрегионразвития) построить 2,5 млн кв. метров, в 2008 году — около 2,5 миллионов. Но это потолок. На этих объемах мы и стабилизируемся — просто больше жилья невозможно ввести в строй. Это связано со многими проблемами: с земельными участками и вовлечением их в оборот, и, конечно, энергетикой. Главная проблема в городе — это энергетика. Если чего-то кардинального не произойдет, то и эти показатели ввода жилья в строй в 2007-2008 годах ставятся под сомнение именно из-за энергетики. Дома будут построены, но из-за проблем с их электроснабжением...

— Как разрешается проблема с подключениями?

— Ленэнерго в этом году пытается закрыть проблемы 2005 года, и особых сдвигов я не вижу. Если объективно, то с прошлого полугодия особых сдвигов нет: что-то сделано по каким-то объектам, а по каким-то — нет. Каких-то резких изменений я в этом году не увидел.

— Рассматривается ли схема «до первого колодца», заявленная властями?

— Мы по-прежнему поддерживаем эту схему «до первого колодца», несмотря на сопротивление Комитета по энергетике. Эта схема идеологически правильна и губернатором поддержана. Если Комитет по энергетике не будет этим заниматься, то Комитет по строительству не побоялся ответственности и будет заниматься этим сам. Надо разубить гордые узлы, потому что другого пути здесь нет. Это дело города. Мы должны уйти от практики выдачи технических условий. Есть плата за присоединение, и она должна перечисляться в бюджет, а уже из бюджета финансировать монополистов. Это будет чистая, прозрачная схема, и все будет под контролем.

А сейчас получается так, что все платят монополистам и остаются один на один со своими проблемами. Это неправильно. И ситуация должна решиться в ближайшее время.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БАБАДЖАНИЯ

Стр. 7

ЦИТАТА НОМЕРА

АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВ,
ГЛАВА КЭРПИПТ:

Комитет пойдет туда, куда он шел раньше

Стр. 28

ЦИФРА НОМЕРА

8
ТЫСЯЧ

объектов недвижимости предлагает сейчас рынок загородного жилья

ОПРОС НОМЕРА

Изменили ли поправки в закон о дольщиках проблемы, возникшие с его принятием?

Павел Штепан, президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

— Принятые поправки по сути ничего не изменили. Произошла незначительная корректировка ряда положений, придавшая закону о долево строительстве более благопристойный облик. Проблема в самом законе. Даже если бы поправки оказались более существенными, строительный комплекс и рынок недвижимости еще долгие годы ощущали отрицательные последствия принятия 214-го закона.

Анна Максимова, председатель совета директоров Консультационного Центра по долево строительству и недвижимости:

— Содержание ряда поправок не совсем ясно. Прежде всего речь идет о так называемых жилищных сертификатах. По идее они должны гарантировать их обладателям право на получения жилья в строящемся доме. Но юридический статус этих сертификатов не разъяснен. Сомнительно, что их приобретение будет достаточно для закрепления права собственности. К тому же неясно, что произойдет, если, например, на объекте поменяется застройщик.

Оксана Карма, заместитель директора управления нового строительства компании «Мизель-Недвижимость»:

— Поправки не решили очень серьезную проблему, которая заключается в том, что застройщики не могут привести уже заключенные контракты в соответствие с новыми нормативами, диктуемыми законом о долево строительстве. Переходный период на это не отведен. Из положительных моментов следует отметить передачу контрольных функций на местный уровень. Это вполне разумно, так как региональные власти лучше знают своих застройщиков, что позволит избежать конфликтов и различных недоразумений.



реклама

- УСКОРЕННАЯ ПЕРЕДАЧА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ
- КОМПЕНСАЦИЯ ЗАТРАТ НА ЭНЕРГОНОСИТЕЛИ ПО СТРОИТЕЛЬНЫМ ДОГОВОРАМ НА ПОСТАВКУ ВОДЫ, ТЕПЛА, ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ
- ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

596-59-70
www.otdelstroy.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

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

YIT

www.yitdom.ru

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 от 19.06.03



Монолитно-кирпичный комплекс возводится на пересечении проспекта Большевиков и Октябрьской набережной в тихом зеленом квартале рядом с усадьбой «Сосновка».

Здание состоит из двух секций переменной этажности в 20, 23, 25 этажей. С верхних этажей открываются прекрасные виды на Неву, Речной вокзал, Александровскую Лавру и исторический центр Петербурга. Комплекс отличается красивым витражным остеклением. Наружная отделка комплекса включает в себя навесные вентилируемые фасады. Во всем доме выполняется отделка помещений. Отопление дома централизованное от недавно реконструированной котельной ТЭЦ-5. Дом оснащен современными системами видеонаблюдения.

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

Комплекс отличается удобным транспортным расположением. 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.



ИПОТЕКА
РОСБАНК
ИМПЭКСБАНК
Банк
«Санкт-Петербург»
МДМ-Банк



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ПЕТЕРБУРГРЕКОНСТРУКЦИЯ

**От всей души поздравляем председателя совета директоров
ОАО «Петербургреконструкция» Владимира Александровича Яблокова
с 50-летним юбилеем!**

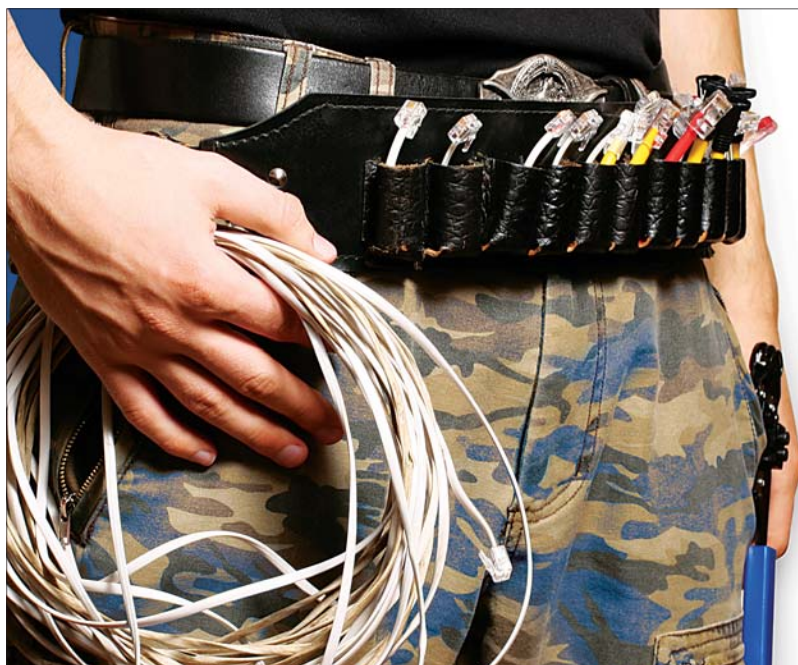
Уважаемый Владимир Александрович!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Мы очень ценим Вас как профессионала, с любовью относящегося к своему делу, мудрого руководителя, доброжелательного человека. Благодаря Вашему умению работать с людьми коллектив нашей компании стал сплоченной командой единомышленников, способных справиться с любой поставленной задачей.

В этот знаменательный день мы хотим пожелать Вам как можно больше новых интересных проектов, при реализации которых может в полной мере проявиться Ваш талант бизнесмена, неиссякаемой жизненной энергии, успехов и большого человеческого счастья!

Коллектив ОАО «Петербургреконструкция»



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

ДОМ

У ДЕНДРАРИЯ
СОЧИ, ул. Яна Фабрициуса

УПРАВЛЯЙ КОМФОРТОМ

Жилой комплекс бизнес-класса | Граница с парком «Дендрарий» | Центр города
700 метров до моря | Профессиональное управление | Служба уборки квартир
Небольшой ресторан, доставка заказов в квартиры | Турецкая парная | Студия
красоты | Возможность полной отделки квартир | Собственное финансирование
проекта | Петербургское качество строительства

ЗВОНИТЕ

Санкт-Петербург (812) 449 4444, М-ИНДУСТРИЯ
Москва (495) 917 1428, агентство недвижимости Аста Элит
Сочи (8622) 645 050, агентство недвижимости Негоциант
Проектная декларация опубликована на www.m-industry.ru

(812) 449 4444



**индустрия
качества**

Реклама заказчик, инвестор, генподрядчик Лиц. ГС-177-01-27-0-7804158382-013433-1 от 7.10.2003 г.



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 Головова, Вероника Шеменева, 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 Савосьякина,
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: zayavka@cp.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.

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 № 15.10. Подписано в печать 07.07.2006, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

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



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото Владимира Тилеса

На международном фестивале, посвященном истории российской императорской фамилии,
представлены 11 песчаных композиций. Фигуры высотой около 10 метров созданы скульпторами из
России, Украины, Голландии и Латвии

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Оценочная деятельность в РФ переводится на саморегулирование. Закон, который предусматривает замену госрегулирования в форме лицензирования в сфере оценочной деятельности на саморегулирование, депутаты Госдумы РФ одобрили в третьем чтении.

Правительство РФ одобрило поправки в действующее законодательство, регулирующие организацию землеустроительных работ. Как сообщил заместитель главы МЭРТ Кирилл Андросов, законопроект устанавливает четкую процедуру оформления границ земельных участков, порядок согласования границ, а также упрощает процедуру разрешения спора по разграничению прав на земельные участки. По словам Кирилла Андросова, законопроект в целом упрощает процедуру землеустройства. Он сообщил, что по участкам, на которые имеется большое количество информации и все необходимые материалы, предусматривается возможность определить границы участка камеральным способом и направить соответствующие документы в органы кадастрового учета.

В ОАО «Ленэнерго» продолжается формирование новой команды менеджеров. Для эффективного решения вопросов присоединения новых потребителей к сетям ОАО «Ленэнерго» генеральный директор компании Валерий Чистяков назначил Максима Воронкова своим заместителем по вопросам, связанным с присоединениями. 32-летний Максим Воронков с марта 2004 года занимал должность генерального директора ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети». С 26 мая 2006 года и по настоящее время — заместитель генерального директора ОАО «Ленэнерго» по присоединениям.

На территории Ленинградской области Росстроем проверено 572 лицензиата, в том числе выявлены нарушения у 411 лицензиатов. Основные виды нарушений, выявленные в ходе проверок соблюдения лицензионных требований и условий:

- недостоверность сведений, представляемых соискателями лицензий о местонахождении организаций;
- недостаточность специалистов с профобразованием для выполнения заявленных в лицензии видов работ;
- недостаточная материально-техническая оснащенность.

По итогам проверок соблюдения лицензионных требований и условий в январе-июне 2006 года Федеральным агентством по строительству и ЖКХ:

1. Приостановлено действие лицензий следующих организаций, находящихся на территории Ленинградской области:

№	ИНН	Краткое наименование	№	ИНН	Краткое наименование
1	7805046603	ЗАО «Дороги Севера»	22	4704050654	ООО «Мой дом»
2	4708011078	ООО «АНЕСТА»	23	4704051182	ООО «Артель «Дюб»
3	4720014131	ООО «Строительный трест «Петрострой»	24	4703066267	ООО «Домус»
4	4719012845	ООО «Фирма «Комсомолец»	25	4702008093	ООО «Волховстройсервис»
5	4705021871	ООО «Центр «Свентана»	26	4704020434	ООО «Галерея-СКЛ»
6	4705023325	ООО «Мосты»	27	4720011067	ЗАО «ИТС-КАД»
7	4719024181	ООО «СТРОЙТРАНС»	28	4703008064	ООО ПМК «ВСЕВОЛОЖСКИНДСТРОЙ»
8	4707013562	ОАО «Балтийский Контейнерный Терминал»	29	4715009009	ООО «СФ «Пирамида»
9	4720013650	ООО «Интерстройсервис»	30	4703068666	ООО «СК «Нео Монолит»
10	4716019803	ООО «СК «Возрождение»	31	4706001765	ООО «ОКВ»
11	4704041000	ЗАО «ВОСХОД»	32	7826704719	ООО «Трансрегион»
12	4705023565	ООО «Ан-КОМ»	33	4703062953	ООО «ОПТЕН-КАБЕЛЬ»
13	4716019970	ООО «ПСК «Партнер»	34	4705024311	ООО «СТРОЙКОМФОРТ»
14	4704045693	ООО «СТРОЙКОМ»	35	7811001706	ЗАО «Завод металлоконструкций»
15	4707020305	ООО «Строй-Сервис»	36	4723003900	ООО «Заневская ЭРА»
16	4704043470	ООО «ТЕХНО-СТРОЙ»	37	4717003355	МП «Архитектор»
17	4704039378	ООО «Промстройсервис»	38	4716013061	ООО «ПМК-4»
18	4705001280	ООО «Теплоэнергетик»	39	4716017059	ООО «Северо-Западная компания»
19	4704048503	ООО «КМК-СТРОЙ»	40	4716015340	ООО «ЮниВуд»
20	4704047404	ООО «СЕРТАН»	41	4712020068	ООО «Русский Дом»
21	4704048221	ООО «ИНТЭК»	42	4703072461	ООО «Ленстройсервис»

2. Росстроем подготовлены на аннулирование лицензии следующих организаций, находящихся на территории Ленинградской области:

№	ИНН	Краткое наименование	№	ИНН	Краткое наименование
1	4704039160	ООО «АВТОТРАНСЛЕС»	8	4720013096	ООО «Пикет»
2	4719005407	ООО «СтройУниверсал»	9	4704038390	ООО «ДИКОМ»
3	4704050037	ООО «ВВК-Монтаж»	10	4706017170	ООО «Завод «Аргон»
4	4718041385	ООО «Бумстроймонтаж»	11	471200101437	ИП КАРИМДОДОВ ДЖАМШЕД РАХМОНОВИЧ
5	4716015823	ООО СК «МОНОЛИТ»	12	4709007268	ООО «СТРОЙБАЛТ»
6	4704018932	ООО «СТИМУЛ»	13	4716011709	ООО ПО «Леноблстрой»
7	4716004589	ООО «КЕРН»	14	4703060900	ООО «ОптСтройТорг»

По всем вопросам можно обращаться по адресу: Санкт-Петербург, Казарменный пер. 2/42, тел.: 233-69-02, 498-09-88

ДАМБА

Возможен прорыв?

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования МПР России приняла решение ограничить движение грузового автотранспорта по техническим автодорогам Комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений.

Такое решение принято, чтобы защитить жителей северной столицы России от последствий возможного прорыва дамб в результате несоблюдения правил промышленной и экологической безопасности, — сообщили в пресс-службе МПР.

Соответствующие письма в адрес Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Департамента экономической безопасности МВД России и Департамента безопасности дорожного движения МВД России направил заместитель руководителя Росприроднадзора Олег Митволь.

Согласно акту проверки природоохранного законодательства ФКП «Северо-Западная дирекция Госстроя России — дирекция комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений» «грубо нарушает требования природоохранного и водного законодательства Российской Федерации».

В частности, проверкой установлено, что ФКП «Северо-Западная дирекция Госстроя России» не провела мероприятия по обеспечению безопасности гидротехнических сооружений в части защиты перемычек котлованов ряда судопропускных сооружений. Кроме того, предприятие не представило на государственную экспертизу декларации безопасности иных гидротехнических сооружений, входящих в состав Комплекса гидротехнических сооружений Санкт-Петербурга, в том числе шести водопропускных сооружений, а также одиннадцати каменно-земляных дамб.

Инспекторами Росприроднадзора зафиксированы многочисленные случаи использования небезопасных гидротехнических сооружений дамбы Санкт-Петербурга для транспортировки тяжелых и негабаритных грузов. В частности, финское предприятие «Моби Дик», занимающееся погрузочно-разгрузочными работами в Санкт-Петербургском морском порту, перевозит свои



Фото Николая Малышева

грузы по гидротехническим сооружениям, которые не имеют соответствующей декларации безопасности ГТС и не прошли государственную экологическую экспертизу. Также в ходе проверки хозяйственной деятельности ООО «Моби Дик» выявлено отсутствие разрешения на эксплуатацию части объектов Комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, отсутствие лицензии на водопользование, утвержденных нормативов на сбросы в Финский залив и других разрешительных документов.

Как следует из писем Олега Митволя, выявленные нарушения «представляют собой серьезную угрозу с точки зрения промышленной и экологической безопасности для здоровья жителей Санкт-Петербурга». В связи с этим МПР России обратилось в правоохранительные органы с просьбой проверить законность и правовые основания работы ФКП «Северо-Западная дирекция Госстроя России — дирекция комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений» и ООО «Моби Дик». В отношении двух вышеуказанных предприятий Росприроднадзором начато административное расследование, материалы которого также будут переданы в прокуратуру и правоохранительные органы, а также суд.

По словам Олега Митволя, «наведение порядка в использовании дамб в Санкт-Петербурге может не только повысить безопасность гидротехнических сооружений, но многократно увеличить темп работы по завершению строительства ряда промышленных и социальных объектов вокруг северной столицы России».

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

ЖИЗНЬ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ



Новые правила предоставления коммунальных услуг, которые вступили в силу с 1 июля 2006 года, прокомментировал для «Строительного Еженедельника» один из их разработчиков, ведущий эксперт «Института экономики города» Дмитрий Гордеев.

– Дмитрий, почему возникла необходимость разработать и принять новые правила?

– Формально есть такое указание в 157-й статье Жилищного кодекса. А если содержательно, то старые правила предоставления коммунальных услуг действовали с 1994 года и просто-напросто устарели. Они больше не отражали специфики отношений, которые сложились в сфере ЖКХ, и статьям Гражданского кодекса они тоже не соответствовали. Нужны были новые «правила игры». И они появились. Это нормативное изложение прав и обязанностей сторон-участниц отношений по предоставлению и получению коммунальных услуг – исполнителей и потребителей. Безусловно, нового документа все очень ждали. Он был разработан с учетом пожеланий и обществ по защите прав потребителей, и коммунальных организаций. Правила попытались установить разумный баланс между интересами различных сторон в данной сфере и в первую очередь защитить интересы добросовестных потребителей.

– В чем суть новых правил? Каким образом и как существенно они изменят отношения в жилищно-коммунальной сфере?

– В правилах есть несколько принципиально новых положений. Во-первых, там впервые дано само определение «коммунальные услуги». Оно звучит так: «это подача в жилое помещение воды, тепла, электричества, газа, водоотведения с целью создания комфортных условий проживания гражданина». Здесь вышло отличие предоставления коммунальных услуг как рода деятельности от ресурсоснабжения. Продавца ресурса, например, тепла, не волнует, будет ли в результате его деятельности тепло или холодно в квартире. Для него главное, чтобы ему заплатили за гигакалории. А исполнитель коммунальных услуг отвечает за то, чтобы в квартире была нормальная для человека температура. Набор требований, которые определяются словом «комфортность» – его главная цель. Вторая особенность новых правил вытекает из первой. Чтобы человеку было хорошо в квартире, нужно не толь-

ко подать ресурсы в его дом, но и содержать в нормальном состоянии внутридомовые коммунальные сети, без которых предоставление качественных коммунальных услуг невозможно. Поэтому исполнитель коммунальных услуг отныне обязан будет нести ответственность и за их содержание, и ремонт. В итоге упраздняются распределение ответственности за качество на различных, не связанных между собой лиц (например, один отвечает за воду, второй – за насос в доме, третий – за трубу, входящую в дом, и т.д.). Согласно правилам в доме должно быть лишь одно лицо, которое отвечает перед человеком за весь коммунальный сектор. Это управляющая организация или ТСЖ. Все их функции в сфере ЖКХ прямые и ответственность за качество предоставляемых услуг полная.

– Кто и как теперь будет устанавливать тарифы на ЖКУ?

– Сегодня управлять многоквартирным домом может достаточно большой перечень жилищных организаций. Во-первых, это те фирмы, которые просто работают на подряде (в Санкт-Петербурге – бывшие ГУЖА), во-вторых, это строительные организации (они знают, что такое дом, знают всю его начинку), в-третьих, это любая тепло- или водоснабжающая организация (на первый взгляд, ее специалисты имеют односторонний знания, но на самом деле они тоже знают всю жилищную сферу изнутри). Все это – профессионалы. Отсюда следует вывод: жилищно-коммунальная сфера потенциально конкурентна. И поэтому привычная схема, когда город определяет перечень работ в области ЖКХ и их стоимость, а организации, как подрядчики, выполняют требования, больше работать не будет. Решения по управлению домом будут принимать собственники на общем собрании. Они будут нанимать управляющую организацию для ремонта и содержания жилья, заказывать нужные им перечень и качество работ и услуг. Если она заломит слишком большую цену за свои услуги, можно будет поискать альтернативного исполнителя. Городские средние цены при выборе управляющего на собрании собственников применяться не должны, так как это противоречит Жилищному кодексу. Установленные городом цены в 99 случаях из 100 не соответствуют реально выполняемым работам. А раз есть разрыв, значит, кто-то переплатит за соседний дом, а кто-то просто не получит качество из-за невыполнения неоплаченных работ. С коммунальными услугами немного по-другому. Здесь у нас локальная монополия. Поэтому предусмотрено государственное регулирование тарифов. На воду, например, тарифы будет устанавливать орган местного самоуправления.

В правилах

есть несколько принципиально новых положений

Они – крайние. Объем и форму предоставления льгот определяет субъект Федерации. Компенсацию пока чаще получают не люди, а жилищные организации, но с большим опозданием. Это шлейф старых подходов. В результате многие из них находятся на грани банкротства, вынуждены брать кредиты для латания дыр. Из-за этого вся система трещит, снижается качество, система не прозрачна. Надеюсь, что в перспективе компенсации в денежной форме будут давать людям, как, кстати, и написано в Жилищном кодексе, а компании больше не будет волновать вопрос, кому из граждан бюджет помогает, а кому – нет.

– Касаются ли новые нормы квартир и домов со счетчиками? Как будут поступать с ними?

– Правила впервые на федеральном уровне детально определяют процедуру оплаты за предоставление коммунальных услуг при различных комбинациях установки приборов учета. Например, если в жилом помещении приборов учета нет, то оплата идет по нормативам. (Это как исключе-

ние из общего правила, поскольку понятно, что оплата по приборам учета наиболее эффективна. Мы же продукты питания на глаз не покупаем – просим взвесить сыр и колбасу. Так же и здесь.) Если есть коллективный прибор учета – общедомовой, но нет ни одного счетчика в квартирах – одна схема оплаты. Если есть общий счетчик и, допустим, водомеры в некоторых квартирах – другая формула. По теплу, например, в течение года оплата осуществляется равномерно (даже если есть приборы учета). Но раз в год идет сверка со счетчиками и корректировка платы, которая не допускает переплаты за не потребленную энергию. Если была теплая зима и энергии потребили меньше нормы, людям часть средств возвратят. А если зима была холодная и был перерасход – придется доплатить. Баланс будет достигнут.

– Предусмотрена ли процедура контроля рядового гражданина за правильностью определения норм потребления? Как он может защищать свои интересы?

– В правилах этой теме посвящено целое приложение. Оно определяет порядок снижения платы за коммунальные услуги. Снижение платы – это итог, если хотите, следствие. Сначала надо определить и доказать, что было нарушение предоставления услуги. Очень подробно прописано, какие «предделы» отклонений качества допускаются. Например, сколько времени может не быть воды одноразово, сколько суммарно в течение месяца. Как только определенный в законе параметр превышает, человеку обязаны сделать пересчет платежа. Для этого достаточно просто позвонить исполнителю по телефону и заявить о претензиях. Если после звонка исполнитель начнет упираться и говорить, что нарушения не было, он обязан доказать это. Если аргументы не убедительны, человек может обжаловать их в суде, обратиться в региональную государственную жилищную инспекцию. А некорректный исполнитель может потерять доверие жильцов, и его могут просто-напросто не выбирать на следующие 5 лет или даже заменить. Уверен, если люди почувствуют, что реально могут влиять на ситуацию, они будут свои права отстаивать. И государство будет стоять на защите прав человека: а жилищная инспекция, и общества по защите прав потребителей, и прокуратура, и суды.

– Действительно ли правила позволят отключать ресурсы злостным неплательщикам?

– Сначала хотел бы сказать, что неплательщики – это люди, которые реально мешают добросовестным гражданам получать качественные коммунальные услуги. В разных городах их количество разное: от 5 процентов (это почти идеальная ситуация) до 30-35 процентов.

По вине этих людей возникает много проблем у исполнителей с их собственными контрагентами. Ведь теплоснабжающим организациям нужно, например, покупать газ или мазут для работы котельных. Теперь в правилах установлено, что если долг потребителя достигает шести месяцев, то исполнитель при наличии вины потребителя имеет право приостановить или ограничить поставку коммунальных услуг. Ограничение – это когда создаются некие неблагоприятные для жизни условия, например, путем технического действия меняется напор воды в квартире или ее температура. Но полностью отключить холодную воду и тепло нельзя, поскольку от этого могут пострадать другие собственники. Что касается электроэнергии, горячей воды, газа – то их исполнителю можно отключать. Процедура четко прописана. Все будет цивилизованно. Нельзя, например, позвонить в квартиру, войти в нее с газовой сваркой и срезать батареи, поскольку это прямое нанесение вреда имуществу. Никакого произвола закон и правила не допускают.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Не надо обманывать народ!

По мнению депутата Госдумы РФ Геннадия Гудкова, пока в стране не будет решен вопрос с тарифным регулированием (о чем говорится уже шесть лет), с мертвой точки проблему реформирования ЖКХ сдвинуть не удастся.

«Без регулирования льгот и тарифов, без их увязки с бюджетным процессом реформа будет буксовать», – говорит эксперт. – Дело в том, что на самом деле инфляция у нас не может быть 8 процентов, как говорят министры. Она гораздо больше. Это отражается на реальных ценах на услуги и товары и, в первую очередь, в области ЖКХ, где цены растут гораздо быстрее, чем заявленные темпы инфляции. А для населения это один из основных платежей, которые съедает все надбавки. Начинаем увеличивать пенсии, пособия и стипен-

дии на 10 процентов, что согласуется с бюджетом, а реально цены монополистов растут на 14-20 процентов. А цены в жилищно-коммунальном хозяйстве вообще увеличиваются на 30 процентов в год. Население всей этой неразберихи пугается. И правильно делает».

По словам депутата, по инициативе его коллег в план работы Госдумы был включен вопрос о государственном регулировании тарифов естественных монополий. А ЖКХ – производная от игр монополистов.

«Я не против роста тарифов, но этот процесс надо включать в бюджет и регулировать. Тогда можно честно говорить, как обстоят дела в отрасли, а не обманывать население», – говорит Геннадий Гудков.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№746 от 20.06.2006

О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2003 №71

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» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «ДОНК» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2003 №71 «О проектировании и строительстве торгового-бытового комплекса по адресу: Кировский административный район, Улянка, квартал 5, на пятне корп. 21

(южнее дома 99, лит. А, по пр. Ветеранов)», согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 02.06.2004 №05/ЗК-03192 (далее – Договор) в соответствии с постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство после реализации пункта 2.1 постановления.

4. Внести изменение в постановление правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2003 №71 «О проектировании и строительстве торгового-бытового комплекса по адресу: Ки-

ровский административный район, Улянка, квартал 5, на пятне корп. 21 (южнее дома 99, лит. А, по пр. Ветеранов)», исключив абзацы четвертый-седьмой пункта 1.2 приложения к постановлению.

5. Признать утратившим силу пункт 1.1 приложения к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2003 №71 «О проектировании и строительстве торгового-бытового комплекса по адресу: Кировский административный район, Улянка, квартал 5, на пятне корп. 21 (южнее дома 99, лит. А, по пр. Ветеранов)».

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ при строительстве торгового-бытового комплекса по адресу: Кировский район, Улянка, квартал 5, на пятне корп. 21 (южнее дома 99, лит. А, по пр. Ветеранов) Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербур-

га от 09.12.2003 №71 «О проектировании и строительстве торгового-бытового комплекса по адресу: Кировский административный район, Улянка, квартал 5, на пятне корп. 21 (южнее дома 99, лит. А, по пр. Ветеранов)», дополнив установив следующие инвестиционные условия:

1. Обязательство общества с ограниченной ответственностью «ДОНК» (далее – Инвестор) о перечислении в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры в установленном порядке денежных средств в сумме, составляющей 1400 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, с учетом ранее перечисленных.

Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

2. Обязательство Инвестора об окончании строительства торгового-бытового комплекса по адресу: Кировский район, Улянка, квартал 5, на пятне корп. 21 (южнее дома 99, лит. А, по пр. Ветеранов) в апреле 2007 года.

СТАРТ



Мэр Монтеверана Жерар Гуйо, президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко и вице-президент Эмин Искендеров открыли стройку «Аллеи Эрмитажа» – первого российского строительного проекта в Западной Европе

Впервые в Париже

Недалеко от парижского Диснейленда на участке площадью 3,5 га будет построено около 20 тыс. кв. метров жилья. В 4-этажных зданиях разместятся 300 квартир (от 2-х до 4-х комнат) стоимостью от 3,5 тыс. EURO за кв. метр.

Как сообщили в пресс-службе корпорации «Строймонтаж», компания продает жилье дороже конкурентов, «потому что мы тщательнее изучили рынок и предлагаем клиентам продукт, соответствующий их запросам».

Торжественная церемония начала строительства жилого комплекса «Аллеи Эрмитажа» состоялась 29 июня. Участие в ней приняло руководство корпорации «Строймонтаж» и более 100 гостей – первые лица французских и международных компаний и банков, представители власти и общественности. Мэр Монтеверана Жерар Гуйо, президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко и генеральный директор компании Hermitage Immobilier Эмин Искендеров заложили в воротах комплекса капсулу с посланием потомкам.

Авторами проекта выступили известные французские архитекторы Пьер Винерон и Седрик Винерон. «Окружающая зелень и живописный лес заставили нас разработать проект элегантной и структурированной архитектуры, который хорошо впишется в пейзаж. Мы решили построить маловысотные здания, высотой только в 4 этажа. На цокольном этаже будут разбиты частные сады, на следующих этажах – просторные балконы и террасы», – говорят архитекторы.

Жилые дома возведут по монолитной технологии, фасад будет облицован декоративной штукатуркой. Предусмотрена полная внутренняя отделка квартир.

Сейчас на участке ведутся земляные работы. Завершить строительство планируется в конце 2007 года. Стоимость проекта оценивается в 50 млн EURO.

В корпорации «Строймонтаж» сообщили, что компания рассматривает строительство объектов еще в 8 городах Франции. Среди



Проект жилого комплекса «Аллеи Эрмитажа»

них как жилые, так и коммерческие объекты строительства. В целом во Франции корпорация планирует в ближайшие годы сдавать ежегодно около 30 тыс. кв. метров жилья, что позволит ей войти в десятку ведущих девелоперов страны. Ранее корпорация заявляла, что планирует довести ежегодный торговый оборот во Франции до 150 млн EURO.

Впервые петербургская строительная компания начала строительство в Западной Европе. В коммуне Монтеверан (Париж, Франция) Hermitage Immobilier, дочерняя структура петербургской корпорации «Строймонтаж», построит жилой комплекс «Аллеи Эрмитажа».

НАЗНАЧЕНИЕ

Сначала – анализ, потом – реформирование

На прошедшей неделе свою первую пресс-конференцию дал глава Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Алексей Сергеев. На представление нового руководителя собрались более 50 журналистов различных средств массовой информации. Во вступительном слове Алексей Сергеев попросил быть к нему снисходительным, так как опыта общения с прессой у него нет. Журналисты просьбу исполнили и каверзных вопросов не задавали.

Основной интерес вызвали планы нового руководителя. Г-н Сергеев был краток: «Буду продолжать курс Владимира Бланка. Комитет пойдут туда, куда он шел раньше». Единственное новшество, которое планирует внедрить председатель – ежемесячные встречи с заместителями глав районных администраций по экономическим вопросам. По его мнению, это слабое звено в работе предыдущего руководителя: он решал глобальные вопросы и упускал районы.

Относительно реформирования Комитета Алексей Сергеев объяснил, что «Валентина Матви-

енко попросила проанализировать ситуацию и дать предложения по оптимизации структуры комитета. Никаких предложений распилить, развалить, разложить комитет я не получал», – эмоционально отреагировал он на вопрос. Сроков губернатор не установила. Поэтому новый глава будет анализировать столько времени, сколько понадобится.

Председатель КЭРППИТ рассказал, что за первую неделю работы успел познакомиться со всеми заместителями и выяснить у них, каких перемен они ждут. К примеру, первый заместитель по экономической политике Юрий Раков считает, что необходим специальный отдел, который будет заниматься ресурсной поддержкой промышленности, и подразделение по борьбе с рейдерами.

Система горзаказа, по мнению нового руководителя, особого реформирования не требует,

В работе

предыдущего руководителя комитета найдено слабое звено



Фото: Николай Малышев

хотя на одном из ближайших заседаний правительства планируется внести некоторые коррективы в ее работу.

Алексей Сергеев успел также познакомиться с коллективом, а это около 1000 человек, если считать

вместе с подведомственными ГУПами, поучаствовать в селекторном совещании по сельскохозяйственной переписи и в заседании Межведомственной комиссии.

Самым острым оказался вопрос по ликвидации в городе ларечной торговли. По мнению нового руководителя Комитета экономического развития, «все форматы торговли, которые сегодня существуют в городе, имеют право на жизнь. А процесс ликвидации останочных павильонов должен идти цивилизованно. Нельзя людей лишать бизнеса, надо помогать им переходить в новый, более крупный формат, помогать строить стационарные магазины». Именно по такому пути пошел экс-глава Калининского района. Именно этот метод он собирается внедрять и в работу КЭРППИТ.

