



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№36(227) 18 сентября 2006 года



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

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

Реклама

Намыв проходит нормально



В июле 2006 года, спустя месяц после проведения торгов на право комплексного освоения 476 га акватории Финского залива, начались работы по образованию новой городской территории. В настоящее время площадь вновь образованной территории составляет 5 га, до конца текущего года планируется намыт еще 10 га. Процесс превращения воды в землю, согласно заявлениям руководства Управляющей компании «Морской фасад», должен занять около пяти лет и завершиться в 2011 году. Реализация данного проекта позволит удовлетворить и насущные потребности Санкт-Петербурга, и его амбиции самого европейского города в России. Благодаря «продвижению» Васильевского острова на запад Санкт-Петербург получит единственный в стране современный пассажирский терминал, а также территорию для создания нового общественно-делового центра.

Продолжение на стр. 2

НЕДОСТУПНОСТЬ

стр. 6

НЕ ТОЛЬКО РЕМОНТ

стр. 7

ПАДЕНИЕ СПРОСА?

стр. 13



На минувшей неделе Фонд имущества провел торги сразу по 12 земельным участкам, предназначенным под жилье. Торги вызвали огромный интерес. Покупатели боролись до последнего. В результате — купили все.



Тенденция увеличения доли жилья, непригодного для проживания, в ближайшее время может приобрести угрожающие масштабы. Уже 61 процент семей россиян нуждается в улучшении жилищных условий.



Фигуранты рынка недвижимости отмечают, что в последнюю неделю августа и первую неделю сентября впервые за полгода предложение превысило спрос. Риэлторы во главу угла ставят «человеческий фактор».

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ
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

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

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

Товар сертифицирован

ЛОЗА ПОДРЯДЧИК СТРОИТЕЛЬСТВА
тел.(812) 542-22-28
www.loza.spb.ru

Реклама

Комплексная автоматизация учета

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-вспомогательная группа

ОПАЛУБКА

ПРОИЗВОДСТВО
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
АРЕНДА

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ
ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОПАЛУБКА КОНТУР
тел.: +7 (812) 449 5214
многоканальный: ... +7 (812) 449 5216
факс: +7 (812) 449 5213

Реклама
www.capitalstroy.com

www.normann.ru

ГС-2-781-02-27-0-7802225717-004812-1 от 29.03.2004 Госстрой РФ



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА

NORMANN

495-64-65

Реклама



Богатырский пр./Туристская ул.

«ПРИМОРСКИЙ МАЯК»

Заказчик-застройщик:
инвестиционно-строительная
компания ООО «Маяк»
Тел. 334-12-31

Генеральный подрядчик:
ЗАО
«Строительный трест №20»
Тел. 379-86-62



КВАРТИРЫ С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ
ПО ПРОЕКТУ «ГАТЧИНСКОГО ДСК»

Срок сдачи — IV квартал 2007 года

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

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

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

Реклама



Строительная
холдинговая компания
«Старый город — 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

Реклама

Лич. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-009020-2 от 21.06.2004 Госстрой РФ

МОРСКОЙ ФАСАД

Намыв проходит нормально



Фото: Николай Малышев

Развитие Васильевского острова является крупнейшим в Европе проектом по искусственному созданию территории. Учитывая, что за петербургским намывом закреплён статус стратегического проекта, а также его далеко не однозначное восприятие городской общественностью, каждая стадия его реализации требует особого контроля со стороны городского правительства и федеральных властей. Сейчас одновременно ведутся работы по дноуглублению фарватера, образованию территорий, а также разрабатывается проект планировки всех будущих 476 га. Все это стало предметом обсуждения в ходе специального выездного совещания, проведенного губернатором Валентиной Матвиенко 9 сентября 2006 года.

ОКНО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Пассажирский терминал является основным движущим элементом всего проекта. Строительство морского пассажирского порта, удовлетворяющего всем современным требованиям, необходимо Санкт-Петербургу, в первую очередь, для реализации программы развития круизного туризма. По экспертным оценкам, ежегодный прирост мировой круизной индустрии составляет 8-10 процентов в год, и на 2005 год количество туристов, выбирающих именно такой вид отдыха, составило 16,9 млн, и существует тенденция к дальнейшему росту этого показателя.

«Комплексная застройка новых территорий позволит сформировать морской фасад, которого пока у города нет. О важности данного проекта говорит оперативность в принятии решений при его подготовке. Это, видимо, единственный проект в Российской Федерации, по которому дважды только за 2005 год выходили распоряжения федерального правительства, — отметила Валентина Матвиенко. — Однако реализация такого масштабного проекта потребует усилий не только УК «Морской фасад», но и всех профильных комитетов, а также федеральных структур».

Разработкой проекта пассажирского терминала занимается петербургское проектное бюро «А.Лен», выбранное на конкурсной основе. В настоящее время проектные работы вошли в завершающую стадию — идет процесс получения технических условий. По словам вице-президента УК «Морской фасад» Серика Жусупова, к 2007 году проект будет полностью согласован.

Проект Морского пассажирского терминала предусматривает строительство на намывных территориях причальной стенки длиной 2,1 км, где будут расположены 7 причалов для приема круизных лайнеров и паромных судов длиной до 311 метров и глубиной осадки до 9 метров. Для этих целей производятся работы по реконструкции Петровского фарватера, строительству подходного канала и дноуглубительные работы в акватории будущего порта, осуществляемые на средства федерального бюджета.

УГЛУБИТЬ И НАМЫТЬ

По состоянию на 1 сентября 2006 года было освоено более 1,3 млрд бюджетных рублей и транспортировано в отвалы в Северной и Южной Лахте более 6,3 млн кубометров грунта. Общий объем грунта, который из акватории Финского залива будет доставлен в зоны отвалов, составит 17,3 млн кубометров. Дноуглубительные работы производятся без остановки судового хода по корабельному фарватеру, с учетом ограничений по навигации и экологии.

В июле 2006 года наряду с дноуглублением началось образование территории. В целом оно будет проходить в три этапа: первый — сооружение временной подъездной дороги и намыв базы под строительство морского пасса-

жирского терминала, второй этап — образование южной части, последний этап — северной. Причем все работы планируется проводить «по цепочке»: намыв — инженерная подготовка — строительство. Таким образом, к началу третьего этапа намыва пассажирский терминал будет функционировать.

Для строительства причального комплекса необходима площадь примерно в 40 га, для чего необходимо намыт 1,6 млн кубометров песка. Отметка намываемого песка составляет 3,5 метра, но после естественной усадки грунт выйдет на запроектированную отметку в 2,86 метров. Намыв песка производится от линии временной подъездной дороги движением вглубь.

Первый пусковой комплекс будет сдан в эксплуатацию уже в 2008 году, в настоящее время идет строительство свайного основания причалов с 4-го по 7-й и свайного основания южного оголовья территории намыва. В этом году длина построенной причальной стенки составит примерно 1,2 км, южного оголовья — около 360 метров.

Намыв тесно связан с проектом строительства Западного скоростного диаметра, поэтому действия дорожных строителей и планы освоения намывных территорий должны быть четко синхронизированы. Заместитель гендиректора ОАО «Западный скоростной диаметр» Семен Суппоничский отметил, что между дорожниками и руководством УК «Морской фасад» существуют тесные контакты и планы работ постоянно обсуждаются. Для более конструктивной работы необходимо согласование планировочных решений основных этапов строительства ЗСД и Морского фасада. По решению губернатора 1 октября участники обоих проектов должны представить конкретный план действий по синхронизации строительства.

ОСТРОВ ДЛЯ БИЗНЕСА

Координатором проекта — УК «Морской фасад» — особое внимание уделялось разработке концепции градостроительного развития новой земли. Как сообщил президент УК «Морской фасад» Шавкат Кары-Ниязов, работа над проектом планировки и проектированием зданий ведется совместно с КГА.

Как известно, весной текущего года генеральным проектировщиком была выбрана компания «Генслер», в задачу которой входит разработка трех альтернативных проектов планировки 430 га территории (исключая территорию морского пассажирского терминала). В основу проекта планировки положена идея «Историческое будущее» — преемственность современных градостроительных решений и архитектурного облика исторической части Санкт-Петербурга. Так, намывные территории на Васильевском острове призваны стать модернизированной и увеличенной копией стрелки, где пилоны моста, по которому пройдет ЗСД, поднимаясь на поверхность, будут переключаться с Ростральными колоннами.

Генпроектировщиком уже разработаны три варианта предпроектных предложения, которые условно обозначаются как «Парк», «Остров» и «Бульвар». По первому проекту существующая застройка вдоль ул. Кораблестроителей будет отделена от зданий на намывных землях широкой полосой зелени, которая будет переходить в достаточно обширный массив зеленых насаждений на севере и линию посадок на юге. Согласно варианту «Остров», в северной части создается «часть суши, со всех сторон окруженная водой» и соединяемая с большой землей несколькими мостами. Здесь планируется разместить деловой центр, основным элементом застройки которого станут небоскребы. Третий вариант — «Бульвар» — предполагает, что важную роль в планировочной структуре квартала сыграет пешеходная зона, пролегающая между пассажирским портом и ул. Кораблестроителей.

В рамках работы над реализацией проекта намыва был организован визит представителей КГА во главе с председателем комитета Александром Викторовым в США, где располагается головной офис компании «Генслер». По словам главного архитектора Санкт-Петербурга, два дня, проведенные в компании «Генслер», принесли весомые результаты. «Проектировщики очень внимательно отнеслись ко всем нашим пожеланиям, — отметил Александр Викторов. — Обсуждалась планировочная структура, архитектурные решения, транспортная схема. По нашему пожеланию объекты социальной инфраструктуры будут указываться на плане территории уже на стадии предпроекта, это добрая воля генпроектировщика, поскольку обычно это обсуждается на более поздних этапах».

Несмотря на то, что окончательное решение в выборе градостроительной концепции пока не вынесено — это должен сделать в ноябре Градостроительный совет, явным фаворитом сейчас является проект «Остров». Но для его успешной реализации необходимо очень продуманно отнестись к расположению небоскребов, чтобы они не попадали на ось русла реки Смоленки, которая является естественным продолжением оси Невского проспекта. В противном случае будет невозможно сохранить виды и панорамы центра Санкт-Петербурга, являющиеся объектом охраны культурного наследия.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Стр. 8–9

ЦИТАТА НОМЕРА

АЛЕКСАНДР НИКОНОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА
ФИНАНСОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:Бесплатных
пирожков в жизни
не бывает

Стр. 13

ЦИФРА НОМЕРА

91 052 рубля

стоит сегодня
квадратный метр жилья
в Москве

ОПРОС НОМЕРА

Что может остановить
рост цен на жилье?Михаил Шитов, генеральный директор ЗАО
«Жилищно-строительная компания-1492»:

— Остановить рост цен на недвижимость сегодня не может ничего. В этом можно убедиться, если учесть все факторы, которые влияют на рост цен. Посчитайте сами: затраты на проектирование, согласование, устройство инженерных сетей, подключение к теплу и электроэнергии — все это и определяет сегодняшнюю стоимость жилой недвижимости. Плюс ко всему нужно учитывать затраты, связанные с привлечением инвестиций (банковские кредиты, ТСЖ и т.д.). Если все это суммировать, то в целом себестоимость строительства скоро составит около \$3 тыс. за кв. метр.

Дмитрий Щегельский, генеральный директор ООО «Бенуа»:

— Думаю, что ахового падения цен на жилье в скором времени не будет, поскольку сегодня спрос превышает предложение. Возможна лишь стабилизация цен на недвижимость. Уже сейчас намечаются такие тенденции: чувствуется некая усталость покупателей. Но эта стабилизация может быть только в случае, если вмешается правительство. Власти нужно пересмотреть законы, создать более льготные условия для застройщиков, определять более дешевые пятна для строительства. Ведь рост цен диктуется на первичном рынке. Если у строителей будет больше возможностей, они смогут повлиять на снижение цен. Чем больше будут строить — тем лучше для покупателей.

Виктор Артемьев, генеральный директор ООО «Строительное управление №299»:

— Самый простой ответ: если не будет инфляции, не будет и роста цен. Сегодня дорожает все. Строительные материалы стали дороже в несколько раз. В таких условиях, естественно, будет расти и цена на жилье. Более того, в строительном процессе большую роль играют и чиновники, которым тоже надо платить. «Доступное» жилье пока все больше становится недоступным.



ООО «Полимер Про»

товар сертифицирован

гидро-, тепло-, и звукоизоляция из ПЕНОПОЛИЭТИЛЕНА

для жилых, промышленных и
коммерческих зданий

- рулоны
- маты
- жгуты
- трубы
- подложка под обои
- подложка под линолеум и ламинат



реклама

тел./факс: (812) 325-98-38
Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 58а, оф. 401Компания «ЮИТ Санкт-Петербург»
заинтересована в приобретении:

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

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

Спокойствие качество финское

www.yitdom.ru

Реклама

Заслуженному строителю РСФСР, с 1945 по 1981 годы управлявшему Строительным трестом №36 – Льву Владимировичу Черняку 25 сентября 2006 года исполнилось бы 100 лет.

Его назначили управляющим трестом «Ленторфстрой» Министерства электростанций СССР в декабре 1945 года. В 1957 году трест «Ленторфстрой» был передан в ведение Ленинградского Совнархоза с одновременным переименованием его в «Строительный трест №36», который затем переориентировался на строительство и реконструкцию промышленных предприятий.

Благодаря организаторскому таланту Л.В. Черняка трест стал одним из сильнейших и мобильных строительных трестов не только Ленинграда и области, но и всей страны. За плечами треста №36 и его управляющего остались очень серьезные стройки, среди которых – Завод турбинных лопаток, фабрики «Рабочий» и «Возрождение», комбинат им. Тельмана, Ленинградский фарфоровый завод им. Ломоносова, заводы «Знамя труда» и «Знамя Октября», Ленинградский электромеханический завод, Институт вакцины и сыровотки, объединение «Пигмент», Адмиралтейский, Петровский и Судомеханический заводы, Завод штурманских приборов, завод «Металлист» и другие крупные предприятия. Трест №36 вел строительство и в Ленинградской области. Были построены такие крупные птицефабрики, как Ленинградская, Кипенская, Ломоносовская. Трестом №36 в кратчайшие сроки построен жилой квартал в разрушенном землетрясением Ташкенте. Трест одним из первых в стране был преобразован в проектно-строительно-монтажное управление (ПСМО), награжден орденом Ленина.

Много лет держать строительный трест на самых передовых позициях – это, прежде всего, огромная заслуга руководителя. Лев Владимирович проработал управляющим трестом более 35 лет. Он отдавал трес-



ту все жизненные силы, всего себя. Не обладая специальным строительным образованием, он каким-то своим особым чутьем выбирал самое нужное решение, и самые грамотные специалисты с ним соглашались. Он терпеливо вырастил и выдвинул из молодых прорабов почти всех начальников строительных подразделений треста. Льва Владимировича всегда отличали исключительная работоспособность, порядочность, скромность, он был человеком широкой души, необыкновенным организатором строительного дела, умелым воспитателем строительных кадров. Его уважали все. Нам особенно приятно подчеркнуть, что одиннадцать лет назад в числе сорока учредителей «Союзпестростроя» были руководители компаний – воспитанники школы Л.В. Черняка: В.В. Бирюков, Ю.А. Драшинский, Н.Н. Волков, М.Н. Елкин, Б.И. Пугачев, Е.Г. Пантюшков.

Память о Льве Владимировиче Черняке сохранится в сердцах всех тех, кто его знал. Он был ярчайшим и незабываемым явлением в нашей жизни – жизни российских строителей.

Президент «Союзпестростроя»

В.М. Гольман

Вице-президент «Союзпестростроя»

Л.М. Каплан

60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



Дом расположен внутри квартала между ул. Кораблестроителей и Морской наб., ст. м. «Приморская». Окончание строительства – IV квартал 2006 года.



Угол Варшавской ул. и Ленинского пр. 5–22-этажный дом. 5 минут от ст. м. «Московская». Окончание строительства – I квартал 2007 года.



ст. м. «Купчино», угол Малой Балканской ул. и ул. Ярослава Гашека. 12–16-этажный дом. Дом сдан. Площади коммерческих помещений от 200 до 1600 м².



Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13–14-этажный дом. 7 минут от ст. м. «Звездная». Окончание строительства – IV квартал 2006 года.

“Теплый дом” для Северной столицы



191186, Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, 3/25
e-mail: market@trest36.spb.ru
http://www.trest36.spb.ru

(812) 571-17-67
(812) 571-77-92

Лиц. Госстроя РФ ГС-2-781-02-22-0-7830000539-000557-1 от 11.07.2002

Сердечно поздравляем Юрия Ивановича Карасева с 70-летним юбилеем!

Юрий Иванович 23 года возглавлял Управление государственного архитектурно-строительного надзора Санкт-Петербурга. Сотрудники управления высоко ценят профессиональные знания и опыт Юрия Ивановича и искренне признательны за плодотворную работу в строительном комплексе города.

Дорогой Юрий Иванович! От всей души желаем Вам больших жизненных успехов, оптимизма и неиссякаемой энергии! Пусть в Вашей жизни будут только радостные моменты! Крепкого здоровья Вам и семейного счастья!

С наилучшими пожеланиями, коллектив Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

УНР-27 373-30-10

http://unr27.spb.ru

БЕТОН ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПОСТОЯННЫХ КЛИЕНТОВ



БЕТОННЫЕ РАБОТЫ



Информацию о свежих ценах Вы можете получить на нашем сайте.

Тел. 973-7710, 371-2864

Наш e-mail: threes-unr@mail.ru

КОМАТСУ



официальный дистрибьютор Komatsu по СЗФО компания Группы предприятий «СОЮЗ»

WWW.SOUZAVTO.RU

СТРОИТЕЛЯМ, ДОРОЖНИКАМ И РАБОТНИКАМ ГОРНОДОБЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Приглашаем вас посетить первую мини-выставку экскаваторной техники Komatsu в СЗФО, которая состоится **29 сентября 2006 года в 14:00** на территории ТВЦ по адресу: **Лиговский пр., 246А.**

Вас ждут демонстрация экскаваторов 7-й серии **РС-200-7 (20 тонн), РС-220-7 (22 тонн) и РС-300-7 (30 тонн)** японским оператором экстра-класса, презентация, фуршет, шоу-программа с участием экскаваторов Komatsu, тест-драйв и розыгрыш ценных призов.

Презентация проводится при участии представителей Komatsu Ltd. (Япония).

тел. (812) 718-3261 доб. 7716

e-mail: glebova@souz-spб.ru

Заявки на участие принимаются по телефону, по e-mail или на нашем сайте до 28 сентября с 9:00 до 18:00



Обучение и профессиональная аттестация в системе «Стройкачество»

Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда «Центр качества строительства» с 1998 года осуществляет подготовку и профессиональную аттестацию специалистов, занятых контролем качества строительства. По результатам профессиональной аттестации слушателям присваивается звание «Инженер по качеству строительства» и выдаются аттестаты и удостоверения по форме, установленной Госстроем России. Обучение и профессиональная аттестация проводится на основании приказов Госстроя России от 25.02.1999 №39 и от 28.08.2001 №199 и распоряжения Комитета по строительству от 01.12.1999 №3-р по программе профессиональной аттестации в системе «Стройкачество», утвержденной Госстроем России.

В процессе обучения слушатели получают комплексные знания по правовым основам обеспечения качества строительства, нормативным требованиям к качеству строительно-монтажных работ и производству строительных материалов, изделий и конструкций, требованиям законов Российской Федерации в области гражданско-правовых отношений в строительстве и административной ответственности за правонарушения в области строительства.

В программу включены основные требования Градостроительного Кодекса Российской Федерации в части государственной экспертизы проектной документации, проектирования и строительства, осуществления строительного контроля и государственного строительного надзора, выдачи разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, а также требования строительных норм и правил, государ-

ственных стандартов, других нормативных правовых документов в строительстве, которые в соответствии с законом «О техническом регулировании» подлежат обязательному выполнению.

Программа профессиональной аттестации в системе «Стройкачество» постоянно актуализируется в соответствии с требованиями законов Российской Федерации и других нормативных правовых актов в области строительства.

Актуальность подготовки специалистов в системе профессиональной аттестации «Стройкачество» обусловлена предстоящей отменой лицензирования строительной деятельности с 1 января 2007 года.

Одним из альтернативных государственному регулированию институтов в строительстве является саморегулирование строительной отрасли. Проектом Федерального закона «О саморегулируемых организациях строительной отрасли», одним из основных разработчиков которого является Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», предусмотрено обучение и профессиональная аттестация субъектов профессиональной деятельности в строительной отрасли – физических лиц.

В системе профессиональной сертификации компаний «Союзпестрострой» одним из основных критериев оценки является наличие в компании квалифицированных специалистов, имеющих опыт работы в строительстве.

Ведущие строительные компании Санкт-Петербурга постоянно проводят обучение и профессиональную аттестацию своих специалистов в системе «Стройкачество» – это ЗАО «ЮИТ Лентек», Корпорация «Строймонтаж», Строи-



Начальник Управления Государственного строительного надзора Санкт-Петербурга Л.Л. Притулюк: «Контроль качества строительства должны осуществлять профессионалы»

тельный холдинг «ЛенСпецСМУ», Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», ЗАО «Прага», ЗАО «Северный город», Стройкорпорация «Элис», ООО «Морской фасад Санкт-Петербурга».

Наличие в строительных компаниях специалистов, аттестованных в системе «Стройкачество» и имеющих квалификацию «Инженер по качеству строительства», является одним из основных показателей, свидетельствующих о возможностях строительных компаний осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с требованиями

строительных норм и правил, государственных стандартов, иных нормативных правовых документов в строительстве и проектной документацией, и учитывается органами Государственного строительного надзора при выдаче разрешений на строительство.

Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда «Центр качества строительства»

190013, Санкт-Петербург,
Подъездной пер., 15
тел./факс: (812) 316-53-42, 316-78-11

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» заинтересована в приобретении земельного участка

**в собственность,
на инвестиционных условиях или под
реконструкцию, площадью от 2 га, под жилое
или офисное назначение,
в центральных и южных
районах СПб.**



953-21-83
invest@lentek.ru



Спокойствие качество финское

www.yitdom.ru



Промышленная Торговая Компания «ТИТАН»

192289, СПб, ул. Софийская, 80
тел.: (812) 449-65-95, 448-66-94, 448-66-95
тел./факс: (812) 336-45-98
spb@metallcomplex.ru

www.spb.metallcomplex.ru

- ✓ поставки черного металлопроката
- ✓ изготовление металлоконструкций
- ✓ изготовление арматурной сетки
- ✓ поставки строительных материалов



ДВАДЦАТЬ ПЕРВЫЙ ВЕК
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

Надежный фундамент Вашего бизнеса

Страхование:

- ♦ объектов строительно-монтажных работ
- ♦ имущества на строительной площадке
- ♦ передвижной строительной техники
- ♦ грузоперевозок
- ♦ гражданской ответственности
- ♦ и прочие услуги по страхованию



♦ Подбор оптимального варианта страховой защиты

♦ Комплексный подход к решению поставленных задач

Санкт-Петербург, Крапивный переулок, дом 5
Тел./факс (812) 331-25-20, www.21-vek.spb.ru

ООО «ИНВЕСТ ГАРАНТ»
Санкт-Петербург, Университетская наб., 5
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Весь спектр процессов сопровождения проектов по строительству, функции Заказчика:

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

Сотрудничество с профильными государственными структурами:

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

Юридические услуги:

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

ТЕЛ.: 323-30-74, 982-45-87

Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник

Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

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

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

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

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

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая
тел. 380-15-82

Над номером работали

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

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шетунцова, Валентина
Бортикова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова, Елена Савоскина,
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 № 18.17. Подписано в печать 15.09.2006, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

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



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ

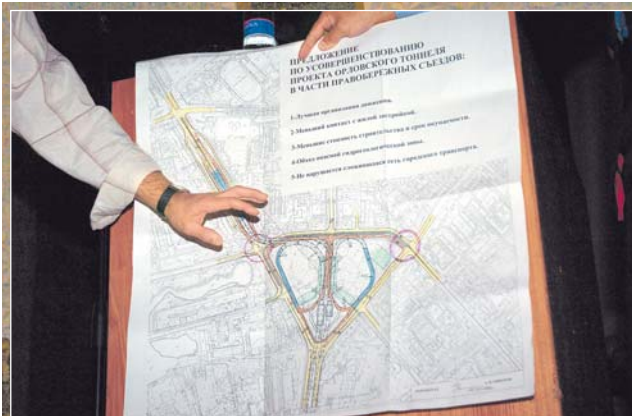


Фото: Николай Малышев

«Про-тив! Про-тив! Про-тив!» – дружно скандировали жители Красногвардейского и Калининского районов Санкт-Петербурга. Таким образом около тысячи человек, собравшихся 12 сентября на второй этап публичных слушаний по проекту Орловского тоннеля, выражали свой протест

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Вице-премьер РФ Дмитрий Медведев объявил о создании комиссии по продвижению нацпроекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» при Совете по реализации приоритетных национальных проектов. Возглавлять вновь созданную комиссию будет заместитель председателя Совета, помощник Президента РФ Игорь Шувалов. Комиссия по продвижению жилищного национального проекта будет заниматься вопросами повышения взаимодействия между всеми участниками проекта, обеспечивать квалифицированную экспертизу и контроль за исполнением ранее принятых решений, а также решение проблем, связанных с коррупцией в строительной сфере. По итогам первого полугодия 2006 года в целом по России темпы роста объемов строительства составили 10 процентов. В текущем году будет сдан в эксплуатацию 51 млн кв. метров жилья, однако этого недостаточно для эффективного выполнения задач, поставленных в рамках реализации национального проекта. Деятельность комиссии призвана повлиять на формирование более удобных и прозрачных условий для строительных компаний, что в конечном итоге должно привести к росту объемов вводимого в стране жилья. Дмитрий Медведев отметил, что этот вопрос в настоящее время является одним из самых принципиальных.

С созданием новой контролирующей структуры реализация национального проекта «Доступное жилье» переходит из ведения Правительства РФ в сферу особого внимания Администрации Президента РФ. Глава комиссии Игорь Шувалов должен будет определить ее состав в течение недели.

ГРАСТ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ
И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ

**НАМ
5
ЛЕТ!**

192019, Россия, Санкт-Петербург
ул. Хрустальная, д. 11
т. 329-23-04, 329-23-05
e-mail: admin@grast.spb.ru
www.grast.spb.ru

**ОБСЛЕДОВАНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО
СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И
СООРУЖЕНИЙ**

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ**

**ГЕНЕРАЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

ГС-2-78-02-28-0-7811111145-007939-1

Реклама

**ПРОИЗВОДСТВО
СВЕТОПРОЗРАЧНЫХ
КОНСТРУКЦИЙ**

товар сертифицирован

**ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ ■ ОТКОСЫ ■ ОТЛИВЫ ■ ПОДОКОННИКИ
ЖАЛЮЗИ ■ РОЛЛЕТЫ ■ ГАРАЖНЫЕ ВОРОТА ■ МОСКИТНЫЕ СЕТКИ**

Санкт-Петербург, ул. Лифляндская, 3
тел./факс (812) 335-76-95(96)
vikona@vikona.spb.ru, www.vikona.spb.ru

Реклама

**27 - 29 сентября 2006
ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»**

**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

Реклама

ТОРГИ

На минувшей неделе Фонд имущества провел торги сразу по 12 земельным участкам, предназначенным для строительства жилых домов. Результат торгов продемонстрировал интерес со стороны застройщиков. Как следствие, спрос на землю был необычайно высок. В результате город заработал \$119,447 млн, что в среднем в 4,7 раза превысило суммарную первоначальную стоимость участков.

Прошедшие торги на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях, предоставляемых для жилищного строительства, вызвали огромный интерес. К началу торгов, назначенных на 11 часов утра, в холле зала для проведения торгов Фонда имущества собралось более полусотни представителей строительного бизнеса. На торги выставлялось 12 объектов (полный пакет), расположенных в Приморском и Красносельском районах города. Функциональное назначение всех обозначенных участков (за исключением лотов 7, 11, 12 и 20 – все Красносельский район) предполагало строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями.

Однако наибольший интерес вызвала первая часть аукциона, а именно пять объектов, расположенных в северо-приморской части города недалеко от пересечения Мебельной и Туристской улиц. Во второй части аукциона, когда борьба шла уже за участки, расположенные северо-западной пересечения Ленинского проспекта с Брестским бульваром, количество присутствующих значительно уменьшилось, но накал борьбы от этого не утих. За каждый лот боролись от четырех до семи участников, в то время как в первой части аукциона в торгах принимало участие не менее 10 претендентов за один лот.

У нынешних торгов был еще один пикантный момент. Предлагаемые участки хорошо знакомы строителям, так как уже выставлялись на торги ранее, но не нашли покупателей. Как сообщили в Фонде имущества, участки в Приморском районе выставляются на продажу уже в четвертый раз. Впервые они попали на торги в декабре 2005 года, затем – в апреле и в июне 2006 года. Участки в Красносельском районе выставлялись на продажу два раза – в апреле и июне.

Нынешние торги открывал лот №2. Согласно условиям торгов победитель получал возможность возвести на участке площадью 19 834 кв. метров здания общей площадью 67 931,2 кв. метра. Это был самый большой участок, предлагаемый на нынешних торгах, включая и самую большую цену за присоединение к сети ОАО «Ленэнерго» – более 29 млн рублей. Данному лоту по праву можно присвоить звание «самого-самого», исключением стало лишь увеличение стои-

Доступная недоступность



Фото Николая Малышева

мости от первоначального размера арендной ставки – 6,8 раза.

Однако именно первый лот был продан за самую большую сумму – \$26,730 млн, а торги по нему заняли больше всего времени. Аукционисту Сергею Курпrianову пришлось 115 раз объявлять увеличение стоимости участка, после того как один из десяти претендентов в очередной раз поднимал табличку вверх. Основная борьба развернулась, когда в борьбу вступил участник под номером 13 (ЗАО «Петровский трейд хаус»), составив конкуренцию номеру 3 (ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»). И тогда весь зал наблюдал за их противостоянием, победителем из которого вышла компания «ЮИТ Санкт-Петербург».

Однако «Петровский трейд хаус» не остался внакладе уже в скором времени, обойдя 11 соискателей в борьбе за лот №8, предложив \$9,249 млн, что в 5,7 раза превысило стартовую цену. Начальная цена годовой арендной платы – \$1,635 млн. Компания стала обладателем участка общей площадью 12 253 кв. метра (общая площадь возводимых зданий – 30 588,2 кв. метра) со сроком аренды – 34 месяца.

Победителями трех других лотов стали два ООО: «ЛенСпецСтрой» и «Маяк». Первому достался по лоту №5 участок общей площадью 11 288 кв. метров, расположенный также на Мебельной улице. На него претендовали 11 участников. Начальный размер арендной платы составлял \$2,545 млн и в процессе торгов увеличился в 7,4

раза, достигнув \$18, 801 млн. Победителем объявлено ООО «ЛенСпецСтрой». Компания подпишет договор аренды на 38 месяцев для возведения зданий с общей площадью 43 623,5 кв. метра.

Представитель компании «Маяк» сумел победить подряд в двух лотах (№11 и №16), завершивших утреннюю сессию торгов. Площадь участков, доставшихся компании, составляет 10 514 кв. метров и 14 618 кв. метров соответственно. По лоту №11 в торгах принимали участие 11 претендентов. Начальный размер годовой арендной платы (\$1,528 млн) увеличился в 6,8 раза до \$10,420 млн. По лоту №16 в торгах участвовали 10 претендентов. Начальная цена годовой арендной ставки (\$1,825 млн) поднялась в 8 раз и составила 14,747 млн.

Заместитель начальника службы застройщика компании «Строй Индустрия М» Руслан Ткачев считает, что ажиотаж вокруг торгов, как и многократное увеличение стоимости участков, связан с отсутствием земли под застройку.

Схожего мнения придерживается и директор по развитию ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Александр Завьялов. Более того, он не считает, что участки, приобретенные им, не так дороги, как может показаться на первый взгляд. «Возможно, мы задали темп этим торгам. Однако ситуация такова, что спрос на рынке подогревает аппетит строителей. С начала лета цены выросли очень значительно, и есть предположение, что в ближайшем будущем рынок будет спокоен. Высказывания аналитиков нашей компании свидетельствуют о

том, что рынок недвижимости Петербурга перспективный, а на момент продажи квартир в этом микрорайоне цены увеличатся», – заключили он.

Многие участники торгов положительно высказывались о квартале в Приморском районе, ссылаясь на то, что они имеют хорошие видовые характеристики и дают возможность строить там элитные квартиры.

После перерыва торги продолжились меньшим составом, но с прежним задором. Строители хотели получить участки, но каждый понимал, что дешевой победы не будет. Видимо, это и повлияло на ход дальнейших торгов.

Организаторы аукциона остались довольны результатами торгов. В своем комментарии заместитель директора по экономике и финансам Фонда имущества Владимир Жуковский сказал, что его порадовал рост числа участников. В остальном результат торгов предсказуем. Рост стоимости участков – следствие роста цен на квартирном рынке, как следствие застройщики выстроились в очередь за земельными участками».

Кроме этого Владимир Жуковский посетовал на слабое развитие бизнеса застройщиков. «Что мешало им прийти полгода назад, уже тогда аналитики говорили, что будет ценовой всплеск на рынке недвижимости, и это было очевидно. Вот в тот момент и надо было приходить покупать участки. А так выявилась общая беда – фатальная зависимость застройщиков от денег дольщиков. Вчера дольщик принес деньги, сегодня они активно ищут пятна под застройку. При таком подходе у нас будут постоянно кризисы, связанные или с нехваткой, или переизбытком предложения».

Подводя итог прошедшим торгам и обобщая их результаты, мы получим, что квадратный метр земли продавался по \$957. Если учесть проектную документацию, то получится, что в один квадратный метр будущего жилья уже будет заложено \$408.

Наибольшим спросом пользовался Приморский район. Так, за землю в этом месте город выручил \$79,947 млн, в то время как за землю на другом конце города было получено \$39,5 млн. При этом объем участков в Приморском районе был немного меньше. Соотношение стоимости земли за квадратный метр по районам составило: Приморский – \$1167 и Красносельский – \$702,5. Если исходить из информации по объемам жилья, предполагаемого к строительству на участках, получится, что в еще не построенном доме стоимость квадратного метра уже составляет \$587,43 в Приморском районе и \$253 – в Красносельском.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

РЕКОРД



Петербургская компания построила трансформаторную подстанцию, обеспечивающую целый микрорайон, в рекордно короткие сроки – за 24 часа. Этот проект в скором времени должен войти в Книгу рекордов Гиннеса. Строители считают, что таким образом они представили яркий пример типовых решений строительства без затягивания сроков.

Идея установить трансформаторную подстанцию за столь короткие сроки возникла у строителей компании «УНР-427» в середине июля этого года. Генеральный директор ЗАО «УНР-427» Сергей Мигулев считает, что построить подстанцию за один день вполне реально. По словам Сергея Мигулева, обычно строительство типовой трансформаторной подстанции занимает минимум три месяца. Однако сейчас строители на собственном опыте убедились, что эти сроки можно значительно сократить.

Трансформатор за один день

Основная проблема в строительном процессе, как признают специалисты, заключается в длительном согласовании проектов. «На согласование, общественные слушания и распоряжение губернатора о строительстве объекта могут уйти годы, говорит Сергей Мигулев. – Поэтому мы приняли меры, которые могут позволить сократить длительный процесс согласования». Основной мерой, которую предприняли строители, стали их предложения регистрировать подстанцию не как объект капитального строительства, а как движимое имущество. «Это позволит сократить согласовательный процесс в десятки раз», – отмечает Сергей Мигулев.

По словам Сергея Мигулева, проект строительства трансформаторной подстанции на Ленинском проспекте, 168, корп. 4 был согласован во всех инстанциях за 2,5 недели. Правда, в этом деле, как признает Сергей Мигулев, большую роль сыграла репутация компании и постоянные напоминания о том, что проект нестандартный.

Сегодня самый сложный этап, как считают специалисты, позади. Трансформаторная подстанция, смонтированная за 24 часа, должна войти в Книгу рекордов Гиннеса. Сергей Мигулев говорит, что таких рекордов никто в мире никогда не ставил. Результаты строительства подстанции зафиксировала специальная комиссия, состоящая из представителей администрации города, Ленэнерго, Энергонадзора и других профильных организаций, экспертные заключения которых будут переданы сотрудникам Книги рекордов Гиннеса.

Сами строители говорят, что для них главное не рекорд. Генеральный директор Ассоциации

«Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Михаил Викторov отмечает, что это будет яркий пример решений типового строительства для других компаний. «Мы можем сдавать дома и подключать их к теплу и электроэнергии в сжатые сроки», – утверждает Михаил Викторov. Строители четко показали, что согласовать проект быстрее в несколько раз вполне реально. Однако это не дает никакой гарантии, что последующие проекты других строительных компаний будут согласованы так же быстро, поэтому сейчас подрядчики пытаются разработать специальные технологии, которые помогут ускорить согласовательный процесс.

Необычное достижение строителей придает оптимизма сотрудникам Ленэнерго. Как говорит заместитель главы ОАО «Ленэнерго» Виктор Тамаров, подобные проекты позволят энергетикам решить важные задачи. Так, по словам Виктора Тамарова, до конца года Ленэнерго должно подключить к электрическим сетям около 900 потребителей, которые ждут светного часа еще с 2002 года. «Это достижение, особенно если строителям удастся прийти к типовым решениям по согласованию, значительно разгрузит нас и позволит нам работать со строителями гораздо эффективнее», – отмечает Виктор Тамаров.

Стремительное строительство подстанции, по словам Сергея Мигулева, никак не отразилось на стоимости проекта в целом. Он стоит примерно так же, как и другие обычные проекты установки трансформаторных подстанций – около 4 млн рублей. Более того, подстанция, установленная на Ленинском проспекте, как уверяет Сергей Мигулев,

является «долгосрочным сооружением», срок ее эксплуатации – 50 лет. Сотрудники Ленэнерго считают, что если подобные проекты войдут в норму, можно будет значительно улучшить развитие энергетического комплекса в городе. Так, по подсчетам энергетиков, сейчас в Санкт-Петербурге четыре тысячи трансформаторных подстанции требуют срочной замены. При текущих темпах и методах на их замену уйдет лет сто.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Ян Абубакиров, генеральный директор «ТЭТРА Электрик»:

– Это очень положительный пример инновационного подхода в оптимизации, казалось бы, устоявшихся бизнес-процессов в строительстве. Наша компания также постоянно работает над сокращением сроков строительства объектов внешнего электроснабжения, но пока мы достигли уровня в одну неделю. В Санкт-Петербурге на сегодня сложилась неблагоприятная ситуация с электроснабжением, причем как с существующими объектами, так и с подключением новых. И если в таких условиях ряд строительных компаний пытаются уменьшить сроки строительства, то сроки согласования проектов в надзорных инстанциях являются сдерживающим фактором. Для существенного улучшения существующей ситуации необходимы серьезные изменения в процедуре согласования проектов. Только после этого можно будет ставить реальные сроки реализации программы по обновлению энергетического хозяйства Санкт-Петербурга.

ВЕТХИЙ ФОНД

О ремонте и не только



Тенденция увеличения доли жилья, непригодного для проживания, уже в ближайшее время может приобрести в России угрожающие масштабы. Это произойдет, когда критическим станет уровень износа зданий, возведенных в первое десятилетие массового строительства.

На днях Ассоциация «Россия» опубликовала доклад, посвященный анализу ситуации с ветхим жилым фондом в нашей стране. Из него следует, что сегодня 61 процент семей наших соотечественников нуждаются в улучшении жилищных условий. Причем примерно 2 миллиона человек живут в ветхом и аварийном жилом фонде. Эксперты отмечают, что кардинальное сокращение объемов финансирования жилищной сферы в период рыночных реформ привело к тому, что сроки капитального ремонта, определявшиеся в диапазоне 20–25 лет, стали откладываться. В результате быстро увеличился износ жилья. Сегодня его масштабы оцениваются на уровне 50–70 процентов жилищного фонда. К тому же стали расти объемы ветхого и аварийного фонда, доля которого в настоящее время составляет 3,1 процента.

При этом ликвидация аварийного жилья происходит крайне медленно: ежегодно из эксплуатации выводится не более 3 процентов его суммарного объема.

О проблеме ветхого и аварийного жилого фонда России и путях ее решения рассказывает ведущий эксперт фонда «Институт экономики города» Владилен Прокофьев.

– Владилен Юрьевич, как Вы оцениваете нынешнюю ситуацию с ветхим и аварийным жильем в нашей стране?

– Я считаю, что ситуация очень тяжелая. Начиная с 1996 года объем ветхого и аварийного фонда стабильно превышает объем выполняемого капитального ремонта. Причем если в 2000 году объем ветхого и аварийного жилья составлял 65,4 млн кв. метров, то уже к концу 2004 года цифра выросла до 93,1 млн кв. метров. Это довольно показательно. Хотя справедливости ради надо отметить, что сегодня нет объективной информации о реальных объемах ветхого жилья в стране. Дело в том, что ответственность за его учет, а также за ремонт и снос лежит на местных администрациях. По их заказу инвентаризационные организации определяют уровень износа зданий. До 2000 года, когда была принята программа «Жилище» с соответствующим финансированием, ветхих и аварийных домов в России было мало. Их доля составляла порядка 2 процентов. Но когда на их ремонт и снос стали выделяться бюджетные деньги (около 7 млрд рублей ежегодно), число ветхих и аварийных домов резко возросло. И к концу 2005 года их было уже порядка 3,2 процента.

– Какой-то странный парадокс: чем больше денег уходит на решение проблемы, тем серьезней она становится...

– Ничего удивительного. Муниципалитеты стали получать федеральные средства.

У них появился интерес к завышению статистических показателей: чем больше напишешь – тем больше дадут.

– Какой фонд называется ветхим, а какой – аварийным?

– Согласно существующему закону ветхими считаются кирпичные здания, износ которых превышает 70 процентов. Для деревянных домов этот показатель немного ниже – 65 процентов. А аварийные дома – те, состояние которых угрожает безопасности проживания граждан. Хотя грань между аварийным и ветхим сегодня довольно условная. Чтобы до конца разобраться в этом вопросе, на мой взгляд, стоило бы ввести какую-нибудь единую формулировку, единый принцип деления зданий. А потом провести на муниципальном уровне инвентаризацию всего жилья, и четко определить – к какому классу относится каждое здание. Это помогло бы составить четкую программу ремонта и сноса проблемных домов.

– Какие реформы необходимо провести, чтобы сократить объем ветхого и аварийного жилья?

– Первое. Нужно начинать борьбу с корнем зла – с проблемой безобразного содержания жилищного фонда. Без этого все попытки государства переломить ситуацию будут тщетны. Поэтому приоритетная задача на сегодня – создать систему нормального содержания жилья в России. Того жилья, которое пока еще находится в нормальном состоянии. Для этого надо решить задачу консолидации всех ресурсов (и бюджетных, и внебюджетных) для восстановления и содержания зданий. В соответствии с Жилищным кодексом собственник оплачивает капитальный ремонт постфактум. То есть дом сначала ремонтируют, а уже после этого вводится плата за проделанную работу. С точки зрения логики потребительского рынка – это правильно. Но практика показывает, что такой подход часто тормозит работу, поскольку в законе не прописано, где брать заемные средства для проведения ремонта (бюджетных средств на это явно не хватает) и как их потом возвращать. В этой ситуации федеральные и региональные власти сообща должны разработать такую систему, которая бы позволяла при определенных условиях привлекать средства для улучшения качества их собственного жилья и через плату за капитальный ремонт возвращать те деньги, которые будут привлечены на капитальный ремонт, ресурсосберегающие и энергосберегающие работы.