Наверное, пройдет какое-то время, прежде чем новый глава войдет в курс дел. Пока Алексей Сергеев проигрывает вездесущему и всезнающему Владимиру Бланку, блестящему оперирующему цифрами и знающему ответы на все вопросы. Впрочем, курс на открытость комитета Алексей Сергеев обещал продолжить, а это уже немало.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КАД

Расселение подходит к концу

Фонд имущества заканчивает приобретение квартир, необходимых для расселения домов, находящихся в зоне строительства КАД. Несмотря на то, что стоимость жилья в последние месяцы постоянно увеличивается, Фонд смог уложиться в установленный федеральными властями ценовой лимит.

Фонд имущества приобретает жилье для переселения людей, которые занимают квартиры по договору социального найма. Переселением собственников занимается дирекция по строительству транспортно-обхода Санкт-Петербурга. Расселению подлежат часть домов, расположенных в Красногвардейском и Невском районах Санкт-Петербурга – улицы Челябинская и Запорожская, Рябовское шоссе, проспект Обуховской Обороны, 2-й Рабфакровский переулок. Всего Фонду имущества необходимо было выкупить почти 900 квартир, в федеральном бюджете на эти цели было заложено 1,75 млрд рублей.

Первый конкурс по приобретению квартир, необходимых для расселения домов, попадающих в зону влияния Кольцевой автодороги, состоялся в Санкт-Петербурге в декабре прошлого года. Тогда город приобрел у застройщиков и частных собственников 570 квартир. На втором конкурсе, который прошел в апреле этого года, было куплено еще 252 квартиры. Среди строителей квадратные метры предлагали ООО «ЛЭК Истейт» (54 квартиры), ОАО «Инжиниринг. Проектирование. Строительство» (12 квартир), ООО «Старп» (32 квартиры). «Концерн «Росстрой»

на апрельском конкурсе предложил 83 двухкомнатные квартиры по минимальной стоимости – около \$1200 за кв. метр, но конкурсная комиссия под председательством Андрея Степаненко, генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», не смогла вынести решение по данной заявке в связи с отсутствием некоторых разрешительных документов на строительство дома.

На конкурсе, состоявшемся на прошлой неделе, ООО «Концерн Росстрой» опять выступило с этим предложением, и опять у них не оказалось необходимых документов. В итоге Фонд имущества приобрел 2 двухкомнатные квартиры в поселке Шушары от компании «Дальпитерстрой», а «Росстрой» обязал в течение пяти рабочих дней подготовить бумаги. Тогда компания будет признана победителем конкурса. Анатолий Дворецкий, генеральный директор компании «Росстрой», уверен, что в установленный срок они уложатся. Концерн предложил городу двухкомнатные квартиры в строящемся доме гатчинской серии в поселке Шушары.

КАЖДЫЙ МОЖЕТ ПРОДАТЬ

Для расселения Фонд имущества приобретает готовые квартиры у собственников, квартиры в новых домах, сданных государственной комиссии, и жилье в домах, которые должны ввести в строй во II квартале 2006 года. Объект «Дальпитерстроя» должен быть сдан в июне этого года, а концерн «Росстрой» обязался сдать дом Госкомиссии осенью, таким образом, Фонд имущества несколько выбивается из установленного городом графика,

согласно которому переселение жильцов должно завершиться в августе 2006 года.

Если на первые конкурсы застройщики активно подавали заявки, то к последнему ситуация изменилась. Наличие всего двух конкурсантов Андрей Степаненко объяснил тем, что цены на жилье постоянно растут, и не многие компании-застройщики готовы продавать жилье от 26 до 36 тыс. рублей за кв. метр. Кроме того, город установил жесткие требования к квартирографии: требовались двух-трехкомнатные квартиры небольшой площади. Такие квартиры – самые ликвидные и обычно расходятся на начальной стадии строительства.

В этом году федеральные власти собирались перечислить дополнительно 150-200 млн рублей на расселение зоны строительства КАД, но теперь им этого делать не придется: Фонду удалось выкупить квартиры по минимальной цене и сэкономить бюджет. Точную цифру экономии в Фонде пока не называют. «Несмотря на постоянный рост цен, нам удалось приобрести жилье очень выгодно: не только успешно освоить федеральные средства, но и обеспечить их экономии», – утверждает Андрей Степаненко.

По словам Светланы Вицентьевой, начальника отдела продаж ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», компании-застройщики заинтересованы в том, чтобы продавать квартиры городу, во-первых, потому, что это повышает статус компании, а во-вторых – цены, которые предлагает город, сопоставимы с рыночными. «В Шушарах, например, заявленная нами цена квадратного метра – 33 750 рублей – абсолютно реальная. По такой стоимости мы продаем квартиры и частным покупателям», – говорит она. Следует отметить, что схема приобретения квартир у застройщиков первонач-

ально в расчет не принималась. После переговоров городских властей с федеральными чиновниками было принято решение о том, что Фонд имущества сможет покупать квартиры у застройщиков с условием, что после конкурса строительной компании будет выплачено только 75 процентов от стоимости квартиры. Оставшиеся деньги застройщик получит после завершения отделки и оформления права собственности.

СОЙТИ С ДОРОГИ

Помимо домов в Невском и Красногвардейском районе город расселяет дома в Пушкинском районе, попадающие в зону строительства путепроводной развязки на 686-м километре автодороги Москва – Санкт-Петербург у железнодорожной станции Шушары. На последнем конкурсе для этих целей Фонд имущества приобрел 14 квартир: 13 – отдельных и 1 – для коммунального заселения. Продавцами квартир выступили: ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», ООО «Концерн «Росстрой», ОАО «Строительный концерн «Инжиниринг, Проектирование, Строительство». Было куплено 11 квартир в поселке Шушары и 3 – во Фрунзенском районе, на улице Белградской. Средняя цена квадратного метра составила \$1350. Дома будут введены в эксплуатацию до конца лета 2006 года. В настоящее время происходит распределение купленных квартир между жильцами, а в квартирах, куда они будут переезжать, идут отделочные работы. В сентябре 2006 года переезд граждан по новым адресам должен завершиться.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ

Тихая революция во власти

На последнем заседании правительства первым в повестке стоял ничего не говорящий вопрос «О мерах по совершенствованию правового обеспечения деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга». Но уже с первых слов докладчика – председателя Юридического комитета Анны Митяниной – стало понятно: в управлении городом грядет революция.

Правительство приняло постановление, которое выстраивает жесткую вертикаль, подчинив все юридические службы отраслевых комитетов и районных администраций смольнинской структуре.

Отныне без согласования или рекомендации главы Юридического комитета ни один специалист юридической службы не будет принят на работу. Это касается всех органов исполнительной власти, чья численность превышает 30 человек. Причем даже в самых небольших комитетах планируется создать структурное подразделение из нескольких сотрудников. Юрисконсульт в единственном числе может работать только в тех органах, где численность персонала ниже 30 человек. Объясняется столь жесткое решение тем, что в некоторых комитетах специалисты юридических служб идут на поводу у руководителя комитета и согласовывают незаконные документы. В итоге приходится судиться, а это дополнительная трата сил и средств.

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО – В РУКИ ЮРИСТОВ СМОЛЬНОГО

Но это еще не все. Данным постановлением устанавливается регламент законодательной работы. Отныне все законы будет готовить Юридический комитет Смольного, а не сами

отраслевые комитеты, как это было раньше. Такое решение Анна Митянина аргументирует тем, что часть законопроектов, разработка которых доверялась сторонним организациям и за которые платились большие деньги из бюджета, была подготовлена некачественно, и юристам Смольного пришлось их переделывать. Более того, из 6 тысяч законодательных актов, принятых с начала работы нового правительства, более половины противоречили федеральному законодательству. Теперь каждый комитет будет заказывать законы Юридическому комитету, и бюджетные средства будут отпускатся своей структуре.

ЮРИСТ –

специалист, который должен волю начальника оформить в высшую правовую форму

В целом постановление предусматривает усиление роли администрации губернатора с целью повышения ответственности юридических служб исполнительных органов в подготовке законодательных актов, нормотворческой деятельности. «Этот документ существенно повышает статус Юридического комитета, – отметила Валентина Матвиенко. – Он должен значительно улучшить систему исполнительной власти города».

НЕ ВСЕ СОГЛАСНЫ

Обсуждение вопроса было достаточно бурным. Дипломатичный председатель Уставного суда Сергей Сергеевич, рассказав о трех моделях организации юридических служб в исполнительных органах власти, от-

метил, что жесткий способ – когда юристы всех подведомственных структур подчиняются головной организации, – возможно, и эффективный, но, на его взгляд, не самый лучший. Депутат Законодательного собрания Игорь Михайлов, афористично выразившись: «юрист – специалист, который должен волю начальника оформить в высшую правовую форму» и «юрист – инструмент для обхода законов», предложил руководителю Юридического комитета книжку «Технология законотворчества», подготовленную депутатами.

С критикой постановления выступил первый заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов. Объяснив, что в комитете работает 62 юриста из 250, числящихся в исполнительной власти, а всего сотрудников с высшим юридическим образованием в КУГИ – 109, включая председателя комитета, Алексей Чичканов предложил сделать для подведомственного комитета и других крупных комитетов исключение. «Нельзя, чтобы все они подчинялись Юридическому комитету Смольного, так как у них своя особая специфика работы». На что Валентина Матвиенко заметила: «А что, вы считаете, что руководитель Юридического комитета менее компетентен, чем руководитель КУГИ?». Г-н Чичканов попытался объяснить свою позицию, но

ЮРИСТ –

инструмент для обхода законов

губернатор его прервал: «Вы уже больше докладчика выступаете». А Анна Митянина добавила: «Вы просто опасаетесь вмешательства

во внутреннюю жизнь комитета. Поверьте, Алексей Борисович, хуже вам не будет».

В защиту документа выступил заместитель прокурора Сергей Литвиненко, отметив, что юристы на местах частенько не исполняют предписания прокуратуры, тогда как с Юридическим комитетом у нее полное взаимопонимание.

КАЖДЫЙ

комитет будет заказывать законы Юридическому комитету

ДОКУМЕНТ ПРИНЯТ ПРИ МОЛЧАЛИВОМ СОГЛАСИИ БОЛЬШИНСТВА

Подводя итог обсуждению, вице-губернатор Виктор Лобко, слегка прищурившись, заявил, что «данное постановление – итог трехлетней аналитической работы и направлено оно на повышение эффективности управленческой деятельности. А г-н Чичканов заблуждается, когда полагает, что работа КУГИ соизмерима с работой правительства. Мы не хотим ничего ломать, мы хотим совершенствоваться», – завершил свой спич руководитель администрации губернатора.

Валентина Матвиенко согласилась со своим заместителем: «Податливые и услужливые юристы городу не нужны. А специфику КУГИ надо уложить в общий контекст работы исполнительных органов власти».

Можно допустить, что жестко выстраиваемая вертикаль юридической службы пойдет на пользу исполнительной власти и управление городом станет более эффективным. Поживем – увидим.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПРОЕКТ

Морской вокзал обрел реальные черты

Правительство города приняло проект закона «О целевой программе «Строительство морского пассажирского терминала на Васильевском острове в Санкт-Петербурге». Новый морской пассажирский вокзал планируется построить в течение 6 лет – до 2012 года. Это будет один из самых крупных стратегических проектов города (объем его финансирования превышает 6,5 млрд рублей), поддержанных федеральным правительством.

Строить предполагают за счет инвестора – ОАО «Пассажирский порт Санкт-Петербург «Морской фасад». Затем город выкупит у него вокзал и передаст в управление оператору. Схема разработана финансово-экономическим блоком правительства.

Начиная с нынешнего года, инвестор должен вкладывать в строительство определенные средства. В частности, объемы финансовых вложений только в 2006 году составят 823,9 млн рублей. При этом на проектно-изыскательские работы предполагается затратить 462,6 млн рублей, на подготовку территории

– 752,8 млн рублей, на строительство гидротехнических сооружений – 2924 млн рублей, на инженерное обеспечение – 712,5 млн рублей, на строительство зданий и сооружений – 992,3 млн рублей. Чуть более 302 миллионов планируется израсходовать на оснащение Морского вокзала оборудованием.

Начиная с 2008 года, по мере сдачи отдельных объектов город будет выделять средства на погашение облигационных займов, выпущенных компанией-инвестором. За 4 года планируется выделить 5,915 млрд рублей. Еще 1,1 млрд рублей потребуется для выкупа голосующего пакета акций. Итого – более 7 млрд рублей. Валентина Матвиенко отметила, что это очень выгодная схема взаимодействия бизнеса и государства – город таким образом минимизирует свои риски.

Работы по строительству терминала уже начались. Главные исполнители этого проекта со стороны правительства города: Комитет по строительству (надзор за строительством), Комитет финансов (выкуп облигационного займа, размещенного инвестором), Комитет по управлению городским имуществом (осуществление полномочий собственника от имени Санкт-Петербурга).

натора, он не случайно был выбран на эту должность. Дело в том, что г-н Горошко в юные годы служил старшим лейтенантом в Кронштадте. На должность главы он переведен из Адмиралтейского района, где в последнее время работал заместителем главы. «Поскольку Кронштадт пока остается еще военно-морской базой, – отметила губернатор, – то, безусловно, сочетание опыта административной работы и военной школы поможет ему решать все те вопросы, которые еще есть в Кронштадте».

Валентина Матвиенко также представила нового главу Калининского района, руководитель которого Алексей Сергеев возглавил неделю назад Комитет экономического развития.

По рекомендации Алексея Сергеева им стал первый заместитель Михаил Сафонов.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Теплосистема Курортного района обновится



Фото Николая Мельникова

Правительство города одобрило программу «Строительство и реконструкция системы теплоснабжения в Курортном районе Санкт-Петербурга». Курортный район, который по своему своему названию должен быть экологически чистым, сегодня страдает от большого количества выработавших свой ресурс котельных, работающих на угле и мазуте и дымящих 8–9 месяцев в году. Еще весной было подписано соглашение с ОАО «Газпром» о реконструкции системы теплоснабжения Курортного района. Во исполнение этого соглашения и разработана данная программа.

За 4 года планируется реконструировать в Курортном районе 110 угольных и мазутных котельных. Все они будут переведены на газ. Это позволит улучшить экологическую ситуацию, повысить надежность теплоснабжения района, снизить себестоимость тепла. Сегодня выработка одной гигакалории обходится в 1150 рублей. После реконструкции себестоимость снизится более чем в три раза – до 360 рублей.

На выполнение мероприятий программы комплексной модернизации Курортного района требуется 3,5 млрд рублей, которые готово вложить ООО «Петербургтеплоэнерго», дочерняя компания ОАО «Газпром». Новые котельные и сети будут по-

степенно передаваться городу инвестором за счет предоставления ему субсидий из городского бюджета. При этом тарифы на тепло для населения не увеличатся. Правда, на 230 рублей подрастут тарифы для остальных потребителей (которые сегодня платят 600 рублей), но это уже мелочи жизни. Ведь, по словам вице-губернатора Михаила Осеевского, разницу между себестоимостью выработки тепла и тарифом (550 рублей) сегодня покрывает бюджет, и сокращение этой суммы для города – благо. Тем более что тарифы ГУП «ТЭК СПб» тоже будут постепенно расти и когда-нибудь сравняются с тарифами «Петербургтеплоэнерго».

Затраты компании-инвестора город начнет возмещать равными долями в одну восьмую стоимости реконструкции ежегодно с 2007 года и завершит в 2017 году. Кроме того, за городской счет будут заменены все внутридворовые сети. По словам Валентины Матвиенко, «здоровье людей нам важнее, чем экономика». Губернатор также отметила, что проект модернизации теплоснабжения Курортного района основан на опыте реализации подобного проекта в Петроградском районе, который показал свою высокую эффективность.

Приняв целевую программу «Строительство и реконструкция системы теплоснабжения в Курортном районе Санкт-Петербурга», правительство утвердило и Адресную программу строительства и реконструкции объектов теплоэнергетики Курортного района. В соответствии с ней финансирование будет производиться в объеме 3,5 млрд рублей.

После возврата инвестиционных средств в 2017 году КУГИ должен провести независимую рыночную оценку стоимости созданных в результате реконструкции объектов теплоэнергетики и установить размер арендной платы за пользование объектами теплоэнергетики на период до окончания срока действия долгосрочного договора аренды, заключенного между сторонами в 2006 году на 25 лет.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КАДРЫ

Два новых главы

На минувшей неделе на заседании городского правительства Валентина Матвиенко объявила о новых кадровых назначениях: «Состоялась смена караула в Кронштадтском районе. Виктор Суриков освобожден от должности главы администрации. Он очень много сделал для Кронштадта. Кронштадт под его руководством приобрел совершенно другой облик, стал открытым, удобным для проживания, комфортным, и в целом сегодня город выглядит по-другому, в чем есть его большая личная заслуга. Виктор Леонидович остается моим советником».

Главой администрации Кронштадтского района назначен Александр Горошко. По словам губер-

ЗАКОН

Правительство готово слушать

Законодательное собрание 5 июля приняло закон «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

В настоящее время данный вопрос регулируется законом «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга», принятым Законодательным собранием 25 февраля 2004 года. Новая редакция закона устанавливает требования к процедурам информирования населения о градостроительной деятельности, ее публичного обсуждения, участия граждан и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности.

Закон регулирует порядок информирования населения о подготовке проекта закона о внесении изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга (территориальное планирование), проекта Правил землепользования и застройки и изменений в них (градостроительное зонирование), проектов планировки и межевания территорий, а также порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам этих документов и по решениям возможного предоставления земельных участков для строительства, изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и разрешения на отклонение от предельных параметров строительства.

Решения о подготовке проектов документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий подлежат официальной публикации и размещаются на сайте Комитета по градостроительству и архитектуре в сети Интернет в установленные для публикации официальных документов сроки. Закон определяет содержание информационного сообщения, в котором должно быть описание территории планировки, указаны уполномоченный орган и разработчик документации.



Фото Владимира Тилеса

В десятидневный срок со дня получения от разработчика документации таким образом представляется и информационное сообщение о проведении публичных слушаний. Адресная рассылка такого сообщения направляется депутатам Законодательного собрания и главам муниципальных образований, в отношении территории которых осуществлена разработка документации, а также правообладателям объектов капитального строительства или земельных участков, имеющих общие границы с территорией нового строительства.

Не позднее 20 дней со дня опубликования информационного сообщения уполномоченный орган организует экспозицию документации. Закон устанавливает требования к демонстрационным материалам, которые должны обеспечивать пол-

ноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации».

Общественные слушания проводятся, как правило, в общественных зданиях, ближайших к территории нового строительства, не позднее 7 дней после окончания экспозиции, которая должна длиться не менее 10 дней. Участники обсуждений вправе не позднее 4 дней после проведения слушаний представить в письменном виде свои предложения и замечания. Срок оформления протокола обсуждения документации, содержание которого определено законом, составляет не более 7 дней. На основании данного протокола и предложений участников уполномоченный орган готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое подлежит официальной публикации. Через 15 дней со дня слушаний протокол и за-

ключение должны быть направлены разработчику документации.

Отдельная глава закона посвящена вопросам информирования населения о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, рассылка о котором производится не только депутатам Законодательного собрания и главам МО, а также собственникам и арендаторам земельных участков, землепользователям и землевладельцам, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия земельных участков для строительства. Закон также подробно описывает вопросы организации и проведения слушаний при принятии Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Отметим, что в третьем чтении законопроекта общий объем поправок к нему сравним с объемом первоначального документа. Фактически многие поправки, отвергнутые депутатами во втором чтении, вошли в окончательный текст закона, лишеного сейчас многих положений, которые подвергались острой критике при обсуждении проекта, и здесь нельзя не отметить конструктивное и плодотворное сотрудничество Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам и органов исполнительной власти строительной отрасли.

В этом плане вызывает недоумение принятое 5 июля постановление Законодательного собрания о согласовании кандидатуры депутата Алексея Белоусова (фракция «Единая Россия») на должность заместителя председателя Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, так как, согласно положению об этой Комиссии, эта должность предназначена для председателя Комиссии по городскому хозяйству, что зафиксировано постановлением городского правительства 16 мая 2006 года №560 «Об утверждении плана реализации генерального плана Санкт-Петербурга». Этим документом в состав комиссии как заместитель введен Михаил Амосов («Демократическая фракция»), а также пять депутатов, утвержденных Законодательным собранием в апреле 2006 года, включая г-на Белоусова.

ЖКХ

Законодательное собрание 5 июля приняло законы «О внесении изменений в закон «О региональных стандартах в жилищной сфере», «О порядке и условиях предоставления отдельным категориям граждан компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг» и «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге».

Законопроект о региональных стандартах был внесен губернатором Валентиной Матвиенко в январе 2006 года. Согласно документу региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг на одного человека впредь будет устанавливаться не в стоимости услуг на один квадратный метр жилья, а в общей стоимости услуг с учетом нормативной площади жилья. Так, с 1 августа 2006 года для отдельных квартир он составит 1049,82 рубля в месяц для одиноко проживающего гражданина; 814,50 рубля – на каждого члена семьи, состоящей из двух человек; 723,90 рубля – на каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек. Для жилых помещений государственного жилого фонда: 1120,52 рубля – на одиноко проживающего гражданина, 882,07 рубля – на каждого члена семьи, состоящей из двух и более человек.

Полугодовая задержка с принятием этого довольно формального закона была вызвана тем,

Решение принято

что одновременно власти пытались определиться и с размерами платы за жилищно-коммунальные услуги для малообеспеченных граждан. Напомним, что согласно Жилищному кодексу РФ (статья 159) «максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливается субъектом Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода к величине прожиточного минимума».

Сейчас максимальная доля расходов на квартплату составляет в Санкт-Петербурге 22 процента от доходов семьи, а семьи с душевым доходом ниже прожиточного минимума платят 50 рублей с человека (0,5 МРОТ). Первоначально во втором чтении законопроекта максимально допустимая доля была принята равной 12 процентам, в том числе и для тех, кто платит сейчас 50 рублей. То есть для них, а таких семей около 180 тысяч, квартплата возрастала бы в 3-5 раз. Поэтому, учитывая средства, заложенные в городском бюджете на этот год для жилищных компенсаций, было принято решение установить максимальную долю в размере

18 процентов, а для семей со среднедушевым доходом ниже прожиточного минимума определить категории малообеспеченных граждан, для которых квартплата может быть еще ниже.

Для этих граждан реальная квартплата будет устанавливаться в соответствии с методикой определения компенсаций, величина которых согласно приложению к закону определяется в зависимости от размера регионального стандарта стоимости и прожиточного минимума. Как пояснила председатель Комиссии по социальным вопросам Наталья Евдокимова, большинство малообеспеченных граждан такой подход определения квартплаты затронет незначительно, но большому количеству семей, которые не попадают под льготные категории (около 50 тысяч), все же придется платить уже не по 50 рублей с человека, а 18 процентов от дохода. Например, для семьи со среднедушевым доходом 2,5 тысячи рублей – 450 рублей с человека.

Закон «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге» определяет методику расчета платы за пользование жилым помещением государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга по договорам социального найма, то есть в неприватизированных квартирах горожане вместо платы на

СЧЕТ-КВИТАНЦИЯ от 04.06.06				
Плательщик ТРУНКОВ Г.Т.				
Адрес СЕВЕРНЫЙ ПР. д. 65 к. 1 кв. 35				
Лицевой счет				
Начислено 1566р.94к.		Компенсация		
Площадь 54,36 кв. м., в т.ч. сверх соц. нормы 0,00 кв. м.				
К оплате за июнь 2005 г. Подпись плательщика				
всего 1566р.94к.				
Вид платежа	Цена (тариф)	Сверх норм	Стоимость	Скидка по льготе
сод. и тех. рем. общ. имущ. дома	2,68	-	145,68	72,84
сод. придом. террит.	1,07	-	58,17	29,09
очистка мусоропроводов	0,53	-	28,81	14,41
уборка лест. клеток	1,02	-	55,45	27,73
сбор и вывоз быт. отходов	14,12	-	70,60	7,06
сод. и ремонт лифтов	0,97	-	52,73	26,37
сод. и ремонт код. замка	-	-	-	-
сод. и ремонт ГЗУ	-	-	-	-

содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома будут теперь вносить плату за наем примерно в таком же размере. Однако согласно Жилищному кодексу РФ (статья 156) «установление размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Для малообеспеченных семей, проживающих в неприватизированных квартирах, это означает дополнительный рост квартплаты, для многих – существенный.

НАЛОГИ

Полуторапроцентный кредит

Законодательное собрание 5 июля приняло закон «Об внесении изменений в закон «Об инвестиционном налоговом кредите», уточняющий основания и условия предоставления указанного кредита предпринимателям, реализующим инвестиционные проекты или осуществляющим крупные капитальные вложения в основные средства и нематериальные активы».

Напомним, что «инвестиционный налоговый кредит (ИНК) – такое изменение срока уплаты на-

лога, при котором организации предоставляется возможность в течение определенного срока и в определенных пределах уменьшать свои платежи по налогу с последующей поэтапной уплатой суммы кредита и начисленных процентов» (статья 66 Налогового Кодекса РФ).

Основной целью принятого документа является приведение закона в соответствие с действующим федеральным налоговым законодательством, а также сохранение экономической привлекательности такого финансового инструмента поддержки предприятий Санкт-Петербурга, как ИНК.

Принятый закон устанавливает основания и условия для предоставления ИНК по налогу на имущество организаций. В частности, ИНК может быть предоставлен на срок от 1 до 10 лет, размер процентной ставки, который отражается в договоре о предоставлении ИНК, устанавливается в пределах от 1/8 до единицы ставки рефинансирования ЦБ РФ. Важным фактором для предоставления ИНК является наличие средств, предусмотренных городским бюджетом на эти цели. В городском бюджете заложено 70 млн рублей, однако из-за неостребованности этой статьи бюджета она чаще всего подвергается перераспределению на другие нужды.

Как пояснил председатель Бюджетно-финансового комитета Владимир Барканов, причиной

этого было отсутствие реального механизма предоставления ИНК. К третьему чтению документа БФК внес поправку, которая должна ликвидировать этот пробел. Принятым законом определяется преимущественное право на получение ИНК для организаций, чьи инвестиционные проекты предусматривают: наименьший период возврата денег, наибольшее число вновь создаваемых рабочих мест, наибольший размер налоговых поступлений в бюджет на один рубль кредита. По мнению г-на Барканова, закон в новой редакции поможет превратить ИНК в реальный инструмент привлечения инвестиций в экономику Санкт-Петербурга.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

СНОС И СТРОИТЕЛЬСТВО

В Петроградском районе на месте трехэтажного ветхого жилого дома собираются построить административное здание.

Площадь земельного участка – 1864 кв. метра
Площадь застройки – 1380 кв. метров
Общая площадь – 10,8 тыс. кв. метров
Строительный объем – 41 790 кубометров
Высота – 8 этажей

Адрес земельного участка, выделенного для строительства: улица Куйбышева, 13, лит. Б. Проект собирается реализовать ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» по проекту ООО «ППФ «А.Лен». На изыскательские работы участок был предоставлен в июне 2005 года, теперь его площадь увеличилась почти на 400 метров по сравнению с первоначальным значением.

Земельный участок расположен неподалеку от пересечения улицы Куйбышева и Мичуринской улицы, в историческом квартале Петроградского района, в 600 метрах от станции метро «Горьковская». Временный регламент застройки территории, ограниченной Мичуринской улицей, улицей Куйбышева, Петроградской и Петровской набережными (в ее границы входит дом 13 по улице Куйбышева), разработано по заказу ООО «ИнфоБалт» ГУ «НИИЦ Генплана СПб». Эта территория расположена в зоне общественно-деловой застройки. Земельный участок, предоставленный инвестору, сформирован историческими границами смежных домовладений (брандмауэрами) и территорий, которую арендует ОАО «Хлебный завод «Арнаут». Сейчас в границы участка кроме ветхого здания попадает благоустроенная дворовая территория и павильон кафе.

По данным КГИОП, участок включен в перечень лагун, на которых может вестись

Офис с открытым двором



новое строительство. Комитет согласовал разборку жилого дома (дворовый флигель), поскольку он отнесен к «диссонирующей застройке». Такие выводы были сделаны в конце 2005 года в результате проведенного историко-культурного исследования квартала.

Трехэтажный жилой дом на подвале, на месте которого планируется возвести новое здание, был построен в 1902 году, общее состояние его строительных конструкций характеризуется специалистами как неудовлетворительное, физический износ составляет 55-60 процентов. На его месте планируется построить 8-этажный офисный центр с внутренним открытым двором. В цо-

льном и первом этажах будет размещена закрытая автостоянка для машин посетителей и сотрудников административного здания, рассчитанная на 64 места. Первый этаж займет кафе, со второго по восьмой этажи в здании будут находиться офисы. Основные входы запроектированы со стороны улицы Куйбышева.

Высота нового объекта со стороны лицевого фасада ожидается переменная – от 17 до 26,9 метра, со стороны двора – 26,9 метра. В результате проведения расчета инсоляции 12 квартир в соседних домах установлено, что новое строительство не ухудшит условия проживания их жителей.

Общественные слушания проекта проводились в мае 2006 года. Местные жители не выразили большой заинтересованности в обсуждении проекта (всего присутствовали 11 человек). Тем не менее, они высказали несколько пожеланий. Так, на время строительства и эксплуатации здания инвестор должен обеспечить беспрепятственный проезд заводского транспорта на территорию предприятия «Арнаут». Компания должна расселить жителей предназначенного под снос дома и комплексно благоустроить отведенный земельный участок.

Поскольку площадь застройки в новой редакции приблизилась к размерам земельного участка, Управление садово-паркового хозяйства считает, что инвестор должен выполнить компенсационное озеленение на территории ведомственного сквера. Он находится между пятиэтажным жилым домом и зданием пожарной части со стороны Мичуринской улицы. Проект компенсационного озеленения подлежит согласованию с Управлением.

По информации Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключить здание к сетям ОАО «Ленэнерго» удастся только в 2010 году. Для этого инвестор должен построить новый ТП первой категории надежности и продолжить примерно 500 метров кабеля.

Компания делает отчисления в городской бюджет в размене \$1,3 млн. Строительный процесс в соответствии с нормативами не должен выйти за срок 32 месяца. По данным специалистов ООО «Центр экспертизы и оценки собственности», затраты инвестора на строительство административного здания могут составить около \$11,3 млн.

РЕКОНСТРУКЦИЯ



Здание, расположенное на Лиговском проспекте и находящееся в оперативном управлении ГУ «БКЗ «Октябрьский», будет реконструировано под административный центр со встроенной автостоянкой.

Преобразования коснутся дома 13-15, лит. А по Лиговскому проспекту. Инвестором реконструкции здания выступает ООО «Петростройинвест».

Сейчас по указанному адресу стоит здание, состоящее из трех кирпичных оштукатуренных корпусов: трехэтажного лицевого, параллельного ему двухэтажного (находящегося в глубине участка) и соединяющего их трехэтажного дворового

Все – за! Обсуждать нечего

корпуса. Участок, выделенный для реализации инвестиционного проекта, ограничен брандмауэрами примыкающих зданий и красной линией Лиговского проспекта.

В июне 2006 года директор ГУ «БКЗ «Октябрьский» г-жа Лавринович согласовала изъятие земельного участка из бессрочного пользования организации. БКЗ решил расстаться с имеющимся зданием, поскольку оно устарело как технически, так и физически, «имеет предельный износ и требует капитального ремонта». Сегодня общая площадь здания составляет 1044 кв. метра. Оно будет изъято из оперативного управления БКЗ, но эта организация получит после реализации проекта помещения общей площадью не менее 826 кв. метров в реконструированном здании для своих нужд.

В результате будет проведена реконструкция трех корпусов с воссозданием лицевого фасада (лит. А, дом 13-15 по Лиговскому проспекту) по проекту «Рейнберг, Шаров. Архитектурная мастерская». Предусматривается расширение исторического дома 13-15 по Лиговскому проспекту, где на месте дворовых флигелей будет построено в новых габаритах 6-этажное Г-образное здание. Лицевой трехэтажный корпус, выходящий на Лигов-

ский проспект, останется в исторических габаритах, фасад здания будет воссоздан. По данным КГИОП, здание находится в пределах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры центральных районов и исключено из списка выявленных объектов культурного наследия. При этом специалисты КГИОП подчеркивают, что бывший дом Шаврина, построенный в 1829 году архитектором З.Ф. Краснопевским и перестроенный в 1894 году архитектором П.И. Кудрявцевым, хоть и снят с учета, но сохранил свою градостроительную ценность, поэтому основным условием комитета стало воссоздание лицевого фасада здания.

Все три корпуса после реконструкции превратятся в административное здание. В состав помещений войдут офисы, которые будут расположены на всех шести этажах, конференц-зал и полузаглубленная автостоянка, рассчитанная на 14 машин. Лифтовая группа будет размещена в атриуме.

Проектом предусмотрено благоустройство прилегающей территории, разбивка газонов, цветников, посадка деревьев и кустарников, устройство детских площадок и площадок для отдыха.

Планируется, что в здании одновременно смогут работать 445 человек.