Второе. Государство должно разработать механизм оказания материальной помощи на проведение капремонта в тех домах, где уровень износа высокий, но пока не критичный. Затраты на ремонт в таких зданиях очень высоки. Это тот случай, когда собственники при всем желании не смогут оплатить его сами из-за высокой его цены. Без грантовой поддержки государства (субъекта Федерации) не обойтись. Деньги должны выделяться на безвозмездной основе в порядке софинансирования.

Третье. Это ликвидация существующего аварийного жилья. Чтобы проделать эту работу, надо предельно широко разбросать – какое жилье к какому виду относится. На муниципальном уровне надо провести инвентаризацию всего жилого фонда. И только после этого проводить ликвидацию непригодного. Причем все эти работы должны выполняться исключительно за счет государственных средств. Это гарантирует объективность результатов инвентаризации.

И последнее. Необходимо расширить социальную защиту в сфере ЖКХ. Сегодня в соответствии с Жилищным кодексом на плату за капремонт не распространяется предоставление жилищных субсидий. (Есть такая система адресной социальной защиты, которая исходит из доходов семьи и касается платежей за жилищно-коммунальные услуги). Сегодня, если доля платежей за ЖКУ превышает 22 процента от совокупного дохода семьи, граждане могут обратиться к государству за помощью и получить жилищные субсидии. Но эта адресная социальная защита не

распространяется на плату за капитальный ремонт. Это значит, что все собственники квартир в доме, независимо от уровня их дохода, обязаны оплачивать капремонт в полном объеме. Это неправильно.

– Над воплощением этих идей в жизнь уже ведется работа?

– Пока они существуют в виде программных документов, составленных на уровне Минрегионразвития РФ. Ведется активное обсуждение этих мыслей на разных уровнях власти. В последние годы данные проблемы пытаются решать на региональном и местном уровнях. В отдельных региональных центрах разрабатывается система оказания финансовой помощи населению по проведению капитального ремонта с условием обязательного софинансирования работ собственниками помещений. Так что ситуация на местах развивается даже более динамично, чем на государственном уровне.

– Если человек живет в ветхом доме и чувствует, что здание срочно нуждается в ремонте, как он должен в этом случае поступать? Обращаться в органы местного самоуправления?

– Нет. Органы местной власти отодвинуты от решения вопросов капитального ремонта многоквартирных домов. Это сделано, чтобы минимизировать коррупцию в данном секторе, и чтобы деньги на ремонт действительно расходовались более рационально. Жилищный кодекс предполагает единственный сценарий развития событий. Нужно ини-

органы

цировать собрание собственников помещений, включая и собственников нежилых помещений, если таковые есть. Если две трети собственников в многоквартирном доме решат, что капремонт нужен, его будут проводить. Сами собственники должны определить перечень необходимых работ. При этом управляющая компания обязана предоставить собственникам помещений свои рекомендации (поскольку не всегда собственники знают, что в доме износилось на самом деле). Она же может предложить стоимость работ и подрядчика для их проведения. Исходя из всей этой информации, собственники и примут решение о ремонте. Но существует одно «но».

Сегодня по закону, чтобы оплатить все эти работы, придется собрать с соседей деньги в нужном объеме и заплатить сразу. Поскольку, как я уже упоминал, не разработаны механизмы привлечения на эти цели заемных средств.

– Придется ждать появления соответствующего федерального закона?

– Мне кажется, региональным и местным властям не следует ожидать принятия нормативных актов на федеральном уровне. Ничто

не мешает уже сейчас на уровне региона или даже города принять нужные документы. Правомочия на их разработку и внедрение у городских властей есть. Если у них будут серьезные намерения, то в течение максимум трех месяцев можно сформировать нормативно-правовую базу и дальше уже работать с населением, рассказывать ему о новых возможностях.

– Вы сказали, что главная причина обветшания зданий – плохое их содержание. А как часто причина кроется в некачественном строительстве?

– Бывают, конечно, и такие случаи. Ведь сегодня строительная система не ориентирована на создание условий для качественной эксплуатации жилья. В августе вышло в свет постановление правительства №491 «О правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме». Оно провозглашает, что при сдаче дома строительная организация теперь должна предоставлять собственникам инструкцию по его эксплуатации (правда, Минрегионразвития РФ пока не разработал методику, как ее составлять). Это должен быть документ, похожий на инструкцию к телевизору или холодильнику, объясняющий, как следует эксплуатировать дом, для того, чтобы он прослужил дольше. Такая практика есть за рубежом. Там выдают не только инструкции по эксплуатации дома, но и по эксплуатации конкретной квартиры. Думаю, что появление всех этих документов должно стимулировать строителей более качественно работать и выбирать для этого качественные материалы.

– Как, по Вашим данным, обстоят дела с ветхим и аварийным жильем в Петербурге?

– В соответствии с данными государственной статистики за последние 6 лет доля ветхого и аварийного жилья в Санкт-Петербурге почти не менялась и составляла 0,4–0,5 процента. В 1999 году этот показатель составлял 0,4 процента, в 2004 году – 0,5 процента. Это один из самых низких показателей по России. По последним данным, ветхих квартир в городе – 185,8 тыс. кв. метров, аварийных – 275,3 тыс. кв. метров. Как видите, город по-прежнему с проблемой ветхого и аварийного жилья справляется неплохо.

– Каковы прогнозы развития ситуации с ветхим жильем на ближайшее будущее?

– Сложный вопрос. Если сохранится нынешняя ситуация, когда финансирование капитального ремонта зданий ведется исключительно за счет бюджетных средств (а этих денег явно недостаточно), то проблема будет только усугубляться, особенно в небольших городах. А если правительство сформирует механизмы, позволяющие консолидировать усилия по восстановлению жилья и бюджетов всех уровней и населения, то возможно постепенное улучшение ситуации. По нашим прогнозам, проблему ликвидации ветхого и аварийного жилья можно решить за 7–10 лет. Но резких и кардинальных перемен ждать не приходится.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН



ФИНАНСЫ

Инвестиционный бюджет

То, что Петербург за последние три года преобразился, видно невооруженным глазом. Пока, правда, это только центральные районы города, но постепенно начинают развиваться и так называемые спальные. Во-первых, за счет нового строительства, которое по своей архитектуре значительно превосходит образцы советских времен. Во-вторых, за счет новых инвестиционных программ – реформирование энергетического комплекса, строительство КАД и ЗСД, строительство новых крупных предприятий, формирование промышленных зон и т.д.

Такое изменение ситуации стало возможным благодаря тому, что городской кошелек из года в год наполняется все больше и больше. И казавшийся три года назад мифическим рубеж – «к 2010 году удвоим доходы бюджета» – был благополучно перейден уже в году нынешнем. Запланированные на нынешний год доходы бюджета в 145 млрд рублей выросли за год более чем на 32 млрд рублей. А к следующему году бюджет-2003, от которого, собственно, и начинали «плясать», будет перекрыт почти в три раза. Почему такое стало возможным? Это заслуга нынешнего правительства или объективная реальность? На вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает председатель Комитета финансов Александр Никонов.

– **Александр Анатольевич, в этом году бюджет дважды подвергся корректировке. С чем это связано – с неумением правильно прогнозировать, или существуют какие-то иные причины?**

– Первая корректировка бюджета была связана с тем, что нужно было обязательно и срочно израсходовать поступившие в конце прошлого года федеральные деньги. Иначе мы сильно затормозили бы строительство КАД. «Росавтодор» должен был еще в про-

шлом году расселить жителей домов, попавших в санитарную зону КАД, и перенести из зоны строительства газопровод, но они не смогли справиться с задачей и попросили город посодействовать. Город эту задачу выполнил. Деньги в объеме почти 2 млрд рублей поступили в декабре и израсходовать их полностью в 2005 году не было никакой возможности. Оставшаяся часть поступившей суммы была зачислена в общие доходы бюджета и израсходована в 2006 году на указанные цели.

Кроме того, доходы бюджета и в прошлом, и в нынешнем году поступают лучше, чем было запланировано, образуется переходящий остаток средств. Одна из основных причин этого – рост инвестиционной привлекательности города, экономической активности в регионе. Точно спрогнозировать эти процессы трудно. Остаток средств является источником покрытия дефицита бюджета, по-другому израсходовать его нельзя. Такие корректировки можно назвать техническими. К объективным причинам таких корректировок, помимо вышеназванных, можно отнести еще и то, что бюджет составляется практически за полтора года до его исполнения, прогноз макро- и микроэкономических процессов на такой период – весьма непростая задача. Далее, наш бюджет очень подробный, в некоторых моментах излишне, на мой взгляд, детализированный. Если бы он состоял условно из 10 крупных статей, таких сложностей бы не было. Подробная роспись – в том числе в разрезе экономических статей расходов – требование депутатов. Бюджет, конечно, из-за этого делается более прозрачным, потому что видно, на какие цели средства пойдут, и всегда можно это проконтролировать. А если бы было написано одной строкой, к примеру, – капитальные вложения, 50 млрд рублей, то контролировать направление средств на финан-



сирование конкретного объекта трудно. У нас в городе сложилась определенная система составления бюджета, определенная система обсуждения, определенная степень подробности. В условиях конструктивного диалога двух ветвей власти, в конечном счете, это приводит к тому, что бюджет получается сбалансированным, имеющим понятные и значимые для всего города приоритеты и отражающим интересы различных слоев населения.

Хотя необходимо понимать, что в любом деле важно соблюдать меру. Чем более по-

дробный бюджет, тем сложнее его составлять, корректировать и исполнять. Для нашего Комитета это особенно тяжело. В этом году мы находимся в непрерывном процессе составления или корректировки бюджета. В феврале начали делать первую корректировку. В мае ее завершили и сразу приступили к составлению бюджета 2007 года и одновременно ко второй корректировке бюджета 2006 года. Сейчас сдали в Законодательное собрание проект закона о второй корректировке. Через полмесяца сдаем бюджет 2007 года, и только в середине декабря этот процесс завершится.

– **Вторую корректировку провели совсем недавно. Зачем она понадобилась?**

– Вторая корректировка внесла изменения по доходам на 23,4 млрд рублей, по расходам на 10,3 млрд рублей. Таким образом, мы произведем новые необходимые городу расходы и сократим дефицит бюджета. В бюджет нынешнего года был заложен дефицит в 19 с небольшим млрд рублей. С учетом последней корректировки остается 6 млрд рублей. Дополнительные доходы, которые получил город в этом году, позволили полностью отказаться от новых заимствований. Городской долг остается на прежнем уровне около 9 млрд рублей. На будущий год мы не станем отказываться от плановых заимствований с учетом того, что значительно вырастет инвестиционная программа. Это тоже процесс достаточно объективный. Если вспомнить те решения по крупным проектам, которые город принял за последние год-полтора, каждое из них тянет за собой ежегодные расходы на несколько миллиардов рублей. По предварительным расчетам основная нагрузка придется на 2008, 2009 годы, ситуация будет очень непростая, поскольку начав такие проекты, отказаться от них уже будет нельзя. Я имею в виду ЗСД, стадион на Крестовском острове, Орловский тоннель, строительство делового Сити в Красногвардейском районе,

ЗАПРОС

До трагедии недалеко

В адрес депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга поступают письменные и устные обращения от жителей дома №1 по улице Нахимова (Васильевский остров), обеспокоенных аварийным состоянием своего дома.

Как сообщил депутат Владимир Барканов (избирательный округ №2), 21 сентября 2002 года заключением экспертной строительной комиссии Администрации Санкт-Петербурга по обследованию строительных конструкций в жилых и общественных зданиях часть дома была признана аварийной. Месяцем раньше к такому же выводу пришло и ОАО «Специальное конструкторское бюро «Индикатор».

По данным экспертов, строительство дома велось с отклонением от проекта, что и явилось причиной многочисленных дефектов. После проведения капитального ремонта проезжей части улицы Наличной ситуация еще более осложни-

лась: происходит деформация здания, появились новые трещины в стеновых панелях, в некоторых квартирах осыпается потолок и кирпичная кладка. Ремонт в доме не ведется, лестничные клетки, коридоры и другие места общего пользования находятся в аварийном состоянии, окна там заколочены жестяными листами, полы проваливаются, ходить по ним становится опасным. Дом находится в постоянном движении, из-за осадки заклинивает двери в комнатах.

Как сообщили депутату в Государственной жилищной инспекции, Жилищное агентство района направило заказ на проведение новой экспертизы. «Но состояние дома такое, что недалеко до трагедии», – считает депутат. Он напомнил, как не так давно произошло обрушение жилого дома на Двинской улице, пострадали десятки людей. Дом на Нахимова также является бывшим общежитием, переданным на баланс города.

13 сентября г-н Барканов направил депутатский запрос губернатору Валентине Матвиенко с просьбой сообщить, существует ли возможность переселения жителей этого аварийного дома, так как проживание в нем представляет угрозу для их жизни.

делено 1,7 млрд рублей, на которые город приобрел 882 квартиры для жителей Невского и Красногвардейского районов. К концу года расселение домов в санитарной зоне КАД будет завершено.

По данным Жилищного комитета, в результате проведения в 2005-2006 годах ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» открытых конкурсов были приобретены в государственную собственность Санкт-Петербурга 822 квартиры, из них 772 – для Невского района. Они необходимы для расселения граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в соответствии с уточненной квартирографией, предоставленной администрацией Невского района Санкт-Петербурга.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

НАСЛЕДИЕ

Миллионы для Ораниенбаума

Темпы восстановления музея-заповедника «Ораниенбаум» могут значительно ускориться только благодаря постоянному финансированию. Однако к началу реставрации состояние дворцово-паркового ансамбля было настолько удручающим, что сразу изыскать средства в необходимом объеме власти не представляли возможным. Сегодня ситуация меняется к лучшему. Уже сейчас известно, что в следующем году государство увеличит финансирование более чем в два раза.

Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум» своей реставрации ждал слишком долго. Разрушительное воздействие на памятник оказало именно время. В последний раз архитектурные памятники восстанавливали в 1946-1959 годы. Лишь два года назад власти серьезно занялись вопросом реставрации уникального комплекса. По подсчетам властей, в целом восстановление памятника требует около 9,3 млрд рублей. Поскольку памятник имеет федеральное значение, основное финансирование предполагается из средств федерального бюджета. Однако в реальности государство не в силах выделить сразу необходимую сумму. Это явилось основной причиной создания Фонда поддержки восстановления и развития дворцово-паркового ансамбля «Ораниенбаум». Фонд уже профинансировал большую часть работ при восстановлении фасадов павильона Работной горки. В следующем году, как отмечает глава Минэкономразвития Герман Греф, фонд готов выделить 300 млн рублей на работы по реставрации Китайского дворца. Более того, финансирование реставрации Ораниенбаума в 2007 году готово значительно увеличить и государство. Если на работы в текущем году федеральные власти выделили 250 млн рублей, то в следующем году, по словам Германа Грефа, сумма возрастет до 550 млн рублей. Директор Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Валерий Гутковский отмечает, что «это очень хорошая цифра, выражающая тенденцию – с каждым годом денег на реставрацию ГМЗ «Ораниенбаум» выделяется в 1,5-2 раза больше, чем в предыдущем».

В настоящее время ведется реставрация фасадов Китайского дворца, фундамента и кровли

Меншиковского дворца, кроме того, осуществляется инженерная подготовка территории заповедника. Реставрационные работы по гидроизоляции и укреплению фундамента, а также ремонт кровли и стропильной системы Меншиковского дворца, как отмечают в дирекции, буквально спасли архитектурный памятник от разрушения. По словам председателя Комитета по охране памятников Веры Дементьевой, до конца текущего года планируется полностью выполнить реставрацию террасы и гранитного крыльца Меншиковского дворца. Как отмечает Вера Дементьева, до конца года будет завершена реставрация фасадов Китайского дворца. Сразу после этого будет создаваться система вентилирования архитектурного памятника. Китайский дворец и терраса Меншиковского, по словам Веры Дементьевой, в этом году должны быть подготовлены к проведению штукатурных работ. Чтобы выполнить этот план в полном объеме, 250 млн рублей, выделенных государством, как выяснилось, недостаточно, поэтому городские власти обратились к главе Минэкономразвития Герману Грефу с просьбой о выделении в этом году дополнительных средств в сумме 120 млн рублей. Как говорит Вера Дементьева, в данное время федеральные власти рассматривают этот вопрос.

Реставрационные работы внутри Меншиковского дворца планируется начать в следующем году. Начать комплексное восстановление интерьера невозможно, поскольку здание архитектурного памятника в данное время еще занимает предприятие НИИ «Мортелотехника». Как говорят в Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации, 1 января 2007 года предприятие наконец покинет стены Меншиковского дворца.

В 2011 году дворцово-парковому ансамблю «Ораниенбаум» исполнится 300 лет. Городские и федеральные власти не теряют надежды на то, что комплекс все-таки можно будет отреставрировать к знаменательной дате. Однако сделать это реально будет только в том случае, если в последующие годы финансирование будет поступать в той же мере, что и сейчас.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ФИНАНСЫ

подготовку инженерных территорий под автомобильные заводы, строительство новых мостов и т.д.

– *Кстати, не объясните, почему частная контора строится на бюджетные деньги? Ведь «Газпром-Сити» будет собственностью компании.*

– Административно-деловой комплекс в Санкт-Петербурге, аналогов которому пока в городе нет, действительно строится за счет субвенций городского бюджета. Это один из законных способов привлечения в регион крупных налогоплательщиков. Затраты бюджета будут полностью возмещены за счет налоговых отчислений компании, которые по предварительным расчетам превысят сумму затрат не менее чем в два раза. Согласитесь, что эффективность такой операции весьма высока. Не следует забывать и про мультипликационный эффект – реализация проектов такого масштаба всегда притягивает субподрядчиков, более мелкие компании, способствует развитию территорий на уровне мировых стандартов. А это – новые предприятия, рабочие места, дополнительные налоги, новые благоустроенные территории. Кроме того, предоставление субвенций производится в соответствии с графиком строительно-монтажных работ и при условии его выполнения. Это не так, как будто в январе город выделит всю сумму, а потом ничего не контролируется. Как только будет принят закон, правительство издаст постановление о порядке предоставления субвенции (оно сейчас практически согласовано). Кроме того, будет заключено соглашение между Комитетом по строительству, который будет заказчиком программы, и компаний «Газпромнефть Инвест» – инвестором и исполнителем основных мероприятий по программе строительства. В этих документах достаточно подробно прописаны процедуры взаимодействия. Все сделано так, чтобы город максимально застраховать от неприятных последствий. Поэтому выгода для города несомненна. И некоторые негативные высказывания по этому проекту связаны с тем, что люди не разобрались в этом процессе: они смотрят на одну сторону медали и не видят вторую.

Вот такой еще пример: год назад в наш город пришла Toyota, а за ней в этом году Nissan и General Motors. Можно обсуждать, правильный ли льготный режим создан для прихода этих компаний сюда. К сожалению (и это объективная реальность), такие компании без определенных преференций приходят не готовы. Именно поэтому были приняты изменения в закон о льготном налогообложении. Я просто уверен, что они потянут за собой целый шлейф более мелких компаний, которые будут производить комплектующие, оказывать услуги сервиса и т.д. Мультипликационный эффект от прихода крупнейших компаний обычно в несколько раз превышает суммы налогов, непосредственно уплачиваемых этим крупным инвестором. Полагаю, что в таких операциях есть экономический смысл. Без реализации подобных проектов город развиваться не может.

Сегодня нет смысла говорить о том, как отразится небоскреб в Красногвардейском районе на облике города. Проекта пока еще нет. Но к его разработке привлекаются ведущие мировые компании, которые уже реализовали подобные проекты в других городах мира. Надеюсь, что этот проект будет очень красивым и станет новым украшением Санкт-Петербурга. Кроме того, строить предполагается не в историческом центре. Да, башня будет влиять на перспективу, но посмотрите, сколько высотных домов построено на набережных. Там раньше были пятиэтажные дома, а теперь 25-этажные. Они разве что-то испортили? Полагаю, что Газпром – это та компания, которая приложит вместе с городом максимум усилий, чтобы и высотное здание, и весь деловой комплекс был выстроен по лучшим мировым стандартам и стал новым уникальным красивым объектом, достойным Санкт-Петербурга.

– *Александр Анатольевич, давайте вернемся к бюджету. На что будут направлены дополнительные доходы?*

– Большую часть средств планируется израсходовать дополнительно в 2006 году на адресную инвестиционную программу. Прежде всего, на метро: 1 млрд рублей на строительство Фрунзенского радиуса и более 300 млн рублей – на сопутствующие объекты. Круп-

ная сумма заложена на погашение долга по жилищно-коммунальным услугам за федеральных льготников. Причина – в разнице стоимости жилищно-коммунальных стандартов, установленных на федеральном и региональном уровнях. Основная часть этих сумм придется на энергоснабжающие организации. У нас с ними есть договоренности, что они эти средства потратят на реконструкцию и новое строительство энергетических объектов либо на реструктуризацию кредитной задолженности. Еще 380 миллионов – средства для приобретения жилья льготникам. Дело в том, что федеральный бюджет выделяет средства только непосредственно на льготника (инвалида или ветерана), а если вместе с ним живут иные члены семьи, то им нужна большая жилплощадь, которую они не в состоянии приобрести за счет денег, выделяемых федеральным бюджетом. Вот мы и добавляем к 600 млн рублей, выделенным Федерацией, которые сегодня пока не использованы, еще 380 миллионов, чтобы на всю сумму приобрести жилье для семей льготников. На будущий год будет такая же картина – из федерального бюджета получим около 1 млрд рублей и 300-400 миллионов выделим из городского. 1,5 миллиарда дополнительно будет израсходовано на ремонт и содержание дорог, и 200 млн рублей – на механическую уборку. Часть денег пойдет на восстановление зеленых насаждений, а 1,2 млрд рублей – на зарплату бюджетникам.

– *Кстати, по бюджетникам, в этом году их перевели на новую систему оплаты труда. Изначально многие, в том числе и депутаты, говорили, что заложенных средств не хватит. Но сумму увеличить не стали. Теперь вот приходится вносить корректировки. Наши финансисты плохо считают?*

– Я бы сказал, что основная причина не в качестве расчетов. Сумма, которую предстоит добавить на фонд оплаты труда, составляет около 6-7 процентов уже заложенной в бюджет суммы, что составляет не очень большую погрешность. Кардинальным образом изменилась система оплаты труда. Вместо Единой тарифной сетки (ЕТС) мы ввели в строй новую систему, которая создает реальные стимулы для оказания более качественных услуг. Перестроечное время развало все те учреждения, которые занимались нормированием труда на профессиональном уровне. Таких организаций практически нет сегодня в стране и в городе, специалистов очень мало. Разработкой Закона о новой системе оплаты труда занимались специалисты Высшей школы экономики. Было несколько вариантов расчетов, но каждый из них показывал, что без сокращения «лишних» ставок в бюджетных учреждениях не обойтись. Под «лишними» я понимаю прежде всего вакантные ставки, а также те, которые за последние годы были введены сверх федеральных штатных нормативов. С этой последней категорией надо разбираться особо и осторожно, так как изменились социально-экономические условия в стране, но разбираться надо. Мое глубокое убеждение, что избыточные ставки оказывают общее негативное влияние на коллектив, ведут к снижению производительности труда, к снижению качества услуг.

Мы полгода проводили очень серьезную проверку, тотально проверили почти все бюджетные учреждения. Основные результаты следующие: несмотря на то, что нормативные документы были подготовлены достаточно хорошо: издан рамочный закон, по каждой отрасли – постановлений правительства и методические рекомендации – все равно оказалось, что зарплату примерно каждого 20-го сотрудника рассчитывали в учреждениях неправильно. В основном ошибки и нарушения были в исчислении стажа и коэффициента стажа (60 процентов), остальные – по уровню квалификации, уровню образования. Причина в том, что квалификационный уровень бухгалтерских и кадровых работников в учреждениях не очень высокий. Недостаток хороших специалистов на всех уровнях – это одна из серьезных проблем бюджетных учреждений. Хотя, безусловно, в этих учреждениях есть и очень много высокопрофессиональных и ответственных людей, болеющих и радеющих за то дело, которое они делают.

Основные резервы оптимизации затрат бюджетной сети города лежат в области оптимизации штатных расписаний. Это не-

БЮДЖЕТ

Изменения и дополнения



Законодательное собрание 13 сентября приняло за основу проект закона «О внесении изменений и дополнений в закон «О бюджете Санкт-Петербурга на 2006 год».

Необходимость внесения изменений в закон о бюджете связана с поступлением дополнительных доходов во втором и третьем кварталах 2006 года. Доходная часть бюджета города должна возрасти на 23,3 млрд рублей и составит 177,1 млрд рублей. Существенное увеличение произошло за счет прогнозируемого роста поступлений от налога на прибыль организаций – на 12,9 млрд рублей, а также свыше 1 млрд рублей за счет безвозмездных перечислений из федерального бюджета и доходов от предпринимательской деятельности. Дополнительные средства планируется направить на адресную инвестиционную программу (2,1 млрд рублей) и увеличение расходов на оплату труда работников бюджетной сферы (1,2 млрд рублей). За счет целевых поступлений из федерального бюджета увеличиваются финансирование программы строительства новых станций метрополитена (744 млн рублей) и расходы на строительство экспериментального предприятия по переработке и захоронению токсичных отходов (42,4 млн рублей). За счет субсидий из федерального бюджета в рамках приоритетного национального проекта в области образования будет дополнительно выделено 58 млн рублей на внедрение инновационных образовательных программ в общеобразовательных школах и 48 млн рублей на

ежемесячное денежное вознаграждение учителям за классное руководство. В целом, расходная часть бюджета Петербурга увеличится на 10,3 млрд рублей и составит 183,4 млрд рублей. При этом дефицит бюджета города уменьшится на 13 млрд рублей и составит 6,2 млрд рублей.

Как заявил председатель бюджетно-финансового комитета Владимир Барканов (фракция «Родина»), рассматриваемый документ – яркое доказательство самого устойчивого роста экономики в Санкт-Петербурге и в России. В этом году это уже вторая корректировка бюджета и на очень существенные суммы. Почти на 13 млрд рублей увеличиваются налоговые доходы от прибыли организаций по отношению к планируемому, а по отношению к прошлому году они выросли в 1,6 раза. Реальный оборот коммерческих организаций вырос на 25 процентов. Радуют увеличение поступлений от доходов физических лиц, что свидетельствует о росте реальных доходов граждан и последовательном выводе зарплат из теневого сектора. Однако настораживает сокращение планируемых поступлений в доход от налогов на игорный бизнес. Здесь проблема с администрированием этого налога, так как оборот в игорном бизнесе практически постоянный. Второе замечание, скорее пожелание, которое надо учесть при формировании бюджета 2007 года, – планирование его должно быть более предсказуемым, не должно быть таких больших корректировок.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

сколько миллиардов рублей, которые можно найти, если обеспечить жесткий, грамотный и единый подход к формированию штатных расписаний бюджетных учреждений. Именно для решения такой задачи была создана рабочая группа из представителей разных органов власти и научных организаций города для разработки методики определения штатной численности в нынешних условиях. К концу года эта рабочая группа должна завершить свою работу. Я надеюсь, что это будет очередной шаг на пути повышения эффективности оказания бюджетных услуг. Бесплатных пирожков в жизни не бывает. Бюджет готов выделять значительные средства на содержание бюджетной сети, и динамика последних трех лет это подтверждает. Но взамен мы хотим получать более качественные услуги в любой сфере жизни, хотим чувствовать отдачу от вкладываемых средств. Средняя зарплата в бюджетной сфере уже сравнялась со средней зарплатой по городу, и мы надеемся на приход новых грамотных специалистов в наши школы, детские садики, поликлиники, больницы, рассчитываем на более высокий уровень сервиса.

В следующем году вводится еще одно новшество – финансирование учреждений образования по нормативам, которые разрабатывались под руководством Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли. Это тоже достаточно серьезное изменение в жизни образовательных учреждений, в любом случае понадобится время для отладки на практике этой системы, но этот шаг необходим. Деньги, которые посчитаны по этим нормативам и будут выделены образовательным учреждениям, переведенным на нормативное финансирование (в основном это учреждения районного подчинения), в следующем году увеличиваются

примерно на 11-12 процентов (с 19,2 до 21,5 млрд рублей).

В заключение этой темы надо сказать, что сфера образования, как и вся социальная сфера, находится постоянно в центре внимания городского правительства.

– *Средства на образование в бюджете следующего года вырастут на 10-12 процентов. А каков он сам, бюджет-2007?*

– Пока он не принят правительством Санкт-Петербурга, можно говорить только о самых общих ориентирах. Доходная часть бюджета на следующий год запланирована в размере около 200 млрд рублей, расходная – около 220 млрд рублей. Цифры ориентировочные. В расходной части очень сильно увеличивается инвестиционная составляющая. Значительно вырастут расходы на жилищное строительство, на ремонт и строительство дорог, планируется ввод целого ряда школ, детских садики, медицинские и социальных учреждений. Начинается финансирование крупных проектов – футбольного стадиона, Орловского тоннеля, ЗСД, ряда проектов в области электроэнергетики (подстанции и сети), реконструкции объектов Водоканала. В целом инвестиционная составляющая бюджета вырастет примерно на 50 процентов. Значительно увеличиваются средства на капитальный ремонт домов и благоустройство, на ремонт учреждений образования. Так что можно уверенно говорить о том, что бюджет следующего года – это еще больше, чем в предыдущие годы, «бюджет развития», и одновременно усиливается его социальная направленность. Приоритеты сохраняются, и это еще раз подтверждает стабильность социально-экономической ситуации в городе.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ГОСТИНИЦА

Между Пулково-2 и Пулково-3

Гостиница класса «4 звезды» и бизнес-центр будут возведены в зоне аэропорта «Пулково». Планируется, что постояльцами гостиницы станут не только прибывающие в город туристы, но и летчики гражданских авиалиний, а часть офисных помещений займет управленческий аппарат аэропорта. Общий объем инвестиций в проект инвестор оценивает в сумму от \$85 млн до \$100 млн.

Площадь земельного участка – 62 313 кв. метров
Общая площадь застройки – 11 210 кв. метров
Общая площадь зданий – 62 313 кв. метров
Общая площадь гостиницы – 20 321 кв. метр
Общая площадь бизнес-центра – 41 992 кв. метра
Высота – 3–14 этажей (до 50 метров)

Фото Николая Малышева



Инвестором масштабного проекта выступает ОАО «Авиелен А.Г.». Официальный адрес земельного участка – Пулковское шоссе, участок 6 (деловая зона «Пулково-3», квартал 11-17а, лот 17А). Сейчас эта территория является пустырем, ближайшие к границам участка жилые дома находятся на расстоянии 550-650 метров.

В соответствии с предпроектными предложениями, разработанными ООО «Ленаэропроект», строительный процесс будет разбит на две очереди. В первую войдет строительство гостиницы, рассчитанной на 297 номеров с конференц-залом на 700 мест, а также офисного центра на 500 сотрудников. Во вторую очередь будет возведен офисный центр на 750

сотрудников. Строительный объем гостиницы превысит 86,7 тыс. кубометров. Планируется, что это здание будет 3-8-этажным. Высота офисного центра на 500 сотрудников составит 6-9 этажей (строительный объем – 74 238 кубометров). Самой высокой «точкой» комплекса зданий станет бизнес-центр, рассчитанный на 750 сотрудников. Его высота достигнет 14 этажей (строительный объем – 69 237 кубометров).

Для временного хранения автомобилей планируется устроить открытые автостоянки общей вместимостью 838 машин, также 43 парковочных места будут находиться в здании гостиницы и 40 мест – в офисном здании первой очереди. Для обеспечения комплекса элек-

троэнергией планируют построить трансформаторную подстанцию с дизельной электростанцией (аварийный источник электроснабжения). Теплоснабжение предусматривается от трех встроенных газовых котельных с подземными резервуарами топлива.

Здание гостиницы будет иметь П-образную форму. На первом этаже разместят вестибюль, кафе и паркинг, а также конференц-зал на 200 мест. На втором этаже будут находиться холл, фитнес-центр, магазины (общая площадь магазинов составит 230 кв. метров), конференц-зал на 500 мест, переговорная комната, ресторан на 200 мест; с 3 по 8 этажи – гостиничные номера. Первое офисное здание, рассчитанное на 500 сотрудников, запроектировано в форме «колод-

ца», внутренний двор которого займет паркинг с эксплуатируемой кровлей. Главный вход в здание будет устроен с Быковской улицы. Офисное здание блокируют с конференц-залом гостиницы и соединят с ней проходами на уровне 1-го и 2-го этажей.

Бизнес-центр будет находиться на Стартовой улице, главный вход в здание запроектирован со стороны Центральной аллеи. Первый этаж займут вестибюль, кафе, бистро, выше разместятся офисы. Здание задумано в виде двух объемов: первый (внешний) – в форме вытянутого цилиндра, будет 14-этажным, а второй (внутренний) будет состоять из двух 4-этажных прямоугольников.

Проектом предусмотрены мероприятия, уменьшающие шумовой фон, существующий в зоне аэропорта. Например, будут установлены специальные стеклопакеты, изолирующие звуки, в том числе и в режиме проветривания. Благоустройство прилегающей территории предполагает посадку деревьев и кустарников, сооружение проездов и проходов, установку малых архитектурных форм у входа в гостиницу и бизнес-центр.

Компания перечислит в городской бюджет \$11,5 млн. По действующим нормативам строительство может растянуться на 47 месяцев.

В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости комплекса прав на земельный участок, выполненным ООО «Альянс-Нева», затраты инвестора на работы по возведению комплекса зданий могут составить около \$60 млн. Из них около \$25 млн пойдет на строительство гостиницы и около \$35 млн – на возведение бизнес-центра.

ЗАВОД

В нежилой зоне «Красносельская» ООО «Алкан Пэкеджинг Санкт-Петербург» планирует построить завод по производству упаковочного материала для табачной продукции.

Изыскательские работы начнутся на участке, имеющем площадь 50 447 кв. метров. Он расположен северо-восточнее дома 63, лит. Д по улице Свободы (улица Свободы, участок 1). Город уже предоставлял компании возможность для работы над проектом, в июле 2005 года вышло постановление, разрешающее проведение изыскательских работ на этом участке. Однако инвестор не смог уложиться в отведенные сроки. Основная проблема, по мнению генерального директора ООО «Алкан Пэкеджинг Санкт-Петербург»

Сигареты упакуют в Красносельской

Порика Томаса О'Малли, возникла из-за требования КГА разработать проект планировки и межевания территории, включающей кварталы Ф и З нежилой зоны «Красносельская». Теперь инвестор с новыми силами намерен приступить к этой работе.

По проекту ЗАО «Рамболь» компания собирается построить 1-3-этажное здание, общая площадь которого составит 9 850 кв. метров (площадь застройки – 10 555 кв. метров). Здание будет состоять из основного одноэтажного корпуса и пристроенных к нему с двух сторон 2-3-этажных зданий. Планируется, что после вывода

завода на полную мощность он будет производить до 9 200 тыс. картонных коробок в год для более чем 20 марок сигарет (первая очередь – 4600 тыс. штук). Транспортное обеспечение объекта планируется осуществлять с помощью автодороги, которая протянется от завода до улицы Свободы. За финансирование строительства дороги возьмется город.

Главным фасадом здание будет выходить на автомобильную дорогу, ведущую к промышленным зонам «Юго-Западная» и «Красносельская». Проектом, кроме строительства производственного здания, предусматривается асфальтирова-

ние проездов, мощение тротуаров, озеленение, устройство автостоянок, зон погрузки, организация парковки для легкового автотранспорта на 17 машин на территории завода и на 27 машин за ее пределами, устройство ограждения заводской территории со строительством пропускного пункта.

Сейчас на территории, выделенной для возведения завода, находятся огороды с временными постройками. По информации Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, огороды здесь возникли в результате самозахвата территории жителями окрестных домов.

СРОКИ

Окончание строительства трех жилых домов в разных районах города отодвигается из-за непредвиденных обстоятельств. Так, в Приморском районе сдача дома в эксплуатацию откладывается из-за проблем с согласованием документации, в Петроградском районе – из-за сложностей с подключением к инженерным сетям, а в Выборгском районе – из-за длительного освобождения участка.

ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование и строительство» возводит жилой дом в юго-западном доме 14, лит. А по проспекту Сизова в Приморском районе. Разрешение на проектирование и строительство компания получила в сентябре 2004 года и должна была завершить работы через 23 месяца после выхода соответствующего постановления городского правительства, что есть до середины сентября 2006 года. Однако пока на объекте, по словам генерального директора компании Виктора Локтионова, возведен лишь цокольный этаж. По мнению г-на Локтионова, «строительство данного объекта не было начато в запланированный срок по причине длительного согласования проектной документации в уполномоченных органах. Так, санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии проектной документации было получено только 28.07.2006 г.». В результате инвестор планирует сдать дом в эксплуатацию лишь в сентябре 2007 года.

В самом центре Петроградского района, у дома 40 по Каменноостровскому проспекту Дворец культуры им. Ленсовета возводит жилой дом

Согласования, инженерия, самозахват



Фото Николая Малышева

со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Постановление, разрешающее проектирование и строительство объекта, вышло в начале 2004 года. Построить здание надо было за 30 месяцев. Сегодня, по данным Управления ко-

ординации строительства, каркас здания готов полностью, идут отделочные работы, прокладка инженерных сетей. Комитет по энергетике и инженерному обеспечению подтвердил «необеспеченность электроснабжением данного объекта

нового строительства в сроки, установленные правительством Санкт-Петербурга». Инвестор попросил увеличить срок возведения жилого дома на 12 месяцев, однако в ГУ «Управление инвестиций» считают, что имеет смысл еще раз рассмотреть возможные варианты подключения дома к электросети. Тогда может появиться возможность ввести дом в эксплуатацию еще в этом году.

В августе 2006 года в Выборгском районе, юго-восточнее дома 138, корп. 2, лит. А по проспекту Энгельса должен был появиться целый комплекс зданий: жилой дом со встроенными помещениями, торговый центр и кафе. Реализует проект, старт которому был дан еще в 2003 году, ЗАО «Торговый двор». В июне 2004 года город разрешил инвестору сдавать объекты по очередям, в октябре 2005 года продлил сроки окончания строительства. Но эти меры не помогли. Дело в том, что участок, предоставленный компании для строительства, долгое время занимал 875 КЭО ГлавКЭО МО РФ, которое возводило жилой дом на соседнем участке. На пятне застройки находились башенный кран, бытовки и склад строительных материалов. По информации КУГИ, военные освободили земельный участок только в июле 2005 года. Сейчас каркас жилого дома готов на 15 процентов. Инвестор планирует сдать здание в эксплуатацию в августе 2007 года.

ИНЖЕНЕРИЯ

Новая подстанция в Старом саду

Электрическая подстанция будет построена на территории педагогического университета им. Герцена. Она должна заменить подстанцию, построенную 40 лет назад, и улучшить электроснабжение зданий исторического центра города.

Площадь земельного участка – 2028 кв. метров
Площадь застройки – 644 кв. метра
Высота – 2 этажа

Заказчиком строительства выступает Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Сдача подстанции в эксплуатацию запланирована на IV квартал 2008 года, финансируется проект за счет городского бюджета. Строительство будет вестись на основании разработанной в 2004 году программы «Реконструкции и развития головных источников инженерного обеспечения и магистральных сетей в зоне энергообеспечения ОАО «Ленэнерго» на 2005-2010 годы».

Сейчас на участке по адресу: набережная реки Мойки, 48-50-52, лит. Ф находится здание, принадлежащее ликвидированному специализированному дому ребенка №10. Планируется, что корпус дома ребенка будет снесен и на его месте построена подстанция закрытого типа, а также проложены питающие ее кабельные линии. Они пересекут несколько «водных преград»: Обводный канал, Фонтанку, канал Грибоедова и Крюков канал. Инженерные коммуникации соединят новую подстанцию с РП №9

(располагается на Рыбинской улице). Длина трассы составит 10,8 км.

Предпроектные предложения по ее строительству выполнило ООО НПО «Интерэлектромонтаж». В соответствии с ними планируется построить подстанцию №109А, которая предназначена для электроснабжения потребителей центра города и возводится вместо существующей ПС №109, которая уже полностью выработала свой ресурс и не подлежит реконструкции.

Объемно-пространственное решение здания подстанции разработано с учетом его местоположения. Оно будет размещено на территории Старого сада, входящего в комплекс зданий Императорского Воспитательного дома (набережная реки Мойки, 48-54, Гороховая улица, 18, Казанская улица, 3 и 7) – объекта культурного наследия, в котором сегодня располагаются корпус педагогического университета им. Герцена.

КГИОП вслед за Росохранкультурой согласовал предпроектные проработки с условием выполнения заказчиком строительства нескольких требований. Так, место размещения подстанции, считают в комитете, должно быть максимально приближено к существующей сегодня подстанции, то есть пятно застройки нужно сместить к юго-востоку. Необходимо максимально уменьшить ширину проездов вокруг здания, исключить устройство автомобильной стоянки на 9 машин (что предусматривал проект), устроить тротуар непосредственно вдоль фасада и широкий газон со стороны 4-го корпуса университета (церковь Покрова Пре-



Фото Владимира Тимеца

святой Богородицы), сохранить взрослые деревья ценных пород, а также понизить высоту здания до 11 метров, уточнить пропорции фасадов (габариты окон, простенков, подоконных парапетов), приблизив их к пропорциям малоэтажных флигелей архитектурного комплекса Императорского Воспитательного дома. Кабельную трассу на участке от подстанции до набережной канала Грибоедова комитет просит отодвинуть от ограды Воронихинского сквера, а также демонтировать здание существующей подстанции и восстановить нарушенное в ходе строительства благоустройство.

Комплекс Императорского Воспитательного дома насчитывает 23 объекта, охраняемые КГИОП как памятники культурного наследия. Один из них – Старый сад, расположенный за корпусом №5, был разбит в первой четверти XVIII века. В первой трети XIX века территория сада была сокращена. В 1833–1835 годах его перепланировкой занимались архитектор П.С. Плавов и садовый мастер К.И. Геккель. Ограда Старого сада сделана в начале 1840-х годов по проекту Плавова. В 1955 году планировка сада была частично восстановлена.

АВТО-БИЗНЕС

СТО с паркингом

В Приморском районе будет построен автомобильный центр по обслуживанию машин марки Hyundai.

Площадь земельного участка – 9254 кв. метра
Площадь застройки – 5040 кв. метров
Общая площадь здания – 11 600 кв. метров, в том числе: автосалон и автосервис – 4565,5 кв. метра, паркинг – 7034,5 кв. метра
Строительный объем – 47,5 тыс. кубометров
Высота – 2-8 этажей

Инвестор – ЗАО «Рольф Эстейт» планирует возвести свой объект юго-восточнее пересечения Стародеревенской улицы с железнодорожной веткой Сестрорецкого направления. Участок расположен в южной части квартала 45-В района озеро Долгое и ограничен

2-й Стародеревенской улицей, территорией автостоянки, красными линиями Стародеревенской улицы, станцией техобслуживания и АЗС. Первоначально инвестор получил участок площадью 7943 кв. метра, затем появилась возможность увеличить его примерно на 1,3 тыс. кв. метров за счет территории, которую сегодня занимают временные арендаторы.

Сейчас участок представляет собой огороженную складскую зону, в границах которой находятся металлические ангары, каменные нежилые здания, гараж, склад и т.д. Инвестор планирует договориться с арендаторами об условиях освобождения этой территории.

Ближайший жилой дом по адресу: Стародеревенская улица, 6, корп. 1 находится на расстоянии 38 метров от границ участка. Предприятия автосервиса относятся к IV классу опасности и для них установлена санитарно-защитная зона в 100 метров. Однако проектировщику удалось обосновать уменьшение размера санитарно-защитной зоны до 25 метров. Результа-

ты исследований почвы на участке показали превышение содержания в ней бензапирена в 8,7 раза, а нефтепродуктов в 1,19 раза, поэтому будут проведены работы по рекультивации.