Площадь земельного участка – 1356 кв. метров
Площадь застройки – 1356 кв. метров
Общая площадь здания – 4870 кв. метров
Строительный объем – 15 340 кубометров
Высота – 6 этажей (максимальная отметка – 21 метр)

Общественные слушания проекта реконструкции дома 13-15 по Лиговскому проспекту, которые прошли в июле 2005 года, показали редкое для подобных собраний единодушное одобрение градостроительных преобразований. Местная жительница Анна Степанова так резюмировала высказанное в ходе обсуждения проекта: «очень хорошо все продумано, высотное здание утоплено (имеется в виду – вглубь двора), рядом сохраняется старая постройка, остается зеленый массив, благоустраивается территория. Все – за, обсуждать нечего».

Сотрудники ООО «РМС-Оценка», проводящие независимую оценку рыночной стоимости объектов недвижимости в городе, прогнозируют, что затраты инвестора на реконструкцию здания выльются в сумму более \$5,4 млн. Строительный процесс растянется на 34 месяца.

ГОСТИНИЦА

На пересечении Московского проспекта и набережной реки Фонтанки ООО «Стэк» будет возводить не развлекательно-оздоровительный комплекс с рестораном японской кухни, как планировалось ранее, а «трехзвездную» гостиницу. К реализации проекта подключился международный гостиничный оператор ACCOR, который специализируется на строительстве отелей.

В феврале 2004 года город разрешил ООО «Стэк» приступить к строительству развлекательно-оздоровительного комплекса. Для этого был

Площадь участка – 797 кв. метров
Площадь застройки – 790 кв. метров
Общая площадь здания – 6150 кв. метров
Строительный объем – 19 550 кубометров
Максимальная высота здания – 26,6 метра

Французы изменили проект

выделен земельный участок площадью 797 кв. метров, который предварительно был включен в перечень лагун, предназначенных для застройки. Земельный участок расположен юго-западнее пересечения Московского проспекта и набережной реки Фонтанки на территории сквера им. Говорова. С северо-восточной стороны участка на расстоянии 35-45 метров находится здание гимназии (набережная реки Фонтанки, 112). Теперь на этой территории планируется построить гостиницу, окончание работ намечено на сентябрь 2007 года, хотя инвестор обещает справиться раньше этого срока.

В связи с изменением функционального назначения объекта была актуализирована его рыночная оценка, в результате инвестор должен доплатить в казну города \$655 тыс.

Новый проект является совместным детищем ACCOR, инвестиционной компании «Кеско» и ООО «СТЭК». Он подразумевает строительство гостиницы уровня «три звезды», рассчитанной на 150 номеров под маркой Ibis. Сейчас компания реализует программу строительства сети гостиниц в центральной части Петербурга. Первый отель ACCOR под маркой Novotel открылся на улице Маяковского. Вместе с компанией «Кеско» этот оператор возводит гостиницу по адресу: Лиговский проспект, 54.

Планируется строительство 8-этажного здания высотой 26,6 метра. Новый проект подготовлен архитектурным бюро «Земцов, Кондиан и партнеры». Гостиница рассчитана на 156 номеров, подземный гараж – на 13 автомобилей. Гостиничные номера будут окружать пространство единого мно-

госветного остекленного атриума, в нем будут установлены два панорамных лифта и основная лестница, связывающая вестибюль с жилой зоной. В здании также будут размещены три комнаты для переговоров, бар с видом на панораму Фонтанки и оздоровительный комплекс.

Сегодня на участке растут деревья, инвестор гарантирует их сохранность (за исключением сухостоя). При благоустройстве территории предусмотрено применение чистых грунтов. На общественном обсуждении проекта, которое проходило в мае 2006 года, инвестор обещал комплексно благоустроить прилегающую территорию, оставить сквер общедоступным и сделать его озеленение.

По данным ООО «Альянс-Нева», затраты инвестора на строительство гостиницы с учетом оснащения номеров составят более \$7,2 млн.

ОТМЕНЫ

От «зависших» проектов решил избавиться ГУ «Управление инвестициями». Часть распорядительных актов, разрешающих строительство и изыскательские работы, была выпущена недавно, часть – еще Исполкомом Ленсовета.

На совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова, которое проходило 30 мая 2006 года, было решено отменить три еще формально действующих решения Исполкома о строительстве объектов недвижимости с формулировкой «фактически утратившие силу в связи с длительным неисполнением». Так, в ноябре 1986 года политическое управление Ленинградского военного округа собиралось построить ремонтно-производственные мастерские и склады на пересечении Якорной улицы и проспекта Энергетиков в Красногвардейском районе. Начать работы планировалось в 1987 году, но объект не был построен, участок заняла автостоянка. А теперь здесь предусмотрено строительство транспортной развязки проспекта Энергетиков с железнодорожными путями станции Охта-Товарная. Кроме того, участок попадает в охранные зоны магистральных сетей водоснабжения и канализационных сооружений. В квартале 42 района Большая Охта все в том же Красногвардейском районе в 1979 году планировалось возвести два блока для нужд жилищно-эксплуатационного треста №2 местного Жилищного управления. Для этих целей был выделен земельный участок площадью 2286 кв. метров. Решение Ленгорисполкома выполнено не было, а в феврале 2006 года администрация Красногвардейского района сообщила, что застраивать участок не собирается. Эта территория войдет в границы землепользования ООО «ДП.Логистик». В 1984 году предприятию ЛОМО разрешили построить «корпус крупногабаритных агрегатов» юго-западнее пересечения Полостровского проспекта с Чугунной улицей. Дело закончилось незавершенным строительством. Теперь планируется, что на этой территории будет построена АЗС.

ООО «НПО «Ранд», получив в июне 2006 года разрешение на проектирование и строительство полуподземной автостоянки

Отменить. Нельзя строить



в Адмиралтейском районе, не смогло вовремя выселить с участка временного арендатора. Участок западнее дома 79, лит. А по Московскому проспекту стал предметом судебных споров. Инвестор заинтересован в продлении срока окончания строительства на 17 месяцев. По данным КУГИ, выселения арендатора с участка еще фактически не произошло и перспективы весьма туманны. Постановление городского правительства, разрешившее проведение работ, скорее всего, будет отменено.

ЗАО «Торговая площадь» планировало возвести в Калининском районе (севернее дома 52-а, лит. А по проспекту Науки) торговый комплекс. Постановление городского правительства вышло в мае 2004 года, тогда инвестору разрешили приступить к проектированию и строительству объекта на земельном участке площадью 8,2 тыс. кв. метров, на работы отводилось два года. В июне 2006 года компания обратилась к вице-гу-

бернатору Александру Вахмистрову с просьбой продлить срок ввода объекта в эксплуатацию на год, поскольку только недавно была получена техническая возможность на подключение своего объекта к электрическим сетям. Сейчас на 90 процентов выполнено проектирование и на 10 процентов – земляные работы. Однако, по мнению вице-губернатора, за два года можно было сделать и больше.

Отменены распорядительные акты, разрешившие в 1999 и 2001 годах строительство четвертой очереди жилого дома в квартале 4-6 Ульянки. Масштабный проект осуществляла компания «Монолит-Кировстрой». К сегодняшнему дню сданы в эксплуатацию первая и вторая очереди строительства, по третьей очереди каркас здания готов полностью, по четвертой очереди выполнен фундамент на 35 процентов, а сдать его в эксплуатацию надо было в сентябре 2004 года.

ЗАО «Строй-Сервис» планировало реконструировать дом 26, лит. Г по набережной реки Мойки под административное здание в ноябре 2003 года. Соответствующее распоряжение администрации города вышло в августе 2002 года и сразу же было оспорено СПбГОУ «Учебно-курсовой комбинат социального питания», который посчитал, что нарушено его право оперативно управлять зданием. Постановлениями апелляционной и кассационной инстанций требования комбината были признаны необоснованными, поскольку в 2001 году глава этого учреждения согласовал возможность реконструкции инвестором этого здания. Однако дело вышло на «надсудебный уровень». На совещании у вице-губернатора г-жи Косткиной, которое проходило в июле 2005 года, руководство комбината подтвердило свою решимость отстоять здание. Дело в том, что Управление социального питания занимает помещения площадью 400 кв. метров в здании по адресу: площадь Труда, 2, а оно передано на реконструкцию под гостиницу. Поэтому самым оптимальным адресом для перебазирования учреждения с площади Труда стал дом на Мойке.

На этапе изыскательских работ будет остановлен проект строительства дома отдыха в Сестрорецке на двух участках общей площадью около 143,4 тыс. кв. метров. Инвестор – ООО «ИСГ «Невский Синдикат», постановление городского правительства, разрешившее изыскательские работы, вышло в мае 2005 года.

С отрицательным результатом завершились изыскательские работы ЗАО «Фирма «Ракурс» в городе Пушкин, северо-восточнее дома 8, лит. А по Малой улице. Та же участь постигла ООО «Пион» с проектом строительства торгово-развлекательного комплекса в поселке Стрельна на участке площадью 8,7 тыс. кв. метров, который расположен северо-западнее пересечения Фронтальной улицы с Балтийским направлением Октябрьской железной дороги. Приступить к изыскательским работам инвестору разрешили в апреле 2005 года.

ПАРКИНГ

Закрытый паркинг на открытом месте

В Красногвардейском районе, по всей видимости, будет построен закрытый многоуровневый паркинг. Инвестор приступит к изыскательским работам на участке.

ООО «Технология» «положило глаз» на участок, находящийся юго-восточнее пересечения проспекта Косыгина с Индустриальным проспектом (проспект Косыгина, участок 1). Его площадь составляет 7417 кв. метров. Он находится в пределах красных линий проспекта Косыгина и Индустриального проспекта. Сейчас это благоустроенная территория, где организована временная автостоянка, часть участка занимают временные аренда-

торы, другую часть пересекают магистральные сети теплоснабжения и канализации.

Инвестор планирует построить многоуровневый паркинг закрытого типа, рассчитанный на 300 мест. Комитет по градостроительству и архитектуре благосклонно отнесся к проекту, поскольку, во-первых, паркингов в городе не хватает, а во-вторых, участок, выбранный инвестором, занимает ответственное с градостроительной точки зрения местоположение и здесь необходимо разместить «высотное здание (градостроительную доминанту)». Кроме того, участок, расположенный на углу Индустриального проспекта, который является участком Центральной дуговой магистрали, и проспекта Косыгина (магистраль, имеющая выход на Кольцевую автодорогу), отведен для строительства разноуровневой транспортной развязки.

Сейчас в границы территории попадают газоны и асфальтированная территория.

СРОКИ

Подвела канализация

Проект строительства малоэтажных жилых домов со встроенными гаражами на Крестовском острове у ЗАО «Торговый двор» подхватила ЗАО «Фирма «Петротрест». Она получила разрешение завершить работы в мае 2007 года.

Пятно застройки находится северо-восточнее пересечения Морского проспекта со Спортивной улицей (Морской проспект, 5, 7 и 9). К проектированию и строительству ЗАО «Торговый двор» приступило в октябре 2003 года, в марте 2006 года состоялась переуступка прав на объект.

Сегодня полностью выполнено расселение и вывод арендаторов и собственников (инвестиционное условие), на 75 процентов выполнено проек-

тирование, на 80 процентов сделаны подготовительные работы, инвестор приступил к земляным работам.

Как сообщили в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, продление сроков вызвано тем, что на 2006 год запланировано строительство общесплавной канализации по Морскому проспекту от Спортивной улицы до проспекта Динамо. Завершиться эти работы должны в 2007 году, таким образом, возможный срок подключения малоэтажного жилого комплекса к канализационным сетям превышает срок окончания строительства.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК, ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 17 июля 2006 года в 15.00

проводит семинар «Порядок и условия предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»

- Общие положения о предоставлении объектов недвижимости на торгах.
 - 1.1. Торги на право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых в целях разработки документации по планировке территории и разработки проектной документации: цель, задачи, основные этапы подготовки документации и ее состав.
 - 1.2. Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.
 - 1.3. Оценка годовой рыночной арендной платы за земельный участок в целях определения начальной цены торгов.
 - 1.4. Порядок проведения конкурса на право подготовки документации для проведения торгов: условия участия, критерии выбора победителей, оформление результатов конкурса.
 - 1.5. Организация и проведение торгов, оформление результатов торгов.
 - Организация подготовки документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции.
 - 2.1. Требования к составу, порядку разработки и утверждения документации для проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях (инвестиционных договоров).
 - 2.2. Порядок получения вознаграждения за подготовку документации для проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях (инвестиционных договоров).
 - 2.3. Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территории.
- Место проведения: наб. реки Мойки, 7б, актовый зал (6-й этаж).
Справки по тел.: 713-43-20, 310-14-41.
ВХОД СВОБОДНЫЙ

Реклама

СИНТЕЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ

Рассмотрит предложения о покупке земельных участков и объектов инвестирования под жилую и коммерческую недвижимость

тел. 332-25-13 (14)
тел./факс 332-29-30
julia.s@intez-d.spb.ru

Реклама

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

Реклама

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС



На днях Госдума РФ рассмотрела в первом чтении поправки в Жилищный кодекс, которые направлены на совершенствование отношений в жилищной сфере и защиту жилищных прав граждан. О сути поправок рассказал их автор, заместитель председателя думского Комитета по труду и социальной политике Олег Шейн.

По словам эксперта, законопроект представляет собой комплексный акт, который устраняет некоторые недоработки, возникшие в марте 2005 года, когда Жилищный кодекс вступил в силу.

В первом чтении были одобрены три базовые поправки. Во-первых, за гражданами сохранено право проводить приватизацию жилья, полученного по договорам социального найма, даже если они стали владельцами квартир после марта 2005 года. «Дума приняла эти решения «вдогонку» резолюциям Конституционного суда по этому вопросу. Суд, как известно, выступил на стороне людей», — пояснил парламентарий.

Во-вторых, в новом законопроекте решен вопрос о норме предоставления жилого по-

Работа над ошибками

мещения по договору социального найма. Теперь эта норма должна быть не менее 15 кв. метров. «Это очень важная проблема. Если сегодня в том же Бутово сносится дом, то если он не приватизирован, власти обязаны дать его обитателям жилье не меньше по площади, чем в снесенной квартире. А если приватизирован, то выкупную цену (по рыночным условиям) или любую площадь на свое усмотрение. Причем параметры иного жилья в законодательстве не прописаны совсем», — говорит эксперт. Согласно внесенным поправкам, теперь решен вопрос о площади новых квартир, которые должны получать переселяемые люди. Жилплощадь должна быть такой, чтобы на каждого члена семьи приходилось не менее 15 кв. метров общей площади. Это социальный норматив. Причем если речь идет не только о муже и жене, если в семье есть дети или престарелые родители, то каждый из них имеет право на отдельную комнату. Таким образом, число комнат в новом жилье теперь напрямую зависит от контингента семьи. Эта важная норма абсолютно отсутствовала в прежней редакции ЖК.

В-третьих, новые поправки вводят ограничение на отселение так называемых бывших членов семьи. «Здесь есть серьезные проблемы. Сейчас собственник жилья вправе продать недвижимость, не спрашивая вообще никого. При таком раскладе даже ребенок может быть отселен из квартиры без согласования с органами опеки, не говоря уже о родителях или бывшем супруге», — говорит Олег Шейн. — «Мы же новой редакцией закона существенно ограничиваем возможности собственника по продаже жилья, если при этом не решены проблемы с отселением иных членов семьи».

О СЧЕТЧИКАХ И ДЕМОКРАТИИ

Эксперт также сообщил, что кроме озвученных основных трех поправок есть еще несколько важных изменений в закон, которые поддержал профильный думский комитет по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству. И хотя эти поправки не были приняты в первом чте-

нии, можно говорить о том, что они будут приняты сразу во втором.

Их несколько. Во-первых, это вопрос, касающийся домовых счетчиков. «По тем правилам, которые есть сегодня, если граждане живут в ТСЖ, и у них нет домового водомера или счетчика на электричество, их вправе заставить платить за коммунальную услугу по нормативу. Показания счетчика в квартире в этом случае рассматривать не будут. А норматив по определению в несколько раз больше, чем то, что может показать счетчик», — говорит парламентарий. — Мы предлагаем, чтобы граждане в таком случае имели право прямых расчетов с компанией-поставщиком коммунальной услуги по показаниям квартирных приборов учета, минуя ТСЖ».

И второе. По существующему закону демократия, связанная с выборами формы управления домом, существует только до конца этого года. «В следующем году мэрии должны выставить дома на конкурс и передать под контроль частных управляющих компаний. Причем, если дом не принял решения о своем управлении в этом году (даже если все квартиры в здании приватизированы), в следующем году только мэрия может выступить инициатором собрания жильцов для решения вопроса о выходе здания из-под управляющей компании и создании непосредственно ТСЖ», — говорит эксперт. — Мы предлагаем сохранить право на демократию в жилищной сфере и в следующем году, чтобы дать возможность людям самим принимать решение о форме самоуправления».

По его словам, есть реальная возможность, что в сентябре-октябре после думских каникул эти поправки тоже войдут в закон.

АНТИНАРОДНЫЙ ДОКУМЕНТ

Другой депутат Госдумы РФ, Владимир Кашин, заявил «Строительному Еженедельнику», что Жилищный кодекс в том виде, в котором он существует с 1 января 2006 года, «запустил несколько антинародных механизмов, которые дают власти на местах возможности для злоупотреблений и для ущемления прав граждан».

«С начала этого года мы провели против жилищных реформ несколько всероссийских акций», — заявил эксперт. — Лично я с думской трибуны несколько раз говорил, что на проведение нормальной жилищной реформы нужно не 8 млрд рублей, которые выделили в 2005 году, и не 37 млрд рублей в 2006 году, а по крайней мере 250 млрд рублей. Поскольку износ сетей, коммуникаций в этой сфере превосходит все мыслимые масштабы. Он катастрофичен. И минувшая зима показала, в каком плачевном состоянии находятся целые города и поселки нашей страны».

По словам парламентария, все это лишь небольшие иллюстрации к общему развалу, который существует в данной сфере. Можно также вспомнить постоянное повышение тарифов, случаи с выселением людей из квартир за неуплату, факт ликвидации очереди на бесплатное жилье для льготников, включая героев и чернобыльцев...

«Все это явления антиконституционного характера», — говорит эксперт. — Такие судьбоносные вопросы, как регулирование в сфере ЖКХ, не должны решаться без участия граждан. И, тем более, ни один новый закон не имеет право на существование, если он ухудшает саму жизнь людей».

Владимир Кашин отметил, что внесенные поправки — лишь часть работы, которую предстоит провести для исправления наделанных Жилищным кодексом ошибок. «Мы подготовили еще несколько поправок в этот документ. Они касаются проблем деприватизации жилья, защиты системы ЖСК и прав обитателей общежитий. Кроме того, сейчас на согласовании в Правительстве находятся поправки в статьи о ремонте жилищно-коммунальной системы. Мы считаем, что облагать эту сферу НДС и налогом на прибыль недопустимо. В стадии разработки также находится закон о 10-процентной составляющей от семейного бюджета на оплату всех коммунальных услуг. Все это должно защитить интересы граждан и благотворно повлиять на реализацию жилищной реформы», — резюмировал эксперт.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

РИТЕЙЛ

Ипотечный рынок расширяется

Долгое время Санкт-Петербургский филиал «НОМОС-банка», входящего в двадцатку крупнейших банков России, работал преимущественно с корпоративными клиентами: субъектами крупного и среднего бизнеса. Начиная с июля 2006 года, банк приступает к развитию розничного бизнеса. Среди предлагаемых индивидуальным клиентам банковских услуг, таких, как автокредитование, потребительские кредиты, будет и ипотека.

Ипотечное кредитование стартовало в июне, схема работы опробована на сотрудниках банка. Портфель ипотечных заявок, уже одобренных банком, составляет 0,5 млн долларов. В Москве подобная программа уже опробована.

«Мы умеем внедрять новые услуги», — говорит Алексей Понкратьев, управляющий Санкт-Петербургского филиала «НОМОС-банка». — В России вопросы приобретения жилья решаются сейчас на национальном уровне, это становится вопросом первостепенной важности, поэтому было принято решение начать выдавать ипотечные кредиты населению».

Среди своих основных конкурентных преимуществ (а на рынке Санкт-Петербурга ипотечные кредиты выдают около 30 банков) «НОМОС-банк» называет большие сроки кредитования (до 25 лет), низкие процентные ставки (от 10 процентов годовых в валюте, и от 13 — в рублях), большой размер кредита — до 90 процентов стоимости квартиры. Кроме того, с заемщика не будет сниматься плата за ведение и обслуживание ссудного счета, за снятие кредитных средств со счета наличными.

В планах банка, помимо ипотечной программы на вторичном рынке, к концу 2006 года — запустить и ипотеку на первичном рынке недви-

мости. Сейчас идут переговоры с крупнейшими строительными компаниями города о кредитовании строящегося ими жилья.

Срок рассмотрения кредитной заявки у «НОМОС-банка» существенно сокращен. При предоставлении полного пакета документов банк гарантирует выдачу денег через 5 дней после обращения клиента. В дальнейшем сроки рассмотрения планируется уменьшить до одного-двух дней.

При расчете выдаваемого кредита банк будет учитывать как легальные доходы (по справке 2 НДФЛ), так и «серые». Их можно подтвердить справкой о зарплате, подписанной главным бухгалтером и генеральным директором предприятия.

На данный момент коммерческая ипотека работает по отлаженной схеме. В течение трех месяцев после принятия банком положительного решения по выдаче кредита человек может искать себе квартиру, имея на руках кредитный сертификат. Не секрет, что количество предложений на рынке недвижимости Санкт-Петербурга недостаточно велико, и нередки ситуации, когда человек не находит за этот срок квартиру. Банк отказался от платы за рассмотрение заявки. Кроме того, учитывается и размер заработной платы гражданина: если доход за это время увеличился — в большую сторону изменяется и размер кредита. Это, по мнению руководства банка, будет способствовать реальному приобретению клиентами жилья и развитию ипотечной программы.

Кредитный портфель филиала «НОМОС-банка» по физическим лицам составляет 350 млн рублей. В планах на 2006 год довести его до 1 млрд рублей, а в будущем году — удвоить эти цифры.

ЮЛИЯ МЕНЬШИКОВА

ТЕНДЕРЫ

Требуются специалисты узкого профиля

Комитет по строительству Санкт-Петербурга проводит серию конкурсов на разработку проектов планировки и межевания территорий. Первый тендер выиграло ООО «Институт строительных проектов», предложившее минимальную цену. Чиновники планируют организовывать подобные тендеры не реже одного раза в месяц.

Конкурсы проводятся в рамках реализации плана мероприятий по комплексной подготовке территорий под жилищно-гражданское строительство. Их цель — активизировать подготовку градостроительной документации по городским территориям для их последующего вовлечения в деловой оборот. На конкурс, состоявшийся 1 июня, был выставлен квартал №10 — восточнее пр. Ю. Гагарина. Критериями определения победителя являются минимальная фиксированная цена работ и сроки их выполнения. Начальная цена государственного контракта составила 4 млн рублей. Заявки подали две компании — ООО «Институт строительных проектов» и ООО «Архитектурная студия М4». Фирмы предложили подготовить документацию за 174 и 210 дней, а за свои услуги запросили 3,9 млн и 3,989 млн рублей соответственно. В соответствии с критериями отбора предпочтение было отдано ООО «Институт строительных проектов». Согласно правилам разработчик документации получает не процент от определенной на торгах стоимости земли, а фиксированную сумму, заявленную им на конкурсе. Большинство участников рынка оценивают инициативу Комитета по строительству положительно и сходятся во мнении, что данные конкурсы рассчитаны прежде всего на проектные организации, а не на застройщиков. Генеральный директор ООО «Стро-

ительная компания «Петербургская Недвижимость» Василий Селиванов говорит: «Инициатива городских властей понятна и логична. Интерес к тендерам будет, в первую очередь, со стороны специализированных компаний, для которых разработка проектов планировки является полноценным бизнесом. Крупным девелоперам этот вид заработка может быть интересен только в том случае, если застройщик является собственником какого-то участка на разрабатываемой территории. В этом случае он будет иметь преимущество на торгах». По словам Галины Остапчук, начальника общего отдела компании «Институт строительных проектов», сейчас на петербургском строительном рынке недостаточно организаций, которые могли бы профессионально разрабатывать проекты планировки и межевания территорий. Для компаний-застройщиков этот вид бизнеса не очень выгоден, поскольку суммы контрактов невелики. «Изменить ситуацию может формирование рынка услуг по подготовке земли, которые будут представлены узкоспециализированными компаниями», — утверждает она.

тендеры

будут проходить не реже одного раза в месяц

Следующий тендер планируется провести в июле. Инвестором будет предложено разработать проекты планировки и межевания двух кварталов: №1 района «Ржевка-Пороховые» и №21 в юго-западной части Петербурга.

ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ

Закон о долежке одобрила Дума

На днях Госдума РФ приняла в третьем чтении закон, касающийся привлечения денежных средств граждан в долевое строительство за счет выпуска особого вида облигаций – жилищных сертификатов.

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

Этот документ вносит 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».

В соответствии с новой редакцией закона допускается привлечение в строительную сферу средств граждан путем выпуска эмитентом особого вида облигаций – жилищных сертификатов. Они закрепляют 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.

Закон устанавливает, что застройщиком может быть только юридическое лицо, в то время как по старым нормам застройщиком мог выступать и индивидуальный предприниматель. Также предполагается, что исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка.

Кроме того, в соответствии с новым документом в случае расторжения договора застройщик обязан в течение 20 рабочих дней с момента расторжения вернуть дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также проценты на эту сумму в размере одной трети ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Также закон 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. А на органы субъектов Федерации возлагаются функции по надзору и контролю в сфере строительства.

ЖДАТЬ ОСТАЛОСЬ НЕДОЛГО

Дать более подробный комментарий по поводу внесенных в закон поправок мы попросили эксперта думского Комитета по кредитным организациям и финансовым рынкам Светлану Никитину:



Фото: Николай Мальцева

– Светлана Васильевна, о каких жилищных сертификатах идет речь в законе?

– Действительно, здесь может возникнуть некоторая путаница, поскольку у нас в законодательстве существует два вида бумаг, которые называются «жилищными сертификатами». Первый вид жилищных сертификатов – это так называемые государственные жилищные сертификаты. Это форма субсидирования, которая из бюджета предоставляется военнослужащим, жителям крайнего севера и другим особым категориям граждан. А облигации, о которых речь идет в данном законе, это совсем другое. Это действительно ценные бумаги, которые были введены в обращение указом Президента еще в 1994 году.

– Сильно ли новый закон меняет существующие «правила игры» на рынке долевого строительства?

– Он, скорее, просто узаконил существующую ситуацию. Бумаги имели хождение с 1994 года. Но не получили широкого распространения, поскольку для работы с ними предъявлялись достаточно жесткие условия к застройщикам. В принципе эти условия аналогичны тем, что прописаны в новой ре-

дакции закона: право собственности застройщика на землю, завершение строительства и т.д. Но сейчас ситуация на рынке изменилась, и эти требования уже не кажутся чрезмерными. Когда возник вопрос о возможных формах привлечения денег граждан в строительство, вспомнили про этот указ Президента. Документ еще раз проанализировали и поняли, что никакой опасности данный способ привлечения средств не несет, поскольку он, с одной стороны, аналогичен долевого участию, а с другой стороны, схема эмиссии и обращения на рынке ценных бумаг, предложенная указом, даже более жесткая, по крайней мере, более прозрачная, чем заключение договоров гражданского правового характера.

– Значит, никаких изменений в существующую правовую систему принятие закона не внесло?

– Указ Президента как был, так и есть. Но его формулировка, которая была принята изначально, ставила этот документ вне закона и подлежала отмене. Ведь у нас указ Президента (при всем уважении к самому Президенту) – это не подзаконный акт, он не имеет силы закона.

– В чем же тогда сила нового документа?

– Изменения, которые он вносит в существующую ситуацию, принципиальные. Во-первых, по закону появились альтернативные способы обеспечения обязательств. Если раньше была только ипотека, то теперь еще появилась возможность заключать договор поручительства между банками. На выбор. Это в интересах дольщиков. Если раньше земля изначально была в залоге у банка, и этот банк не давал согласие на строительство там дома с участием граждан, то у застройщика не было выхода. Ему просто приходилось менять свой бизнес. А теперь, если банк не дает согласие, застройщик может получить фактическое разрешение на привлечение дольщиков у другого банка путем заключения договора-поручительства.

Во-вторых, из новой редакции закона убрали печально известную солидарную ответственность банков.

В-третьих, снизили размеры штрафных санкций. Но все равно сохранили преимущественную защиту дольщиков. Если раньше у нас за просрочку сдачи объекта был штраф в размере 1/75 ставки рефинансирования, то теперь 1/300. А если гражданин дольщик – 1/150. То есть в два раза больше.

В-четвертых, и это, на мой взгляд, самое принципиальное, определились с контролирующим органом. Год с лишним закон действует, но все это время не ясно было, кто должен заниматься контролем. А раз никто не контролирует исполнение закона, статья как бы и не работает. Теперь решено, что правовое регулирование вопроса останется на федеральном уровне, а контролировать процесс на местах будут органы субъектов Федерации. Эта схема реальная. Поскольку строительство ведется по всей стране, какому государственному органу ни дай полномочия по контролю, сделать это он вряд ли сможет. Для этого должен быть штат сотрудников, как у российской милиции. А на уровне субъектов организовать контроль реально.

– Когда закон начнет работать?

– На днях его новую редакцию поддержал профильный комитет Совета Федерации. На следующей неделе закон рассмотрит Совфед. А дальше – только подпись Президента. Так что, думаю, ждать осталось недолго.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

МСФО

Сначала отчитаться, а потом – за границу

Эксперты в один голос утверждают: прежде чем выходить на российский и, тем более, международный фондовый рынок, необходимо максимально «открыть» компанию. Подготовка отчетности по международным стандартам МСФО является очередным шагом на пути к публичности компании.

Пионером в этой области стала компания «Строймонтаж», которая первой в Санкт-Петербурге отчиталась по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО). Накануне размещения второго облигационного займа, который должен быть размещен в июле 2006 года, строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» также подготовил консолидированную отчетность по МСФО. По мнению руководства компании, это является положительным фактором в глазах инвесторов и позволяет участвовать в размещении иностранных финансовых организаций. Преимущество отчетности по МСФО перед отчетностью, составленной по российским стандартам бухгалтерского учета, в первую очередь состоит в более справедливом отражении выручки и структуры баланса.

ПОТРЕБНОСТЬ ЕСТЬ

«На сегодняшний день после ужесточения законодательства по долевого строительству компаниям приходится изыскивать альтернативные способы финансирования. Языком бизнеса

для финансовых операций стал МСФО. Следовательно, для успешного привлечения финансирования необходимо внедрение международных стандартов», – утверждает Сергей Модеров, руководитель отдела финансового учета по международным стандартам Института проблем предпринимательства. Потребность в МСФО представители российского бизнеса поняли раньше государства: использование таких стандартов позволяет собственникам понимать работу менеджмента, а управленцам – лучше отчитываться перед хозяевами о проделанной работе. Проще говоря, в системе отношений «собственник – менеджмент» появляется «прозрачность отношений». Так, при анализе рейтинга ТОП-400 (400 крупнейших предприятий России) в числе 50-ти первых компаний около 26 процентов уже формируют консолидированную отчетность по МСФО.

«Необходимость предоставления этого вида отчетности возникает у компаний, выходящих на международные фондовые рынки. Тем не менее, даже в отсутствие соответствующих норм многие российские компании принимают решение о подготовке такой отчетности, так как видят в этом ряд преимуществ. В первую очередь возможность повысить свою прозрачность в бизнес-среде и обществе, укрепить имидж открытой и успешной компании. Наша компания также начала в 2006 году предоставлять отчетность по международным стандартам», – рассказывает Ян Изак, вице-президент корпорации «Петербургская недвижимость».

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ВЫГОДА

«Иногда для компаний, формирующих отчетность по МСФО, разница в процентных ставках в привлечении кредитов или размещения займов составляет до 3 процентов», – говорит Сергей Модеров. Эффект от вложений в проект перехода на МСФО может быть посчитан как разница между экономией на процентах и стоимостью перехода на МСФО. Последний состоит из стоимости обучения бухгалтерии, финансового отдела МСФО, консалтинга со стороны аудиторских фирм, зарплаты отдела МСФО, настройки или замены программного обеспечения и годового аудита отчетности в соответствии с международными стандартами аудита.

Законопроект о переходе компаний и банков России на МСФО запланирован на 2007 год. Эксперты не столь оптимистичны, поскольку после принятия Госдумой законопроекта «О консолидированной финансовой отчетности» во втором чтении прошел целый год, и к третьему чтению депутаты так и не подошли. «Законодатели пугает чрезмерная зависимость нашей страны и такой важной регулирующей функции государства, как регулирование финансового учета, от международных стандартов, которые разрабатываются и принимаются Негосударственной неправительственной организацией (Совет по МСФО, IASB), которая находится в Великобритании, а зарегистрирована в США. Практики сталкиваются с проблемой: «Стандарты хорошие, а перейти на них полностью нельзя – мешает стратегическая политика!» – утверждает Сергей Модеров.

...И ЮРИДИЧЕСКАЯ СЛОЖНОСТЬ

Практические проблемы внедрения МСФО заключаются в том, что компании необходимо не только составить отчетность по МСФО, в дополнение к этому менеджмент должен продемонстрировать аудиторам, что его цифры и суждения адекватны и справедливы, а с этим не каждый российский бухгалтер пока может справиться.