Предпроектные предложения по строительству автомобильного центра разработало ООО «ППФ «А.Лен». В соответствии с ними планируется построить автомобильный центр по продаже и техническому обслуживанию легковых автомобилей с многоярусным паркингом. Автомобильный центр будет состоять из отдельно стоящего здания автосалона с пристроенной 8-этажной гаражной стоянкой, рассчитанной на 167 мест. В центре предусмотрено создание зоны сервисного обслуживания автомобилей на 31 пост, здесь также будут находиться выставочный зал с магазином автозапчастей и аксессуаров, административно-бытовые помещения, офисы и кафе. Въезд на территорию автомобильного центра предусмотрен со стороны улиц Савушкина и Стародеревенской. Открытые автостоянки вокруг здания смогут вместить в общей сложности 131 автомобиль. Прилегающая территория будет благоустроена: асфальтированы проезды, установлены бортовые камни по

периметру площадки, устроены газоны, посажен кустарник. Планируется, что в центре будет работать около 300 человек.

Теплоснабжение здания от Приморской котельной ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» начнется не раньше 2007 года. Присоединение объекта к сетям ОАО «Ленэнерго» намечено на 2008 год.

По информации КГИОП, участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города, но в соответствии с «Соглашением о разграничении полномочий» вопрос предоставления этого участка отнесен к компетенции КГА, и разрешение КГИОП на строительство этого объекта не требуется.

Компания должна перечислить в бюджет города \$1150 тыс. и построить центр за 26 месяцев с момента выхода соответствующего постановления городского правительства.

Затраты инвестора на строительство автомобильного центра с паркингом специалисты ООО «Центр оценки «Аверс» оценивают в сумму более \$5,3 млн.

ЦЕРКОВЬ

Рядом с Князь-Владимирским собором в Петроградском районе приход этой церкви планирует построить два здания «для культурно-просветительских и образовательных целей».

Для изыскательских работ выделен земельный участок, имеющий площадь 2 270 кв. метров. Он расположен юго-восточнее пересечения улицы Блохина с Храмовым переулком (улица Блохина, участок 1).

Идея строительства зданий рядом с храмом возникла еще в 2003 году, тогда распоряжением губернатора Санкт-Петербурга приходу Князь-Владимирского собора Санкт-Петербургской Епархии Русской Православной церкви был выделен этот же земельный участок, но застройщик не успел уложиться в сроки, установленные для проведения изыскательских работ. В результате эта территория предоставляется приходу повторно.

В ходе незавершенных изыскательских работ была выявлена принципиальная возможность реализации проекта и определен имущественно-правовой статус земельного участка. Он расположен в пределах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры центральных районов, с юга примыкает к существующему хозяйственному корпусу Князь-Владимирского собора. С востока участок ограничен брандмаурной стеной жилого дома 22 по улице Блохина. Сейчас эта территория свободна от строений и может быть использована

Два корпуса у храма



Фото Николай Малышева

Собор Святого Равноапостольного князя Владимира (Князь-Владимирский собор) с садом, расположенный по адресу: улица Блохина, 26, является памятником культурного наследия федерального значения. Собор строили на протяжении тридцати лет (1741–1772 годы) архитекторы М.Г. Земцов, П.-А. Трезини и А. Ринальди. В 1783–1789 годах после пожара он был перестроен по проекту архитектора И.Е. Старова. Сад вокруг собора появился в начале 1870-х годов, а сквер — в 1875–1876 годах (его устройством занимался ботаник Э.Л. Регель). Часовня Святого Благоверного князя Александра Невского возведена в 1882–1883 годах по проекту архитектора Н.Н. Ковригина.

для возведения двух пристроек к хозяйственным службам храма.

В ходе изыскательских работ инвестор должен разработать объемно-пространственное и архитектурное решение здания с учетом его расположения рядом (на смежном участке) с комплексом памятника истории и культуры Князь-Владимирского собора. По требованию КГИОП, новые здания в этой зоне регламентируются по высоте и силуэту, модулю застройки, текстуре фасада, материалу и фактуре стен, цвету и методам строительства (должна быть обеспечена «неразрушаемость соседних зданий»).

ВОПРОС-ОТВЕТ

Основные вопросы заемщика

Продолжаем разговор об ипотеке. Сегодня на вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает Игорь Жигунов, член правления ООО «Городской Ипотечный Банк», директор по Северо-Западному округу.

– **С чего лучше начинать путь к получению ипотечного кредита: с банка или с агентства недвижимости?**

– Можно обратиться и в банк, и в агентство. При этом важно понимание, что если покупка недвижимости будет происходить с обязательным использованием ипотечного кредита, то прежде чем искать квартиру, надо знать, какую сумму кредита готов дать банк. А это зависит от дохода клиента. Таким образом, сначала клиент должен получить решение от банка. Это можно сделать, обратившись именно в банк.

Хотя сегодня все чаще на базе агентств образуются ипотечные отделы, которые ведут консультации, а, кроме того, на рынке появились так называемые ипотечные брокеры, которые могут подобрать кредитную программу. При этом важно, чтобы брокер был аккредитован при банке, так как это позволяет ему владеть правильной информацией о текущих условиях кредитования в банке.

В целом, в задачи брокера входит предоставить клиенту информацию о существующих ипотечных программах банков с учетом его (клиента) финансовой, семейной ситуации. Затем брокер помогает потенциальному заемщику выбрать кредитную организацию и программу, проводит первичный анализ его кредитной и платежеспособности. Следующий этап – помощь клиенту в сборе документов и формирование кредитного досье заемщика для предоставления в банк. Часто брокер сопровождает клиента и на дальнейших этапах работы с банком (подписание кредитного договора, поиск квартиры, заключение сделки).

Многие банки проводят аккредитацию ипотечных брокеров по своим программам. Ипотечный брокер может работать и как самостоятельное физическое лицо, и в качестве представителя агентства недвижимости.

Поэтому мы считаем правильным начинать работу по получению ипотечного кредита как обратившись напрямую в ипотечный банк, так и воспользовавшись услугами ипотечного брокера.

– **На какие критерии стоит обращать внимание при выборе кредитной организации?**

– Выбирая банк и кредитную программу, заемщику следует оценить весь комплекс своих затрат и общую выгоду. Необходимо уточнить не только основные параметры кредитования: процентная ставка, сроки и сумма первоначального взноса, но и тарифы банка, дополнительные платежи, стоимость услуг партнерских организаций (страховые, оценочные компании), условия досрочного погашения и т.д.

– **Какие документы нужно собрать для получения кредита?**

– Обычно список документов для рассмотрения заявления на кредит стандартный в большинстве банков. Он заметно сократился и упростился в последнее время по сравнению с 2003-2004 годами, когда развитие ипотеки в РФ еще только начиналось.

Теперь список включает в себя документы, собрать которые не представляет никакой сложности для заемщика: копии паспорта, документа об образовании, трудовой книжки, документов о семейном положении, подтверждение доходов, заявление на кредит.

В отдельных случаях некоторые банки запрашивают поручительство физических/юридических лиц, другие документы.

– **Кто такие созаемщики, и есть ли в них необходимость?**

– Созаемщики – это люди, несущие солидарную ответственность по кредиту. В большинстве банков в качестве созаемщиков рассматриваются только супруги, брак которых официально зарегистрирован. По условиям некоторых кредитных организаций созаемщиками могут быть и другие родственники.

В случае, когда у заемщика есть созаемщики, то учитывается совокупный доход семьи, и таким образом увеличивается максимально возможная сумма кредита.

– **Чем они отличаются от поручителей?**

– При расчете суммы кредита доход поручителя не учитывается. Обычно поручитель – это так называемый гарант возврата кредита, то есть если заемщик не сможет возвращать кредит, то за



него это будет делать поручитель. Это серьезная ответственность.

Возможен вариант поручительства, когда супруги хотят, чтобы в сделке участвовал только один из них. Тогда второй будет просто поручителем, так как равно с первым будет иметь имущественные права на недвижимость и интерес к его сохранности.

– **Какую сумму нужно иметь для внесения первоначального взноса в программах Городского ипотечного банка? Можно ли получить кредит без нее?**

– По программам Городского Ипотечного банка минимальная сумма первоначального взноса составляет 10 процентов от оценки квартиры.

Если заемщик не располагает достаточной суммой для оплаты первого взноса, Банк предлагает своим заемщикам возможность взять 2 кредита одновременно: первый можно использовать на первоначальный взнос, а второй – как целевой кредит на покупку квартиры (дома).

– **Почему у разных банков размер первоначального взноса различный? Кто и как его определяет?**

– Это зависит от тех условий, которые устанавливает банк. В мировой практике нормальной суммой кредита считается в пределах до 70-80 процентов стоимости квартиры, так как чем меньше первый взнос клиента, тем больше риски, связанные с возвратом кредита, ведь снижается мотивация клиента.

– **Если официальная зарплата заемщика невелика, но доход с учетом всех источников получается приличным, можно ли рассчитывать на получение кредита?**

– Большинство банков рассматривает различные виды доходов заявителей, подтвержденные как справкой 2-НДФЛ, так и в свободной форме. Это вполне реально. Также есть программы банков, когда рассматривается предпринимательский доход (ведение бизнеса).

– **Что грозит, если по каким-то причинам просрочить ежемесячные выплаты по кредиту?**

– В каждом банке существует разный размер пеней за просрочку платежа. Обычно он составляет от 0,5-1 процента в день от суммы задолженности. Если заемщик не платит долгий период либо просрочки регулярны, то по закону об ипотеке банк вправе требовать досрочного возврата и обратить взыскание на залог.

– **Может ли человек поменять работу сразу после получения кредита? Какие здесь могут быть ограничения и почему?**

– Обычно кредитный договор не накладывает на заемщика никаких обязательств, касающихся смены работы. При проведении андеррайтинга клиента банк обычно оценивает не только зарплату заемщика на данный момент, но и среднюю «стоимость» специалиста его уровня на рынке труда. Это как раз и делается на случай, если заемщик решит сменить работу.

– **Как рассчитываются проценты по кредиту? Какой минимальный процент у ГИБ? Какой максимальный/минимальный срок?**

– В ипотечной практике существуют 2 основных вида процентных ставок: фиксированная (не меняется в течение всего срока кредитования) и плавающая (зависит от переменных индексов: LIBOR, MOSPRAYM). Ежемесячный платеж может быть аннуитетным (равные платежи) или шаровым (когда основной долг платится в конце), равномерным. В основном всегда используется аннуитетный платеж (кредит и проценты платятся ежемесячно) это удобно и для клиента, и для кредитора.

Обычно процентная ставка зависит от кредитной программы, срока кредита и способа подтверждения дохода заемщика.

Минимальная процентная ставка в Городском Ипотечном Банке составляет 9,5 процента в валю-

те и 11,9 процента в рублях. Банк предоставляет кредиты на срок от 1 года до 25 лет.

– **Страхуется ли сделка? От каких рисков? Кто и как это делает? Сколько это стоит?**

– Обязательным требованием банков при выдаче ипотечного кредита является заключение клиентом договора страхования как правило по 3 видам: страхование жизни и здоровья заемщика, объекта недвижимости и права собственности на закладываемое жилье.

У каждого банка – свой перечень страховых компаний, с которыми он сотрудничает.

Обычно стоимость ежегодного страхового взноса составляет порядка 1-2 процентов от суммы непогашенной задолженности.

– **Работает ли ГИБ с долевым строительством? Если да, то как проверяются компании-застройщики?**

– Банк осуществляет выдачу именно ипотечных кредитов, то есть там, где есть залог недвижимости. Таким образом, возможно кредитование долевки, но только при условии залога имеющейся у клиента недвижимости. Залог прав требования – это не ипотека, и банк такие кредиты (без обеспечения) не выдает.

– **Каков Ваш прогноз по поводу роста стоимости жилья в Петербурге до конца этого года и на будущий год? Почему жилье растет в цене так стремительно?**

– Сложившаяся ситуация и рост цен на недвижимость – вполне закономерный результат влияния целого ряда факторов.

Общая картина рынка сегодня: инфляция около 5 процентов за последний квартал (сравнение – за 2005 год это порядка 10,9 процента, за январь-апрель 2006 года – 5,4 процента (аналогия прошлого периода – 6,5 процента); отмена с июля 2006 года (вместо 2007 года) ограничений на движение капитала и изменения курса рубля; приток иностранных инвестиций в экономику РФ; рост объема нефтедолларов (в мае цена барреля нефти – рекордный уровень более \$75 за баррель) и увеличение денежной массы, таким образом – рост реальных доходов населения.

Все это на фоне в том числе роста промышленного производства за I квартал 2006 года – 103 процента (один из низких показателей за последние 5 лет: 2 года назад – 108 процентов) и роста прямых иностранных инвестиций (в 2 раза) (данные Росстат: за 2005 год – \$13,1 млрд, за I квартал 2006 года – ин. вложений на \$3,8 млрд).

обычно

кредитный договор не накладывает на заемщика никаких обязательств, касающихся смены работы

При этом сокращение объемов нового строительства почти на 40 процентов в отдельных регионах с апреля 2005 года, сокращение предложения на рынке жилья (на одного продавца вторичного рынка 3-5 покупателей) и – рост цен на недвижимость. Рост цен на жилье составил: за I квартал 2006 года – 10-12 процентов, за II квартал в отдельных регионах до 25 процентов. При этом, разумеется, растет и средняя сумма ипотечного кредита. В частности, 2004 год: \$30 тыс., 2005 год: \$35 тыс., на сентябрь 2006 года – \$70 тыс.

Количество обращений граждан за ипотечными кредитами по-прежнему растет, и эта динамика наблюдалась в течение всего лета 2006 года. Разумеется, это правильно, ведь если ранее население сберегало в валюте, а теперь снижение курса доллара и повышения эффективности вложения в недвижимость дают однозначный ответ «во что вкладывать» – граждане стремятся сохранить и преумножить свои накопления, используя их в том числе как первый взнос при ипотеке. Ведь ставки по кредитам и депозитам несоизмеримо меньше тем-

пов прироста цен на жилье. При этом необходимо обратить внимание, что 2-3 года назад граждане могли подать заявки всего в 3-4 банка (больше не было игроков на рынке), а теперь горожане вполне могут подать одновременно заявки сразу в десяток банков. Что мы видим – да, растет статистика подаваемых заявок, но количество сделок в такой пропорции расти не может (человек, получив одобрение в 5-7 банках, кредит-то возьмет в одном).

Стремительный рост цен на квартиры действительно нередко затрудняет процедуру заключения ипотечной сделки. Ведь цены на недвижимость росли, как уже отмечалось ранее, даже на 3-5 процентов в неделю. Тем не менее, кредитные организации старались помочь своим заемщикам, оказавшимся в этой затруднительной ситуации.

В целом же, рост цен будет продолжаться и далее на ликвидные объекты, хотя и меньшими темпами, а вот в части неликвида рост вряд ли возможен.

– **Работает ли ГИБ с иногородними заемщиками и гражданами других стран? Как это происходит?**

– Для рассмотрения заявления на кредит в «Городском» не требуется гражданство РФ или постоянная регистрация.

Если иногородний (иностранец) заемщик работает на территории Санкт-Петербурга, то его заявление на кредит рассматривается на общих основаниях.

Если клиент проживает и работает в другом городе (стране), Банк сможет учесть только его доход, подтвержденный официальными документами из налоговой службы.

– **Говорят, что городские агентства недвижимости неохотно работают с ипотечниками. Почему так происходит?**

– С проблемой нехватки средств, связанной с резким подорожанием недвижимости, столкнулись все категории покупателей, включая тех, кто пытался приобрести квартиру (дом) из собственных накоплений. Ипотечные заемщики, пожалуй, могли в этом случае даже оказаться, с одной стороны, в более выигрышной ситуации, так как имели возможность провести (не срывать) сделку, увеличивая размер кредита, срок и т.д., а с другой стороны – не всегда продавец и его риэлтор хотели видеть в качестве покупателя заемщика банка. В чем такое нежелание – объективных обоснований нет. Видимо, это все-таки еще недостаточное знание участниками рынка всех преимуществ и сути ипотеки, ипотечной сделки. Которая на самом деле проще, надежнее и технологичнее обычных сделок, когда клиенты предоставлены сами себе.

На фоне роста цен на недвижимость очень выгодными оказались потребительские кредиты под залог имеющегося жилья: с повышением стоимости закладываемой недвижимости увеличивалась и максимальная сумма кредита. Это, по сути, новый кредитный продукт, который оценили многие клиенты и, воспользовавшись им, сумели выгодно совершить сделки.

В целом же необходимо проводить работу с риэлторами, брокерами, все четче и чаще освещая, что ипотечные сделки не только ничем не отличаются от обычных, но и качественнее и аккуратнее для всех участников сделки.

– **По каким причинам человеку могут отказать в получении кредита?**

– При анализе заявки клиента проводится целый комплекс процедур, так называемый андеррайтинг. Это касается как заявителя, так и предмета залога. Таким образом исследуются платежеспособность и кредитоспособность заявителя, полнота и достоверность предоставленной им информации, данные по предмету залога (история квартиры, конструкция).

Таким образом, при выявлении нарушений требований банка, недостоверной информации клиент может получить отрицательное решение.

– **Зачем и как проводится оценка недвижимости?**

– Банки предоставляют кредиты исходя из оценочной стоимости объекта недвижимости. Ведь информация о реальной стоимости объекта на рынке очень важна для определения суммы кредита и покрытия рисков банка. Кроме того, поскольку далее речь идет о развитии рынка рефинансирования и сделок секьюритизации, то заключение оценщика – обязательное условие о профессиональном мнении по стоимости объекта на рынке и соотношения суммы кредита к цене залога. Для этого и требуется отчет об оценке, который составляется независимой оценочной компанией, аккредитованной при банке.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Ипотечный бум продолжается...

В последние три года в России происходит настоящий бум развития ипотечного кредитования. Если общий объем выданных ипотечных кредитов в 2005 году составлял около \$1,8 млрд, то уже к концу этого года он достигнет уровня \$3,5 млрд, а к 2010 году сумма может превысить \$15 млрд. При этом, по данным экспертов, потенциальный спрос на ипотечные продукты в нашей стране составляет около \$50 млрд.

Несмотря на колоссальные перспективы российской ипотеки, ее активное продвижение тормозят множественные экономические барьеры. Главным из них – высокая инфляция. Даже Президент Владимир Путин на днях обратил на это внимание своих подчиненных. Он отметил, что «система ипотечного кредитования станет доступной для миллионов людей при условии уменьшения порога инфляции, по крайней мере, в два раза, до 5-6 процентов».

Второй сдерживающий фактор – низкие объемы строительства. По итогам первого полугодия этого года ввод жилья в РФ вырос на 10 процентов. По мнению аналитиков, это хоть и неплохие темпы (они позволяют достичь запланированных на этот год объемов строительства на уровне 50 млн кв. метров), но все же недостаточные для удовлетворения увеличивающегося спроса и развития ипотечных программ.

Третий важный момент – отсутствие в российской банковской системе «длинных» денег для предоставления кредитов населению на длительный срок до 20-30 лет. Проблема в том, что многие государственные средства сегодня аккумулируются в различных социальных, пенсионных и стабилизационных фондах вместо того, чтобы «крутиться» в банковских операциях.

При этом многие эксперты уверены, что развитие ипотеки в России будет набирать обороты. И ипотека может даже стать фактором, сдерживающим рост цен на недвижимость в стране. На днях эту мысль озвучил глава Росстроя Сергей Круглик. Он отметил, что «за рубежом граждане могут взять кредит на покупку квартиры в перспективе под определенный процент и под фиксированную

цену квадратного метра. И это позволяет удерживать рост цен, а также увеличивать предложение».

«Напрямую, без ипотечных программ зафиксировать рост цен не удастся, поскольку цена определяется спросом, который растет просто бешеными темпами и очень сильно превышает предложение», – посетовал Сергей Круглик.

Кстати, по данным исследования Ассоциации строителей России, самая высокая цена за квадратный метр жилья сегодня установлена в Москве – 91 052 рубля, на втором месте Санкт-Петербург – 49 744 рубля, на третьем Московская область – 43 704 рубля. В пятерку «победителей» также вошли Ненецкий автономный округ и Екатеринбург. Цены на жилье, по данным аналитиков, определяются исключительно рыночными механизмами. «Выявленный разброс стоимости квадратного метра в различных областях России подтверждает, что на себестоимость жилья значительно влияют затраты застройщиков: на приобретение земли, строительные материалы, транспорт, подключение к сетям. В связи с этим рост цен на жилье является нормальной рыночной тенденцией», – говорится в исследовании.

О своем видении развития ипотеки в стране «Строительному Еженедельнику» рассказал президент Ассоциации российских банков Гарегин Тосунян:

– Гарегин, не могли бы Вы оценить объем российского ипотечного рынка?

– На мой взгляд, потребность в ипотечных кредитах составляет \$2-3 млрд. А реальная заполненность – проценты от потребности. Рынок развивается бурно – увеличивается в полтора-два раза каждый год. И так будет еще долго. Процент он находится на низком стартовом уровне. Сегодня он составляет 0,1 процента от ВВП, тогда как в развитых странах – десятки процентов, а в США – более 60 процентов от ВВП. И это их ВВП, а не наш, мизерный. Поэтому развитие – это хорошо. Но оно не должно успокаивать. Рынок в основном развивается в Москве и нескольких региональных центрах. А если спросите народ в глубинке, окажется, что они и слова-то такого – «ипотека» – не знают. А чтобы ипотечные программы не развивались точно, должна

быть единая государственная программа, как, например, в Китае. Там сейчас ипотечный бум по всей стране. Потому что кредиты дают на 25 лет под 6 процентов годовых, да еще и с государственной поддержкой. А мы на месте топчемся: один нормативный акт примем стимулирующий, два – сдерживающих. Шаг вперед и два назад.

– Что конкретно может сделать ипотеку в нашей стране более доступной для населения?