Сложности также могут быть связаны с оценкой объектов недвижимости, для которой необходим оценщик, работающий в соответствии с Международными стандартами оценки. Есть трудности с интерпретацией объектов незавершенного строительства и инвестиционных договоров в качестве инвестиционной собственности, финансовой или операционной аренды. Запутанные юридические схемы предприятий строительных холдингов также не способствуют развитию систем отчетности. «Для оптимизации налогообложения и разделения рисков многие строительные фирмы исторически так структурировали свой бизнес, чтобы обособить наличие контроля над «дочерними» компаниями было практически невозможно. Компании могут быть зарегистрированы на частных лиц, никакого отношения не имеющих к материнской компании. Во всех случаях при применении МСФО необходимо применять профессиональное суждение, которое в российской бухгалтерии искоренялось налоговым учетом с начала перестройки», – утверждает Сергей Модеров.

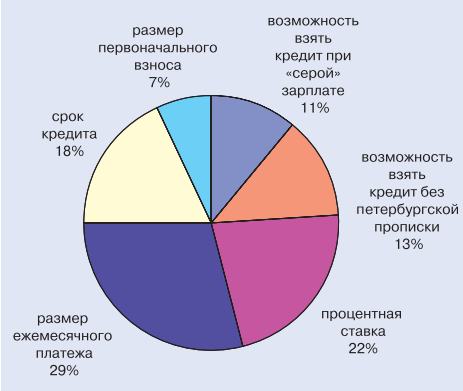
ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Анализ потребителей на рынке ипотечного кредитования Санкт-Петербурга

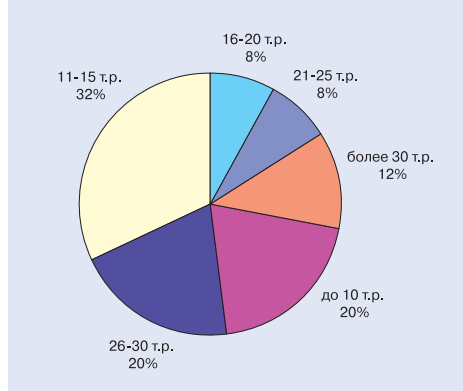
ВАЖНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Диаграмма 1



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЙ К РАЗМЕРУ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА

Диаграмма 2



В современных условиях, когда рынок ипотечного кредитования России вступает в стадию роста и находится под пристальным вниманием общественности, операторам рынка необходима объективная, достоверная информация о поведении, характеристиках и предпочтениях потребителей.

С целью выяснения данной информации оператор Петербургского рынка ипотечного брокериджа – Городское Бюро Кредитования, компания, входящая в состав ГК «PRO-Инвест» – решил провести собственное маркетинговое исследование, для чего были привлечены специалисты и аналитики проекта «Маркетинг & Аналитика».

Основные цели проведенного исследования:

- выявление отношения покупателей недвижимости к институту ипотеки,
- выявление отношения покупателей недвижимости к ипотечному брокериджу,
- выяснение степени осведомленности потенциальных покупателей недвижимости об условиях и лидерах на рынке ипотечного кредитования,
- анализ социально-демографических характеристик совокупности потенциальных покупателей недвижимости в кредит,
- выявление уровня доходов потенциальных заемщиков,
- анализ предпочтений потенциальных покупателей недвижимости в кредит относительно приобретаемых квартир,
- анализ предпочтений потенциальных покупателей недвижимости в кредит относительно условий кредитования.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

В целях полнейшего достижения поставленных целей исследование включало в себя две группы респондентов:

- покупатели прессы о недвижимости (прежде всего, каталогов недвижимости),
- граждане Петербурга, обратившиеся в Городское Бюро Кредитования.

Данный выбор групп респондентов позволил получить максимально достоверные и актуальные данные, предоставленные заинтересованными в улучшении жилищных условий

гражданами города. Таким образом, собрана информация о характеристиках в большей степени со стороны платежеспособного спроса, а не потребительских предпочтений.

В качестве методов исследования использовались:

- для первой группы респондентов – устный опрос покупателей прессы в местах распространения печатных СМИ (более 100 точек продаж в различных районах города) (проводился в мае-июне 2006 года),
- для второй группы респондентов – письменный опрос посетителей офиса Городского Бюро Кредитования (анкетирование) и устный опрос граждан, позвонивших в офис компании (проводился в марте-июне 2006 года).

В исследовании приняли участие 2486 респондентов – потенциальных покупателей квартир на первичном и вторичном рынке недвижимости.

Принимая во внимание преимущества используемой методики исследования, в выборку попали исключительно граждане Санкт-Петербурга, находящиеся в процессе активного поиска варианта улучшения жилищных условий. Это свидетельствует о высокой актуальности полученной информации.

Выборка исследования на 59 процентов состояла из респондентов женского пола и 41 процент – мужского пола.

Респонденты в возрасте 25-35 лет составили немногим менее 30 процентов выборки. Данная ситуация не является аномальной, так как эта группа населения является наиболее социально активной, в том числе в сфере потребления товаров и услуг.

При этом в возрасте 25-35 лет немного более активными являются женщины, в то же время в остальных возрастных категориях женщины и мужчины проявляют одинаковую активность.

Большая часть респондентов – потенциальных покупателей квартир на первичном и вторичном рынке недвижимости – заняты в сфере услуг (агентства недвижимости, туризм, консалтинг, IT и др.) (28 процентов респондентов), а также в сфере торговли – 27 процентов.

Велика также доля покупателей квартир, занятых на государственной службе, а также в муниципальных организациях – 14 процентов респондентов.

Наиболее активными в вопросах приобретения недвижимости, в том числе в кредит, являются менеджеры среднего звена и специалисты – 29 процентов респондентов, а также частные предприниматели – 22 процента.

Топ-менеджеры компаний, а также владельцы бизнеса вместе составили 23 процента респондентов.

УРОВЕНЬ ДОХОДОВ

В июне средний уровень дохода потенциальных покупателей квартир в кредит составил 32 587 рублей на семью. При этом 51 процент респондентов уже имели возможность подтвердить свои доходы справкой 2-НДФЛ.

Высокая доля клиентов с «белым» доходом свидетельствует, с одной стороны, о положительной динамике в процессе «обеления» заработных плат в организациях Петербурга, а с другой стороны, о том, что потенциальные покупатели квартир в кредит с «белым» доходом чувствуют себя более уверенными в вопросах улучшения жилищных условий при помощи ипотеки. Видимо, горожане с «серыми» доходами пока чувствуют себя более уязвленными, считая, что ипотека для них недоступна, и поэтому реже обращаются за кредитами.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Среди второй группы респондентов рейтинг важнейших характеристик ипотечного кредита таков:

1. размер ежемесячного платежа – 29 процентов респондентов,
2. процентная ставка – 22 процента респондентов отметили как важный фактор,
3. срок кредита – 18 процентов. (Диаграмма 1)

Приемлемый размер ежемесячного платежа для большинства респондентов составляет 11-15 тысяч рублей (32 процента респондентов). Далее по 20 процентов голосов респондентов получили ежемесячный платеж в размере до 10 тысяч рублей и от 26 до 30 тысяч рублей. (Диаграмма 2)

Более 60 процентов респондентов высказались за снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию.

Проведенное исследование показало, что 74 процента граждан, желающих улучшить жилищные условия, готовы обратиться за ипотечным кредитом. 25 процентов покупателей недвижимости в кредит уже имеют собственную недвижимость.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ВЫБИРАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Более 40 процентов потенциальных покупателей квартир в кредит нацелены на приобретение 2-комнатной квартиры. (Диаграмма 3)

34 процента респондентов заявили о намерении приобрести 1-комнатную квартиру (не более трети из них – квартиру-студию). 2 процента респондентов хотели бы приобрести комнату, 1 процент – загородный дом.

О росте цен на рынке недвижимости свидетельствует динамика изменения стоимости квартир, которые респонденты намеревались приобрести в кредит. (Диаграмма 4)

С начала весны по июнь стоимость приобретаемых однокомнатных квартир возросла на 35 процентов, 2-комнатных – на 19 процентов, 3-комнатных – на 39 процентов.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

25 процентов респондентов второй группы имеют собственную недвижимость.

ТАБЛИЦА 1

Недвижимость в наличии	Доля респондентов, владеющих недвижимостью
1 к кв.	5%
2 к кв.	8%
3 к кв.	7%
4 к кв.	1%
КОМНАТЫ	4%

Средний уровень доходов семьи у женщин из второй группы респондентов составил 35 213 рублей в месяц, у мужчин – 36 491 рубль.

82 процента иногородних покупателей ориентируются на покупку квартир на первичном рынке. При этом 65 процентов иногородних покупателей предпочитают для начала приобретение 1-комнатной квартиры.

Можно заметить некоторую зависимость между типом приобретаемой недвижимости, наличием собственной недвижимости и уровнем дохода заемщика:

ТАБЛИЦА 2

Приобретаемая недвижимость	Средний уровень дохода, руб.	Доля респондентов, имеющих недвижимость в собственности
КОМНАТЫ	28518	
1 к кв.	32132	19%
2 к кв.	39006	41%
3 к кв.	46440	58%
4 к кв.	39166	

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Проведенное исследование показало, что 74 процента граждан, желающих улучшить жилищные условия, готовы обратиться за ипотечным кредитом. 25 процентов покупателей недвижимости в кредит уже имеют собственную недвижимость.

Большая часть потенциальных покупателей квартир на первичном и вторичном рынке недвижимости заняты в сфере услуг (агентства недвижимости, туризм, консалтинг, IT и др.) (28 процентов респондентов), а также в сфере торговли – 27 процентов.

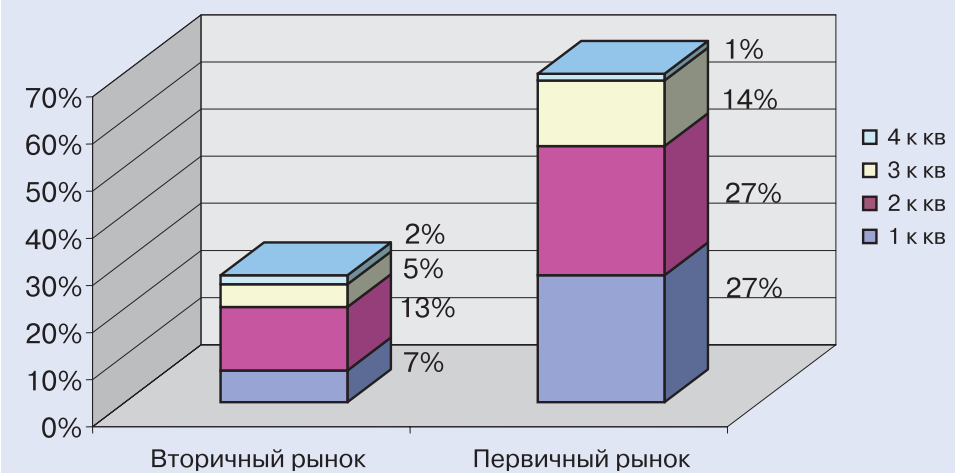
Наиболее активной группой в вопросах приобретения недвижимости, в том числе в кредит, являются менеджеры среднего звена и специалисты – 29 процентов респондентов, а также частные предприниматели – 22 процента.

Топ-менеджеры компаний, а также владельцы бизнеса вместе составили 23 процента респондентов.

В июне 2006 года средний уровень дохода потенциальных покупателей квартир в кредит составил 32 587 рублей на семью. При этом 51 процент респондентов уже имели возможность подтвердить свои доходы справкой 2-НДФЛ.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР

Диаграмма 3



ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, \$

Диаграмма 4



БОЛЬШИЕ ПРОЕКТЫ

Яхт-клуб «Балтиец», потесненный с Матисова канала из-за строительства комплекса «Балтийская жемчужина», отпраздновал новоселье. Власти сдержали данное обещание — клуб получил бюджетную поддержку, 22 гектара земли и «семь футов под килем» в акватории. Пока сроком на 10 лет, но губернатор Валентина Матвиенко уверена, что навсегда.

Работа по перебазированию крупнейшего в России яхт-клуба на новую территорию к западу от Матисова канала началась во второй половине 2005 года. ЗАО «Рудас», выполнявшее функции подрядчика, провело комплекс работ по благоустройству выделенных 22 га территории на берегу Финского залива. Было создано семь земляных молов под причалы 180 метров длиной каждый, шесть акваторий для базирования яхт, построена 900-метровая защитная дамба, подготовлена площадка под установку рундуков. В ноябре прошлого года завершилось перебазирование имущества яхт-клуба, а в апреле между руководством клуба и КУГИ был подписан договор аренды земельного участка сроком на 10 лет. 1 июня «Балтиец» открыл навигацию в новых условиях.

«Мы все помним, сколько проблем возникло в связи с необходимостью переезда, и многие не верили, что город поможет яхт-клубу обрести новую землю, — отметила Валентина Матвиенко. — Был проведен конструктивный диалог, результатом которого стало сегодняшнее торжество. Это повод лишний раз убедиться, что город всегда выполняет свои обещания».

Напомним, что прежняя площадка яхт-клуба оказалась в границах территории, отводимой под строительство многофункционального квартала «Балтийская жемчужина». С 1975 года участок на Матисовом канале находился в аренде у яхт-клуба — каждые 3 года краткосрочный договор приходилось перезаключать. Согласно Генплану данная территория предполагалась под жилую застройку, таким образом, рано или поздно «Балтийцу» пришлось бы «поднимать якоря». Нынешний земельный участок не относится к зоне застройки, поэтому 10 лет, прописанных в договоре с КУГИ, можно считать лишь отправной точкой.

Торжественная церемония открытия новой площадки яхт-клуба «Балтиец» состоялась сразу после визита губернатора на строительную площадку «китайского квартала». Сейчас на территории реализации проекта начата полномасштабная подготовка к началу строительных работ: осуществлен комплекс мероприятий по осушению болот, прокладываются временные дороги, проводятся инженерно-геологические изыскания, завершен нулевой цикл строительства первого здания. Президент Шанхайской международной объединенной инвестиционной компании (ШЗОИК) Бао Цзимин рассказал Валентине Матвиенко о проекте застройки территории и этапах его осуществления.

Особое внимание инвесторов и городских властей на данном этапе реализации проекта строительства «Балтийской жемчужины» сосредоточено на обеспечении энергоснабжения нового квартала. Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению совместно с КГА разрабатывается схема прокладки трассы теп-

В режиме максимального благоприятствования



Губернатор Валентина Матвиенко перерезала голубую, как воды залива, ленту, открыв новый этап истории «Балтийца»

лоснабжения, которая должна быть утверждена правительством Санкт-Петербурга в сентябре текущего года. И уже в апреле 2007 года тепло будут обеспечены все 208 га «Балтийской жемчужины», пока же теплоснабжение первого здания — бизнес-центра, строительство которого планируется завершить к концу 2006 года, будет осуществляться по временной схеме от локального источника. Электричество для строительства первой очереди комплекса будет поставляться ОАО «Петродворцовые электрические сети».

Частью работ по подготовке территории к началу строительных работ является ее ос-

вобождение от линий электропередач высокого напряжения. ЛЭП необходимо опустить под землю, и Комитетом по энергетике уже выданы технические условия для кабелирования без установки переключательных станций. Надо отметить, что подобная реконструкция линий электропередач является беспрецедентной для Санкт-Петербурга.

Как известно, сроки реализации проекта «Балтийская жемчужина» весьма сжатые: к 2010 году на Юго-Западе должно быть построено более 1,5 млн кв. метров жилья и около 500 тыс. кв. метров коммерческой недвижимости, создана инженерная и социаль-

ная инфраструктура. В связи с этим остро ставятся вопросы обеспечения гигантской стройплощадки строительными материалами и рабочей силой.

Для решения первой задачи Комитетом по строительству совместно с Комитетом по вопросам законности, правопорядка и безопасности и представителями петербургских таможенных служб было проведено совещание, посвященное поиску возможности ускорения прохождения таможенного контроля строительных и отделочных материалов для «Балтийской жемчужины» в случае возникновения такой необходимости. Кроме того, как сообщил вице-губернатор Юрий Молчанов, компания «Трансаэро», с недавнего времени перешедшая на налоговый учет в Северной столице, получила лицензию на осуществление прямых перелетов по маршруту Шанхай — Санкт-Петербург.

Что же касается обеспечения стройки рабочей силой, то, по словам Бао Цзимина, для соблюдения установленных сроков необходимо привлечь 2-3 тыс. квалифицированных рабочих. Председатель Комитета по строительству Роман Филимонов ответил, что в Санкт-Петербурге около 900 тыс. рабочих, так что у инвесторов есть огромный выбор, кроме того, использование современной строительной техники позволит сократить трудозатраты. Валентина Матвиенко напомнила китайским партнерам о договоренности привлечь к строительству «Балтийской жемчужины» только отечественные кадры. Во исполнение этого решения Комитет по строительству предоставил руководству ЗАО «Балтийская жемчужина» список подрядных организаций Санкт-Петербурга, способных выполнить весь спектр необходимых строительных работ. «Вы можете даже провести тендер среди петербургских строительных организаций, но вам необходимо уже сегодня определить объем работ и выбрать подрядчиков, — порекомендовала Бао Цзимину губернатор. — В этом случае подрядчики смогут закупить необходимую технику, нанять дополнительный персонал, чтобы в полной мере соответствовать предъявляемым требованиям».

Как уже сообщал «Строительный Еженедельник», эскиз проекта застройки подвергся критике при обсуждении на Градостроительном совете из-за несоответствия запланированного количества объектов социальной инфраструктуры российским нормам. Поэтому в процессе знакомства с представленным проектом Валентина Матвиенко не могла не заинтересоваться тем, как будет решаться данная проблема. «Мы хотим, чтобы наши постройки соответствовали всем принятым в России стандартам, поэтому будем принимать во внимание указания совета российских проектировщиков», — ответил Бао Цзимин.



Президент ШЗОИК Бао Цзимин: «Проект застройки будет откорректирован в соответствии с российскими градостроительными нормами»

ВЕРНИКА ШЕМЕНЕВА

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения:

Проект строительства спортивного комплекса.

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, Байконурская ул., участок 6 (юго-западнее пересечения с пр. Королева)
Срок реализации проекта: 2006-2007 годы.

Заказчик: ООО «КОРТ».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Миллионная, 11, лит. А, пом. 32Н, тел. 915-74-06.

Проектная организация: ООО «НПФ «Ретро».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Миллионная, 11, лит. А, пом. 32Н, тел. 915-74-06.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 20 июля по 9 августа 2006 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, а также по тел. 431-19-16 до 29 августа 2006 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 10 августа 2006 года в 15.00.
Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения:

Временный регламент застройки территории квартала.

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 66В района СПЧ.
Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: ООО «Лента».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 112, тел. 936-95-00.

Проектная организация: ООО «УПС».

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Хрулева, 16, тел. 936-95-00.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 11 по 31 июля 2006 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, а также по тел. 431-19-16 до 20 августа 2006 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 3 августа 2006 года в 17.30.
Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

ОБЛИГАЦИИ

Со стройки на биржу

Строительный рынок сегодня переживает период качественных изменений. Схема долевого участия граждан в строительстве жилых домов после принятия закона о дольщиках оказалась практически неработоспособной, и строительные компании столкнулись с необходимостью искать альтернативные источники финансирования.

Вслед за холдингом RBI, группой ЛСР и холдингом «Эталон-ЛенСпецСМУ» о своем желании разместить на фондовом рынке корпоративные облигации недавно заявили ЗАО «М-Индустрия» и корпорация «Петербургская недвижимость». Эксперты отмечают: облигации строительных компаний, учитывая рост на рынке недвижимости, на сегодня являются одним из немногих приемлемых инструментов по соотношению риск-доходность.

Все больше строительных компаний начинают выпускать корпоративные облигации. На Северо-Западе по этому пути пошли ЗАО «Северный город» (входящее в холдинг RBI), холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», Группа ЛСР, ЗАО «Петербургская недвижимость», ЗАО «М-Индустрия». Пионером на петербургском рынке был холдинг RBI, разместивший в ноябре 2002 года на Московской межбанковской валютной бирже облигации ЗАО «Северный город» на сумму 50 млн рублей. В 2005 году холдинг разместил на Санкт-Петербургской валютной бирже второй облигационный заем. Объем выпуска ценных бумаг составил 200 млн руб. Эдуард Тиктинский, генеральный директор холдинга RBI, утверждает: «Начать выпускать облигации имеет смысл тогда, когда компания становится интересна инвестору и может собрать диверсифицированный круг кредиторов (как банков, так и частных лиц). Для этого необходимо быть «прозрачной» структурой, готовой поддерживать большой объем открытой отчетности. Последний аспект, кстати, зачастую и отталкивает многих от этого шага – не всякая компания готова к публичности».

В 2005 году состоялось размещение первого облигационного займа – на сумму в 1 млрд рублей – ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ», а в мае 2006 года Федеральная служба по финансовым рынкам РФ зарегистрировала второй выпуск облигационного займа этой компании на сумму в 1,5 млрд рублей. Его размещение намечено на середину июля 2006 года. Также в этом году на Фондовой бирже ММВБ свои облигации разместило ЗАО «М-Индустрия». Объем выпуска составляет 1 млрд рублей. Денис Тихонов, генеральный директор ЗАО «М-Индустрия», так комментирует решение о выпуске облигационных займов. «Низкая активность в предоставлении земельных участков под застройку в 2003 году, спад спроса в 2004 году и принятие ряда законодательных инициатив в сфере жилищного строительства в 2005 году потребовали от «М-Индустрии» структурных изме-

нений в сфере финансовой схемы функционирования всего холдинга. С начала 2005 года компания активно вышла на рынок кредитных ресурсов и привлекала для своей деятельности прямые банковские кредиты. Следующий шаг – выпуск рублевого облигационного займа».

ЗАО «Петербургская недвижимость» выходит на рынок публичных капиталов в этом году. В ближайшее время компания разместит на ММВБ облигационный заем объемом 1 млрд рублей. По словам вице-президента корпорации «Петербургская Недвижимость» Яна Изака, интерес строителей к фондовым рынкам очевиден. «Строительные проекты требуют серьезного финансирования, однако приемлемых финансовых инструментов для его обеспечения недостаточно. Банковские кредиты, «проектное» финансирование – эти инструменты активно используются, но не могут быть привлечены в полном объеме в силу высокой стоимости. Выпуск облигаций с этой точки зрения довольно перспективен», – говорит он.

ВСЕ ИДУТ НА РЫНОК

«В настоящее время строительные компании довольно активно выходят на открытый рынок. По крайней мере, задумываются об этом все», – утверждает Всеволод Лобов, главный специалист управления корпоративного и инвестиционного консалтинга ИК «Нева-Инвест». Он связывает это, прежде всего, с высокой рентабельностью бизнеса таких компаний при значительном объеме строительства. «Много строить только за счет дольщи-

строительные

компании довольно активно выходят на открытый рынок. По крайней мере, задумываются об этом все

ков невозможно, более того, строителям гораздо выгоднее продавать готовые квадратные метры за сложившуюся рыночную стоимость. Банковские кредиты не могут обеспечить необходимый объем финансовых ресурсов, векселя не дают широких прав инвесторам, их выпуск не обязывает эмитента раскрывать информацию о себе, к тому же доверие к вексельным программам в России подорвано практикой их выпуска в 90-х годах. Ипотечные программы еще не развиты из-за недостаточного законодательного описания вопросов, связанных с ипотечным покрытием. По мнению аналитиков, выпуск облигаций и финансирование строительства через закрытые паевые фонды недвижимости, например, через сделки РЕПО, крайне перспективные направления на сегодняшний день», – утверждает Всеволод Лобов.

Главные преимущества облигационных займов для строителей – это относительно длинные деньги (от 1,5 до 3 лет), процентная ставка ниже банковской, дополнительный PR, получение публичной кредитной истории. «Кроме того, по срав-

нению с выпуском акций (то есть долевым финансированием) владельцы эмитента облигаций не должны делиться предприятием с кем-то еще и не теряют контроль над организацией», – утверждает Юрий Сидельников, аналитик фондового рынка.

РИСКОВОЕ ДЕЛО

Особенность облигационных займов строительных компаний состоит в их жесткой целевой направленности (строительство конкретных объектов и рефинансирование младшей задолженности), а также в повышенном риске инвестирования. Данные риски связаны как с изменениями законодательства и недобросовестностью некоторых строителей, так и с инфраструктурными особенностями строительного бизнеса. «Объект из-за субподрядчика сдан на полгода позже – скандалы, нелестные реплики со стороны конкурентов и, самое главное, нарушение финансового плана, разрывы ликвидности (которая и без того мала) и новые кредиты под большие ставки. Существование таких рисков ведет к значительному повышению процентной ставки по облигациям для строительных компаний (как правило, на 1-2 процента выше среднерыночной ставки). Кроме того, существует риск оферты (когда инвесторы могут предъявить облигации эмитенту для приобретения до даты погашения), требования по раскрытию информации и возможность нерыночного размещения, при котором возникает риск давления на эмитента с целью вхождения в бизнес или его банкротства», – утверждает Владимир Лобов.

Нужно отметить, что некоторые управляющие портфелями предвзято относятся к строительным облигациям, поскольку у строительных компаний, как правило, крупные обязательства перед заказчиками, а значит, их финансовая устойчивость сравнительно невысока, и риски невыплат по облигациям в некоторой степени выше, чем, например, у металлургов. С другой стороны, нужно принять во внимание тот факт, что на строительном рынке сейчас бум, и заказов у компаний много. Следовательно, бизнес строителей-эмитентов довольно прочен, и доходность по этим облигациям в среднем чуть выше, чем в среднем по рынку, около 10-12 процентов. «То есть инвесторы, учитывая риски, готовы покупать эти облигации под более высокие доходности, чем, например, облигации Газпрома или РЖД», – утверждает Владимир Сидельников. – Ликвидность на рынке будет постепенно повышаться, сроки заимствований – расти».

ЗАНЯТЬ СТРОИТЕЛЮ

По мнению Антона Гадеулина, финансового консультанта ИК «БКС», рынок строительных облигаций, в принципе, довольно закрытый, и свободного доступа к нему практически нет. Облигации строительных компаний покупают в основном юридические лица, которые можно отнести к институциональным инвесторам: банки, НПФ, ПИФы, страховые компании. С другой стороны, компании заинтересованы и в покупателях – физических лицах. По словам Эдуарда Тиктинского,



Денис Тихонов, генеральный директор ЗАО «М-Индустрия»: «С начала 2005 года компания активно вышла на рынок кредитных ресурсов»

генерального директора холдинга RBI, для компании важно дать возможность клиентам опосредованно вложить деньги в недвижимость. «Второй облигационный заем «Северного города» мы разместили на СПВБ, и для нас важно, что держателями наших облигаций стали не некие инвестиционные компании, а порядка 500 физических лиц», – говорит он.

Строительные облигации, как и любые другие, размещаются и обращаются в подавляющем большинстве на ММВБ. Возможно наличие этих облигаций на региональных, более мелких биржах, но в таком случае они несут местечковый характер и размещаются в гораздо меньших объемах и среди заранее определенного круга инвесторов. «Из облигаций, торгуемых на данный момент на ММВБ, которые можно отнести к строительным, ни одна не входит в котировальные списки биржи. Ликвидность у этих облигаций на среднем уровне и зависит от качества и привлекательности эмитента и от того, как организатор займа (инвестиционный банк, выбранный эмитентом для помощи в размещении) поддерживает эту ликвидность», – говорит Юрий Сидельников.

Тем не менее, выпуск корпоративных облигаций и использование доходов от эмиссии таких облигаций, по мнению аналитиков, является достаточно перспективным источником финансирования строительства. Но для того чтобы перспективы стали реальностью, должны произойти изменения в подходе к ведению дел, в самом менталитете руководства строительных компаний. «В этом случае все основные игроки на строительном рынке неизбежно будут заниматься выпуском облигаций, потому что специфика строительного бизнеса особо актуальным делает именно такой вид финансирования», – отмечает Всеволод Лобов.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

УКРУПНЕНИЕ

УИМП стал больше

В структуру холдинга УИМП вошли две новые компании: ООО «УИМП-Монолитстрой» и ООО «Спектрэнерго».

ООО «УИМП-Монолитстрой» выполняет полный комплекс работ по монолитному железобетону – от ростверков и фундаментов до каркасов производственных зданий и частных домов.

ООО «Спектрэнерго», которое в будущем будет переименовано в «УИМП-Энерго», выполняет полный цикл от проектирования и сдачи под ключ котельных различной мощности, тепловых узлов и систем автоматики, обеспечивающих наибольшее энергосбережение зданий. Фирма имеет собственную производственную базу и укомплектована штатом высококвалифицированных специалистов, осуществляющих весь комплекс работ по проектированию, строительству и реконструкции систем теплоснабжения «под ключ». Ведутся переговоры о вхождении в холдинг еще нескольких компаний.

СЕМИНАР

Строители обсудили, как им больше строить

Общероссийский семинар «Пути и методы реализации нормативных актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга по расширению объема предложений на рынке жилищного строительства» состоялся в последних числах июня и собрал более 120 участников из числа руководителей и первых лиц строительных компаний.

Семинар проходил под патронажем правительства Санкт-Петербурга, ССОО, «Союз-ПетроСтрой» и Ассоциации «Строительное-промышленный комплекс Северо-Запада».

Главной темой обсуждения стал недавно принятый в Петербурге обновленный городской закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». В новой редакции закон должен повысить эффективность проводимых в городе торгов на объекты недвижимости. До сих пор инициировать изготовление пакетов для торгов и готовить объекты могло только Управление инвестиций при Комитете по строительству, что в

результате способствовало возникшему в городе дефициту предложения на строительном рынке. Теперь закон разрешает вовлечение самих заинтересованных инвесторов (потенциальных инвесторов) в процесс подготовки торгов. Застройщики получили право в инициативном порядке выносить на торги подготовленные предложения или полные пакеты документов. По замыслу разработчиков, это значительно расширит круг объектов, выставляемых на торги, резко облегчит получение участков и практическое разрабатывание строительства.

Присутствовавшие на семинаре отмечают, что спад предложений на рынке жилищного строительства, приведший (наряду с другими факторами) к резкому удорожанию стоимости квадратного метра жилья, в немалой степени вызван серьезными недостатками в организации и проведении торгов на объекты недвижимости. Следствием этого стало уменьшение количества вновь начинаемых строительством жилых домов в 2005-2006 годах.

Однако в ходе дискуссии выяснилось, что «девоперский забег» (как уже успели окрестить

участники рынка новый вид подготовки документов) пока остается только возможностью теоретической. Причины банальны. Во-первых, отсутствие подзаконных актов, предусматривающих механизмы реализации новой редакции закона. Речь идет о разработке регламента подготовки пакетов документов для аукционов на объекты недвижимости, а также порядок их проведения и выявления победителей. Во-вторых, отсутствие конкурсной комиссии в соответствии с требованиями закона.

Участники семинара решили обратиться к Законодательному собранию Санкт-Петербурга и просить его ускорить принятие закона о правилах застройки и землепользования в городе, а также начать работу по подготовке закона о порядке комплексного освоения городских территорий для целей строительства и реконструкции объектов недвижимости, включая создание соответствующих структур заказчиков. Кроме этого было решено просить правительство Санкт-Петербурга разработать нормативные акты, предусматривающие механизмы реализации новой редакции закона.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ТЕННИС

Спорт конфликтует с физкультурой

Международная школа тенниса может быть построена на территории Парка Авиаторов в Московском районе. Возвести ее планируется на асфальтированной площадке, вытянутой вдоль Новоизмайловского проспекта. Адрес вошел в городскую программу развития тенниса, однако многие из местных жителей считают, что здесь уместнее было бы разместить открытый каток или площадку для занятий физкультурой.

Площадь земельного участка – 26 355 кв. метров
Общая площадь застройки – 14 317 кв. метров
Общая площадь здания – 15 876 кв. метров
Общий строительный объем – 161 040 кубометров

ЗАО «Трудовые резервы» взялось за строительство этого объекта на участке, имеющем площадь 26,3 тыс. кв. метров. Официальный адрес участка: напротив дома 16, корп. 9 по Новоизмайловскому проспекту.

Отчисления от реализации инвестиционного проекта в городской бюджет составят \$3 млн. Окончание строительства намечено через 27 месяцев после вступления в силу соответствующего постановления городского правительства.

Участок расположен в восточной части квартала 5 района западнее Варшавской железной дороги. Данный квартал в соответствии с действующей градостроительной документацией является рекреационной зоной Московского района. По мнению специалистов КГА, размещение спортивного объекта не противоречит функциональному назначению территории. По заказу инвестора был разработан проект межевания территории квартала, ограниченного Новоизмайловским проспектом, Кузнецовской, Кубинской и Бассейной улицами. Детальная планировка этой территории была разработана еще в

1959 году и предназначалась для развития жилищного строительства и связанных с ним социальных объектов. После этого квартал был застроен «пятиэтажками», а в северной части был организован парк. В соответствии с проектом детальной планировки на пятне застройки предполагалось построить крытый плавательный бассейн, но проект не был реализован.

Строительство детско-юношеской теннисной школы планируется в рамках выполнения постановления правительства Санкт-Петербурга от 31 мая 2005 года №737 «О плане мероприятий по развитию тенниса в Санкт-Петербурге на 2005-2008 годы».

Комплекс разделен на две функциональные зоны: административно-бытовой блок и 13 теннисных кортов (12 тренировочных и один – главный). Здание административно-бытового комплекса будет одноэтажным с мансардой, его займут спортивные раздевалки, сауны, тренажерный зал, магазин спортивных принадлежностей, медпункт, столовая, вспомогательные помещения, а также апартамент-отель на 11 номеров, конференц-зал, фитнес-центр, кафе и офисы.

Корты предназначены для проведения соревнований международного уровня в соответствии с требованиями ИТФ. Главный корт будет оборудован зрительскими трибунами, рассчитанными на 2 тыс. человек. Количество болельщиков можно увеличить вдвое с помощью установки сборных трибун на период проведения крупных турниров. Соревнования с полной занятостью трибун планируются не чаще двух раз в год. С восточной стороны от будущего строительного объекта находится пруд, прибрежную зону которого планируется благоустроить для общего пользования. С западной стороны участка перед зданием комплекса предусматривается строительство автомобильной стоянки, рассчитанной на 77 мест, въезд на тер-



Фото Николая Мануйлова

риторию комплекса запроектирован со стороны Новоизмайловского проспекта.

Теплоснабжение объекта и горячее водоснабжение будет осуществляться от автономной газовой котельной.

По данным УСПХ, вырубке подлежат 32 дерева, из них 10 – ценных пород. Снос зеленых насаждений будет компенсирован другими посадками. Площадь территории, планируемой для строительства объекта, составляет 14 процентов от площади, занятой зелеными насаждениями парка. При благоустройстве прилегающей территории застройщик должен будет провести рекультивацию грунтов из-за повышенного содержания в них бензапирена. «Трудовые резервы» перечислят в УСПХ денежные средства, которые пойдут на компенсацию ущерба, который

строительство наносит зеленому фонду города. Проект благоустройства территории комплекса застройщик должен будет увязать с существующей планировкой дорожно-тропичной сети парка.

Общественное обсуждение идеи строительства, разработанной проектной организацией ООО «Антэм», проходило в сентябре 2005 года. Как значится в протоколе результатов слушаний, «основной частью жителей был высказан протест против строительства», в течение 20 дней после окончания работы градостроительной экспозиции в администрации района поступили обращения председателя профкома студентов Академии художеств им. Репина в защиту проекта (студенческий городок находится рядом с Парком Авиаторов) и несколько обращений с протестом от местных жителей. Среди аргументов против: «пустырей по городу и так много, почему необходимо строить в парке?», «проект нарушает пешеходные дорожки, миграцию населения по территории парка», «может, эту территорию, пропитанную духом авиации, лучше использовать под музей Авиации?», «зимой в парке многие катаются на лыжах, в парке просто не хватает общественного катка». Среди противников строительства оказался и один маг, который сообщил: «я занимаюсь целительством и магией и поэтому знаком с эзотерическими особенностями и могу утверждать, что теннисная школа потерпит финансовый крах». Среди тех, кто считает, что школа в парке нужна – студенты, а также женщины, которым надоело, что сегодня в парке творится «грязь и безобразия, с детьми гулять опасно».

По данным независимого оценщика – ООО «Сагавик», затраты инвестора на строительство комплекса могут составить около \$17,5 млн.

ИРИНА БАРЧУК

ПРОИЗВОДСТВО

Гатчинский каркас

Значительно снизить себестоимость строительства позволят две новые производственные линии по выпуску изделий для строительства зданий по каркасной технологии, запущенные на ЗАО «Гатчинский ССК». Областные чиновники, в свою очередь, отмечают важность этого события для реализации в регионе национального проекта «Доступное жилье».

Первая линия по выпуску преднапряженных пустотных плит перекрытий, основу которой составило оборудование испанской фирмы «Тэнсисланд», была запущена еще в августе прошлого года. Параллельно шел монтаж второй линии по производству элементов каркасного домостроения – колонн, ригелей и свай. Ее официальное открытие состоялось на минувшей неделе.

«Дома, возводимые по каркасной технологии, отличаются свободой выбора фасадных материалов, сейсмо- и взрывостойкостью, а также скоростью монтажа, что немаловажно как для строителей, так и для будущих новоселов», – говорит генеральный директор ЗАО «Гатчинский ССК» Игорь Голуб. По его словам, применение этой технологии позволит снизить себестоимость строи-

тельно-монтажных работ на 30 процентов по сравнению с традиционными способами домостроения. Что же касается скорости строительства, то она составит около четырех этажей в месяц.

Освоение производства изделий для каркасного домостроения позволило ЗАО «Ленстройтрест» (управляющая компания ЗАО «Гатчинский ССК») разработать новую серию домов с квартирами типа «Оптимал-Каркас», которые характеризуются свободой планировки и по ряду качественных характеристик превосходят квартиры в домах, возведенных по кирпично-моноконтной технологии.

«Нами уже проведено контрольное испытание каркасной конструкции, которая успешно выдержала двойную нагрузку, и с начала этого года мы начали строительство двух семнадцатиэтажных жилых домов в Уткиной заводи по этой технологии», – говорит генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест» Александр Лелин.

С выходом на проектную мощность «каркасной» линии производительность самого Гатчинского ССК значительно возрастет. Так, если в прошлом году комбинат построил около 80 тысяч квадратных метров жилья, то теперь эти цифры могут быть удвоены.

Основу линии каркасного домостроения составили передовые технологические системы «Арко» и «Рекон», позволяющие строить здания высотой до 30 этажей, с высокими потребительскими характеристиками и свободной планировкой. Испытания системы «Арко», проводившиеся на Гатчинском ССК в апреле этого года, превзошли все ожидания специалистов: каркас простоял 8,5 часов, выдержав нагрузку в 1650 килограммов на квадратный метр.

Подобные технологии, по мнению экспертов, позволят сделать каркасное домостроение одним из наиболее перспективных направлений в современном отечественном строительстве. Ведь до недавнего времени оно считалось «непрестижным» из-за отсутствия на рынке необходимых высококачественных материалов. Теперь ситуация должна измениться.

Областные власти также делают ставку на развитие этого направления. «Для области это имеет огромное значение. Особенно в рамках программы «Доступное жилье». Новая технология позволяет быстро и с низкой себестоимостью возводить дома с любыми фасадами, легко вписывая их в архитектурный ландшафт. По каркасной технологии можно возводить и торговые центры, и промышленные здания, что актуально для всех районов области», – считает губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ТОПОНИМИКА

Крестные отцы и матери

Законодательное собрание на своем последнем заседании перед летними каникулами приняло закон «О порядке присвоения наименований и переименования объектов на территории Санкт-Петербурга», содержащий требования к наименованиям объектов и устанавливающий порядок их наименования и переименования.

Согласно закону решения о присвоении или изменении названий территориальных объектов, линейных транспортных объектов, природно-ландшафтных объектов, юридических лиц принимает губернатор города по представлению Топонимической комиссии. Решения по локальным транспортным объектам принимаются в порядке, установленном городским правительством. Решение о наименовании или переименовании внутригородских муниципальных образований и о присвоении объектам имен выдающихся общественных и государственных деятелей принимает Законодательное собрание по представлению топонимической комиссии, как правило, не ранее чем через 25 лет после смерти этого лица.

Для унификации содержания городских информационных ресурсов в части топонимов линейных транспортных объектов предлагается использовать уникальные цифровые коды, однозначно идентифицирующие линейный транспортный объект. Это позволит отслеживать историю изменений топонимов и не менять всю базу при исключении или вхождении линейного транспортного объекта в состав другого.

Как считает автор законопроекта депутат Сергей Андреев, закон «позволит упорядочить топонимическую карту города и избежать в дальнейшем появления названий типа «Пивзавод имени Степана Разина», «Кожевенное объединение имени Радищева». Названия – это то, что мы оставляем нашим потомкам. К ним надо относиться бережно и с уважением», – отметил председатель Комиссии по образованию, культуре и науке.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

Фото Владимира Тилеса



Игорь Голуб, генеральный директор ЗАО «Гатчинский ССК»: «Новая технология снизит себестоимость строительно-монтажных работ на 30 процентов»



Новые производственные линии по выпуску изделий для строительства зданий по каркасной технологии, запущенные на ЗАО «Гатчинский ССК»

СПРАВКА О ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ОБЪЕКТАХ ОБЩЕГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ИЮНЬ 2006 ГОД

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Генподрядчик	Мощность, кв. м.	Отрасль
164	Лабораторно-экспериментальная база 3-я очередь; трансформаторная подстанция	Приморский	Коломяги, кв. 10 (ул. Афонская, 2, лит. А)	ОАО «ЛенНИИПроект»	ЗАО «Евро-Балт»	1 626,9	Промышленное
165	Коммерческо-торговый комплекс	Центральный	Владимирский пр., 21	ООО «ФЭСТВЭЙ»	ООО «СтройПрофиль»	11 413,0	Торговля
166	Жилой дом со встроенными помещениями 3-й пусковой комплекс (секция 9, 10): встроенные помещения	Красносельский	Урицк, кв. 10, корп. 2, 2а, 2б, 32	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	768,4	Встроенные помещения
167	Жилой дом со встроенными помещениями 3-й пусковой комплекс (секция 9, 10): ТП 1	Красносельский	Урицк, кв. 10, корп. 2, 2а, 2б, 32	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	52,9	Коммунальное
168	Жилой дом со встроенными помещениями 3-й пусковой комплекс (секция 9, 10): ТП 2	Красносельский	Урицк, кв. 10, корп. 2, 2а, 2б, 32	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	53,3	Коммунальное
169	Жилой комплекс со встроенными учреждениями обслуживания: жилой дом со встроенными учреждениями корп. 2, трансформаторная подстанция	Выборгский	на участке, ограниченном Костромским пр. и Ярославским пр., Поклонногорской ул. и ул. Сергея Марго	ЗАО «Петербургстрой-Сканска»	ЗАО «ХансаСтрой»	70,8	Коммунальное
170	Жилой комплекс: встроенные помещения	Приморский	Коломяги, кв. 11Б/8 (11-Е), Березовая ул., участок 1	ЗАО «Содружество»	ООО «СК «С» № 1	2 870,2	Встроенные помещения
171	Жилой дом со встроенными помещениями обслуживания и отдельно стоящим гаражом: 1 этап жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, трансформаторная подстанция	Приморский	Бывший Комендантский аэродром, кв. 9А, корп. 39, 39а	ООО «Королева 21»	ЗАО «СК «Аркада»	42,9	Коммунальное
172	Комплекс жилых домов: 2-я очередь, блок обслуживания корп. 6	Колпинский	г. Колпино, кв. 15Б, по ул. Анисимова, вдоль прибрежной полосы р. Ижоры (северо-западнее пересечения с Оборонной ул.) ул. Школьная, 106, лит. А	ЗАО «ТПК «Северная Корона»	ЗАО «ТПК «Северная Корона»	1 704,6	Административное
173	Завершенный строительством объект незавершенного строительства под нежилые цели	Приморский	Атаманская ул., 3, (северо-западнее пересечения Атаманской ул. и Кременчугской ул.)	ООО «Агентство Абсолют»	ООО «РСК»	2 204,4	Административное
174	Здание регионально-экзаменационного отделения № 14 УГИБДД: административный, диагностический корпус лит. А	Центральный	Атаманская ул., 3, (северо-западнее пересечения Атаманской ул. и Кременчугской ул.)	ООО «Агентство Абсолют»	ООО «СК «Регион»	1 946,3	Административное
175	Здание регионально-экзаменационного отделения № 14 УГИБДД: здание мойки на 3 поста лит. Б	Центральный	Атаманская ул., 3, (северо-западнее пересечения Атаманской ул. и Кременчугской ул.)	ООО «Агентство Абсолют»	ООО «СК «Регион»	137,8	Коммунальное
176	Здание регионально-экзаменационного отделения № 14 УГИБДД: корпус углубленного диагностирования, лит. В	Центральный	Атаманская ул., 3, (северо-западнее пересечения Атаманской ул. и Кременчугской ул.)	ООО «Агентство Абсолют»	ООО «СК «Регион»	99,8	Административное
177	Здание регионально-экзаменационного отделения № 14 УГИБДД: навес для сверки номеров лит. Д	Центральный	Атаманская ул., 3, (северо-западнее пересечения Атаманской ул. и Кременчугской ул.)	ООО «Агентство Абсолют»	ООО «СК «Регион»	17,3	Коммунальное
178	Реконструкция первого этажа прядильного корпуса для магазина непродовольственных товаров	Выборгский	ул. Фокина, 1, корп. 1, лит. А	ООО «Деловой Центр «Сампсониевский»	ООО «ДЦ «Сампсониевский»	26 128,0	Торговля
179	Кафе с торговым залом для цветов и детским развлекательным центром	Выборгский	восточнее д. 47, лит. А, по пр. Просвещения (Шувалово-Озерки, кв. 26 на пересечении пр. Культуры и пр. Просвещения)	ООО «Агроинформатика»	ЗАО «УСП»	1 995,2	Торговля
180	Здание бани после реконструкции под банно-оздоровительный комплекс	Красногвардейский	Таллинская ул., 11, лит. А, Б (Таллинская ул., 11)	ООО «Хуа-Жэнь Интернешнл»	ООО «Руст»	4 398,6	Здравоохранение
181	Многофункциональный торговый комплекс	Петроградский	Большой пр., 48 (западнее пересечения Шамшевой ул. и Большого пр.)	ООО «Петрол»	ООО «Управление строительными проектами»	6 637,4	Торговля
182	Реконструкция под нежилые цели чердачного пространства здания	Центральный	Басков пер., 14	ООО «Балтийские магистральные нефтепроводы»	ООО «Содис Строй Рекон»	625,5	Административное
183	Нежилое здание под автоцентр после реконструкции	Центральный	Новгородская ул., 8, лит. Е	ЗАО «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района»	ЗАО «Базальт»	634,5	Транспорт
184	Реконструкция здания детского сада под административные цели	Адмиралтейский	Рабочий пер., 3, лит. А	ООО «Клубный дом»	ООО «Стройпроект»	1 387,7	Административное
185	Павильон автосервиса с автомойкой	Выборгский	Шувалово-Озерки, кв. 9, на пересечении пр. Просвещения и Выборгского шоссе (южнее д. 21, лит. А по Выборгскому шоссе)	ООО «Юнион»	ООО «МП УИМП-Инжиниринг»	893,4	Автообслуживание
186	Торговый комплекс	Кировский	Юго-Запад, кв. 1А между домами 5 и 9 по ул. Маршала Казакова (западнее д. 5, корп. 1, лит. А по ул. Маршала Казакова)	ООО «Флора»	ЗАО «47 Трест»	1 101,3	Торговля
187	Банковский центр	Красногвардейский	на пересечении пр. Косыгина и Индустриального пр. (северо-восточнее д. 20, лит. А по пр. Косыгина)	ООО «Корпорация С»	ООО «МП УИМП-Инжиниринг»	2 590,8	Административное
188	Завершенный строительством объект незавершенного строительства под склад	Красносельский	Петергофское шоссе, 74, корп. 4, лит. Б	ООО «Эрго»	ООО «ЦБИ»	8 292,8	Промышленное
189	Объекты под складские цели: ангар лит. Г; ангар лит. Г1	Красносельский	Петергофское шоссе, 67	ООО «Элит-Транс»	ООО «Элит-ТрансСтрой»	9 584,0	Промышленное
190	Автосервис с моеющим постом	Курортный	г. Сестрорецк, Приморское ш., уч. 1, (юго-восточнее д. 268, лит. А по Приморскому шоссе)	ООО «Аларм»	ООО «МАпХ»	204,2	Автообслуживание
191	Торгово-бытовой комплекс	Невский	Рыбацкое, кв. 5, на пересечении Караваяевской ул. и Прибрежной ул. (севернее пересечения Караваяевской ул. и Прибрежной ул.)	ОАО «Невский Синдикат»	ЗАО «СМУ-2 Треста 16»	1 489,0	Торговля
192	Здание для торговли промышленными товарами	Петроградский	Сытинская ул., уч. 1, (восточнее д. 5, лит. А по Сытинской ул.) (Сытинская пл., 3/5)	ООО «Сытный рынок»	ООО «СУ-122»	1 248,6	Торговля
193	Офисно-деловой центр после реконструкции	Приморский	ул. Оптиков, 4, лит. Ж	ООО «Дорстройтрест-М»	ООО «МонолитСтрой»	18 023,4	Административное
194	Реконструкция нежилого здания под центр компьютерной диагностики грузовых автомобилей со встроенными офисными помещениями	Приморский	ул. Репищева, 14, лит. АР	ЗАО «ВАД»	ООО «УПС»	12 329,2	Автообслуживание
195	Цех камнеобработки	Фрунзенский	Южное шоссе, 55	ООО «Камнеобрабатывающий завод»	ООО «Перспектива»	997,7	Промышленное
196	Станция технического обслуживания автомобилей	Красногвардейский	Хасанская ул., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Индустриальным пр.) (Хасанская ул., 5 в кв. 47 района Ржевко-Пороховые)	ООО «Альянс»	ООО «ПК ЭКС Строй»	2 100,7	Автообслуживание
197	Завершенный после реконструкции объект незавершенного строительства (ДДУ) под «Центр социальной реабилитации для детей и подростков»	Приморский	Северо-Приморская часть, кв. 61, корп. 26	Комитет по строительству	ЗАО «Петрос»	2 655,7	Образование
198	Реконструкция здания проходной с надстройкой мансардного этажа под административные цели	Кировский	Химический пер., 12, лит. Д1	ЗАО «ВСВ»	ООО «Нил»	148,4	Административное
199	Торгово-выставочный павильон	Кировский	пр. Народного Ополчения, у д. 147 рядом с автозаправочной станцией ООО «Шелл» (западнее д. 147, лит. А, по пр. Народного Ополчения)	ООО «Петро-Мобиль»	ООО «Петербургская строительная компания»	1 021,1	Торговля
200	Трансформаторная подстанция	Московский	4-й предпортовый проезд, 5	ОАО «Петербургский мельничный комбинат»	ООО «Балтэлектромонтаж-21»	85,8	Коммунальное
201	Завершенный строительством объект незавершенного строительства под административное здание со встроенными помещениями	Московский	Ленинский пр., 153, лит. Д	ООО «Адамас»	ЗАО «СК «Союз»	15 828,3	Административное
202	Мясоперерабатывающий комплекс, 2-я очередь: производственно-складской комплекс	Московский	Нежилая зона «Предпортовая», кв. 1, Кубинская ул., (напротив д. 76 по Кубинской ул.)	ЗАО «Агропромышленный концерн»	ЗАО «СМУ-7»	17 477,8	Промышленное
203	Здание после реконструкции с расширением кинотеатра «Мираж سینема»	Петроградский	Большой пр., 35, лит. А	ООО «Мираж سینема»	ООО «Ленмонтаж»	4 058,8	Культура
204	Реконструкция здания под представительство Международного олимпийского комитета	Центральный	Кирочная ул., 57, лит. А	СПб РООИС «Эдельвейс»	ООО «Модус»	842,0	Административное
205	Здание кафе	Колпинский	г. Колпино, Октябрьская ул., участок 1, (северо-восточнее пересечения Октябрьской ул. и ул. Тазаева), (юго-восточнее пересечения Октябрьской ул. и ул. Тазаева), (ул. Октябрьская, 51)	ООО «Сапфир»	ООО «СУ-239»	1 504,7	Торговля
206	Мансардные помещения нежилого здания под офисные цели (после реконструкции)	Фрунзенский	Прилукская ул., 22, лит. А	ООО «Управляющая компания «Ромекс»	ЗАО «Петрос»	290,9	Административное
207	Поликлиника для взрослых	Выборгский	Шувалово-Озерки, кв. 4, корп. 13	Комитет по строительству	ЗАО «СМУ-2 Треста 16»	8 267,1	Здравоохранение
208	Здание автоцентра	Красногвардейский	пр. Энергетиков, участок 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера)	ООО «Авто-лэнд»	ООО «Проектно-строительная Компания»	762,1	Автообслуживание

СПРАВКА О ЗАКОНЧЕННОМ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЖИЛЬЕМ ЗА ИЮНЬ 2006 ГОД

Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Генподрядчик	Мощность, кв. м.	Количество квартир, в т.ч. (...) шт.							
						Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.	
Часть жилого здания с надстройкой мансардного этажа под жилой дом с устройством дополнительного входа после реконструкции	Приморский	Приморский пр., 14	ТСЖ «На Приморском 14»	ООО «ИРВИ-Еврострой»	799,7	2			1			1	
ИТОГО ЗА ИЮНЬ:					799,70	2	0	0	1	0	1	0	

СПРАВКА О ЗАКОНЧЕННОМ НОВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛЬЕ ЗА ИЮНЬ 2006 ГОДА

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес	Застройщик	Генподрядчик	Мощность, кв.м.	Количество квартир, в т.ч. (...) шт.							Вид здания	
							Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.		7-комн.
	Жилой дом	Калининский	Гражданский пр., кв. 15, корп. 37 (восточнее д. 25, корп. 1, по Тихорецкому пр.)	ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование, строительство»	ООО СК «ИПС»	12 680,00	229	131	70	28				Монолитный	
	Жилой дом со встроенными помещениями 3-й пусковой комплекс (секция 9, 10): жилая часть	Красносельский	Урицк, кв. 10, корп. 2, 2а, 2б, 32	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	10 041,90	152	44	96		12			Кирпично-монолитный	
	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 2-я очередь (корп. 47, 45) – корп. 45 без помещений автостоянки 19Н (ч.п. 31) и 60Н (ч.п. 1, 12)	Приморский	озеро Долгое, кв. 25А, корп. 45, 46, 46а, 47, 48, 48а, 49	ООО «Гатчинский ДСК»	ООО «НСК-Монолит»	27 519,60	378	55	205	92	26			Монолитный	
53	Жилой комплекс со встроенными учреждениями обслуживания: жилой дом со встроенными учреждениями корп. 1	Выборгский	на участке, ограниченном Костромским пр. и Ярославским пр., Поклонногорской ул. и ул. Сергея Марго	ЗАО «Петербургстрой-Сканска»	ЗАО «ХансаСтрой»	5 823,10	66	12	22	24	8			Кирпично-монолитный	
54	Жилой комплекс со встроенными учреждениями обслуживания: жилой дом со встроенными учреждениями корп. 2, трансформаторная подстанция	Выборгский	на участке, ограниченном Костромским пр. и Ярославским пр., Поклонногорской ул. и ул. Сергея Марго	ЗАО «Петербургстрой-Сканска»	ЗАО «ХансаСтрой»	4 842,80	57	12	13	24	8			Кирпично-монолитный	
55	Жилой дом со встроенной автостоянкой	Пушкинский	г. Павловск, кв. 16220, на пересечении ул. Березовой и Слуцкой ул., (северо-восточнее пересечения Слуцкой ул. и Березовой ул.)	ЗАО «СУ-308»	ООО «Лемкон»	3 086,10	33	3	16	8	6			Кирпично-монолитный	
	Жилой дом 2-я очередь	Приморский	Коломяги, кв. 11Б, уч. 140	ЗАО «Коломяги-Ретро»	ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация»	4 176,90	17	1	1	5	5	3	1	1	Кирпичный
56	Жилой дом	Приморский	Коломяги, кв. 11Б, корп. 158	ЗАО «Коломяги-Ретро»	ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация»	5 339,00	29	8	12	5	2	2			Кирпичный
	Жилой дом 2-я очередь	Фрунзенский	восточнее Витебской ж/д, кв. 10, корп. 2-2а	СПб Государственный инженерно-экономический университет	ООО «СК «ИПС»	12 984,60	229	136	52	41				Монолитный	
	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 3-я очередь	Фрунзенский	восточнее Витебской ж/д, кв. 10, корп. 2-2а	СПб Государственный инженерно-экономический университет	ООО «СК «ИПС»	20 927,70	358	189	45	123		1		Монолитный	
57	Жилой дом	Выборгский	Костромской пр., у д. 3/10 (северо-восточнее пересечения Удельного пр. и Костромского пр.)	ЗАО «Окстрой»	ЗАО «ТОР»	6 689,10	105	57	33	15				Монолитный	
	Жилой дом со встроенными помещениями (корп. 35, 36, 37) 2-я очередь	Выборгский	Шувалово-Озерки, кв. 33, корп. 34-38 (западнее дома 13, лит. А по ул. Сикейросса)	ЗАО «Фирма «Стройкомплекс»	ООО «Монтажстрой»	15 360,90	180	32	85	57	4		2	Кирпично-монолитный	
58	Жилой дом	Курортный	г. Сестрорецк, кв. 38, корп. 5 (Приморское шоссе, уч. 1 (южнее д. 275, лит. А)	Межрегиональный фонд жилищного строительства для северян и военнослужащих «СЕВЕР»	ООО «ИСК «Балтстройинвест»	5 571,80	97	38	39	19	1			Железобетонный	
59	Жилой дом со встроенными помещениями	Невский	кв. 3-3А, Народная ул., между домами корп. 1-11 и 2-14 (восточнее д. 66 по Народной ул.)	ЗАО «Строительный трест 39»	ООО «ТурСтрой»	20 186,40	287	155	88	43	1			Монолитный	
60	Жилой дом со встроенными помещениями	Приморский	Северо-Приморская часть, кв. 64, корп. 19, 20	ООО «СК «Импульс»	ООО «СК «Импульс»	27 933,00	312	98	84	130				Кирпично-монолитный	
	Жилье дома со встроенно-пристроенными помещениями: 2-я очередь корп. 1 (встроенно-пристроенные помещения под жилые квартиры)	Кировский	Ульянка, кв. 5, корп. 1, 1а, 1б	ООО «Петромашсервис»	ООО «Петростройинвест»	2 520,20	24	8	4	10	1	1		Кирпично-монолитный	
61	Многофункциональный комплекс жилого и нежилого назначения: 1-й пусковой комплекс – жилой дом корп. 1 без встроенных помещений	Красногвардейский	Новочеркасский пр., 35	ЗАО «Арена»	ЗАО «СУ-262 треста 32»	16 867,00	155	69	45	32	5	1	3	Кирпично-монолитный	
62	Жилой дом	Невский	южнее д. 23, корп. 2, лит. А по ул. Коллонтай, (кв. 15 севернее ул. Новоселов, между корп. 1а и 23)	ЗАО «СК «Темп»	ООО «ПСУ-20»	6 527,10	112	48	49	15				Панельный	
63	Жилой дом со встроенными помещениями	Фрунзенский	Вороневская ул., между домами 51 и 55, (севернее д. 55, лит. А по Вороневской ул.)	ООО «Концерн «ЛЭК Истейт»	ООО «Северная Стрела»	967,20	47	47						Кирпично-монолитный	
64	Жилой дом со встроенными помещениями обслуживания и отдельно стоящим гаражом: 1 этап жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, трансформаторная подстанция	Приморский	Бывший Комендантский аэродром, кв. 9А, корп. 39, 39а	ООО «Королева 21»	ЗАО «СК «Аркада»	18 490,70	344	344						Кирпичный	
65	Жилой дом со встроенными помещениями	Выборгский	Шувалово-Озерки, кв. 23А, лот 1 (напротив д. 20, корп. 1 по ул. Кустодиева)	ООО «СМУ 630»	ООО «Прагма Строй»	5 842,60	74	39	23	11	1			Кирпично-монолитный	
66	Жилой дом	Петродворцовый	Петродворцовый административный район, ул. Аврора	875 КЭО ГлавКЭУ МО РФ	475 УНР	4 917,60	72	18	22	26	6			Кирпичный	
67	Жилой дом со встроенными помещениями	Пушкинский	г. Павловск, квартал 16231 (северо-западнее дома 2/5, лит. А, по Медвежьему пер.)	ОАО «СУ-305»	ОАО «СУ-305»	1 130,20	19	8	7	4				Кирпично-монолитный	
68	Жилой дом со встроенными помещениями (2 очередь – лот 3.2.)	Приморский	Пр. Авиаконструкторов (напротив дома 38, корп. 1, лит. А, по пр. Авиаконструкторов), (квартал 74А района Каменка по пр. Авиаконструкторов)	ЗАО «Главинжстрой»	ЗАО «Монолитстрой 3»	8 389,20	146	96	34	10	6			Кирпично-монолитный	
69	Жилой дом	Петроградский	Участок между домом №5 по пер. Талалихина и домом №9 по ул. Яблочкова (восточнее дома №5/15, лит. А по пер. Талалихина)	ООО «Внешстрой»	ФГУП «УСС № 31» при Спецстрое России	1 994,70	10	8			1	1		Кирпично-монолитный	
ИТОГО ЗА ИЮНЬ:						250 809,40	3532	1656	1045	722	92	9	7	1	

Администрация Центрального района информирует о проекте градостроительного решения: ВРЗ-1089, Временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-н, квартал, ограниченный ул. Рубинштейна, Щербаковым пер., Загородным пр., и Предпроектные проработки по реконструкции со строительством здания для административных целей со встроенным паркингом.

Адрес объекта градостроительного решения: Санкт-Петербург, Центральный район, Щербаков пер., 17/3.
Срок реализации проекта: 2006-2008 годы.

Заказчик: ЗАО «ДК «ПОРТ».

Адрес: Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., 35-в, тел. 252-18-13.

Проектная организация, разработавшая предпроектные предложения: ЗАО «Рамболь».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Фучика, 4, тел. 705-20-65.

Проектная организация, разработавшая ВРЗ-1089: ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре.
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Островского, 1, тел. 312-23-14.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, ул. Правды, 12, здание МО «Владимирский округ», первый этаж. Экспозиция открыта с 10 июля по 10 августа 2006 года с 10.00 до 17.00.

Вопросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., 35-в, а также по телефону 252-18-13 и в администрацию Центрального района по тел. 274-33-01.

Общественное слушание данного градостроительного решения будет проходить 11 августа 2006 года в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Правды, 12, здание МО «Владимирский округ», первый этаж. Тел. для справок 705-20-65. Тел. в администрации Центрального района 274-33-01.

Администрация Центрального района информирует о проекте градостроительного решения: предпроектные предложения по реконструкции со строительством административно-жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными помещениями. Временный регламент застройки ВРЗ-1396, проект межевания.

Адрес объекта градостроительного решения: Санкт-Петербург, ул. Херсонская, 15-17, лит. А, В, Ш.
Адрес участка для разработки ВРЗ и проекта межевания: Санкт-Петербург, Центральный р-н, квартал, ограниченный улицами Конной, Исполкомской, Херсонской и Перекупным переулком.
Срок реализации проекта: 2008-2009 годы.

Заказчик: ООО «Петроинвест».

Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр, 52, лит. К, тел. 275-16-93.

Проектная организация: ООО «Архитектурная мастерская Е.Ю. Меркурьева».

Адрес: Санкт-Петербург, В.О., ул. Беринга, 27/М, тел. 380-80-66.

Проектная организация, разработавшая ВРЗ и проект межевания: ГУ «НИПЦ Генерального плана СПб».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, тел. 710-44-38.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Перекупной пер., 4. Экспозиция открыта с 11 июля по 3 августа. Время работы: понедельник, среда с 10.00 до 14.00, вторник, пятница с 15.00 до 19.00.

Вопросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Таврическая, 2, офис 143, а также по тел. 275-16-93 и в администрацию Центрального р-на по тел. 274-33-01.

Общественное слушание указанных градостроительных решений состоится по адресу: Перекупной пер, 4, 4 августа 2006 года в 17.00.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Складскую недвижимость сосчитали

Динамика рыночных цен аренды складской недвижимости в 2006 году по сравнению с 2005 годом демонстрирует всеобщее снижение темпов роста цен аренды для торговли и для офисных помещений и незначительное повышение для производственно-складских помещений. Эта тенденция приводит к некоторой стабилизации цен на рынке.

По данным ГУИОН, на 1 января 2006 года объем производственно-складской недвижимости составлял 25 825,3 тыс. кв. метров, из которых 19 835,3 тыс. кв. метров занимал производственный сектор и 5990 тыс. кв. метров — складской. Совокупная доля производственно-складских объектов составляла около 36,5 процента от общего объема нежилого фонда города. При этом площади строений производственных объектов занимали 19 670 тыс. кв. метров (76,2 процента), складских — 5295,7 тыс. кв. метров (20,5 процента) от общего объема производственно-складских помещений. Площади во встроенных производственно-складских помещениях занимали 859,6 тыс. кв. метров, из которых 165,3 тыс. кв. метров составляли площади производственных объектов и 694,3 тыс. кв. метров — складские площади. Совокупная доля встроенных производственно-складских объектов составляла около 3,3 процента от общего объема производственно-складских площадей. (Диаграммы 1, 2)

ЧТО ЕСТЬ

По оценкам специалистов компании London Consulting & Management Company (LCMC), общий объем предложения всех складских площадей на начало года составил около 5817 тыс. кв. метров и распределился следующим образом:

- класс «А» — 4,2 процента;
- класс «В» — 6,2 процента;
- класс «С» — 57,1 процента;
- класс «D» — 32,5 процента.

Наибольшая доля свободных складских помещений в общем объеме площадей, предлагаемых в аренду, приходится на Невский и Московский районы (25,8 процента и 25,6 процента). Наибольшее количество предложений вакантных складских помещений приходится на Московский район (32,4 процента). Наибольший объем предложений приходится на помещения площадью 100-500 кв. метров, а также на помещения площадью 500-1000 кв. метров.

В структуре предложения за минувший год наблюдалась следующая динамика — доля небольших помещений (100-500 кв. метров) уменьшилась на 15 процентов, в то время как доля помещений площадью более 3 тыс. кв. метров увеличилась более чем в 2 раза.

Отсутствие вакантных складских помещений площадью более 1000 кв. метров наблюдается в центральных районах города (Центральном, Василеостровском, Адмиралтейском). На современные комплексы классов «А» и «В» приходится чуть более 10 процентов имеющегося в городе предложения. Причем высококачественные площади редко появляются на свободном рынке. Действующие терминалы, которые отвечают международным стандартам, построены в основном

крупными производителями и торговыми сетями для собственных нужд. Между тем дефицит профессиональных складов в Петербурге очевиден и, по оценке некоторых экспертов, превышает 2 млн кв. метров.