– Здесь все зависит от того, как быстро будет затухать инфляция, и как серьезно будет поддерживать ипотеку государство. Инфляция определяет базовый фон кредитования. Ведь как появляется банковская ставка по ипотечным кредитам? Берут процент инфляции, прибавляют депозитную ставку и накидывают еще 2-3 процента. Так что инфляция – это основа основ. В свою очередь, господдержка в виде компенсации процентов или минимизации резервов тоже позволяет приблизить кредитную ставку к инфляционной.

– И когда это сближение может произойти?

– Лет через пять. Не раньше.

– А как может повлиять на развитие ипотеки появление у банков «длинных» ресурсов?

– С этим у нас сейчас настоящая беда. Могу ответственно заявить, что в стране дефицит средств для долгосрочных кредитов. Из банковского оборота изъято много денег. Растащили их по сусекам, по разным паевым и пенсионным фондам. А они должны работать на кредитном рынке на благо людей. А то получается, что сегодня стабилизационный фонд пухнет, а мы в это время более 67 процентов кредитов выдаем гражданам на срок только до одного года. И процент при этом составляет 11-15 процентов. Все это очень неадекватно потребностям экономики. И без целевых программ государственного уровня эту проблему не решить.

– Насколько мне известно, одна из таких программ сейчас готовится к реализации. Я имею в виду постановление Правительства, которое даст возможность инвестировать пенсионные средства в ипотечные ценные бумаги. По заявлению руководства Федеральной службы по финансовым рынкам, до конца



этого года эта схема должна заработать. Как Вы к ней относитесь?

– Очень хорошо. Пенсионные деньги – самые дешевые и самые долгосрочные. Их инвестирование в ипотечные ценные бумаги и другие механизмы может существенным образом ускорить развитие ипотечного кредитования.

– Появление этого постановления случайно не ваша инициатива?

– Можно и так сказать. Мы много обсуждали этот вопрос с членами Правительства. Настаивали, требовали. Подробно прописали его в разработанной АРБ программе «банкизации» России, рассчитанной до 2020 года.

– А в чем суть программы «банкизации»?

– Это долгосрочная стратегия повышения конкурентоспособности национальной банковской системы. Мы предлагаем механизмы создания множества точек роста по всей территории страны. Так далеко в финансово-экономическое будущее никто, кроме нас, пока не заглядывал. Новым является и сам термин «банкизация», который использовался при составлении этой программы. Раньше мы говорили о важных, но все-таки частных вопросах – что нужно снижать издержки банковского бизнеса, увеличивать обеспеченность ресурсами, упрощать процедуру открытия дополнительных офисов банков... Теперь идет речь о том, чтобы пронизать страну банковской сетью, чтобы система обеспечивала функцию каждого отдельного банка. Это, на мой взгляд, очень мощный стимул для развития банковского сегмента экономики.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

РИЗЛТОРЫ

Ажиотажное ценообразование

Летом 2006 года цена квадратного метра в типовой петербургской квартире составила более \$2 тыс. С апреля по август еженедельный рост цен составлял около 4 процентов в неделю. Однако фигуранты рынка недвижимости отмечают, что в последнюю неделю августа и первую неделю сентября впервые за полгода число первичных обращений в агентства недвижимости продавцов превысило количество обращений потенциальных покупателей.

Причинами лавинообразного роста цен как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости многие чиновники и эксперты называют наряду со значительным сокращением предложения и повышение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга, следствием которого стал приток иногородних покупателей жилья и общий рост благосостояния населения, и прогрессивное развитие ипотеки.

Однако ризлторы в данном процессе во главу угла ставят «человеческий фактор» – рынок лихорадит от того, что обещания чиновников касательно повышения доступности жилья прямо противоречат заявлениям представителей строительного бизнеса, говорящих о постоянном и неуклонном росте стоимости квадратного метра. В этой ситуации покупатель оказывается дезориентированным, что в итоге ведет к возникновению ажиотажного спроса на любое жилье. Именно этим объясняется тот факт, что квартиры в петербургских спальных районах догнали по цене аналогичное жилье в центре города: сейчас панельная «хрущевка» стоит столько же, сколько квартира улучшенной планировки в более новом доме.

Если в 2005 году эксперты рынка недвижимости говорили об отложенном спросе, то теперь налицо отложенное предложение, когда продавцы в ожидании еще большего повышения цен придерживают квартиры. В настоящее время соотношение продавец–покупатель находится в пропорции 1 к 5,8 (по данным АН «Бенуа»). Пятимесячный марафон цен «в гору» по состоянию на август 2006 года привел к значительному сокращению количества сделок. Так, в апреле было заключено около 7 тыс. сделок купли–продажи, в августе этот показатель снизился до 4,3 тыс. сделок. Это обусловлено двумя факторами: с одной стороны, на рынке практически нет ликвидных объектов (у оставшихся могут быть юридические или технические недостатки), с другой – возможно, цены приблизились к той планке, выше которой люди не готовы платить за жилье. Возможно, совпадение этих двух факторов и привело к тому, что ризлторы отмечают падение спроса. «Падение спроса началось с середины августа, а пик его пришелся на первую неделю сентября,

– отмечает генеральный директор ООО «Бенуа» Дмитрий Щегельский. – Тогда количество первичных обращений в агентство с целью продажи жилья превысило число обращений насчет приобретения». В ситуации роста цен и небольшого предложения на рынке ипотека постепенно становится роскошью, а не средством, делающим жилье доступнее. По данным главы представительства «Городского Ипотечного Банка» в Санкт-Петербурге Андрея Пименова, средняя сумма ипотечного кредита в 2005 году составляла \$35 тыс., в мае–июле 2006 года она уже равнялась \$55 тыс., а к августу выросла до \$65 тыс.

Несмотря на то, что суммы ипотечных кредитов растут быстрее, чем их количество, представители банков настроены весьма оптимистично – спрос на жилье достаточно велик, а удовлетворить его без ипотеки с каждым месяцем становится все труднее.

Согласно оценкам заместителя гендиректора ООО Центр развития проектов «Петербургская недвижимость» Олега Пашина, для того, чтобы удовлетворить реальный (не ажиотажный!) спрос, потребуется примерно 2,8 млн кв. метров жилья. «Но по нашим подсчетам, до нового года предложение на первичном рынке увеличится не более чем на 900 тыс. кв. метров», – сообщил Олег Пашин. – Это не удовлетворит спрос, а следовательно, о снижении цен говорить пока не приходится. В лучшем случае рост продолжится до конца текущего года и стабилизируется в 2007 году. Изменение ситуации может произойти только в 2008 году, когда начнется реализация жилья, возводимого в рамках нескольких крупных городских проектов – застройки Дальневосточного проспекта компанией «Синтез Девелопмент», квартала «Балтийская жемчужина», комплексной застройки Пулковского шоссе израильскими инвесторами и строительства жилья в СПЧ и на Юго–Западе». В целом, по подсчетам специалистов «Петербургской недвижимости», «мегапроекты» до 2012–2014 годов должны обеспечить ввод примерно 15 млн кв. метров нового жилья в Санкт-Петербурге.

Пока у специалистов рынка недвижимости нет единого взгляда на дальнейшее развитие ценовой ситуации. Если отложенное предложение окажется на рынке, а снижение спроса продолжится, не исключено понижение цены в 2007 году на 10–15 процентов. Жилье с низкими потребительскими характеристиками может подешеветь еще больше – до 20 процентов. Однако в ситуации, когда основным фактором ценообразования является психологический настрой потребителей, предсказать поведение ценника с полной ответственностью не берется никто.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Администрация Центрального района информирует о проекте градостроительного решения:
О проекте реконструкции и завершения строительства административного здания.

Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 13, лит. А.
Срок реализации проекта: 2007 год.

Заказчик: ООО «Рюрик 2».
Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 13, лит. А, тел. 718-36-72.

Проектная организация: ООО «Архитектурная мастерская Северов».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, 52, тел. 352-03-22.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции в помещении ООО «Хоз ЭУ» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коломенская, 35/37.

Градостроительная экспозиция работает с 18 по 29 сентября 2006 года с 10.00 до 17.00. Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: 191119, Санкт-Петербург, ул. Коломенская, 35/37, ООО «Хоз ЭУ» (градостроительная экспозиция) и в администрацию Центрального района по тел. 274-33-01.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в кабинете директора ООО «Хоз ЭУ» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коломенская, 35/37 29 сентября 2006 года в 16.00. Тел. для справок: 352-03-22, 718-36-72, а также в администрации Центрального района 274-33-01.

Администрация Адмиралтейского района информирует о проекте градостроительного решения: Предпроектные проработки строительства новой комплексной блочной трансформаторной подстанции типа 2БКТП-630.

Адрес: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, между домами 19 и 21 по 5-й Красноармейской улице.

Заказчик: ОАО «Ленэнерго».
Адрес: 191186, Санкт-Петербург, Марсово поле, 1, тел. 494-35-99.
Проектная организация: ЗАО «УНР-427» (тел. 373-91-91).

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10** (фойе первого этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга).

Экспозиция открыта с 18 по 28 сентября 2006 года.
Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. №205, тел. 251-22-06).

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 28.09.2006 в 17.00 по адресу: Измайловский пр., 10 (Малый зал, третий этаж).

КАПРЕМОНТ



Фото Николая Малышева

Полурасселенцы

дилось проводить в экспедициях, ссориться по пустякам было некогда. В этой квартире выросли сыновья. Сюда один из них привел свою жену. Здесь уже в нынешнем веке родились внуки.

ВЕЧНЫЙ КАПРЕМОНТ

В конце 1980-х годов дом был поставлен на капитальный ремонт и в 1990-1991 годах практически полностью расселен. Преданная своей работе, Мария Сергеевна и не заметила, как осталась в числе немногочисленных соседей, не успевших получить нового жилья. А в конце 1991 года великая страна прекратила свое существование. Еще какое-то время семья Ермолаевых надеялась, что дом все-таки дорасселят, но новая власть, пришедшая на смену прежней, в пылу забот о людях как-то забыла. Правда, в 1994 году мэр Санкт-Петербурга Анатолий Собчак издал распоряжение «О реконструкции дома 17 по улице Бронницкой». Согласно этому документу здание передавалось ТОО «Библиополис», которое должно было за счет собственных средств осуществить реконструкцию. Но прежде оно должно было приобрести жилье для тех 9 семей (11 человек), которых не успели расселить в советское время.

«Библиополис» пошел другой дорогой. Заселившись в данное здание, он провел косметический ремонт освобожденных помещений и сдал их в субаренду. Нерасселенные квартиры так и остались нерасселенными.

И ВНОВЬ — ХОЖДЕНИЕ ПО МУКАМ

Наверное, Мария Сергеевна так и продолжала бы жить в этом доме, похоронив надежду когда-нибудь из него выехать, но в начале нынешнего века у нее родилась внучка. Пошли ее регистрировать и выяснили, что, так как дом является ветхим, под-

лежащим капитальному ремонту, то регистрировать в нем новых жильцов запрещено. А что такое в наше время не иметь регистрации? Это не иметь возможности получить медицинскую помощь, устроиться в детский садик, а в дальнейшем — в школу. И вновь начались хождения по мукам. Теперь уже — чтобы зарегистрировать ребенка в закрытом для регистрации доме. Надо отдать должное терпению этой хрупкой женщины. С помощью администрации Президента РФ ей удалось-таки зарегистрировать внуку.

Однако жить в полурасселенном доме было сложно. Нерегулярно, с перебоями и небольшим напором подавалась вода. Текли трубы и крыша, выходила из строя сантехника, а сделать ничего было нельзя. «Дом идет на капремонт» — и этим все сказано. Одно чиновники забыли — на капремонт он идет уже семнадцатый год.

Но самое интересное, что таких домов по городу не один и даже не два. Их десятки, если не сотни. Полурасселенные, они вновь заселились в пореформенный период. Где-то это офисы или сауна, как на Бронницкой, где-то — бомжи и мигранты.

ЭТО БОЛЬШАЯ ПРОБЛЕМА

Заместитель руководителя ГУ ЖА Адмиралтейского района Глеб Мустафин говорит: «Проблема полурасселенных домов в том, что коммунальные услуги в них поставляются на все 100 процентов. Мы не можем одну квартиру топить, в одну подавать воду, а в другие — нет. И по городу много таких домов, которые в начале 90-х начали расселять и оставили недорасселенными. Если заселено 15 процентов квартир, коммунальные услуги в остальных 85 процентов должен кто-то оплачивать. Жилкомсервис не может платить, у него нет средств. Кроме того, есть Правила и нормы, согласно которым Жилкомсервис должен

обеспечивать сохранность имущества. Мы, конечно, можем поставить замки, опечатать пустующие квартиры, но обеспечить реальную сохранность мы не в состоянии. Много случаев заселения самозахватом. Город наводнен мигрантами, гастарбайтерами, они должны где-то жить. У самозаселенцев не то что регистрации нет, среди них есть просто бомжи, которым, кстати, ничего не стоит свое временное жилище спалить. Отсюда многочисленные пожары. Чтобы обеспечить сохранность, Жилкомсервис сдает эти площади по временным договорам. В частности, по Бронницкой они сданы для использования только под нежилые цели. Эти договоры будут расторгнуты, как только найдется инвестор, которому Жилкомсервис сможет передать здание на баланс».

БЕСХОЗНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Ни господин Мустафин, ни руководители более высокого ранга администрации Адмиралтейского района так и не смогли ответить, каким образом учитываются средства, собираемые вот по таким временным договорам. Куда они идут? Только ли на погашение долгов по коммунальным платежам? Или, может быть, еще на какие-то цели? По словам начальника жилищного отдела районной администрации Дианы Чапуриной, «администрация никогда не давала распорядительных документов на заселение. Каким образом идет учет средств, я не знаю. Но уверена, что все — и договор, и сбор средств — делается официально». Возможно, так оно и есть. Хотя нежелание начальника ГУЖА Александра У Дюн Ира встретиться с корреспондентом для разъяснения ситуации вызывает большие сомнения в правовой урегулированности данного вопроса.

Что касается семьи Ермолаевых, то Диана Чапурина заверила меня, что все нерасселенные квартиры по Бронницкой, 17 включены в адресную программу расселения ветхого и аварийного жилья на 2007 год. Если, конечно, в этом году не появится инвестор и не расселит здание, которое, как говорят, планируется после реконструкции использовать под гостиницу.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Госзаказ и страхование

На минувшей неделе состоялся круглый стол по теме: «Страхование госзаказа», который собрал страхователей, чиновника КЭРППИТ и депутата Законодательного собрания. Дело в том, что уже девятый месяц вся страна, и Петербург в том числе, живут по новому федеральному закону №94 от 21 июля 2005 года «О госзаказе».

По словам начальника управления страхования ответственности и промышленных рисков ГСК Николая Гореина, «закон заложил правовую базу, которая представляет из себя сплошь благие намерения». К примеру, в статье 29 говорится, что для обеспечения государственного контракта необходимо иметь банковские гарантии, залог или страховой полис. И больше ничего. Никаких пояснений по тому или иному виду обеспечения. Между тем, на момент принятия закона в стране не было ни одной страховой фирмы, имеющей лицензию на страхование ответственности (сегодня их — 4 или 5 из более 1000 фирм, работающих на рынке страхования). Более того, само понятие страхования ответственности на прочь отсутствовало в лексиконе страховщиков.

СЫРОЙ ЗАКОН «ДОВАРИТ» РАБОЧАЯ ГРУППА

Естественно, что первые полгода действия закона (до оформления лицензий) страховщики не могли прийти на помощь исполнителям госзаказа. Последним приходилось пользоваться банковскими гарантиями или предоставлять средства в залог, хотя эти два вида обеспечения, с одной стороны, слишком дороги, с другой — практически недоступны для небольших фирм.

По мнению заместителя директора петербургского филиала ЗАО САО «Гефест» Анатолия Кузнецова, «закон вообще сырой, не готовый для применения. Такое впечатление, что его авторы только во время разработки закона познакомились с такими понятиями, как «государственный заказ», «страхование ответственности» и прочие». Поэтому при Комитете экономического развития пришлось создавать рабочую группу, в которую пригласили шесть крупнейших страховых компаний — «Ингосстрах», «Росгосстрах», «ГСК», «Прогресс-Нева», «Русский мир», «Гефест», чтобы разработать Правила страхования деловой ответственности. В основу заложили оп-

ределение страховых рисков, так как в ФЗ об этом ничего не говорится, то есть нет порядка определения страхового случая. В какой момент он наступает: когда подрядчик не выполняет работы в срок, или он их делает некачественно, или не из тех материалов, или когда подрядчик отказывается от выполнения работ, уже заключив контракт, но поняв, что в погоне за победой в конкурсе предоставил неисполнимые условия, и т.д. Не оговорено в законе, и кто должен требовать возмещения убытков за неисполнение контракта. Что делать, если победитель начал работы и отказался уже в процессе. Ведь для проведения нового конкурса нужны время и дополнительные средства. Вообще, какова цель — качественное исполнение работ или наказание нерадивого подрядчика?

Участники круглого стола так и не определились.

ЦЕЛЬ ГОСЗАКАЗА — ПОЛУЧЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА

Представитель КЭРППИТ Алексей Бекташев считает, что главное — своевременное и качественное исполнение контракта. Страховщики с ним согласны, но при этом полагают, что страхование ответственности следует максимально конкретизировать, чтобы потом не бегать по судам, дока-

зывая наличие или отсутствие страхового случая. Депутат Законодательного собрания Владимир Кучеренко готов выйти с инициативой о доработке данного закона в Государственную Думу, однако он для себя должен уяснить, в чем проблема. Из беседы за круглым столом он понял только одно: по данному закону никто ни за что не отвечает. Руководителя отдела страхования ответственности СГ «Спасские ворота» Марину Савицкую возмутило то, что с просьбой о страховании обращаются фирмы, зарегистрированные буквально накануне и не имеющие никакого опыта работы. На что Алексей Бекташев и пояснил, что именно на это и был направлен закон: равные условия для участия в конкурсе для всех — и для опытных фирм, и для начинающих. Правда, чиновник оговорился, что в петербургских тендерах пока опытные фирмы замечены не были. Заказчики стараются приглашать на конкурсы уже заявившие о себе компании.

Итог круглого стола: закон удобен для государства, в случае, если контракт обеспечивается банковскими гарантиями или залогом, так как при любом исходе государство в этом варианте останется при своих. А со страхованием пока — сплошные неясности.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Газета «Строительный Еженедельник»
при поддержке Администрации Санкт-Петербурга
проводит цикл семинаров

ТСЖ функционалирование и перспективы развития

Приглашаем принять участие председателей
действующих ТСЖ, инициативные группы по организации новых ТСЖ,
управляющие компании, строительные организации.

- 12 октября** ТСЖ как исполнитель воли собственника и управляющая компания.
- 16 ноября** ТСЖ как некоммерческая организация: налогообложение и бухучет.

Место проведения:
Кантемировская ул., 12, б/д «Радуга»,
Информационный центр газеты «Строительный Еженедельник».
Регистрация на семинары и дополнительная информация по телефонам:
(812) 380-15-81, 380-15-83, 380-09-74, факс: 441-30-63, e-mail: tsj@ncm.spb.ru

Реклама

Администрация Петроградского района информирует о проекте градостроительного решения:

Предпроектные проработки по реконструкции нежилого здания (дома бытовых услуг) под гостиницу с надстройкой мансардного этажа по адресу: Санкт-Петербург, улица Бармалева, 6, лит. А и Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Бармалева, Большим пр. и ул. Подрезова.
Срок реализации объекта: 2008 год.

Заказчик: ООО НПФ «Петермаркет».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Бумажная, 9, к. 1, лит. А, офис 222, тел. 786-70-33.

Проектная организация: ООО «Экостройпроект».

Адрес: Санкт-Петербург, В.О., 7-я линия, 76, тел. 332-45-81.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19, в фойе кинозала.

Экспозиция открыта с 5 по 18 октября 2006 года. Время работы экспозиции: с понедельника по четверг — с 9.00 до 18.00.

Вопросы и предложения принимаются в течение 30 дней со дня опубликования данного информационного сообщения в здании администрации Петроградского района в каб. №303, тел. 233-48-15.

Общественное слушание Градостроительного решения состоится 23 октября 2006 года в 18.00 по адресу: ул. Б. Монетная, 19, в помещении Красного зала администрации Петроградского района.

МОРСКОЙ ФАСАД

Законодательное собрание 13 сентября приняло за основу проект закона «О целевой программе Санкт-Петербурга «Реализация инвестиционного проекта по развитию морского пассажирского терминала на Васильевском острове в Санкт-Петербурге»: 31 – «за», 3 – «против», 4 – «воздержалось».

Как пояснил вице-губернатор Михаил Осеевский, программа социально-экономического развития Санкт-Петербурга предполагает в качестве одной из основных отраслей городской экономики, которая должна стать стратегической, туризм. Город работает в разных направлениях по этой теме – это и повышение привлекательности Петербурга, участие в выставках, строительство новых гостиниц и т.д., но одно из самых сложных дел – это повышение в Петербурге доли богатых туристов, путешествующих в круизах на крупных лайнерах. Сегодня возможности города не соответствуют запросам этого рынка. Морские суда с туристами разгружаются в месте, непригодном для таких целей, – торговом порту, возможности которого к тому же ограничены. Статистика говорит, что в среднем за 2-3 дня пребывания в портовых городах туристы с круизных лайнеров тратят 500-700 EURO. Доходы от туризма в Петербурге могли бы составлять \$25-30 млн. Чтобы создать условия для захода крупнейших лайнеров (311 метров), городское правительство обратилось по этому вопросу к федеральному Правительству. Инициатива была поддержана, что нашло отражение в распоряжении Правительства РФ от 29 апреля 2005 N 512-р «О строительстве морского пассажирского терминала на Васильевском острове в Санкт-Петербурге для развития морского туризма».