Прогнозы относительно объемов складского строительства разнятся еще более существенно. Компания «Бекар» прогнозирует, что уже до конца 2006 года будет введено около 500 тыс. кв. метров складских площадей в новых и реконструированных объектах. Специалисты «Петербургской недвижимости» значительно осторожнее в выводах и ограничиваются цифрой в 275 тыс. кв. метров. По данным этой компании, в начале 2006 года в стадии проектирования и строительства находились 72 складских проекта, еще по восьми объектам идут изыскательские работы и по трем готовится документация. Инвесторы рассчитывают освоить в общей сложности 320 га земли, разместив на них около 900 тыс. кв. метров складов. Но о сроках реализации этих проектов, как, впрочем, и об их точных параметрах пока можно говорить лишь предварительно.

«А» И «В» СИДЕЛИ НА ТРУБЕ...

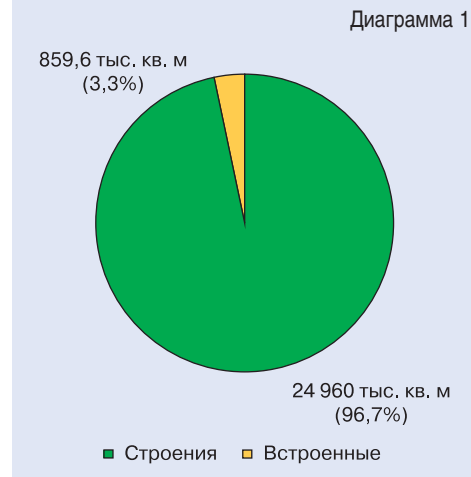
Развитие складской недвижимости не успевает за темпами развития торговли, что приводит к образованию дефицита на рынке. Дефицит в основном наблюдается на склады категории «А» и «В». Клиенты все чаще предпочитают арендовать современные складские помещения при полном наличии дополнительных услуг. Кроме того, арендаторы предпочитают снимать складские помещения в комплексе с офисными и производственными помещениями, находящимися вблизи. Выдвигаются и технические требования к складам: здание склада должно быть прямоугольным, на каждые 500 кв. метров должны приходиться одни ворота, потолки должны быть высотой не ниже 7 метров, полы — с антипылевым покрытием, а также обязательно наличие системы принудительной вентиляции и пожаротушения.

дефицит

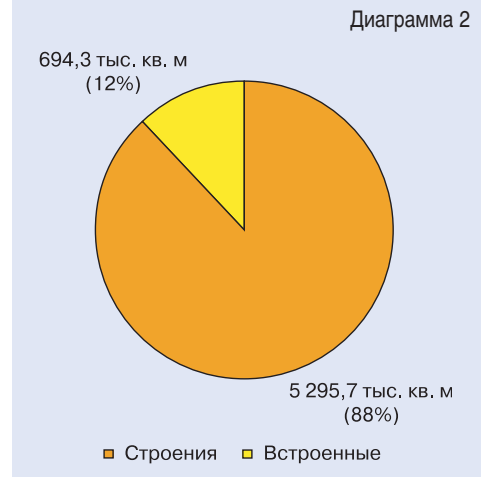
профессиональных складов в Петербурге очевиден

Средний и малый бизнес для размещения складов ищет объекты небольшой площади поблизости от станций метро. К таким арендаторам относятся в основном мелкие и средние розничные торговые операторы. Площади востребованных ими помещений составляют 300-500 кв. метров. Примерно 65 процентов заявок на склады приходится на небольшие помещения площадью до 300 кв. метров. И только 5 процентам клиентов нужны объекты от 1000 кв. метров. Наиболее востребованы помещения площадью 1000-1500 кв. метров. Основными арендаторами таких площадей является средний и крупный бизнес. Достаточно весомую долю в спросе имеют складские помещения площадью 500-1000 кв. метров. Увеличился спрос на более крупные складские помещения площадью 2000-3000 кв. метров. Основными арендаторами таких площадей являются представите-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ С УЧЕТОМ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА НАЧАЛО 2006 г.



СТРУКТУРА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА НАЧАЛО 2006 г.



ли среднего и крупного бизнеса, а также иностранные компании. Крупные логистические и торговые компании предпочитают арендовать помещения от 2000 до 6000 кв. метров.

Наиболее востребованное на рынке складское помещение — одноэтажное отдельно стоящее здание с выровненными полами, выдерживающими большие нагрузки. Здания 2-3-этажные также рассматриваются потенциальными арендаторами, но только при наличии грузовых лифтов. Основной спрос на производственные объекты создают сегодня малые и средние предприятия, которым требуются помещения от 350 до 1000 кв. метров. Все больше комбинированных заявок: предпринимателям одновременно нужны площади под производство, склад и небольшой офис.

Специалисты предполагают, что петербургский рынок промышленно-складских помещений в 2006 году будет характеризоваться высоким спросом и недостаточным предложением. Дефицит складских комплексов классов «А» и «В» вынуждает крупные производственные и торговые компании строить собственные объекты. Как пример — склад компании Pepsi в промзоне Парнас.

Несмотря на то, что практически всеми участниками рынка отмечается дефицит складских площадей высокого класса («А», «В»), имеются сведения, что ряд комплексов, построенных не под конкретного заказчика, испытывает некоторые трудности с заполнением арендаторами. По мнению Colliers International, это может быть связано как с недостатками местоположения, так и с иными причинами: например, неготовность потенциальных арендаторов к появлению комплексов такого уровня и, как следствие, достаточно высоким арендным ставкам.

Дефицит на рынке складских площадей привел к увеличению количества договоров долгосрочной аренды. Арендаторы вынуждены инвестировать в переоборудование предлагаемых площадей, поэтому стремятся защитить свои вложения.

Наиболее популярными у арендаторов складских помещений районами являются Выборгский и Красногвардейский, растет

спрос на складские помещения, расположенные в ближайших пригородах (до 10 км от черты города).

КУДА ВЕДУТ ДОРОГИ

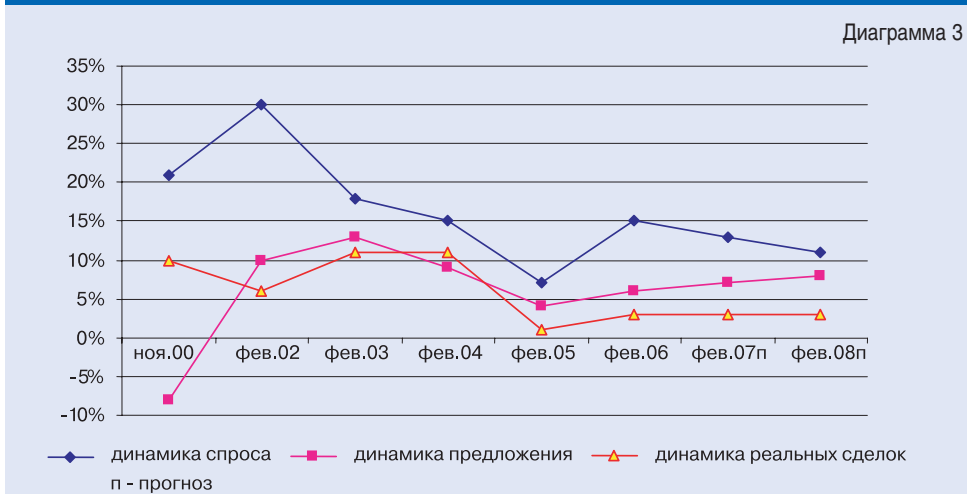
По результатам обработки материалов экспертных опросов были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2007 и 2008 годах. (Диаграммы 3, 4)

Из приведенных данных можно заметить, что на рынке производственно-складской недвижимости наблюдается некоторый баланс спроса и предложения с тенденцией снижения роста активности рынка. По прогнозам экспертов, темп роста активности рынка в 2007 году выйдет на уровень 13 процентов по спросу и на 7 процентов по предложению. Что касается цен аренды, то прогнозируется их умеренный рост при снижающихся темпах роста. В результате арендные ставки производственно-складских помещений к началу 2007 года по сравнению с началом 2006 года вырастут еще на 16 процентов. В течение 2007 года темп роста арендных ставок будет продолжать снижаться, в результате чего можно ожидать, что рост арендной платы производственно-складских помещений в период с января по декабрь 2007 года, вероятнее всего, составит 10-12 процентов.

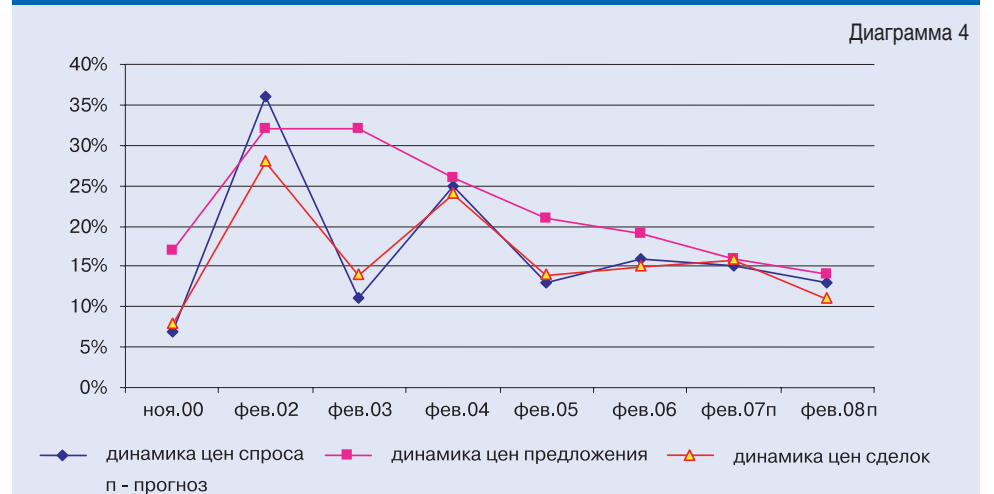
Прогнозирование ставок на складские помещения класса «А» и «В» до 2007-2008 годов затруднено. Дело в том, что большое количество проектов, заявленных в последние годы, остались нереализованными, ряд проектов отставал по срокам на 1-3 года. Очевидно, что объемы ввода и сделок по качественным помещениям, степень удовлетворенности спроса, общий уровень развития рынка окажут влияние на развитие рынка. В пессимистичном варианте уровень ставок на современные складские помещения в ближайшие 2-3 года составит 110-112 процентов в ценах 2005 года. В оптимистичном варианте рост ставок качественных производственно-складских помещений может составить от уровня 2005 года 112-114 процентов.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ДИНАМИКА СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ АРЕНДЫ



ССОУ

Очередное заседание Президиума Союза строительных объединений и организаций состоялось 30 июня в Зале инвестиционных проектов Санкт-Петербурга.

По традиции заседание началось с награждения. Знаком «Почетный строитель России» награждены Виталий Всеволодович Чулков, заместитель генерального директора по строительству ООО «Воин-Союз»; Лия Маркусовна Томила, заместитель генерального директора по организации производства ООО «Воин-Союз». Почетную грамоту Министерства регионального развития РФ вручили Владиславу Анатольевичу Семенову, исполнительному директору ОАО «Водоканалстрой». Знаком «Строительная Слава» наградили Владимира Михайловича Гольмана, президента Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «СоюзПетроСтрой»; Льва Моисеевича Каплана, вице-президента, директора «СоюзПетроСтрой»; Юрия Николаевича Фомина, президента ОАО «Трест «Севзапморгидрострой»; Никодима Петровича Кравчука, генерального директора ОАО «Управление механизации-3». Федору Михайловичу Тимофееву, директору производственной базы ЗАО «Пилон», вручили Грамоту губернатора Санкт-Петербурга.

На заседании рассмотрели ряд вопросов. Обсудили проведение профессионального конкурса «Строитель года», подвели итоги VII съезда Российского союза строителей, проходившего 9 июня в Москве, а также подвели итоги семинара «Пути и методы реализации нормативных актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга по расширению объема предложений на рынке жилищного



строительства», проходившего 29 июня 2006 года в Доме Архитектора.

Члены Президиума Союза обсудили вопросы подготовки традиционного профессионального праздника, посвященного Дню строителя-2006. Праздничный вечер с участием звезд российской эстрады пройдет в Ледовом Дворце 10 августа. Затронули тему и о ходе подготовки спортивного праздника на стадионе «Петровский», где состоится международный матч сборной команды строителей Санкт-Петербурга с ветеранами ФК «Динамо» (Киев).

В Союз строительных объединений и организаций были приняты следующие компании: ООО «Агентство «Петро-Стимул», ООО «ГАЛС», ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Новые Экономические Перспективы», Ассоциация строительных компаний «Инжстрой Санкт-Петербург», ЗАО «УНР-71».

Единогласным решением члены Президиума исключили из состава Союза следующие организации: ООО «Метрополия», ООО «Миллениум», ООО «Милонег», ООО «Издательский дом «Новости Правопорядка».

Дирекция Союза продолжает работу по формированию информационной базы. Она станет основой при подготовке ежегодного справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга-2006». Сбор информации для справочника продолжится до 21 июля. Издание будет содержать сведения об участниках строительного рынка и структурах, координирующих деятельность инвестиционно-строительного комплекса, и отразит количественные и качественные изменения, произошедшие в отрасли за последний год.

Лучшие футболисты Спартакиады-2006

Впервые выходные июля состоялись финальные соревнования по футболу на первенство Союза строительных объединений и организаций и Территориального Комитета профсоюзов строителей «За труд и долголетие».

Соревнования проходили на одном из лучших стадионов города, ВКА им. Можайского. На футбольное поле вышли команды строительных компаний: ООО «ПСО Блок-Монолит», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «УНР-47», ЗАО «СМУ-303», ЗАО «БЛОК», ЗАО «Арсенал-Недвижимость». По регламенту соревнований играли в два тайма по 30 минут.

Вышедшие в полуфинал команды ЗАО «Арсенал-Недвижимость» и ЗАО «УНР-47», капитанами которых являются извечные соперники на футбольном поле — В. Лаптев и Г. Белик, встретились в решающем финальном матче и поборолась за звание Чемпиона Союза строительных объединений и организаций. Во время игры при счете 0:0 для усиления атаки на поле вышел сам генеральный директор ЗАО «Арсенал-Недвижимость» — Виктор Лаптев.

Время второго тайма приближалось к концу. Мяч с подачи нападающего «УНР-47», описав дугу вокруг вратаря, к радости капитана команды Геннадия Белика влетел в ворота арсенальцев. В результате победителем стала команда футболистов ЗАО «УНР-47».

Футболисты «СМУ-303» легко пробились в четверку сильнейших. Но подопечные гендиректора Олега Ковалева, подбадриваемые своей группой поддержки, смогли вырвать победу у «СМУ-303» в матче за третье место. В итоге команды ООО «ПСО Блок-Монолит» и ЗАО «СМУ-303» разделили третье и четвертое места соответствен-

но. Команде «СМУ-303» был вручен кубок «За волю к победе».

Из лучших футболистов турнира сформирована сборная, которой предстоит трудная игра в первом международном матче со знаменитым и легендарным футбольным клубом «Динамо» (Киев). Уже известен состав киевской команды: главный тренер команды — Андрей Биба. Заслуженные мастера спорта — Владимир Бессонов, Владимир Лозинский, Валерий Черников, Андрей Баль, Виктор Шарий, Виктор Насташевский, Виктор Клус, Виктор Мороз, Олег Саенко, Леонид Буряк, Василий Рац, Сергей Кузнецов, Виктор Грызлов.

Матч станет финальным аккордом Спартакиады «За труд и долголетие-2006».

Интересная игра ждет всех болельщиков и участников Спартакиады. Напомним, что в 2004 году сборная команда строителей обыграла «Зенит-84». В 2005 году со счетом 2:1 в пользу сборной закончился матч с московским «Спартаком». Какой итог игры ждет нас в этот раз? Вы узнаете об этом первыми, если придете «поболеть» за наших доблестных строителей-футболистов. Приглашаем всех на стадион «Петровский» (малая арена) 3 августа в 16.00.



На правах рекламы





СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ПРИГЛАШАЕТ

“ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2006”

3 августа на стадионе “Петровский” (малая арена)
Финал Спартакиады “За труд и долголетие”
 Центральным событием праздника станет **первый международный футбольный матч**
 ФК “Динамо” (ветераны) Киев - “Сборная строителей” Санкт-Петербург

10 августа **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**
Праздничный вечер, посвященный Дню строителя.
 На вечере прозвучат поздравления губернатора Санкт-Петербурга, представителей правительства города, почетных гостей.
 В концерте примут участие: группа “Браво”, группа “Белый орел”, Александр Песков, Михаил Боярский, Татьяна Буланова, группа “Пелагея” и другие звезды российской эстрады.

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

Генеральный телевизионный спонсор:



Генеральный информационный партнер:



Генеральный спонсор: 

Праздник проводится при поддержке:






















Информационные партнеры:























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

13 июня 2006 года
Калининский район
Муниципальное образование Финляндский округ

Полное наименование объекта: проект строительства многофункционального торгового комплекса с отдельно стоящим зданием подстанции скорой медицинской помощи по адресу: Калининский район, западное дома 30, лит. А по Ключевой ул. (Ключевая ул., севернее домов 15, 17).

Инвестор: ООО «ЛЭНД-Инвест», Санкт-Петербург, Предпротавая ул., 8.

Организация, ответственная за разработку проектной документации: ООО «ПАМ» Е.Ф. Шаповаловой, Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, 30, лит. А.

Информационное сообщение о проведении градостроительной экспозиции опубликовано в газете «Невское время» от 04.05.2006 №79(3637).

Градостроительная экспозиция проведена с 05.05.2006 по 24.05.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, на первом этаже здания администрации Калининского района.

Информационное сообщение о дате проведения общественных слушаний опубликовано в газете «Невское время» от 04.05.2006 №79(3637).

Информация о дате и времени проведения общественных слушаний доведена заинтересованной общественности путем дополнительной рассылки информационных писем от 15.05.2006. Перечень поступивших письменных обращений граждан: на момент составления и подписания данного протокола – отсутствуют.

Перечень проведенных общественных слушаний: 25.05.2006 Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, ротада здания администрации Калининского района Санкт-Петербурга.

Отклоненные замечания и предложения и основания их отклонения: не имеется.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
На основании проведенных общественных слушаний выявлено, что присутствующие граждане не возражали против проекта строительства многофункционального торгового комплекса с отдельно стоящим зданием подстанции скорой медицинской помощи по адресу: Калининский район, западное дома 30, лит. А по Ключевой ул. (Ключевая ул., севернее домов 15, 17).

Предложения:
1. Произвести комплексное благоустройство территории, прилегающей к участку застройки в объемах, согласованных с администрацией района.

2. Предусмотреть наличие кафе в здании торгового комплекса.

3. Построить детскую площадку у здания торгового комплекса.

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

2 июня 2006 года
Невский район
Муниципальное образование муниципальный округ №53

Полное наименование объекта: предпроектные предложения по реконструкции существующих зданий и сооружений, строительству нового цеха по переработке отходов от основного производства по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (южнее дома 52, корп. 6, лит. О по пр. Большевиков).

Заказчик: ЗАО «ПСБ-ГЭМ-ХОЛЬЦ».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступало.

Перечень проведенных общественных слушаний: 22 мая 2006 года. Присутствовали 13 чел. общественности.

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 24 апреля по 22 мая 2006 года проведено:

1. Информирование общественности: публикация 24 апреля 2006 года в газете «Строительный Еженедельник», №15 (207), стр. 17; организация ответов на запросы граждан и их объединений: запросы не поступали; организация градостроительной экспозиции: с 25.04.2006 по 22.05.2006 в помещении администрации Невского района, корпус 2, пр. Обуховской обороны, 163; информирование о проведении общественного слушания: адресная рассылка информационного сообщения о проекте градостроительного решения с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественного слушания (в Комитет по градостроительству и архитектуре, в Законодательное собрание Санкт-Петербурга и в муниципальное образование муниципальный округ №53); размещение информационного сообщения на досках объявлений домов, удаленных не более чем на 100 метров от объекта градостроительного решения.

2. Общие слушания: в 15.00 в актовом зале администрации Невского района (пр. Обуховской обороны, 163).

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

1. Волков С. П.: Я за строительство нового цеха, после завершения строительства появятся новые рабочие места.

2. Бахтина В.А.: Я поддерживаю предпроектные предложения по реконструкции существующих зданий и сооружений, а также по строительству нового цеха по переработке отходов от основного производства.

3. Ходкова Н.И.: Я не против нового строительства.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Присутствующие на общественном слушании высказались за рекон-

струкцию существующих зданий и сооружений, а также строительство нового цеха по переработке отходов от основного производства. Заказчик с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

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

Петроградский район
Муниципальное образование «Чкаловское»
6 июня 2006 года

Полное наименование инвестиционного предложения: Предпроектные предложения по реконструкции зданий под многофункциональный бизнес-центр с апартмент-отелем по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район. Каменноостровский пр., 58-60.

Инвестор: ООО «Санкт-Петербургский гуманитарный деловой центр ЮНА».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: Обращений граждан и заинтересованной общественности в период проведения общественного обсуждения градостроительного решения не поступило.

Перечень проведенных общественных слушаний: 15.05.2006 в 18.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Монетная, 19.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 24.04.2006 по 06.06.2006 проведено:

1. Информирование общественности: объявление о градостроительном решении, размещении экспозиции, о проведении общественных слушаний опубликовано в газете «Строительный Еженедельник» №15 (207) от 24.04.2005. Информирование заинтересованной общественности осуществлено путем размещения объявлений по микрорайону по адресам, согласованным с муниципальным образованием «Чкаловское», направлены письменные уведомления организациям, расположенным в стометровой зоне от объекта реконструкции, депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в муниципальное образование «Чкаловское», Комитет по градостроительству и архитектуре. Градостроительная экспозиция предпроектных предложений была размещена в помещении фойе кинотеатра администрации Петроградского района по адресу: Большая Монетная ул., 19 с 9.00 до 18.00 с 24.04.2006 по 15.05.2006.

2. Общие слушания проведены: 15.05.2006 в 18.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Монетная, 19.

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

1. В ходе разработки рабочего проекта реконструкции зданий и благоустройства отведенного земельного участка под многофункциональный бизнес-центр с апартмент-отелем проработать вопрос обеспечения достаточным количеством парковочных мест посетителей и арендаторов офисных помещений.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:
1. В ходе разработки рабочего проекта реконструкции зданий и благоустройства отведенного земельного участка под многофункциональный бизнес-центр с апартмент-отелем проработать вопрос обеспечения достаточным количеством парковочных мест посетителей и арендаторов офисных помещений.

Ответ: Это предложение будет учтено на этапе разработки рабочего проекта и проекта благоустройства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Предложенный вариант градостроительного решения: «Предпроектные предложения по реконструкции зданий под многофункциональный бизнес-центр с апартмент-отелем по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., 58-60 рассмотрен участниками общественного обсуждения, они высказались за осуществление градостроительного решения в предложенном варианте».

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

№152 от 04.07.2006

О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 28.10.2004 №23

1. Внести изменения в распоряжение Комитета по строительству от 28.10.2004 №23 «Об утверждении примерной формы заявления о предоставлении объекта недвижимости для строительства и реконструкции», исключив пункт 12 Приложения №1, пункт 12 Приложения №2 к распоряжению Комитета по строительству от 28.10.2004 №23.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Кругова Н.В.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№575 от 16 мая 2006 года

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Фрунзенский район, ул. Турку, участок 1 (северо-западнее дома 27, лит. А по ул. Турку)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения закрытого акционерного общества «Корпорация «РосПолитехПроект» далее – ЗАО «Корпорация «РосПолитехПроект» правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ЗАО «Корпорация «РосПолитехПроект» на земельном участке площадью 3942 кв. м, расположенном по адресу: Фрунзенский район, ул. Турку, участок 1 (северо-западнее дома 27, лит. А, по ул. Турку) в целях определения возможности проектирования и строительства подземной автостоянки.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с ЗАО «Корпорация «РосПолитехПроект» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ЗАО «Корпорация «РосПолитехПроект» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахитенко.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№772 от 23 июня 2006 года

Об организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по формированию предложений в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд, финансируемых за счет средств федерального бюджета

В связи с внесением изменений в Положение о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 11.10.2001 №714, Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Изложить Положение об организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по формированию предложений в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд, финансируемых за счет средств федерального бюджета, составлении и представлении отчетности об использовании средств федерального бюджета, утвержденное постановлением правительства Санкт-Петербурга от 06.07.2004 №1270, в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Осеевского М.Э.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Внесен в Реестр нормативных правовых актов 27 июня 2006 года
Регистрационный №3200

**Приложение
к постановлению правительства Санкт-Петербурга
от 23.06.2006 №772**

Положение об организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по формированию предложений в перечень строек и объектов для федеральных государственных нужд, финансируемых за счет средств федерального бюджета

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение определяет порядок организации работы исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по формированию предложений в перечень строек, объектов строительства и реконструкции, в том числе объектов технического перевооружения, для федеральных государственных нужд (далее – стройки и объекты), финансируемых за счет государственных капитальных вложений (за исключением бюджетных кредитов), предусмотренных в федеральном бюджете на планируемый период на реализацию федеральной адресной инвестиционной программы (далее – Перечень строек и объектов ФАИП).

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Положением о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.10.2001 №714.

1.3. На основании предложений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга о включении строек и объектов, находящихся на территории Санкт-Петербурга, в Перечень строек и объектов ФАИП формируется Адресный перечень строек и объектов, находящихся на территории Санкт-Петербурга, финансируемых за счет средств федерального бюджета (далее – Адресный перечень).

Предложения исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга о включении строек и объектов, находящихся на территории Санкт-Петербурга, в Перечень строек и объектов ФАИП должны содержать предложения о необходимых объемах государственных капитальных вложений и об их распределении по стройкам и объектам с разбивкой по программной или непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям), формам собственности.

2. Требования, предъявляемые при формировании Адресного перечня

2.1. В Адресный перечень включаются следующие стройки и объекты, расположенные на территории Санкт-Петербурга: стройки и объекты, строительство которых подлежит завершению в очередном финансовом году;

2.2. Основными исходными данными для формирования Адресного перечня являются:

сценарные условия для разработки прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга;

индексы-дефляторы по отраслям экономики;

перечень федеральных целевых программ, реализуемых в очередном году, а также рассчитанных на реализацию в среднесрочный период.

3. Порядок формирования Адресного перечня

3.1. Ежегодное формирование Адресного перечня обеспечивается Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли (далее – Комитет) совместно с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга и осуществляется в два этапа:

3.1.1. Этап 1 – формирование проекта Адресного перечня и представление предложений о необходимых объемах государственных капитальных вложений и об их распределении по стройкам и объектам соответствующим главным распорядителям средств федерального бюджета для учета при разработке проекта федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год;

3.1.2. Этап 2 – подготовка и представление предложений Санкт-Петербурга по стройкам и объектам для включения в Перечень строек и объектов ФАИП.

3.2. Комитет в недельный срок после получения из уполномоченного федерального органа исполнительной власти предварительных параметров прогноза социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и организационно-методических материалов доводит до исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга указанные материалы.

Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга вносят уточнения в ранее направленные предложения по стройкам и объектам, включенным в одобренный губернатором Санкт-Петербурга Адресный перечень, с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляют их в Комитет.

Комитет в сроки, установленные Правительством Российской Федерации, формирует предложения Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляет их в Комитет.

Комитет в сроки, установленные Правительством Российской Федерации, формирует предложения Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляет их в Комитет.

Комитет в сроки, установленные Правительством Российской Федерации, формирует предложения Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляет их в Комитет.

Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга осуществляют в пределах своей компетенции сопровождение предложений Санкт-Петербурга у соответствующих главных распорядителей средств федерального бюджета и ежемесячно информируют курирующих соответствующее направление вице-губернаторов Санкт-Петербурга о ходе согласования указанных предложений, а также до 5 числа каждого месяца направляют указанную информацию в Комитет.

3.3. Направление исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга главным распорядителям средств федерального бюджета предложений Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП без предварительного согласования с Комитетом и одобрения губернатором Санкт-Петербурга не допускается.

3.4. Комитет в недельный срок после доведения уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до сведения правительства Санкт-Петербурга одобренных Правительством Российской Федерации параметров прогноза социально-экономического развития субъектов Российской Федерации доводит их до сведения исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, а также направляет им разработанные уполномоченным федеральным органом исполнительной власти организационно-методические материалы по подготовке предложений в уточненный Адресный перечень в рамках прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

В сроки, установленные уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, на основании представленных исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга предложений Комитет формирует и направляет их главным распорядителям средств федерального бюджета, в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации и Министерство финансов Российской Федерации.

3.5. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга начиная с февраля текущего года и в последующие годы ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за отчетным, представляют в Комитет отчет о ходе выполнения работ по стройкам и объектам, находящимся на территории Санкт-Петербурга, утвержденным в Перечне строек и объектов ФАИП.

оформлению предложений в проект Адресного перечня на очередной год по форме, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Ежегодно до 25 февраля исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга представляют в Комитет предложения о включении в проект Адресного перечня курируемых ими строек и объектов в соответствии с пунктом 1.3 настоящего Положения.

Комитет координирует деятельность исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по подготовке предложений в проект Адресного перечня.

Ежегодно до 5 марта Комитет из представленных предложений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга формирует проект Адресного перечня и представляет на одобрение губернатору Санкт-Петербурга.

Комитет в недельный срок со дня одобрения Адресного перечня губернатором Санкт-Петербурга направляет его в исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга.

Ежегодно до 10 марта на основании одобренного губернатором Санкт-Петербурга Адресного перечня Комитет направляет соответствующим главным распорядителям средств федерального бюджета, в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации, Министерство финансов Российской Федерации предложения Санкт-Петербурга о необходимых объемах государственных капитальных вложений и их распределении по стройкам и объектам с разбивкой по программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности.

3.1.2. Этап 2 – подготовка и представление предложений Санкт-Петербурга по стройкам и объектам для включения в Перечень строек и объектов ФАИП.

Комитет в недельный срок после получения из уполномоченного федерального органа исполнительной власти предварительных параметров прогноза социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и организационно-методических материалов доводит до исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга указанные материалы.

Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга вносят уточнения в ранее направленные предложения по стройкам и объектам, включенным в одобренный губернатором Санкт-Петербурга Адресный перечень, с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляют их в Комитет.

Комитет в сроки, установленные Правительством Российской Федерации, формирует предложения Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляет их в Комитет.

Комитет в сроки, установленные Правительством Российской Федерации, формирует предложения Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП с разбивкой по заказчиком-застройщиком, по функциональной и экономической классификации расходов бюджетов Российской Федерации, программной и непрограммной частям Перечня строек и объектов ФАИП, видам экономической деятельности (отраслям) и формам собственности и до 31 марта направляет их в Комитет.

Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга осуществляют в пределах своей компетенции сопровождение предложений Санкт-Петербурга у соответствующих главных распорядителей средств федерального бюджета и ежемесячно информируют курирующих соответствующее направление вице-губернаторов Санкт-Петербурга о ходе согласования указанных предложений, а также до 5 числа каждого месяца направляют указанную информацию в Комитет.

3.2. Направление исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга главным распорядителям средств федерального бюджета предложений Санкт-Петербурга в Перечень строек и объектов ФАИП без предварительного согласования с Комитетом и одобрения губернатором Санкт-Петербурга не допускается.

3.3. Комитет в недельный срок после доведения уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до сведения правительства Санкт-Петербурга одобренных Правительством Российской Федерации параметров прогноза социально-экономического развития субъектов Российской Федерации доводит их до сведения исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, а также направляет им разработанные уполномоченным федеральным органом исполнительной власти организационно-методические материалы по подготовке предложений в уточненный Адресный перечень в рамках прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

В сроки, установленные уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, на основании представленных исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга предложений Комитет формирует и направляет их главным распорядителям средств федерального бюджета, в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации и Министерство финансов Российской Федерации.

3.4. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга начиная с февраля текущего года и в последующие годы ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за отчетным, представляют в Комитет отчет о ходе выполнения работ по стройкам и объектам, находящимся на территории Санкт-Петербурга, утвержденным в Перечне строек и объектов ФАИП.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№842 от 04.07.2006

Об определении инвестиционных условий при предоставлении земельных участков под строительство объектов недвижимости для размещения и хранения легкового автомобильного транспорта

В целях реализации Закона Санкт-Петербурга от 10.05.2006 №226-36 «О внесении изменений и дополнений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. При целевом предоставлении земельных участков в порядке, определенном в Законе Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и постановлении правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции», под проектирование и строительство объектов недвижимости для размещения и хранения легкового автомобильного транспорта в порядке, установленном действующим законодательством, принимается решение об уменьшении платежей за предоставление объектов недвижимости до размеров, рассчитанных с помощью Методики определения арендной платы за земельные участки, утвержденной постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2004 №1561, действующей на момент принятия решения о целевом предоставлении земельных участков.

2. Установить, что уменьшение платежей за предоставление объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 постановления осуществляется при условии соблюдения нормативных сроков строительства.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахитенко А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Администрация Кировского района приглашает жителей

микрорайона (МО Нарвский округ) принять участие

в общественном слушании градостроительного решения

ООО «НПФ «Строй-Сервис ЛТД» по строительству

производственного здания с административно-бытовыми

помещениями по адресу:

ул. Промышленная, 15а, участок 1

(западнее дома 13, корпус 6, лит. А по Промышленной улице).

Общественное обсуждение состоится 24 июля 2006 года в 17.00

по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369. Тел. для справок 252-26-00.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

06.07.2006 №706

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: город Пушкин, Новая ул., участок 1 (северо-западнее дома №24а, литера А по Новой ул.) – общей площадью 4086 кв. м; кадастровый номер: 78:18106Г:6.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 14.07.2005 №198-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельных участков по адресу: Пушкинский р-н, г. Пушкин, Новая ул., (северо-западнее д. 24а, литера А по Новой ул.) – участок 1, Церковная ул., (севернее дома 44, литера А по Церковной ул.) – участок 2, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 05-2679 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый №1426-ННЖ-02 и №226-ННЖ-04).

2. Установить следующие градостроительные параметры участков и виды использования в соответствии с утвержденным градостроительным регламентом шифр ВР-0674:

- площади участков в границах проектирования: S1=4086 кв. м, S2=2000 кв. м;
- разрешенное использование участка: **строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки постановления правительства Санкт-Петербурга о проведении торгов на право строительства и реконструкции (подготовки и утверждения Акта о выборе земельного участка).

4. После выхода постановления правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга
от 06.07.2006 №706

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями

расположенного по адресу: г. Пушкин, Новая ул., участок 1 (северо-западнее дома №24а, литера А по Новой ул.) общей площадью: 4086 кв. м
кадастровый номер 78:18106Г:6

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
Зона магистральных сетей водоснабжения, Зона регулирования застройки

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592, включающего:

- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.12.2004 №1905 «Об утверждении временного регламента застройки земельного участка»,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 13.02.2006 №43,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 06.09.2004 №3-5173-1, от 20.02.2006 №2-1011-1,
- экспертное заключение федерального государственного учреждения «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге» от 12.08.2004 №13-02-10-2315,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 23.03.2005 №86, утвержденное Приказом Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзора) по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 23.03.2005 №161-ЭЗ,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 12.07.2004 № 1771,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.07.2005 №14.07.2005 №198-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству



Описание границ земельного участка:

от А до Б – земельный участок 78:18106Г:4
от Б до В – земельный участок 78:18106Г:3
от В до Г – земли общего пользования
от Г до Д – земли, не прошедшие кадастровый учет
от Д до А – земли общего пользования

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона магистральных сетей водоснабжения	125
2	Зона регулирования застройки	4086

Особые отметки:

Государственный земельный кадастр Дубровская А.А. 1 февраля 2006 г.

План составил Геодезист ЗАО «ЗЕМПРОЕКТ» Попов К.А. 12 января 2006 г.

Начальник Южного районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Седых Е.Е. 2 февраля 2006 г.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

06.07.2006 №707

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: город Пушкин, Церковная ул., участок 1 (севернее дома № 44, литера А по Церковной ул.) – общей площадью 2000 кв. м, кадастровый номер: 78:18106И:2.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 14.07.2005 №198-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 г. №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельных участков по адресу: Пушкинский район, г. Пушкин, Новая ул., (северо-западнее д. 24а, литера А по Новой ул.) – участок 1, Церковная ул., (севернее дома 44, литера А по Церковной ул.) – участок 2, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 05-2679 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый №1426-ННЖ-02 и №226-ННЖ-04).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с утвержденным градостроительным регламентом шифр ВР-0674:

- площади участков в границах проектирования: S1=4086 кв. м, S2=2000 кв. м;
- разрешенное использование участка: **строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки постановления правительства Санкт-Петербурга о проведении торгов на право строительства и реконструкции (подготовки и утверждения Акта о выборе земельного участка).

4. После выхода постановления правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

6. Считать утратившим силу распоряжение председателя КГА №12-пр от 17.01.2005.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга
от 06.07.2006 №707

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями

расположенного по адресу: г. Пушкин, Церковная ул., участок 1, (севернее дома №44, литера А по Церковной ул.) общей площадью: 2000 кв. м
кадастровый номер 78:18106И:2

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
Зона магистральных сетей водоснабжения, Зона регулирования застройки

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592, включающего:

- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.12.2004 №1905 «Об утверждении временного регламента застройки земельного участка»,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 13.02.2006 №44,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 06.09.2004 №3-5173-1, от 20.02.2006 №2-1011-1,
- экспертное заключение федерального государственного учреждения «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге» от 12.08.2004 №13-02-10-2315,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 23.03.2005 №86, утвержденное Приказом Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзора) по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 23.03.2005 № 161-ЭЗ,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 12.07.2004 №1771,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.07.2005 № 198-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству



Описание границ земельного участка:

от А до Б – земельный участок 78:18106И:1
от В до А – земли, не прошедшие кадастровый учет
от Б до В – земли общего пользования

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона магистральных сетей водоснабжения	394
2	Зона регулирования застройки	2000

Особые отметки:

Государственный земельный кадастр Дубровская А.А. 1 февраля 2006 г.

План составил геодезист ЗАО «ЗЕМПРОЕКТ» Попов К.А. 12 января 2006 г.

Начальник Южного районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Седых Е.Е. 31 января 2006 г.

ФИНПРОСВЕТ

Благотворительность — хорошо это или плохо?

В конце июня в рамках конкурса «Финпросвет» состоялся круглый стол «Благотворительность. Спонсорство. Меценатство», участниками которого стали несколько крупных финансовых учреждений города и представители различных фондов. В последнее время стало модным участвовать в различных социальных акциях, проводимых городом — к примеру, в программах «Долг», «Магазин подарков городу», «Ремонт и подсветка фасадов исторических зданий» или «Реконструкция дворцов».

Крупный бизнес, вкладывая средства, совершенно справедливо рассчитывает на то, что горожане об этом узнают. Однако средства массовой информации не торопятся освещать подобные акции, считая их рекламой и требуя оплатить публикации. Еще сложнее обстоят дела, когда благотворителями выступают финансовые учреждения города. Между тем, банковская деятельность — это такой же бизнес, как и все прочие, и деньги в нем зарабатываются подчас не меньшим трудом.

Губернатор Валентина Матвиенко, принимая в День рождения Петербурга отреставрированные на средства бизнесменов памятники скульптуры и архитектуры, во всеуслышание объявила о том, что в сентябре будет заложена аллея Благодарности, дабы увековечить память тех учреждений и частных лиц, которые помогают городу хорошесть. «Это замечательно, что именно в Петербурге возрождается меценатство, — отметила губернатор. — Раньше любой состоятельный петербуржец почитал за честь стать меценатом-спонсором и очень радуется, что сегодняшний бизнес продолжает эти традиции».

Открывая заседание круглого стола, председатель Комитета финансов Александр Никонов сказал: «Меценатство — это та сторона деятельности финансовых институтов, которая неизвестна для большинства, но имеет важное значение для понимания роли, которую играют финансовые организации в социально-культурной жизни города. Необходимо понять роль организаций, с которыми население сталкивается в повседневной жизни, в поддержании культурного наследия, в реализации решения социальных проблем горожан. Мы считаем, что понимание этого позволит немного по-другому взглянуть на сами финансовые структуры и те услуги, которые они оказывают».

СПОНСОРСТВО И МЕЦЕНАТСТВО

Последующий разговор выявил несколько проблем. Первая — в необходимости различать понятия «спонсорство» и «благотворительность». Спонсорство — поддержка различных концертов, шоу, спортивных мероприятий — обязательно включает в себя рекламу организации-спонсора, которую проводит то учреждение или фонд, которому поддержка оказана. Благотворительность же — это безвозмездное перечисление средств, не предполагающее широкой огласки. Именно поэтому банки, которые раньше всех коммерческих структур начали оказывать благо-



Алла Трубникова (НРБ): «Это первый такой проект в стране»

творительную помощь, к примеру, одаренным детям или тяжело больным людям, пенсионерам, многодетным семьям, студентам, сегодня почти неизвестны, несмотря на то, что свои благотворительные программы реализуют на протяжении последних 15 (а в случае со Сбербанком — 165) лет.

К примеру, Промышленно-строительный банк традиционно является активным участником городских программ по оказанию благотворительной помощи, с 1993 года поддерживает программу «Классика и будущее», разработанную филармоническим обществом Петербурга. Эта программа включает в себя стипендии одаренным детям, которых поддерживает филармоническое общество, организацию концертов. Кроме того, с 1994 года банк выдает именные стипендии 50 студентам четырех петербургских вузов и 10 студентам, обучающимся в других регионах. С 1998 года ПСБ выплачивает персональные пенсии выдающимся петербургским олимпийцам. На протяжении многих лет банк сотрудничает с Санкт-Петербургским отделением общероссийского общественного фонда «Российский фонд мира». Через него оказывается помощь детским домам и интернатам, медицинским учреждениям, ветеранским организациям и отдельным гражданам. Ежемесячно в ПСБ с просьбой о помощи обращаются около 300 просителей.

Не меньшую помощь оказывает россиянам и петербуржцам, в том числе, Сбербанк. По словам начальника отдела общественных связей Северо-Западного банка Сбербанка России Андрея Мажорова, с самого своего основания 12 ноября 1841 года сберкнижки были оформлены изображением пеликана, кормящего птенцов — символа меценатства. Банк помогает детским домам, интернатам, театрам, вузам, колледжам, школам, благотворительному фонду поддержки образования и творчества инвалидов «Общение», финансирует проект реконструкции Валдайского Иверского Святоозерского мужского монастыря. Им подписано соглашение о долгосроч-



Иван Байлюк (ПСБ) и Андрей Мажоров (СЗ Сбербанк): «Необходимо различать понятия «спонсорство» и «благотворительность»

ном сотрудничестве с Русским музеем, в соответствии с которым банк взял на себя обязательства по финансированию реставрации Невской ограды и скульптур Летнего сада, проведения концертов «Музыка Летнего сада», а также бесплатного посещения этого зеленого уголка петербуржцами и гостями города. Последние благотворительные акции Сбербанка — поддержка реставрации Александринского театра и помощь Петербургскому Суворовскому училищу.

Национальный резервный банк отличился тем, что взялся спонсировать строительство Центра гематологии и трансплантологии имени Горбачевой. По словам советника президента НРБ Аллы Трубниковой, «на это благое дело банк направил 2 миллиона долларов. Это первый такой проект в стране, когда на деньги коммерческой организации возводится государственное учреждение: Центр будет принадлежать 1-му Медицинскому университету имени Павлова». Активно помогают городу и горожанам банк «Санкт-Петербург», Сити-банк, Восточно-Европейская финансовая корпорация. О последней следует сказать особо, так как помогает корпорация взялась выпускникам детских домов. И не просто поддерживать их финансово какое-то время, а обучать и предоставлять рабочие места в своих структурах. Ни для кого не секрет, что дети из детских домов плохо адаптируются к современной жизни. Не привыкшие к самостоятельности, они часто попадают в руки мошенников, отбирающих у них жилье. Им трудно найти работу, так как среди работодателей существует мнение, возможно, небезосновательное, что выпускники детских домов не умеют трудиться как следует. И вот ВЕФК заключила договор с Пролетарским заводом, согласно которому ежегодно 25 выпускников детских домов будут трудоустроены на это предприятие. Кроме того, наиболее способные дети-сироты получат образование в высшей банковской школе, после чего найдут место в организациях корпорации.

ПОМОЩЬ ДОЛЖНА БЫТЬ ДЕЙСТВЕННОЙ

Такая помощь, когда дают не хлеб, а удочку, особенно важна. Потому что сами благотворители сетуют на то, что частенько помощь используется не по назначению. Особенно, когда речь идет о каких-то фондах. Получив средства, последние устраивают пышные презентации, и в итоге деньги, зарабатываемые с таким трудом, идут в никуда. Это проблема номер два, которая была затронута банками-благотворителями. Еще одна черная дыра — детские дома, интернаты, дома для престарелых. Банкиры понимают, что, оказывая помощь подобным учреждениям, они помогают не тем, кто в них содержится, а непосредственно учреждениям. И расходование средств напрямую зависит от порядочности и совестливости руководства этих учреждений. Сталкиваясь с нецелевым расходованием средств, банки перестают помогать не только нерадивым организациям, но и всем прочим, переориентируясь на адресную помощь непосредственно нуждающимся. Наверное, это неплохо. Об этом говорили и представители детских фондов Денис Смирнов и Михаил Вершков. Последний, посетовав, что петербуржцы гораздо более скупы, нежели москвичи, которые с удовольствием принимают участие в благотворительных акциях, предложил банкирам проводить беседы с владельцами крупных счетов, предлагая им помогать нуждающимся. Восприняли совет банкиры или нет, покажет время. Вместе с тем, присутствующие за круглым столом руководители финансовых учреждений согласились, что адресная помощь более действенна, но более сложна в исполнении. А вот то, что о благотворительности наконец-то заговорили вслух, наверное, хорошо. Каждому следует воздавать по делам его. И если кто-то вкладывает часть заработанных средств в благотворительные акции, то об этом следует не стесняться говорить во всеуслышание. Пример может быть востребован.

ЛИКВИДАЦИЯ БЕЗГРАМОТНОСТИ

К зиме будем готовиться по-новому

Городской Межведомственной комиссией в апреле были утверждены «Правила подготовки отопительного сезона в Санкт-Петербурге» в новой редакции. В соответствии с ними по каждому жилому дому, независимо от формы собственности, после проведения проверки его соответствия требованиям нормативов должен быть подписан Паспорт готовности жилого дома Санкт-Петербурга.

Таким образом, с 2006 года каждый домовладелец, включая ТСЖ и ИЖСК, обязан предоставить Жилищной Инспекции Паспорт для его подписания. В противном случае дом будет считаться не принятым к сезонной эксплуатации, в связи с чем наступает административная ответственность юридических и должностных лиц.

В целях реализации требований данных правил в части оформления Паспортов готовности

жилого дома к зимней эксплуатации Инспекцией совместно с районными администрациями и городской МВК утвержден порядок действий для обеспечения государственного контроля за подготовкой жилищного фонда Санкт-Петербурга к отопительному периоду 2006-2007 годов. Это, несомненно, будет способствовать четкому контролю и достоверности информации по подготовке жилищного фонда Санкт-Петербурга к отопительному сезону, увеличит эффективность, согласованность и взаимодействие в работе инспекции и районных МВК, а также облегчит процедуру подписи Паспорта самим собственникам жилых домов города, поскольку прием Паспортов будет осуществляться непосредственно в районе их проживания.

Почему инспекция такое значительное внимание уделяет оформлению Паспортов готовности? Паспорт — это документ, отражающий в себе весь комплекс выполненных работ по подготовке дома к зиме.

Итак, каков же порядок действий? Собственники жилья сдают Паспорта готовности зданий с приложением к ним обязательных документов в районные межведомственные комиссии к установленным отчетным датам. Два раза в месяц представитель инспекции будет осуществлять проверку сданной документации, по результатам которой либо подписывается Паспорт, либо назначается проверка фактического выполнения работ по подготовке здания с выездом на адрес. После чего собственники жилья в установленный срок обращаются в районную межведомственную комиссию, где им либо выдается подписанный Паспорт с обязательными приложениями к нему, либо сданная документация возвращается одновременно с уведомлением о дате и времени проведения мероприятия по государственному контролю. Особое внимание при осмотре зданий специалисты Инспекции будут обращать на готовность теплопотребляющей установки, электроустановки здания,

включая кабельные линии питания, укомплектованность и техническое состояние теплового контура здания, обеспечение пожарной безопасности. После устранения замечаний Паспорт готовности с обязательными приложениями к нему, а также копией акта проверки Инспекции повторно сдается в районные межведомственные комиссии к следующей отчетной дате.

Собственники жилья, не сдавшие Паспорта готовности до 15 сентября, будут привлекаться Инспекцией к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В настоящее время Инспекцией уже проводятся контрольные мероприятия по подготовке к зиме. Так, в Курортном районе Инспекции предъявлено 239 Паспортов, что составляет 33 процента зданий, обслуживаемых ОАО «Жилкомсервис Курортного района». Из представленного количества 25 Паспортов отклонены в связи с необходимостью их доработки, по четырем назначены проверки с выездом на места.

НАСЛЕДИЕ

Каждый памятник «болеет» по-своему

Восстановление скульптурных памятников в Санкт-Петербурге, по признанию многих специалистов в области реставрации, сегодня привлекает меньшее внимание по сравнению с памятниками архитектуры. Во многом объясняется это тем, что финансовые средства вкладывают в первую очередь в архитектурные сооружения, которые в дальнейшем могут окупить расходы на их восстановление. Однако специалисты Музея городской скульптуры считают, что больших трат можно избежать, если проводить постоянный мониторинг состояния памятников и ухаживать за ними регулярно.

Рынок реставрации в Санкт-Петербурге достаточно развит. Многие крупные фирмы бьются за получение заказа на восстановление объектов из фонда музея городских скульптур. Понятно, что один из немаловажных моментов при выборе — стоимость реставрационного процесса. На чем можно сократить расходы, чтобы выиграть конкурс?

Кто-то делает это за счет сокращения зарплат рабочим, у кого-то есть свои материалы, закупленные когда-то по более выгодной цене. Часто «экономия» идет за счет снижения затрат на полное обследование памятника, что, по мнению заместителя директора по научной работе Музея городской скульптуры Надежды Ефремовой, недопустимо. Каждый памятник «болеет» по-своему, и набор негативных факторов, влияющих на его состояние, в каждом

случае индивидуален. Понятно, что и объем средств на реставрацию каждого из памятников определяется по-разному.

УМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ «ЛЕЧЕНИЯ» СКУЛЬПТУР

В последнее время появилось много новых технологий, позволяющих проводить реставрацию не по старинке, а с умом. Широко применяется компьютерная графика. С ее помощью были отреставрированы мраморные «Диоскуры» работы итальянского скульптора Трискорни (начало XIX века). На мраморе были колоссальные трещины. В виртуальном режиме специалисты четко определили, где именно находятся большие места скульптур и как грамотно их лечить.

Для лечения коррозии не так давно стали использовать новый материал — металлокерамику, которая индифферентна к воде. Значительно страдали от коррозии Ростральные колонны, части которых были скреплены пи-

итоге основание статуи успели переложить и укрепить.

НЕ УДАРНО, А КАЖДЫЙ ДЕНЬ

В планах музея городской скульптуры — мероприятия по сохранению Некрополя, так называемого «мраморного уголка», реставрация чугунных памятников конца XIX — начала XX веков. Планируются также работы по реставрации памятников Грибоедову, Чернышевскому, Горькому.

Однако любая реставрация — это не панацея. Надежда Ефремова говорит, что необходимо ежедневное наблюдение за состоянием памятников под открытым небом. Также надо следить, как ведут себя статуи после реставрации. Кроме негативных внешних факторов, монументы могут пострадать от актов вандализма. Сегодня проблема заключается в том, что на базе музея нет специальной службы для постоянного мониторинга, хотя в этом давно уже назрела острая необходимость. Текущий ремонт в любом случае намного экономичнее. Вовремя проведенная профилактика позволяет через пять лет сократить расходы на реставрацию. Сейчас записка о необходимости такой службы лежит в Комитете по культуре, решение будет приниматься на уровне города.

СПОНСОРАМ — БЛАГОДАРНОСТЬ И АЛЛЕЯ СЛАВЫ?

Из числа всех ежегодных заявок, которые музей скульптуры подает в Комитет по культуре Санкт-Петербурга, удовлетворяется 70 процентов. К 300-летию города благодаря спонсорской поддержке были отреставрированы многие памятники. Но многое все еще в запустении. К примеру, спуски к Неве на Адмиралтейской набережной традиционно украшали порфиновые вазы. Западная ваза была недавно демонтирована из-за аварийного состояния. Однако музей не может даже подать заявку на бюджетное финансирование,

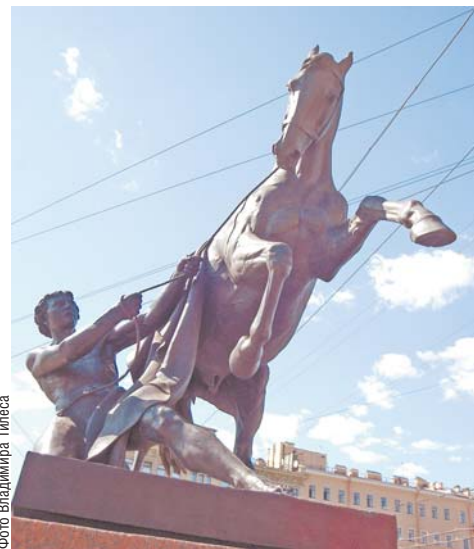


Фото Владимира Тилеса

потому что нет денег даже на предварительное обследование. Надежда Ефремова допускает возможность заказать копию в Швеции, где были изготовлены эти вазы. «Вот если бы нашелся спонсор! — мечтает Надежда Ефремова. — Жаль, что еще не принят закон о меценатстве. Чтобы отблагодарить людей за то, что они часть своих прибрежий вкладывают в реставрацию достопримечательностей Петербурга. Возможно, в городе нужно открыть аллею славы».

В целом ситуация с реставрацией скульптурных памятников Санкт-Петербурга не плачевная. Ни один монумент не утрачен, их состояние оценивается как удовлетворительное. Руководство музея скульптуры говорит о том, что благодаря новым технологиям восстановления и консервации памятников можно надеяться, что достопримечательности Санкт-Петербурга будут радовать еще не одно поколение.

ЮЛИЯ МЕНЬШИКОВА

за КОНЯМИ

Клодта нужно ухаживать каждый день

ронами из черного металла. Ноздреватый подстеский камень расшатывался, символические фигуры начали терять пальцы. Поэтому штыри заменили на металлокерамические.

Для обследования ангела с Александровской колонны применяли маленький волоконный телевизор. В микротрещины на бронзе проникал щуп с видеокамерой, что позволило увидеть «недра» ангела. И очень вовремя. Внутри не оказалось никакого каркаса. Квадратное основание лишь сверху было покрыто бронзой, а внутри лежала кирпичная кладка, извести из которой вымывалась дождями. Кирпич уже «повело», да так, что симметричный ангел в любой момент мог рухнуть с 47-метровой высоты. В

Музей городской скульптуры работает с 20-х годов прошлого века. В ведении музея более:

— 250 памятников декоративной скульптуры на улицах Санкт-Петербурга, Зеленогорска, Кронштадта,

— 4500 мемориальных досок: 2,5 тыс. — на домах, и 2 тыс. — внутри домов, больниц,

— 1500 памятников в некрополях.

Конкурс на лучшую реставрацию



«Северо-Западная Ассоциация Реставраторов Российской Федерации»

Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга



Воистину, Санкт-Петербург является одним из красивейших городов мира. Дворцы, памятники архитектуры, скверы и парки поражают своей красотой и ежегодно притягивают тысячи туристов со всего света. Задачей реставрационных организаций является сохранение культурно-исторического наследия Санкт-Петербурга. Поэтому «Северо-Западная Ассоциация Реставраторов РФ» под патронажем правительства Санкт-Петербурга выступает организатором первого конкурса «На лучшую реставрацию объектов культурно-исторического наследия Санкт-Петербурга».

Уникальность данного мероприятия состоит в том, что подобный специализированный конкурс будет проводиться впервые. Он стартует в начале июля и завершится торжественным вручением наград 9 ноября 2006 года. Конкурс будет посвящен выявлению наиболее значимых объектов реставрации нашего города, участие в нем примут реставрационные и проектные организации. Он охватит не только крупнейшие объекты, но и отдельные реставрационные композиции. Цель проводимого конкурса — поощрить и отметить все организации, которые принимают участие в восстановлении культурного достояния нашего города, а также повысить престиж профессии реставратора.

Часто случается так, что многие организации, занимающиеся реставрацией, остаются в тени. Несправедливо, что люди, вносящие такой огромный вклад в возрождение культурного наследия нашего города, остаются незамеченными. «Конкурс на лучшую реставрацию» направлен на то, чтобы ни одна организация не осталась без внимания, ведь для многих маленьких компаний это будет возможностью заявить о себе на городском профессиональном уровне. Данный конкурс планирует охватить все направления реставрационных работ: памятники архитектуры, здания и сооружения исторической застройки, произведения садово-паркового и монументального искусства, малые архитектурные формы, реставрацию мебели и исторических интерьеров.

«Конкурс на лучшую реставрацию» — яркое и значительное событие. Он будет проходить при участии администрации города и освещаться во всех СМИ, а его проведение планируется сделать ежегодным.

Главным отличием этого конкурса является запатентованный в Северной столице знак качества «Сделано в Санкт-Петербурге», который получают победители конкурса. Работать со знаком предприятия смогут долгие годы, подтверждая звание самых достойных организаций в области реставрации Санкт-Петербурга.

Контактные данные:

НП Северо-Западная Ассоциация Реставраторов
190000, Санкт-Петербург, пер. Пиригова, 7,

Руководитель проекта - Анна Антипенко, тел. 8 (812) 303-90-47,
специалист пресс-отдела - Мария Борисова, тел./факс 8 (812) 314-83-98.

на правах рекламы

НАЗНАЧЕНИЯ

В Ассоциации риэлторов

Новым исполнительным директором — вице-президентом Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области назначен Павел Созинов. По его словам, он сосредоточит свои усилия на вопросах развития Ассоциации. По его мнению, прямой задачей Ассоциации была и остается работа по повышению престижа профессии риэлтора и развитию процессов саморегуляции на рынке недвижимости.

«Мы знаем, что Павел Созинов посвятил работе на рынке недвижимости и в строительном комплексе Петербурга более десяти лет и уверены, что работа Ассоциации получит новый импульс после этого назначения», — считает Павел Штепан, президент Ассоциации.

До недавнего времени Павел Созинов работал в должности директора Экспертного

Совета по определению надежности строительных фирм (ЭСОН). На различных должностях Павел Созинов работал в крупнейших строительных компаниях города: «Строймонтаж», «РОССТРО».

Ранее занимавший должность исполнительного директора Ассоциации Александр Мошнов назначен советником президента Ассоциации. По его словам, он будет участвовать в разработке обучающих программ для ипотечных брокеров совместно с Ассоциацией Банков Северо-Запада. Также среди перспективных проектов он обозначил аттестацию специалистов на рынке недвижимости.

Кроме того, пресс-секретарь Ассоциации риэлторов Татьяна Демичева уходит из АСРП на другую работу. Ее обязанности будет исполнять новый сотрудник Ассоциации.



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 июля 2006 года

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

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Реклама

ДОБАВКИ К БЕТОНАМ

То, что сегодня бетон – самый «применяемый» строительный материал, факт неоспоримый. К бетону предъявляется ряд требований, выполнить которые зачастую невозможно без использования так называемых модификаторов, то есть химических добавок, позволяющих придать бетонной смеси свойства, обеспечивающие требования как проектировщиков, так и исполнителей работ.

Применение многих добавок не ограничивается только бетонами, их с успехом можно применять и для улучшения характеристик цементно-песчаных растворов. Идеал строителей – бетонные смеси, которые имеют высокую подвижность, замедленное схватывание и быстрый набор прочности, длительное время транспортировки с последующей легкой заливкой в формы, универсальность применения, получение конструкций, не требующих значительных затрат на гидроизоляционные работы. При этом не следует забывать, что основной задачей является обеспечение требуемой прочности и долговечности бетонной конструкции, то есть возможность длительное время противостоять механическим нагрузкам, химическим и физическим воздействиям окружающей среды. Поэтому применение добавок в современном строительстве не только рекомендуется, но и просто жизненно необходимо.

ОНИ РЕШАЮТ ПРОБЛЕМЫ

Первой проблемой, с которой столкнулись строители при переходе на монолитное домостроение, стала проблема доставки бетона от изготовителя до потребителя с сохранением необходимых качеств. Прежде всего это сохранение подвижности, позволяющей насосом закачать бетон на второй, третий, а то и на четвертый этаж. Для подъема бетона на такую высоту стали применять высокопроизводительные бетононасосы. А это уже вторая проблема.

Третья проблема – чтобы через сутки-двое после того, как бетон уложили, уже можно было снимать опалубку. Если же бетон твердеет медленно, то количество используемой опалубки приходится увеличивать пропорционально удлинению времени отверждения бетона, что значительно удорожает строительство. Естественно, за такой короткий срок бетон окончательно застыть физически не может, но он должен успевать набрать необходимый уровень прочности.

Четвертая проблема – это то, что бетон, который идет на монолитное домостроение, должен укладываться по безвибрационной технологии. Потому что в большинстве случаев его физически невозможно обработать вибратором, так как некуда этот самый вибратор поместить.

Так вот, все перечисленные проблемы решаются введением в бетон специальных добавок. Кроме уже перечисленных проблем добавки позволяют решать еще целый ряд вопросов, часто возникающих у строителей, например, проблему зимнего строительства (ведь строят сейчас и зимой, и летом). Необходимо довести бетон до

Просто добавь в бетон!



Фото Владимира Тилеса

стройки, уложить его, и чтобы он при этом не замерз. А бетон зимой стынёт просто на глазах. Уже в миксере температура бетона падает на 6-7 градусов Цельсия, и если его загружают с температурой +15 градусов Цельсия, то на стройку он приходит с температурой +7-8 градусов Цельсия. А дальше после выгрузки он поступает к месту укладки по холодному лотку и затем ложится на холодное основание. Задача в том, чтобы в момент контакта и дальше при затвердевании он не замерз. На этот случай создана специальная добавка на основе солей органических кислот, снижающая температуру замерзания воды до -30 градусов Цельсия. Конечно, при отрицательной температуре скорость реакции гидратации в бетоне уменьшается, и он не набирает прочность так быстро, как в теплую погоду, но 30 процентов марочной прочности он, как и положено по ГОСТу, через 28 дней наберет. И значит, добавка со своей задачей полностью справляется.

Еще одна задача – улучшение свойств кладочных растворов для кирпича. Цементный кладочный раствор не должен замерзать и впоследствии на поверхности кирпича не должны появляться высолы. Использовать для предотвращения замерзания раствора специальную добавку – идея далеко не новая. Например, добавки нитрита натрия и хлористый кальций используются уже довольно давно. Сейчас разработана новая серия добавок, принцип действия которых основан на снижении температуры замерзания воды. Эти добавки отличаются тем, что их надо в 2,5 раза меньше, чем того же нитрита натрия, и, кроме того, они препят-

ствуют появлению высолов на поверхности кирпича. Современная бетонная технология в большой степени ориентирована на использование бетонных добавок. Так, многочисленные свойства бетона не могут быть достигнуты без бетонных добавок, а многие строительные задачи могут решаться только при их использовании. В соответствии с этим в мире в 80-90 процентах всех изготавливаемых в промышленности типов бетона применяются добавки.

ПОЛИМЕРЫ ПОМОГАЮТ

Если в начальный период развития ученые и специалисты основные надежды возлагали на широкое и успешное применение так называемых бетонополимеров, то есть цементных бетонов, пропитанных низковязкими мономерами с применением специальных технологий пропитки и полимеризации, то несколько позже их внимание переключилось на полимербетоны, то есть бетонные композиции, где в качестве вяжущего использовались полимерные смолы (акриловые, эпоксидные, полиэфирные и т.д.) или расплавы серы.

И те, и другие материалы обладали значительными достоинствами (высокой прочностью, коррозионной стойкостью, долговечностью и т.д.), нашли заметное применение во многих областях строительства (мосты, полы промзданий, спортивные арены, трубы и коммуникационные каналы, хранилища и резервуары) и машиностроения (фундаменты под оборудование, станины станков), но выявленное затем неблагоприятное соотношение цена – качество и низкая температурно- и огнестойкость со временем резко ограничили объемы и области их применения.

Следующим этапом развития стало применение так называемых бетонов, модифицированных полимерами. В отличие от бетонополимеров и полимербетонов новый класс бетонов изготавливают по более традиционной технологии, при которой полимеры используются наподобие химических добавок.

Упрощение технологии и снижение стоимости при одновременном улучшении физико-механических характеристик сделали новый класс бетонов привлекательным для изготовления коррозионностойких и высокопрочных изделий и конструкций, а также отличным материалом для ремонта и усиления железобетонных зданий и сооружений наряду с известными технологиями ремонта методом пропитки поверхности изделий низковязким метилметакрилатом MMA.

Для повышения безопасности таких работ в настоящее время разработаны низковязкие и слабоулетучивающиеся композиции мономера 2-гидроксиэтил метакрилата, применение которых дает существенное уменьшение влаго- и воздухопроницаемости изделий.

Модификация композиций на основе мономера метилметакрилата полиуретанами и бутилакрилатами позволила существенно снизить их летучесть и улучшить эксплуатационные свойства (адгезию, деформативность и др.).

Разработанные сотрудниками НИИЖБ композиции, сохраняя низкую начальную вязкость, способствующую глубокой пропитке поверхности конструкций и ликвидации дефектов, отверждаются как во влажных условиях, так и при отрицательной температуре окружающего воздуха (до -30 градусов Цельсия). Композиции предназначены

как для устранения поверхностных дефектов (пропитка), так и для инъекционного устранения объемных дефектов бетонных, кирпичных и каменных конструкций (трещины, внутренние неплотности рабочих швов бетонирования, швы кирпичной кладки и т.п.)

Наиболее активные разработки в области модификации цементных бетонов и растворов полимерными композициями в настоящее время осуществляются в Японии, в частности в университете г. Корияма под руководством профессора И. Охама. Среди новых разработок следует упомянуть применение дисперсий стиролбутадиеновых латексов, эмульсий полиэтиленвинилацетатных и полиакриловых эфиров, полимерных порошков с восстанавливаемой дисперсией (полиэтиленвинилацетат) и других композиций.