В этом документе определены основные параметры порта и обязательства по созданию всей инфраструктуры. Проект предусматривает финансирование как из федерального, так и городского бюджетов с привлечением средств частных инвесторов. В частности, чтобы суда могли заходить в порт, нужно существенное углубление и расширение проходных каналов – это обязательство федерального бюджета (6 млрд рублей), как и создание системы морской навигации, пограничной инфраструктуры. Санкт-Петербург вместе с привлеченными инвесторами взял на себя обязательство по

Начало причала



Фото: Николай Малышев

строительству причальных сооружений и береговых объектов МПТ.

В качестве основного исполнителя предлагается утвердить ОАО «Пассажирский порт СПб».

«Морской фасад» будет осуществлять строительство и финансирование МПТ (6147 млн рублей), первая очередь которого будет введена в эксплуатацию в 2008 году.

Игорь Артемьев (фракция «Родина»:

– На эту тему идет много спекуляций, что удивляет не только жителей Васильевского острова, но и всего города. Подается много неправильной и необъективной информации. Как житель западной части Васильевского острова скажу, что строительство никак не затрагивает интересы наших избирателей, и среди них есть инициативные группы, которые поддерживают строительство МПТ. Морской терминал – это не менее 70 тысяч новых рабочих мест в сфере морской транспортной инфраструктуры и туризма.

Владимир Гольман (фракция «Партия Жизни»):

– Морской фасад строится частной фирмой, которая зарегистрирована на Кипре с десятилетиями миллионным капиталом. Сейчас эта фирма про-

возглашена стратегическим инвестором. В Санкт-Петербурге множество крупных строительных компаний, но ни одна из них не стала стратегическим инвестором с какими-то преференциями. Намыв территории – сложная вещь, а сегодня уже без проектной документации используются средства федерального бюджета, в будущем – городского. Кто же контролирует намыв этой территории? Это бездонная бочка, а в итоге в 2012 году Санкт-Петербург должен будет выкупить акции предприятия по непонятно каким намытым канонам и деньгам.

Михаил Амосов (Демократическая фракция):

– Ирония судьбы заключается в том, что сегодня исполняется 15 лет со дня учреждения РАО «Высокоскоростные магистрали», которое одарило город предыдущей финансовой аферой со

Таким образом, частные фирмы на свой страх и риск строят МПТ, а исполнительные органы города осуществляют контроль и надзор за ходом строительства. Сроки реализации программы: 2006-2012 годы.

С целью выкупа Санкт-Петербургом 100 процентов акций инвестора, которому будет принадлежать созданный комплекс, ежегодно, начиная с 2008 года, законом Санкт-Петербурга о бюджете предусматриваются расходы на финансирование мероприятий программы по выкупу облигационного займа инвестора, а также расходы на выкуп голосующих акций инвестора в 2012 году. Общий объем в период с 2008 по 2011 годы составит 5915 млн рублей, в 2012 году – 1105,3 млн рублей. Предполагается, что в 2012 году 100 процентов уставного капитала компании, на балансе которой будут числиться вновь созданные объекты МПТ, будет принадлежать городу.

Г-н Осеевский особо подчеркнул, что порт как объект инфраструктуры не является доходным. Главная цель проекта – развитие туризма. Город заинтересован в инвесторах и готов понести расходы для создания МПТ. Эта модель очень серьезно обсуждалась с финансовыми консультантами, с международными юридическими компаниями. Она наиболее оптимальна и позволяет избежать уплаты целого ряда налогов.

строительством «ямы» у Московского вокзала. Тогда Законодательное собрание сумело занять достойную позицию и не согласилось с легковесными рассуждениями городского правительства по гарантированию кредитов. У депутатов нашей фракции есть серьезные основания отвергнуть данный законопроект.

Нет проекта МПТ, но правительство уже назначило цену. Еще нет соглашения между Санкт-Петербургом, Правительством РФ и инвестором, а в тексте закона об этом говорится. Наконец, я утверждаю, что авторы проекта просто не умеют складывать в столбик или делают вид, что не умеют совершать арифметические действия. Концы с концами в важном инвестиционном проекте не сходятся! Мы имеем дело не с намывом, а с отмывом средств.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ

Работа на границе реформирования

Будущее лицензирования строительной деятельности в настоящее время является предметом постоянных дискуссий. Но вне зависимости от того, будет ли отменено лицензирование с 1 января 2007 года или существующая система сохранится еще на несколько лет, работа Федерального лицензионного центра при Росстрое продолжится. О дне сегодняшнем и будущем мы беседуем с руководителем филиала Ленинградского областного отделения по Северо-Западному Федеральному округу ФГУ ФЛЦ Дмитрием Васильевым.

– **Дмитрий Васильевич, что на сегодняшний день представляет собой российская система лицензирования строительной деятельности?**

– Система лицензирования в своем нынешнем виде существует около 15 лет. В настоящий момент времени во всех регионах страны созданы представительства Росстроя (Госстроя), подразделения ФЛЦ, которые до настоящего времени обеспечивают выдачу строительных лицензий по всей России на одинаковых условиях. Несмотря на то, что лицензированием занимаются не только федеральные агентства по строительству и ЖКХ, подобной централизованной системы нет больше ни в одной федеральной структуре. Существует четко отработанный механизм работы представителей ФЛЦ со строительными организациями. По состоянию на август текущего года в Ленинградской области было выдано 326 лицензий, приостановлено действие 64 лицензий, аннулировано 5, еще 15 дел находится в стадии рассмотрения судом, возобновлено действие лицензий трех строительных предприятий.

– **Если система работает достаточно эффективно, с чем связана необходимость реформирования?**

– Идет эволюция законодательства, ротация государственного контроля. Идея пе-



редать контроль саморегулирующимся организациям хороша, но СРО должны быть именно профессиональными сообществами, основное внимание сосредоточившими на решении вопросов, связанных с работой отрасли, а не на лоббировании своих интересов и пиаре отдельных фигурантов строительного рынка. Сейчас правила входа на рынок равны для всех, но боюсь, что СРО станут лоббировать интересы определенных строительных компаний и будут препятствовать вхождению на рынок конкурентов.

– Почему, на Ваш взгляд, сроки отмены лицензирования постоянно переносятся?

– Этому есть целый ряд причин. Во-первых, лицензирование – один из действенных механизмов. Вице-губернатор Петербурга Александр Вахмистров по этому вопросу говорил следующее: «Сам по себе лицензирование не является панацеей, но для городской власти выступает в роли рычага реагирования на обоснованные жалобы жителей и, хочу заметить, является довольно действенным. Отмена лицензии или приостановка действия влечет за собой серьезные последствия для

строительного рынка. Глобальная причина во всех этих движениях из стороны в сторону – непонимание основ существования строительного рынка». Для проведения строительного монтажа или проектных работ необходимо получить лицензию. И нравится это предприятию или не нравится, оно вынуждено доказать свою способность осуществлять эти виды деятельности.

Вторая причина – отсутствие законодательства, регулирующего альтернативные виды регулирования. Сейчас ассоциации и союзы строителей – это, в большинстве своем, объединения единомышленников, их членами являются крупные строительные концерны, но их круг весьма ограничен. Чтобы он расширился, необходимо привлечь малые и средние предприятия, а это можно сделать только двумя способами: либо заставить, либо сделать вхождение в организацию интересным и выгодным для них.

– Каким образом?

– Ввести для таких предприятий бесплатное членство, например. Членство в профобъединении накладывает на предпри-

ятие определенную финансовую нагрузку, если для крупных строительных холдингов цена оказывается вполне приемлемой, то небольшим компаниям это зачастую оказывается не по карману.

– Что должно входить в функции СРО?

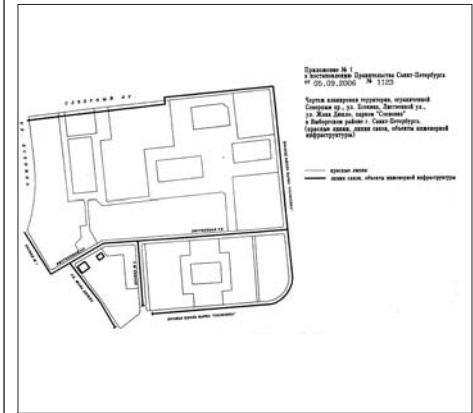
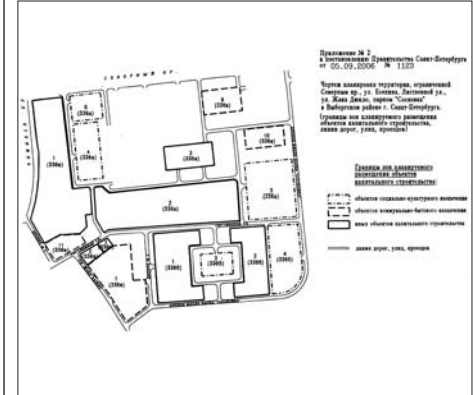
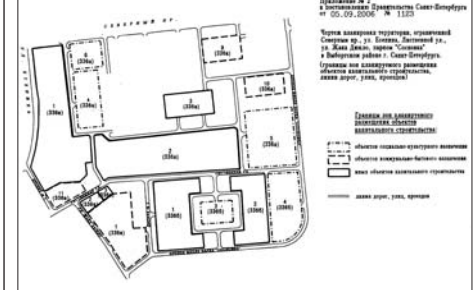
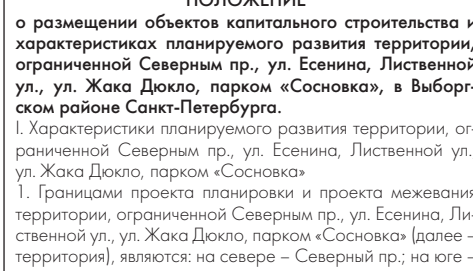
– Разработка профессиональных стандартов, проведение сертификации. Но пока все наши ассоциации или строительные союзы только ограничиваются разговорами о проведении сертификации, но своих стандартов качества не разработали. Единственный, кто это действительно делает – это Ленстройсертификация, которая входит в Союз строителей Ленинградской области. По Северо-Западу это единственная действующая система сертификации, созданная при добровольном объединении строителей. У истоков этой системы стоит правительство Ленобласти и профессиональное объединение – налицо то взаимодействие бизнеса и власти, о котором постоянно говориться.

– Что произойдет с регулированием в сфере строительства после возможной отмены лицензирования?

– Главное, чтобы в регионах были образованы объединения строителей, которые включат в свой состав максимальное количество предприятий стройкомплекса. Но на данный момент структуры, которой можно было бы передать эти полномочия, не существует, и, думаю, в ближайшие 6-8 месяцев таких структур не возникнет.

– Вы не беспокоитесь о своем будущем?

– Будущего мы не боимся, и готовы поделиться и своим опытом, и своими наработками с теми, кто будет контролировать строительную деятельность после отмены лицензирования, но произойдет это не завтра, сейчас в ГД внесен законопроект о продлении лицензирования до 2010 года.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1123 от 05.09.2006 Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга правительство Санкт-Петербурга ПОСТАНОВЛЯЕТ: 1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга площадью 32,6 га в составе: 1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению №1. 1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга (границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линии дорог, улиц, проездов) согласно приложению №2. 1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга (красные линии, линии отступа от красных линий) согласно приложению №4. 2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга (границы земельных участков) согласно приложению №5. 3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Приложение №1 к постановлению правительства Санкт-Петербург №1123 от 05.09.2006 Чертеж планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, парком «Сосновка» в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) 																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Приложение №2 к постановлению правительства Санкт-Петербург №1123 от 05.09.2006 Чертеж планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, парком «Сосновка» в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга (границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) 																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Приложение №3 к постановлению правительства Санкт-Петербурга №1123 от 05.09.2006 ПОЛОЖЕНИЕ о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка», в Выборгском районе Санкт-Петербурга. I. Характеристики планируемого развития территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка» 1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, парком «Сосновка» [далее – территория], являются: на севере – Северный пр.; на юге –																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
парк «Сосновка»; на востоке – парк «Сосновка»; на западе – ул. Есенина, ул. Жака Дюкло. Площадь территории в указанных границах составляет 32,6 га. В границах территории проекта планировки памятники истории и культуры отсутствуют. 2. Проект планировки с проектом межевания разработан в целях размещения объектов капитального строительства социально-культурного и коммунально-бытового назначения и иных объектов капитального строительства. 3. Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов: социально-культурного назначения; коммунально-бытового назначения; иных объектов капитального строительства. 4. Параметры планируемого развития территории: 4.1. Зона размещения объектов социально-культурного назначения включает в себя: зону размещения объектов образования микрорайонного значения в кварталах 336а, 336б; зону размещения объектов здравоохранения районного значения в кварталах 336а, 336б; зону размещения объектов торговли районного значения в квартале 336а. 4.2. Зона размещения объектов коммунально-бытового назначения включает в себя: зону размещения многоэтажных гаражей в кварталах 336а, 336б [квартале 336а – 955 машиномест, в квартале 336б – 1000 машиномест]; зону размещения объектов существующих коммунальных организаций в квартале 336а [Выборгская автоколонна, пожарная часть]. 4.3. Зона размещения иных объектов капитального строительства включает в себя: зону объектов жилищного строительства в кварталах 336а, 336б. Общая площадь квартир жилых домов определена 258 тыс. кв. м. При средней жилищной обеспеченности 32 кв. м общей площади квартир на 1 чел. численность населения жилого района составит 8 тыс. чел. Плотность застройки кварталов не превышает 14 тыс. кв. м общей площади квартир на 1 га; Зону объектов инженерной инфраструктуры [электрическая распределительная трансформаторная подстанция 10кВ (РТП) 336в и иные объекты инженерного обеспечения]. 4.3.1. Жилые дома повышенной этажности расположены в квартале 336а. Общая площадь квартир жилых домов определена 212 тыс. кв. м. Численность населения составит 6,5 тыс. чел. Средняя этажность застройки 18,8 этажей. 4.3.2. Жилые дома средней этажности расположены в квартале 336б. Общая площадь квартир жилых домов определена 46 тыс. кв. м. Численность населения составит 1,5 тыс. чел. Средняя этажность застройки 7-8 этажей. 5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания: 5.1. Улично-дорожная сеть протяженностью 3,0 км состоит из следующих проездов: Северный пр. – от ул.Есенина до проезда вдоль парка «Сосновка»; ул. Есенина от Северного пр. до проезда №1; Лиственная ул. – от проезда вдоль парка «Сосновка» до проезда №1; проезд вдоль парка «Сосновка» от Северного пр. до ул. Жака Дюкло; ул. Жака Дюкло – от проезда вдоль парка «Сосновка» до Лиственной ул.; проезд №1 – от Лиственной ул. до ул.Есенина; проезд №2 – от проезда вдоль парка «Сосновка» до Лиственной ул. Принята следующая характеристика улично-дорожной сети: Северный пр. – магистраль городского значения со смешанным движением; ул. Есенина – магистраль районного значения; проезд вдоль парка «Сосновка», Лиственная ул., ул. Жака Дюкло, проезд №1, проезд №2 – улицы местного значения. 5.2. Стоянки легкового автотранспорта в кварталах 336а, 336б, 336в. Постоянное хранение легковых автомобилей: в квартале 336а – 80 машиномест, в квартале 336в – 120 машиномест. Гостевые кратковременные стоянки легковых автомобилей: в квартале 336а -312 машиномест, в квартале 336б – 176 машиномест. 6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения: 6.1. Водоснабжение: 6.1.1. Водоснабжение на хозяйственные и противопожарные нужды предусмотрено от коммунальных сетей водоснабжения. Головной источник – Северная водопроводная станция. 6.1.2. Предусмотрена прокладка кольцевого водопровода. 6.2. Хозяйственно-бытовая канализация: 6.2.1. Отведение хозяйственно-бытовых стоков предусмотрено на Северную станцию аэрации. 6.2.2. Хозяйственные стоки отводятся в коллектор по Северному пр. и по существующей системе канализации в тоннельный коллектор на Тихорецком пр. и далее на Северную станцию аэрации. 6.3. Дождевая канализация: 6.3.1. Отведение хозяйственно-бытовых и поверхностных стоков предусмотрено по существующей раздельной схеме. 6.3.2. Дождевые стоки отводятся в существующий коллектор по Северному пр. и далее через коллектор по пр. Луначарского в Муринский ручей. 6.4. Теплоснабжение. Теплоснабжение планируемых к строительству объектов предусмотрено от централизованной системы теплоснабжения (после ввода дополнительных мощностей – не ранее 2009 г.) с учетом существующей теплотрассы по Северному пр. Схема теплоснабжения и точки подключения будет уточнены на последующих стадиях проектирования. 6.5. Газоснабжение. Газоснабжение проектируемой жилой застройки технически возможно после строительства соединяющего газопровода среднего давления, проходящего по ул.Есенина. 6.6. Электроснабжение. Электроснабжение – после завершения строительства ПС 110/10кВ №124А (не ранее 2009 г.) и перераспределения нагрузок с разгрузкой существующих ПС №370 и ПС №212. Схема электроснабжения будет уточнена на последующих стадиях проектирования. 6.7. Телефонизация: 6.7.1. Предусмотрена установка на территории квартала 336а в жилом доме (участок 2) учрежденческо-производственной автоматической телефонной станции (далее – УПАТС). 6.7.2. Подключение УПАТС к городской телефонной сети предусмотрено через существующую АТС [Ярославский пр., 57]. 6.7.3. Непосредственно к потребителям от УПАТС предусмотрено проложить по проездам рассматриваемой территории																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
<table><tr><th>№ п/п</th><th>№ участка</th><th>Размещаемые объекты</th><th>Единица измерения</th><th>Количество</th><th>Примечания</th></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td colspan="6">1. Строительный квартал №336а</td></tr><tr><td>1.1</td><td>1,2,3</td><td>Жилые дома повышенной этажности</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>212,0</td><td>-</td></tr><tr><td>1.2</td><td></td><td>Численность населения</td><td>тыс.чел.</td><td>6,5</td><td>-</td></tr><tr><td>1.3</td><td></td><td>Плотность застройки квартала</td><td>кв.м площади квартир на 1 га</td><td>13000</td><td>-</td></tr><tr><td>1.4</td><td>1</td><td>Жилой дом 19-25 этажей</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>104</td><td>-</td></tr><tr><td>1.5</td><td>2</td><td>Жилой дом 16-25 этажей</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>95</td><td>-</td></tr><tr><td>1.6</td><td>3</td><td>Жилой дом 10 этажей</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>13</td><td>-</td></tr><tr><td>1.7</td><td>4</td><td>Детское дошкольное учреждение</td><td>мест</td><td>230</td><td>-</td></tr><tr><td>1.8</td><td>5</td><td>Общеобразовательная школа</td><td>мест</td><td>855</td><td>-</td></tr><tr><td>1.9</td><td>1,2</td><td>Магазины продовольственных и непродовольственных товаров</td><td>кв.м торговой площади</td><td>260 195</td><td>в</td></tr><tr><td>1.10</td><td>1</td><td>Предприятия общественного питания</td><td>посадочных мест</td><td>52</td><td>в</td></tr><tr><td>1.11</td><td>1</td><td>Предприятия бытового обслуживания</td><td>рабочих мест</td><td>9</td><td>в</td></tr><tr><td>1.12</td><td>1</td><td>Отделение связи</td><td>объект</td><td>1</td><td>в</td></tr><tr><td>1.13</td><td>1</td><td>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий</td><td>кв.м площади пола</td><td>195</td><td>в</td></tr><tr><td>1.14</td><td>1</td><td>Филиал Сбербанка</td><td>операционное место</td><td>1</td><td>в</td></tr><tr><td>1.15</td><td>1</td><td>Ремонтно-эксплуатационное управление</td><td>объект</td><td>1</td><td>в</td></tr><tr><td>1.16</td><td>1</td><td>Аптека</td><td>объект</td><td>1</td><td>в</td></tr><tr><td>1.17</td><td>1</td><td>Помещения для досуга и любительской деятельности</td><td>кв.м нормированной площади</td><td>325</td><td>в</td></tr><tr><td>1.18</td><td>1</td><td>Опорный пункт охраны порядка</td><td>кв.м нормированной площади</td><td>65</td><td>в</td></tr><tr><td>1.19</td><td>6</td><td>Поликлинический комплекс, в том числе взрослая поликлиника детского поликлиника</td><td>посещений в смену</td><td>500 200</td><td></td></tr><tr><td>1.20</td><td>9</td><td>Гараж капитальный</td><td>машиномест</td><td>500</td><td>-</td></tr><tr><td>1.21</td><td>10</td><td>Гараж капитальный</td><td>машиномест</td><td>500</td><td>-</td></tr><tr><td>1.22</td><td>11</td><td>Гараж капитальный</td><td>машиномест</td><td>300</td><td>-</td></tr><tr><td>1.23</td><td>2</td><td>Гаражи встроенные</td><td>машиномест</td><td>941</td><td>в</td></tr><tr><td>1.24</td><td>3</td><td>Гаражи встроенные</td><td>машиномест</td><td>67</td><td>в</td></tr><tr><td>1.25</td><td>8</td><td>Торговый центр районного значения (сущ.)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>1.26</td><td>7</td><td>Пожарная часть (сущ.)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>1.27</td><td>12</td><td>Выборгская автоколонна (сущ.)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>1.28</td><td></td><td>Ориентировочная площадь зеленых насаждений, всего по кварталу</td><td>га</td><td>4,3</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="6">2. Строительный квартал № 336б</td></tr><tr><td>2.1</td><td>1,2</td><td>Жилые дома средней этажности</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>46,0</td><td></td></tr><tr><td>2.2</td><td></td><td>Численность населения</td><td>тыс.чел.</td><td>1,5</td><td>-</td></tr><tr><td>2.3</td><td></td><td>Плотность застройки квартала</td><td>кв.м площади квартир на 1 га</td><td>10000</td><td></td></tr><tr><td>2.4</td><td>1</td><td>Жилой дом 7-10 этажей</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>25</td><td></td></tr><tr><td>2.5</td><td>2</td><td>Жилой дом 7-10 этажей</td><td>тыс.кв.м общей площади квартир</td><td>21</td><td></td></tr><tr><td>2.6</td><td>3</td><td>Детское дошкольное учреждение начальная школа</td><td>мест</td><td>55 70</td><td>-</td></tr><tr><td>2.7</td><td>1,2</td><td>Магазины продовольственных и непродовольственных товаров</td><td>кв.м торговой площади</td><td>105</td><td>в</td></tr><tr><td>2.8</td><td>1</td><td>Предприятия общественного питания</td><td>посадочных мест</td><td>12</td><td>в</td></tr><tr><td>2.9</td><td>1</td><td>Предприятия бытового обслуживания</td><td>рабочих мест</td><td>2</td><td>в</td></tr><tr><td>2.10</td><td>2</td><td>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий</td><td>кв.м площади пола</td><td>45</td><td>в</td></tr><tr><td>2.11</td><td>2</td><td>Помещения для досуга и любительской деятельности</td><td>кв.м нормированной площади</td><td>75</td><td>в</td></tr><tr><td>2.12</td><td>1</td><td>Опорный пункт охраны порядка</td><td>кв.м нормированной площади</td><td>15</td><td>в</td></tr><tr><td>2.13</td><td>1</td><td>Ремонтно-эксплуатационное управление</td><td>объект</td><td>1</td><td>в</td></tr><tr><td>2.14</td><td>1</td><td>Гаражи встроенные</td><td>машиномест</td><td>130</td><td>в</td></tr><tr><td>2.15</td><td>2</td><td>Гаражи встроенные</td><td>машиномест</td><td>124</td><td>-</td></tr><tr><td>2.16</td><td>4</td><td>Родильный дом</td><td>койкомест</td><td>60</td><td>-</td></tr><tr><td>2.17</td><td></td><td>Ориентировочная площадь зеленых насаждений всего по кварталу</td><td>га</td><td>1,1</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="6">3. Строительный квартал № 336в</td></tr><tr><td>3.1</td><td>1</td><td>Гаражи капитальные</td><td>машиномест</td><td>1000</td><td>-</td></tr><tr><td>3.2</td><td>2</td><td>Объект инженерной инфраструктуры</td><td>объект</td><td>1</td><td>-</td></tr><tr><td>3.3</td><td>3</td><td>Электрическая распределительная трансформаторная подстанция 10кВ (РТП)</td><td>объект</td><td>1</td><td>-</td></tr><tr><td>3.4</td><td></td><td>Ориентировочная площадь зеленых насаждений всего по кварталу</td><td>га</td><td>0,5</td><td>-</td></tr></table> Сокращение, принятое в тексте: В – встроенное помещение						№ п/п	№ участка	Размещаемые объекты	Единица измерения	Количество	Примечания	1	2	3	4	5	6	1. Строительный квартал №336а						1.1	1,2,3	Жилые дома повышенной этажности	тыс.кв.м общей площади квартир	212,0	-	1.2		Численность населения	тыс.чел.	6,5	-	1.3		Плотность застройки квартала	кв.м площади квартир на 1 га	13000	-	1.4	1	Жилой дом 19-25 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	104	-	1.5	2	Жилой дом 16-25 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	95	-	1.6	3	Жилой дом 10 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	13	-	1.7	4	Детское дошкольное учреждение	мест	230	-	1.8	5	Общеобразовательная школа	мест	855	-	1.9	1,2	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	260 195	в	1.10	1	Предприятия общественного питания	посадочных мест	52	в	1.11	1	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	в	1.12	1	Отделение связи	объект	1	в	1.13	1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м площади пола	195	в	1.14	1	Филиал Сбербанка	операционное место	1	в	1.15	1	Ремонтно-эксплуатационное управление	объект	1	в	1.16	1	Аптека	объект	1	в	1.17	1	Помещения для досуга и любительской деятельности	кв.м нормированной площади	325	в	1.18	1	Опорный пункт охраны порядка	кв.м нормированной площади	65	в	1.19	6	Поликлинический комплекс, в том числе взрослая поликлиника детского поликлиника	посещений в смену	500 200		1.20	9	Гараж капитальный	машиномест	500	-	1.21	10	Гараж капитальный	машиномест	500	-	1.22	11	Гараж капитальный	машиномест	300	-	1.23	2	Гаражи встроенные	машиномест	941	в	1.24	3	Гаражи встроенные	машиномест	67	в	1.25	8	Торговый центр районного значения (сущ.)	-	-	-	1.26	7	Пожарная часть (сущ.)	-	-	-	1.27	12	Выборгская автоколонна (сущ.)	-	-	-	1.28		Ориентировочная площадь зеленых насаждений, всего по кварталу	га	4,3	-	2. Строительный квартал № 336б						2.1	1,2	Жилые дома средней этажности	тыс.кв.м общей площади квартир	46,0		2.2		Численность населения	тыс.чел.	1,5	-	2.3		Плотность застройки квартала	кв.м площади квартир на 1 га	10000		2.4	1	Жилой дом 7-10 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	25		2.5	2	Жилой дом 7-10 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	21		2.6	3	Детское дошкольное учреждение начальная школа	мест	55 70	-	2.7	1,2	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	105	в	2.8	1	Предприятия общественного питания	посадочных мест	12	в	2.9	1	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	в	2.10	2	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м площади пола	45	в	2.11	2	Помещения для досуга и любительской деятельности	кв.м нормированной площади	75	в	2.12	1	Опорный пункт охраны порядка	кв.м нормированной площади	15	в	2.13	1	Ремонтно-эксплуатационное управление	объект	1	в	2.14	1	Гаражи встроенные	машиномест	130	в	2.15	2	Гаражи встроенные	машиномест	124	-	2.16	4	Родильный дом	койкомест	60	-	2.17		Ориентировочная площадь зеленых насаждений всего по кварталу	га	1,1	-	3. Строительный квартал № 336в						3.1	1	Гаражи капитальные	машиномест	1000	-	3.2	2	Объект инженерной инфраструктуры	объект	1	-	3.3	3	Электрическая распределительная трансформаторная подстанция 10кВ (РТП)	объект	1	-	3.4		Ориентировочная площадь зеленых насаждений всего по кварталу	га	0,5	-
№ п/п	№ участка	Размещаемые объекты	Единица измерения	Количество	Примечания																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1. Строительный квартал №336а																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
1.1	1,2,3	Жилые дома повышенной этажности	тыс.кв.м общей площади квартир	212,0	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.2		Численность населения	тыс.чел.	6,5	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.3		Плотность застройки квартала	кв.м площади квартир на 1 га	13000	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.4	1	Жилой дом 19-25 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	104	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.5	2	Жилой дом 16-25 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	95	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.6	3	Жилой дом 10 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	13	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.7	4	Детское дошкольное учреждение	мест	230	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.8	5	Общеобразовательная школа	мест	855	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.9	1,2	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	260 195	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.10	1	Предприятия общественного питания	посадочных мест	52	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.11	1	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.12	1	Отделение связи	объект	1	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.13	1	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м площади пола	195	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.14	1	Филиал Сбербанка	операционное место	1	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.15	1	Ремонтно-эксплуатационное управление	объект	1	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.16	1	Аптека	объект	1	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.17	1	Помещения для досуга и любительской деятельности	кв.м нормированной площади	325	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.18	1	Опорный пункт охраны порядка	кв.м нормированной площади	65	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.19	6	Поликлинический комплекс, в том числе взрослая поликлиника детского поликлиника	посещений в смену	500 200																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1.20	9	Гараж капитальный	машиномест	500	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.21	10	Гараж капитальный	машиномест	500	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.22	11	Гараж капитальный	машиномест	300	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.23	2	Гаражи встроенные	машиномест	941	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.24	3	Гаражи встроенные	машиномест	67	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.25	8	Торговый центр районного значения (сущ.)	-	-	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.26	7	Пожарная часть (сущ.)	-	-	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.27	12	Выборгская автоколонна (сущ.)	-	-	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1.28		Ориентировочная площадь зеленых насаждений, всего по кварталу	га	4,3	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2. Строительный квартал № 336б																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
2.1	1,2	Жилые дома средней этажности	тыс.кв.м общей площади квартир	46,0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
2.2		Численность населения	тыс.чел.	1,5	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.3		Плотность застройки квартала	кв.м площади квартир на 1 га	10000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
2.4	1	Жилой дом 7-10 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
2.5	2	Жилой дом 7-10 этажей	тыс.кв.м общей площади квартир	21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
2.6	3	Детское дошкольное учреждение начальная школа	мест	55 70	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.7	1,2	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	105	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.8	1	Предприятия общественного питания	посадочных мест	12	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.9	1	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.10	2	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м площади пола	45	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.11	2	Помещения для досуга и любительской деятельности	кв.м нормированной площади	75	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.12	1	Опорный пункт охраны порядка	кв.м нормированной площади	15	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.13	1	Ремонтно-эксплуатационное управление	объект	1	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.14	1	Гаражи встроенные	машиномест	130	в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.15	2	Гаражи встроенные	машиномест	124	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.16	4	Родильный дом	койкомест	60	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2.17		Ориентировочная площадь зеленых насаждений всего по кварталу	га	1,1	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
3. Строительный квартал № 336в																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
3.1	1	Гаражи капитальные	машиномест	1000	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
3.2	2	Объект инженерной инфраструктуры	объект	1	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
3.3	3	Электрическая распределительная трансформаторная подстанция 10кВ (РТП)	объект	1	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
3.4		Ориентировочная площадь зеленых насаждений всего по кварталу	га	0,5	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Приложение №4 к постановлению правительства Санкт-Петербург №1123 от 05.09.2006 Чертеж планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, парком «Сосновка» в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга (красные линии, линии отступа от красных линий) 																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Приложение №5 к постановлению правительства Санкт-Петербург №1123 от 05.09.2006 Чертеж планировки территории, ограниченной Северным пр., ул. Есенина, парком «Сосновка» в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга (красные линии, линии отступа от красных линий) 																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