К новинкам можно отнести модификацию растворов и бетонов стандартной эпоксидной смолой, причем модифицирующая композиция в этих случаях используется без отвердителя, что существенно снижает ее токсичность. Полимеризация смолы происходит в ходе гидратации цемента, а в случае ее ускорения за счет прогрева наблюдается заметный рост прочности бетона.

Особо следует отметить тот факт, что конструкции из такого бетона и раствора проявляют эффект самозалечивания образующихся микротрещин и могут быть отнесены к классу так называемых «интеллектуальных» материалов. К этому же классу относятся и растворы, модифицированные гидрокалцитом нитритного типа, представляющего собой ингибитор коррозии, адсорбирующий ионы хлора. Эти растворы при содержании в них около 10 процентов калумита отличаются долговечностью и рекомендуются для ремонта сильно поврежденных железобетонных конструкций, эксплуатируемых в агрессивных средах.

Определенный интерес представляют полимеры-суперадсорбенты, которые вводятся в состав ингредиентов цементного бетона при изготовлении железобетонных конструкций. При образовании в процессе эксплуатации трещин и попадании в них влаги образуется гель, предотвращающий дальнейшее проникновение жидкости. Созданы новые экологически безопасные жидкие эпоксидные и полиэфирные смолы, вяжущие на основе метакрилата с малым выделением запаха, малоусадочные смолы ненасыщенных полиэфиров и т.д.

Большой интерес вызывают цементные растворы, модифицированные полимерами, содержащими фотокатализатор (диоксид титана), которые при применении в дорожных покрытиях эффективно нейтрализуют выхлопные газы автомобилей (окислы азота).

Для повышения соле- и морозостойкости дорожных бетонов, например, в Сербии с успехом применяют модификацию бетонов с помощью стиролбутадиеновых латексов, которые вводятся как в бетоны несущих конструкций, так и в растворы защитных слоев.

В Южной Корее получены весьма впечатляющие результаты по разработке долговечных и достаточно прочных легких бетонов (объемная масса от 1020 до 1160 кг/куб. м) на основе ненасыщенных полиэфирных смол, отвердителя, стальной фибры и смеси искусственных легких заполнителей, которые могут применяться для создания как обычных строительных изделий, так и для дренающих элементов (объемная масса от 930 до 960 кг/куб. м).

Так как бетоны с полимерами представляют собой материалы с уникальными свойствами, то их определение требует соответствующих уникальных методов испытаний. Так, например, активные работы по стандартизации методов испытаний и разработке требований к качеству бетонов с полимерами осуществляются в Японии. К настоящему времени там действуют более пяти десятков стандартов, которые были разработаны Комитетом промышленных стандартов (JIS), Институтом бетона (JCI), Архитектурным институтом (AU) и Обществом строителей (JSCE) Японии.

В США ведутся работы по поиску полимеров с более стабильными свойствами в широком диапазоне температур, а также полимеров, наиболее совместимых по свойствам с бетонными смесями для максимального улучшения их конструктивных характеристик. Значительные усилия направляются на разработки мономеров, пригодных для более эффективной пропитки бетонных изделий и конструкций в заводских условиях и на стройплощадке, а также на поиски полимерных смол, которые могут быть использованы повторно или рециклированы.

ИННОВАЦИИ

Они экономят энергию и время

Как известно, большую группу добавок составляют суперпластификаторы, способные удовлетворить требования самых взыскательных потребителей. Добавление суперпластификаторов в бетонную смесь (0,6 процента от веса цемента) позволяет: увеличить подвижность бетонной смеси от марки П1 до П5 без снижения прочности бетона; увеличить прочность изделий на 20 процентов при сохранении расхода цемента и марки подвижности смеси; снизить расход цемента на 15–20 процентов при сохранении марки подвижности смеси и прочности бетона.

Применение суперпластификаторов позволяет сократить время и энергозатраты на тепло-влажностную обработку и виброупрочнение бетонной смеси, получить бетоны с высокой водонепроницаемостью (не менее W8) и морозостойкостью (не менее F300). Наиболее распространенными из этой группы пластификаторов являются добавки «Полипласт СП-1», «Полипласт СП-3» и «Полипласт СП-1ВП». Последняя содержит воздушноподдерживающий компонент и позволяет получать бетоны с содержанием вовлеченного воздуха не более 1,7 процентов, изготавливать бетонные изделия с уплотненной структурой цементного камня и улучшенным качеством поверхности.

Полифункциональный модификатор бетона «ПФМ-НЛК» является сильнопластифицирующей добавкой, представляющей собой смесь натриевых солей полиметиленафталинсульфокислоты с добавлением воздухововлекающего и гидрофобизирующего комплексов. Его применение в количестве 0,7 процента от веса цемента позволяет получать бетон с повышенными морозостойкостью (до F500) и водонепроницаемостью (до W12). Отдельная группа – суперпластификаторы с противоморозным действием «Криопласт СП15-1» и «Криопласт СП15-2». Они позволяют изготавливать, транспортировать и укладывать бетонную смесь при температуре воздуха до -15 градусов Цельсия.

Пластификатор «Динамик П-120» – сильнопластифицирующая добавка с эффектом замедления схватывания бетонной смеси. Ее применяют при продолжительном транспортировании бетонной смеси к месту укладки и при возведении конструкций из монолитного бетона. Добавка увеличивает подвижность бетонной смеси от марки П1 до марки П4 без снижения прочности бетонных изделий и сохраняет подвижность бетонной смеси на период до двух часов с момента затворения. Суперпластификатор «Реламикс Т-2» – пластификатор с ускорением набора прочности. Он позволяет достигать распулочной прочности бетона уже в первые сутки твердения, получать бетоны с высокой водонепроницаемостью (не менее W10) и морозостойкостью (не менее F 400).

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Патриарх стройматериалов

Бетон – один из древнейших строительных материалов. Из него построены галереи египетского лабиринта (3600 лет до н. э.), часть Великой Китайской стены (III в. до н. э.), ряд сооружений на территории Индии, Древнего Рима и в других местах.

Однако использование бетона и железобетона для массового строительства началось только во второй половине XIX века, после получения и организации промышленного выпуска портландцемента, ставшего основным вяжущим веществом для бетонных и железобетонных конструкций. Вначале бетон использовался для возведения монолитных конструкций и сооружений. Применялись жесткие и малоподвижные бетонные смеси, уплотнявшиеся трамбованием. С появлением железобетона, армированного каркасами, связанными из стальных стержней, начинают применять более подвижные и даже литые бетонные смеси, чтобы обеспечить их надлежащее распределение и уплотнение в бетонируемой конструкции. Однако применение подобных смесей затрудняло получение бетона высокой прочности, требовало повышенного расхода цемента. Поэтому большим достижением явилось появление в 30-х годах способа уп-

лотнения бетонной смеси вибрированием, что позволило обеспечить хорошее уплотнение малоподвижных и жестких бетонных смесей, снизить расход цемента в бетоне, повысить его прочность и долговечность.

В эти же годы был предложен способ предварительного напряжения арматуры в бетоне, способствовавший снижению расхода арматуры в железобетонных конструкциях, повышению их долговечности и трещиностойкости.

Профессор А.Р. Шуляченко в 80-х годах прошлого века разработал теорию получения и твердения гидравлических вяжущих веществ и цементов и доказал, что на их основе могут быть получены долговечные бетонные конструкции. Под его руководством было организовано производство высококачественных цементов. Проф. Н.А. Белелюбский в 1891 году провел широкие испытания, результаты которых способствовали внедрению железобетонных конструкций в строительство. Профессор И.Г. Малюга в 1895 году в своей работе «Составы и способы изготовления цементного раствора (бетона) для получения наибольшей крепости» обосновал основные законы прочности бетона. В 1912 году был издан капитальный труд Н.А. Житкевича «Бетон и бетонные работы».

В начале века появляется много работ по технологии бетона и за рубежом. Из них наиболее важными были работы Р. Фере (Франция), О. Графа (Германия), И. Болеме (Швейцария), Д. Абрамса (США).

Широкое развитие получила технология бетона в СССР со времени первых крупных гидротехнических сооружений – Волховстроя (1924 г.) и Днепростроя (1930 г.). Профессоры Н.М. Беляев и И.П. Александрии возгласили ленинградскую научную школу по бетону.

В 30-е годы ученые московской школы бетона Б.Г. Скрамтаев, Н.А. Попов, С.А. Миронов, С.В. Шестоперов, П.М. Миклашевский и другие разработали методы зимнего бетонирования и тем самым обеспечили круглогодичное возведение бетонных и железобетонных конструкций, создали ряд новых видов бетона, разработали способы повышения долговечности бетона, основы технологии сборного железобетона.

В послевоенные годы создаются новые виды вяжущих веществ и бетонов, начинают широко применяться химические добавки, улучшающие свойства бетона, совершенствуются способы проектирования состава бетона и его технология.

Ежегодно в строительстве применяется примерно 250 млн куб. метров бетона и железобетона, в том числе около 125 млн куб. метров сборного железобетона. На предприятиях работает свыше 25 тыс. технологических линий по производству сборного железобетона.

лестобетонных и каменных сооружений и обеспечением высоких технологических и технических характеристик бетонной смеси и бетона. Это, прежде всего:

- Добавки для приготовления бетонов и растворов
- Добавки для приготовления бетонов и растворов, в том числе с ВЭС
- Добавки для приготовления бетонов и растворов, в том числе с ВЭС для производства бетонных работ при отрицательных температурах наружного воздуха
- Добавки при подводном бетонировании
- Регулятор сохранения бетона
- Регулятор твердения бетона
- Регулятор воздухоувлечения в бетоне
- Регулятор подвижности бетон. смеси во времени

- Добавки для монолитных и самоуплотняющихся бетонов
- Фибры (как базальтовую, так и стальную анкерную)
- 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
- Быстротвердеющие и самовыравнивающиеся составы
- Декоративные штукатурные покрытия для наружных (фасадных) и внутренних работ
- Эмульсол (для смазывания метал. форм в производстве ЖБИ).

Хотелось бы отметить, что на сегодняшний день без добавок к бетонам (в том числе и химических) строителям уже не обойтись. И за добавками – будущее!..

НОВОСТИ

Компания Eco Safety Products расширила перечень своей продукции, начав выпуск нового красителя на основе биоматериалов, предназначенного для окрашивания бетонных поверхностей. Хорошо проникающий в материал бетонный краситель Eco ProCote, изготавливаемый компанией Eco Safety Products из сложных эфиров на биологической соевой основе, является первым звеном в производственной линии экологически безопасных полупрозрачных бетонных красителей для строительных целей.

Этот продукт был разработан в соответствии с некоторыми выдвинутыми на федеральном уровне инициативами и превосходит по своим характеристикам традиционные красящие вещества, применяемые для нанесения на вертикальные и горизонтальные пористые поверхности. Краситель Eco ProCote представляет собой нетоксичный бетонный краситель длительного действия на биологической основе, с низким содержанием летучего органического углерода и практически полным отсутствием запаха.

Итальянская компания Italcementi начала продажу цемента, который способен поглощать выхлопные газы автомобилей. Разработка материала, получившего название TX Active, продолжалась в течение десяти лет. Он способен сорбировать до 40 процентов вредных газов, содержащихся в воздухе. Испытания нового бетона происходили возле шоссе близ города Милан. Они показали, что материал способен поглощать до 65 процентов диоксида азота и монооксида углерода. Действие TX Active основано на фотокатализе.

Студенты Королевского колледжа искусств Крис Глэйстер, Афшин Мехин и Томас Розен изобрели бетон, меняющий свой цвет под управлением компьютера — Chronos Chromos Concrete. Авторы проекта полагают, что делать здания с раз и навсегда застывшим обликом — слишком скучно. Они придумали технологию, позволяющую бетону менять не только цвет (между двумя, выбранными заранее), но и показывать несложные рисунки и текст, потенциально превращая стены из такого материала в часы, или, например, градусник.

В Белорусском национальном техническом университете создан ультразвуковой бетон-тестер SL-BNTU. Его разработчики — кафедра «Технология строительного производства» и научно-исследовательская лаборатория «Промышленное и гражданское строительство». Бетон-тестер предназначен для оценки прочностных и упруго-деформативных характеристик бетона, степени его однородности в изделиях и конструкциях; контроля кинетики твердения бетона с целью определения момента достижения его распалубочной прочности; обнаружения дефектов (трещин) в бетонных конструкциях и сооружениях. Бетон-тестер представляет собой прибор, функционирование которого основано на измерении параметров прохождения в контролируемой среде сформированных им ультразвуковых колебаний различных типов с использованием сухого точечного контакта.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Светлана Беляева, менеджер по маркетингу ЗАО «СЗНК-Бетон»:

– Добавки к бетонам применяются для улучшения качественных характеристик бетонной смеси, таких, как повышение прочности, удобоукладываемости, понижение водоцементного отношения, увеличение морозостойкости и водонепроницаемости и т.д.

В большинстве случаев применение добавок ведет к снижению себестоимости бетона. Если же говорить о том, какие добавки предпочтительнее (отечественные или импортные), то, например, наше предприятие производит товарные бетоны и растворы с применением как отечественных, так и импортных добавок, все зависит от желания и возможностей заказчика, вопрос в цене – добавки импортного производства значительно дороже отечественных. Это обусловлено тем, что зарубежные добавки являются так называемыми «добавками нового поколения» и разрабатываются с применением новейших рецептур.

Сейчас широко представлены корейские и китайские добавки, качество которых не уступает отечественным, к тому же растаможить и доставить в Россию такие добавки значительно дешевле, нежели приобретать отечественные добавки и тем более европейские.

ЗАО «СЗНК-Бетон» активно применяет различные добавки в производстве товарного бетона и растворов. Необходимо отметить, что специалисты нашей лаборатории могут разработать рецептуру для производства бетонной смеси с использованием добавок заказчика. В настоящее время на наших заводах широкое применение получили следующие добавки:

лигнопан – пластифицирующая добавка, основной характеристикой которой является снижение водоцементного отношения в бетоне, снижение расхода цемента, а также увеличение прочностных характеристик;

микрокремнезем, способствующий уплотнению структуры бетонной смеси и как следствие – повышению водонепроницаемости, морозостойкости, прочностных характеристик, а также позволяющий снизить расход цемента;

поликарбоксилатные добавки, применяемые «СЗНК-Бетон», позволяют не просто снижать водоцементное отношение, но и существенно увеличивать плотность и подвижность бетонной смеси, получать литые бетоны с высокими показателями прочности, водонепроницаемости и морозостойкости.

В ближайших планах нашей компании начать производство штукатурных растворов с применением добавок, обеспечивающих хорошую сохранность раствора и обладающих водоудерживающими свойствами.

Татьяна Иванова, генеральный директор ООО «ГидроМон»:

– Добавки и сухие строительные смеси широко применяются в производстве бетона, ЖБИ, домостроении, мостостроении, ремонте мостов и дорог. Сухие гидроизоляционные, инъекционные, ремонтные смеси, быстротвердеющие составы, смеси для бетонов и растворов предназначены для регулирования в широком диапазоне свойства бетонов, с целью обеспечения индивидуальных условий строительства, для бетонов с ВЭС (высокими эксплуатационными свойствами).

На основе применения современных технологических процессов можно повысить качество продукции и составить достойную конкуренцию на рынке товаров и услуг.

Например, наше предприятие специализируется на предоставлении партнерам систем материалов и добавок для бетонов и растворов, способных решить самые сложные задачи, связанные с возведением, ремонтом, защитой же-

штампованными, сварными и комбинированными: клеесварными, штампованными и т.д.

Металлические конструкции обладают рядом достоинств, таких, как меньший вес, простота и серийность изготовления, легкость монтажа, возможность осуществления монтажа крупными блоками, прочность и долговечность.

Вместе с тем подверженность металлоконструкций коррозии вызывает необходимость их защиты от внешних воздействий в виде оцинковки, нанесения других защитных эмалевых или полимерных покрытий (окраски). Металлоконструкции наряду с железобетонными конструкциями часто применяют в специальных сооружениях, системах теплогоснабжения и вентиляции, нефтяных сооружениях и системах.

Отметим, что тематический выпуск о применении металла в строительстве приурочен к празднику День Металлурга, который отмечается 16 июля. Приглашаем все заинтересованные компании поучаствовать в процессе подготовки материалов по данной тематике.

АНОНС

С металлом по жизни

В №26 «Строительного Еженедельника» в рубрике «Технологии и материалы» речь пойдет о металлоконструкциях.

Первые металлоконструкции появились в середине XIX века. В 1851 году впервые в архитектурной практике было построено здание из стали и стекла (Всемирная промышленная выставка в Лондоне). Памятником архитектуры стала 300-метровая Эйфелева башня в Париже. Сегодня металлоконструкции широко применяются в строительстве. Металлические конструкции можно квалифицировать по размеру, способу изготовления, конфигурации и принципу действия. В зависимости от способа изготовления металлоконструкции могут быть литыми, кованными, точеными, клепанными,



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)

Реклама
Товар сертифицирован



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

НЕДВИЖИМОСТЬ

Загородная ипотека: за и против

Предложение на рынке загородного жилья в настоящее время составляет примерно 8 тыс. объектов недвижимости, однако очень малая их часть может стать предметом ипотечной сделки из-за проблем с оформлением земельных прав.

Решению вопросов, связанных с «продвижением» ипотеки в область, была посвящена конференция, проведенная по инициативе НП Ассоциация «Загородная недвижимость». Представители риэлторских фирм, банков, строительных компаний размышляли о нынешнем состоянии загородной ипотеки, перспективах ее дальнейшего развития в поисках ответа на ключевой вопрос: способна ли ипотека решить жилищные проблемы широких кругов населения в Ленинградской области. «Нам необходимо выработать единый подход к ситуации, сложившейся на областном рынке недвижимости», — отметил во вступительном слове глава Ассоциации Леонид Телегузов.

Развитие ипотечного кредитования признано одним из основных путей реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». В настоящее время данное направление банковской деятельности в первую очередь распространяется на кредитование с целью приобретения жилья в многоквартирных домах. Это в равной степени относится как к мегаполисам — Москве, Санкт-Петербургу, так и к небольшим городам и поселкам городского типа. Таким образом, практически неохваченной ипотекой оказывается достаточно большая часть рынка жилья — индивидуальные жилые дома, иными словами, то, что принято называть «загородной недвижимостью». Вместе с тем эксперты рынка недвижимости отмечают в Санкт-Петербурге и Ленинградской области постоянный рост интереса к приобретению с помощью ипотечных кредитов коттеджей, как на вторичном рынке, так и на этапе строительства. «Мы на пороге загородного бума, такого же, как в Москве, — считает генеральный директор ЗАО «Русский Фонд Недвижимости» Александр Портнов. — В городе практически не осталось ликвидных объектов, а рост цен на квартиры идет такими темпами, что многие продавцы отказываются от сделок с привлечением банковских кредитов, поскольку за время оформления сделки цены вырастают. Таким образом, можно смело говорить о необходимости продвижения в область для крупнейших петербургских банков, серьезно занимающихся ипотечным кредитованием».

Потенциальных приобретателей загородной недвижимости можно условно поделить на две группы — городские жители, которые по каким бы то ни было причинам заинтересованы в покупке недвижимости за пределами города, и жители области, нуждающиеся в улучшении своих жилищных условий. В соответствии с этим членением разнятся и запросы покупателей.

В первом случае спросом пользуются дома в зоне удаленности от Санкт-Петербурга



Фото Владимира Тилеса

до 160 км. Ликвидность объекта обеспечивает наличие систем энергоснабжения и круглогодичного подъезда, а также «американский» характер архитектурного решения коттеджа — замки из красного кирпича постройки 90-х годов спросом не пользуются. Во втором случае особые требования предъявляются только к качеству жилья, география же расположения объекта расширяется, охватывая практически всю область, может быть, за исключением особенно депрессивных районов. По мнению риэлторов, наиболее востребованными объектами загородной недвижимости являются дома в ценовом сегменте от \$125 тыс. до \$275 тыс. — так называемые коттеджи «эконом»- и среднего класса. Однако эту недвижимость достаточно трудно назвать общедоступной. Так, по мнению исполнительного директора агентства недвижимости «Александр-Н» Федора Дьячкова, для обслуживания ипотечного кредита на приобретение такого жилья среднемесячный доход семьи должен составлять \$3-4 тыс.

При расположении объекта на небольшом удалении от города банки достаточно активно идут на предоставление ипотечных кредитов. Большинство банковских ипотечных программ вообще не разграничивает схемы кредитования квартир и другой недвижимости (исключением являются программы Городского ипотечного банка). Кредитование за воображаемой чертой в 160 км осложняется отсутствием развитой сети представительств у большинства коммерческих банков Санкт-Петербурга. «Сложно организовывать процесс кредитования граждан, живущих в Лоддейном поле, Подпорожье или Тихвине, — отмечает начальник отдела ипотечного и потребительского кредитования Внешторгбанка Татьяна Хоботова, — ведь необходимость личного присутствия даже в минимальном объеме существует. Решение этой проблемы

мы видим только в расширении филиальной сети банка».

Однако ипотечное кредитование в области влечет за собой ряд проблем, которые не возникают при покупке квартир в границах Санкт-Петербурга. Главная трудность «коттеджной» ипотеки — незарегистрированность земли и построек. Как отметил Федор Дьячков, только 10 процентов земельных участков в Ленинградской области имеют оформленную по всем требованиям законодательства правоустанавливающую документацию. А учитывая достаточно серьезные трудности при регистрации в областных ФРС, где до сих пор не создана единая схема работы в случае ипотечных сделок, возможности кредитования на покупку коттеджей сужаются.

«Наиболее часто встречающаяся ошибка — регистрация ипотеки за номером сделки купли-продажи, тогда как она должна регистрироваться за номером регистрации права.

Замки

из красного кирпича постройки 90-х годов спросом не пользуются

И это далеко не единственное несоответствие, — комментирует заместитель генерального директора ОАО «Энергомашбанк» Дмитрий Вагин. — Из-за ситуации, когда представители органов ФРС категорически отказываются корректировать свой подход к регистрации объектов загородной недвижимости, нам пришлось полностью отказаться от сделок в Гатчинском районе».

Специалисты рынка загородной недвижимости отмечают превышение спроса над предложением, отсутствие «бюджетного» жилья и именно с этим связывают замедлен-



ные темпы развития «коттеджной» ипотеки. Для решения этой проблемы в рамках таких целевых программ, как «Жилье для молодежи», «Жилье для работников бюджетной сферы» планируется строительство коттеджных поселков и таун-хаузов, жилье в которых будет реализовываться по программам ипотечного кредитования. «Благодаря тому, что правительство Ленинградской области будет субсидировать приобретение нового жилья, востребованность ипотеки повысится», — считает гендиректор Ленинградского областного АИЖК Алексей Поляков. Однако у многих экспертов вызывает сомнение возможность глобального развития загородной ипотеки за счет привлечения средств областного бюджета, поскольку уровень заработной платы в регионе достаточно низкий. По данным, представленным Татьяной Хоботовой, ежемесячные обслуживание среднего по размерам кредита, предоставляемого по ипотечной программе Внешторгбанка, примерно будет равняться размеру заработной платы заемщика.

Изменить создавшуюся ситуацию может совокупность ряда факторов. Во-первых, повышение уровня жизни населения области, что возможно при развитии инвестиционного потенциала Ленобласти (как это происходит в Усть-Луге). Во-вторых, снижение процентных ставок по ипотеке — здесь, возможно, особую роль сыграет произошедшее с 1 июля снижение ставок АИЖК (от 11,5 процентов в рублях). Третьей и, пожалуй, самой важной составляющей успеха ипотеки в области должно быть увеличение объемов жилищного строительства.

Пока же, вероятнее всего, «загородный бум» будет создавать состоятельные петербуржцы и выходцы из других регионов, что мало совпадает с задачами, поставленными в национальном проекте.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Строители и проектировщики!
Обращайтесь за новыми подрядами на
«Биржу Строительных Подрядов»
У Вас дела идут хорошо, но
почему бы им не идти еще лучше!

www.birgasp.ru
тел. 8 921-438-00-77
факс 591-82-19
E-mail: info@birgasp.ru

Реклама

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Владимир Александрович Яблоков, председатель Совета ОАО «Петербургреконструкция», 11 июля

Юрий Георгиевич Еремин, генеральный директор ООО «НИЦ СипБ», 12 июля

Леонид Дододжонович Рейман, министр информатизации и связи РФ, 12 июля

Светлана Николаевна Нестерова, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, 12 июля

Виктор Васильевич Черкесов, руководитель ФС России по контролю за оборотом наркотических средств, 13 июля

Леонид Михайлович Сорокко, генеральный директор ЗАО СП «Петр Великий», 14 июля

Александр Иванович Кушак, депутат Законодательного собрания, 14 июля

Сергей Борисович Тарасов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, 15 июля

Алла Юрьевна Манилова, председатель Комитета по печати и взаимодействию со СМИ, 16 июля

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



HAUS-KONZEPT
СОДРУЖЕСТВО

Выставочный комплекс:
Приморское шоссе, Лахта

www.haus-konzept.ru

(812) 716-42-24
(812) 716-60-15

«HAUS-KONZEPT» Содружество»: от коттеджа до стадиона

Важное событие, отмеченное присутствием губернатора Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко, произошло в июне этого года в Репино: компания «Содружество» в рекордно короткий срок завершила строительство новых корпусов загородной базы отдыха детского дома №6. Работа предприятия получила высокую оценку от руководства города. Компания доказала, что технология «HAUS-KONZEPT» Содружество» применима не только для строительства жилья, но и для возведения общественных зданий баз отдыха, мини-гостиниц. Ее также можно использовать для возведения спортивных сооружений – бассейнов, крытых кортов, велотреков, спортивных залов.



На заводе производятся и большепролетные деревянные клееные конструкции. Они более долговечны, чем металлические, которые во влажной и агрессивной среде подвергаются коррозии. И по несущей способности деревянные клееные конструкции не уступают металлическим. Более того, предел огнестойкости у деревянных балок выше. Деревянные клееные балки экологичны и не требуют дополнительной отделки как железобетонные или металлические. Дерево само по себе является украшением любого интерьера.

Индустриальная основа – одно из условий работы компании. Сегодня на высокотехнологичном оборудовании выпускаются 18- и 24-метровые балки для большепролетных сооружений, а к концу года планируется наладить производство 36-метровых деревянных балок и арочных конструкций.

Применение клееных деревянных балок большой длины позволяет уменьшить количество опор в помещениях и, значит, увеличить полезную площадь. В Финляндии около 70 процентов общественных сооружений, в том числе и спортивных, построено с применением деревянных большепролетных конструкций. Теперь и «HAUS-KONZEPT» Содружество» может предложить отечественную качественную продукцию для возведения подобных сооружений, тем более что потребность в них резко возрастает.



В планах – строительство домов из клееного бруса. Причем производство предполагается оснастить автоматическими линиями, обеспечивающими точность распиловки и сборки. Предполагается использовать брус большей толщины для того, чтобы из домов сезонного пребывания превратить их в коттеджи для круглогодичного проживания.

Впервые в Санкт-Петербурге железобетонные 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

*Для труб диаметром менее 700 мм

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



ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЛИДЕР

Мы поставляем бетоны и растворы:

- Именно такие, какие требуются
- Именно туда, куда требуется
- Именно тогда, когда требуется



СЗНК БЕТОН

- современное немецкое высокопроизводительное оборудование
- производство и доставка всех видов товарных бетонов и растворов
- широкий спектр специальных бетонов и растворов
- разработка индивидуальных рецептов и изготовление продукции под нужды клиента
- аккредитованная лаборатория, выездная лаборатория
- собственный мощный автопарк АБС и АБН
- круглосуточная работа, в том числе в выходные и праздничные дни



198216, г. Санкт-Петербург, Трамвайный пр., дом 14
тел./факс: +7 (812) 372-12-82, 376-65-76, 377-10-16, 377-50-49
E-mail: beton@sznk.ru Http://www.sznk.ru

Товар сертифицирован



СИГМА
Торговый Дом

Инвестор
Заказчик
Застройщик
Генподрядчик

11 лет
успешной работы

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

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.



Теперь есть мы!

Газета «Строительный Еженедельник» представляет
Информационный центр
«Строй-Пресс»

пресс-конференции
брифинги
презентации
круглые столы
семинары
деловые встречи
380-15-81, 380-15-82

BalticBuild

10-я Международная
выставка
Балтийская
Строительная
Неделя

ВРЕМЯ ИННОВАЦИЙ!

Всё для строительства
завтрашнего дня
на выставке сегодня

13-16 сентября 2006
Санкт-Петербург, Ленэкспо



В рамках выставки:
Конкурс
"Иновация 2006"

Генеральный спонсор
конкурса:
ALUTECH
ГРУППА КОМПАНИЙ

www.balticbuild.ru

Организаторы:
Тел.: +7 (812) 380 60 00
ПРИМ-СПО
ALUTECH

Генеральный
информационный спонсор:
Спиритика
ГРУППА КОМПАНИЙ

Конкурс проводится
при содействии:
Петербургский
Строительный
Центр

Информационная
поддержка:
СТРОИТЕЛЬСТВО
РОССИИ
ВТОРОЙ.РУ



**Петербургский строительный центр
предлагает новую
услугу - почтовая презентация
"Post presentation"**

"Post Presentation" - это одна из форм презентации вашей фирмы. Фирменный пакет "Post presentation" включает в себя информационные и рекламные материалы компаний-производителей и поставщиков строительных материалов по заранее выбранной тематике.

"Post presentation" - это тематическая почтовая рассылка. Ее периодичность - 4 раза в год.

Перед тем как рассылать пакеты "Post presentation", специалисты департамента семинаров проводят мониторинг среди компаний и выявляют наиболее заинтересованных адресатов в данном виде рекламы.

"Post presentation" - это именная почтовая рассылка, получателем является конкретный сотрудник фирмы. По окончании "Post presentation" клиенту направляется отчет по результатам рассылки (краткая информация о 500 компаниях - адресатах).

Тематику "Post presentation" определяет потенциальный заказчик. Это важно! Пакет "Post presentation" содержит информационные и рекламные материалы фирм, которые не конкурируют между собой.

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

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

27 - 29 сентября 2006
ОАО "ЛЕННИПРОЕКТ"



Санкт-Петербург
Конференция

**РАЗВИТИЕ МОНОЛИТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ
В ГРАЖДАНСКОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

В программе:

1. Обзор нормативной документации.
2. Современные конструктивные и технологические схемы зданий.
3. Устройство заглубленных частей зданий и сооружений.
4. Методы расчета и конструирования.
5. Контроль качества. Строительный мониторинг.
6. Системы опалубки, строительные материалы и технологии.
7. Проектирование и строительство зданий по технологии ВЕЛОКС с использованием несъемной опалубки.

С условиями участия можно ознакомиться:
т/ф: (812) 233-2029, 233-4189, 233-4482, 233-2406
infoteka@lenproekt.com, www.lenproekt.com

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**



ЯПОНСКИЕ КОНДИЦИОНЕРЫ

FUJITSU



Технология комфорта

**ВЕНТИЛЯЦИЯ
кондиционирование
монтажные работы**

Лиц. Госстрой РФ ГО-2-47-01-22-0-7826108184-001112-1 от 01.03.2002

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

**ВЫЕЗД СПЕЦИАЛИСТА ДЛЯ ПОДБОРА
ОБОРУДОВАНИЯ – БЕСПЛАТНО!**

Правительство Санкт-Петербурга, администрация Выборгского района, Комитет по физической культуре и спорту, Федерация тенниса Санкт-Петербурга ЗАО «Окстрой»

24-30 июля 2006 года

проводят пятый, юбилейный теннисный турнир **«Кубок Строителя»**, посвященный Дню строителя, с целью популяризации и развития большого тенниса среди строителей Санкт-Петербурга

Теннисный турнир будет проводиться на территории теннисного клуба «Озерки» по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, ул. Зриванская, 3.

В рамках недельного турнира пройдут детские состязания, игры строителей и семейных пар, а также различные праздничные мероприятия и банкет. В турнире примут участие руководители и представители строительных организаций города и органов государственного управления России и Санкт-Петербурга и другие почетные гости.

Приглашаем строителей-теннисистов к участию в турнире. Не отказывайте себе в удовольствии отдохнуть душой в теплой дружеской обстановке, с азартом поучаствовать в соревнованиях по теннису или просто с пользой для деловых отношений и сотрудничества провести прекрасные летние выходные в нашем кругу и отпраздновать День строителя.

ЗАО «Окстрой» приглашает строительные компании к участию в организации турнира. Предусмотрены различные варианты сотрудничества.

Организационный комитет:
294-56-00, 716-70-70



Генеральный спонсор: ЗАО «Окстрой»



Генеральный информационный спонсор:
«Строительный Еженедельник»



Главный спонсор:
МС-Bauchemie Russia



Продажа здания в Красногвардейском районе

Санкт-Петербург, Ржевская ул., 35, лит. А



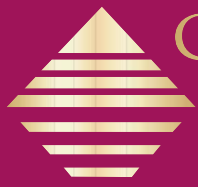
Аукцион по продаже объекта нежилого фонда, являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга, одновременно с продажей права долгосрочной аренды земельного участка

Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, 5
Тел.: (812) 571-01-92
571-04-01



**S зд. — 141,7 кв. м
S з/у — 3 532,0 кв. м**

**НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА — 1 500 000 РУБ.
СУММА ЗАДАТКА — 300 000 РУБ.**



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ

КВАРТИРЫ
В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

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



Жилой комплекс "Полюстрово"

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



Жилой комплекс "Смоленский"

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



Жилой комплекс "Богатырский"

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 представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

www.stroytrest.spb.ru