Конкурс «Строитель года»

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№889 от 24.07.2006

Об организации конкурса «Строитель года»

В целях выявления и поощрения участников инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, достигших наивысших результатов в своей профессиональной деятельности, правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Поддержать инициативу Союза строительных объединений и организаций АССОЦИАЦИИ «СТРОИТЕЛЬНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС СЕВЕРО-ЗАПАДА», Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, некоммерческого партнерства «Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм «ЭСОН», Ассоциации Банков Северо-Запада (далее – инициаторы) о подготовке и проведении ежегодного конкурса «Строитель года» среди участников инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга (далее – Конкурс) и о награждении победителей Конкурса знаком «Золотой мастерок».
2. Комитету по строительству в месячный срок утвердить положение о порядке проведения Конкурса, положение об экспертном совете Конкурса, а также знак «Золотой мастерок».
3. Комитету по печати и взаимодействию со средствами массовой информации оказать содействие редакциям средств массовой информации в освещении подготовки и проведения Конкурса.
4. Комитету по образованию в рамках проведения Конкурса организовать конкурс на звание Лучшего молодого строителя среди молодежи, обучающейся строительным профессиям в учреждениях начального профессионального образования.
5. Принять к сведению, что финансирование подготовки и проведения Конкурса осуществляется его инициаторами за счет привлеченных средств.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№214 от 11.09.2006

О порядке проведения Конкурса «Строитель года»

Во исполнение пункта 2 постановления правительства Санкт-Петербурга от 24.07.2006 №889 «Об организации конкурса «Строитель года»:

1. Утвердить положение о порядке проведения конкурса «Строитель года» согласно приложению.
2. Настоящее распоряжение вводится в действие со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Р.Е. Филимонов

Приложение №1 к распоряжению Комитета по строительству №214 от 11.09.2006

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА «СТРОИТЕЛЬ ГОДА»

1. Общие положения
1.1. Конкурс «Строитель года» с вручением победителям символа Конкурса – «Золотой мастерок» является ежегодным профессиональным конкурсом и представляет собой комплекс мероприятий, направленных на выявление представителей инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, достигших наивысших результатов в своей профессиональной деятельности, пропаганду и

распространение передового опыта проведения проектных, строительно-монтажных и других работ, положительных примеров ведения бизнеса в сфере производства стройматериалов, строительства и инвестиционной деятельности, посредством создания системы получения объективной информации о репутации, стабильности и надежности субъектов хозяйственной деятельности и их поощрении;

1.2. Конкурс проводится на территории Санкт-Петербурга при поддержке правительства Санкт-Петербурга по инициативе Союза строительных объединений и организаций, Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, некоммерческого партнерства «Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм «ЭСОН», Ассоциации Банков Северо-Запада» (далее – Инициаторы) в развитие ежегодного отраслевого профессионального конкурса в сфере строительства «Строитель года» с вручением знака «Золотой мастерок».

1.3. Инициаторами Конкурса для реализации его мероприятий создаются рабочие органы – Организационный комитет Конкурса «Строитель года» (далее – Оргкомитет) и Экспертный совет Конкурса «Строитель года» (далее – Экспертный совет), которые в своей деятельности руководствуются настоящим Положением.

2. Цели Конкурса.

2.1. Основными целями проведения Конкурса являются: выявление и поощрение представителей инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, достигших наивысших результатов своей профессиональной деятельности. развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

улучшение инвестиционного климата Санкт-Петербурга.

3. Задачи Конкурса.

3.1. К задачам Конкурса относятся:

создание системы получения объективной информации о репутации субъектов хозяйственной деятельности в сфере строительства.

развитие методики определения надежности предприятий инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, которая позволит учитывать результаты конкурса в инвестиционно-строительной политике, проведение Конкурса среди физических и юридических лиц, занимающихся деятельностью в сфере строительства, в целях укрепления отношений, основанных на надежности, добросовестности партнеров и уважении к потребителю, организация эффективного сотрудничества участников строительной деятельности, разделяющих общепринятые в деловом мире нормы и принципы ведения бизнеса.

привлечение внимания потребителей, органов власти и общественности к преуспевающим предприятиям с высокой деловой культурой посредством использования всех существующих в обществе каналов информации и коммуникации. широкое оповещение всех заинтересованных сторон о результатах Конкурса в целях обеспечения участников строительного рынка достоверной, качественной, подтвержденной экспертными данными информацией.

4. Основные принципы проведения Конкурса.

4.1. Основными принципами проведения Конкурса являются: Гласность, Равноправие участников, Бесплатность участия, Финансовая независимость и незаинтересованность Экспертного совета.

5. Оргкомитет.

5.1. Ежегодно каждый из Инициаторов письменно делегирует в Оргкомитет одного представителя. Представители Инициаторов дополняют состав Оргкомитета представителями профильных некоммерческих и общественных организаций на основании письменных ходатайств последних (кандидатуры принимаются простым большинством голосов представителей Инициаторов). Ходатайства подаются в Оргкомитет. Председатель Оргкомитета избирается Оргкомитетом при единогласии Инициаторов.

5.2. Оргкомитет принимает решения по реализации всех мероприятий Конкурса.

5.3. Оргкомитет также реализует иные полномочия в ходе проведения Конкурса, в том числе: размещает объявления о проведении Конкурса, осуществляет рекламную поддержку Конкурса; участвует в разработке типовой рабочей и методической документации по проведению Конкурса; утверждает перечень номинаций Конкурса на текущий год; разрабатывает мероприятия Конкурса; формирует и утверждает Экспертный совет; привлекает спонсоров; организует награждение победителей и лауреатов Конкурса; организует изготовление символа Конкурса – «Золотого мастерка» и дипломов лауреатов Конкурса; объявляет результаты Конкурса, размещает информацию о победителях, лауреатах и участниках Конкурса в средствах массовой информации;

6. Экспертный совет.

6.1. Экспертный совет формируется Оргкомитетом на текущий год путем приглашения в состав Экспертного совета наиболее компетентных и авторитетных специалистов инвестиционно-строительного комплекса.

6.2. Состав Экспертного совета согласовывается с вице-губернатором Санкт-Петербурга, курирующим вопросы капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости.

6.3. Экспертный совет утверждает правила, требования, порядок проведения Конкурса и принимает решения по результатам выявления его победителей и лауреатов путем тайного голосования.

7. Мероприятия Конкурса.

7.1. В рамках Конкурса проводятся следующие основные мероприятия:

7.1.1. Формирование состава номинаций Конкурса на текущий год.

7.1.2. Проведение исследования участников строительного рынка Санкт-Петербурга в рамках Конкурса.

7.1.3. Проведение заседаний Оргкомитета по принятию решений по основным мероприятиям и результатам проведения Конкурса.

7.1.4. Проведение торжественной церемонии вручения наград победителям и лауреатам Конкурса.

7.1.5. Проведение пресс-конференций, круглых столов и других мероприятий, соответствующих целям и задачам Конкурса.

7.2. Разработчики и технические исполнители всех мероприятий, проводимых в рамках Конкурса, определяются Оргкомитетом.

7.3. Все проводимые в рамках Конкурса мероприятия утверждаются Оргкомитетом.

8. Номинанты Конкурса.

8.1. Номинантами Конкурса могут быть физические и юридические лица, осуществляющие профессиональную инвестиционно-строительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

8.2. Номинанты Конкурса выдвигаются путем анкетирования участников инвестиционно-строительного комплекса.

8.3. В каждой анкете заполняется не более 3-х лауреатов по отдельным номинациям.

8.4. Каждый участник инвестиционно-строительного комплекса имеет право на самовыдвижение в номинанты Конкурса путем персонального внесения своей кандидатуры в соответствующую номинацию (либо в несколько номинаций) анкеты Конкурса.

8.5. Каждый член Оргкомитета Конкурса и Экспертного совета имеет право персонально заполнить по одной анкете Конкурса.

8.6. Номинанты Конкурса должны соответствовать следующим требованиям:

8.6.1. Соблюдать принципы информационной открытости.

8.6.2. Иметь устойчивое финансовое положение.

8.6.3. Иметь положительную репутацию в деловых кругах.

8.6.4. Не иметь жалоб со стороны потребителей.

лее чем на 100 метров от объекта градостроительного решения.

2. Общественные слушания: в 15.00 в актовом зале Администрации Невского района (пр. Обуховской об., 163).

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

1. Полякова Н.А.: Данный земельный участок не должен находиться в парковой зоне. Я за данный проект.
2. Миронова К.П.: Я за данный проект.
3. Сорокина Р.Н.: Я за данное строительство.
4. Семенов Г.Г.: Необходимо исключить забивание свай.
5. Беляев Н.Н.: Муниципальный совет МО № 56 «Оккервиль» поддерживает данный проект.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Все присутствующие на общественном слушании высказались за строительство торгового комплекса. До начала реализации инвестиционного предложения произвести косметический ремонт внутренних помещений здания отделения милиции №23 (ул. Дыбенко, 40, корп. 2) в объемах, согласованных с администрацией Невского района. Инвестор с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний Протокол результатов общественного обсуждения проекта градостроительного решения

18 августа 2006 года

Невский район

Муниципальный округ №56 «Оккервиль»

Полное наименование объекта: временный регламент застройки (ВРЗ-Е-16-2006) квартала №11, района севернее улицы Новоселов (юго-восточнее пересечения пр. Большевиков и ул. Новоселов), в связи с изменением функционального назначения земельного участка для строительства торгового комплекса по адресу:

8.6.5. Не иметь претензий со стороны государственных контрольно-надзорных органов и органов власти.

8.6.6. Иметь стаж профессиональной деятельности в области строительства не менее 5 лет.

8.7. Соответствие предприятия вышеперечисленным требованиям определяется на основании исследования, проведенного в рамках Конкурса.

9. Регламент проведения Конкурса.

9.1. Анкетирование участников инвестиционно-строительного комплекса.

9.2. Обработка анкет с выявлением номинантов, набравших наибольшее количество голосов.

9.3. Получение от выявленных номинантов информации по специальным форматам.

9.4. Рассылка запросов по номинантам (с их идентифицирующими данными) в соответствующие государственные контрольно-надзорные органы, органы власти и профессиональные общественные организации (с целью оценки профессиональной деятельности номинантов в течение рассматриваемого периода) и получение результатов оценки от запрашиваемых органов и организаций в рамках их компетенции.

9.5. Составление и рассылка членам Экспертного совета (в срок не менее 7-ми рабочих дней до заседания Экспертного совета по подведению итогов Конкурса) профессиональной справки по каждому номинанту Конкурса.

9.6. Исследование членами Экспертного совета номинантов для выдвижения их в победители и в лауреаты с учетом результатов оценки контрольно-надзорными органами и государственными органами власти, наград, участие в благотворительной деятельности, выполнение бюджетных программ и госзаказов и др.

9.7. Представление членами Экспертного совета в Оргкомитет (в срок не менее 3-х рабочих дней до заседания Экспертного совета по подведению итогов Конкурса) экспертных заключений с качественной оценкой по предполагаемым победителям и лауреатам Конкурса.

9.8. Анализ Оргкомитетом представленных экспертных заключений и подготовка заседания Экспертного совета по подведению итогов Конкурса.

9.9. Проведение заседания Экспертного совета по подведению итогов Конкурса с выявлением победителей (по одному в каждой номинации) и лауреатов Конкурса, которые определяются путем тайного голосования членов Экспертного совета и подсчета результатов счетной комиссией в количестве 3-х человек из числа членов Экспертного совета.

10. Символика Конкурса.

10.1. Символ Конкурса представляет собой изображение фигуры «Золотого мастерка» с надписью «Строитель года» с указанием года проведения конкурса и номинации.

10.2. В каждой номинации Конкурса победителю вручается высшая награда в виде символа Конкурса, а лауреатам – соответствующие дипломы.

11. Описание символа конкурса «Строитель года» – «Золотой мастерок».

11.1. Знак представляет собой вращающуюся круглую медаль на подставке.

11.2. Медаль представляет собой двустороннее стилизованное изображение:

На лицевой стороне изображен бюст Петра 1 – основателя Санкт-Петербурга на фоне шипы Петропавловской крепости, на обратной стороне медали изображен стилизованный золотой мастерок и надпись, актуализирующая знак: «Строитель года».

11.3. Знак представляет собой законченную художественную композицию, символизирующую образ Санкт-Петербурга и строителя города – в прошлом и настоящем.

11.4. Знак выполнен из металла – бронзы и мельхиора (Рис. 1).

12. Финансирование Конкурса

12.1. Источником финансирования Конкурса являются внебюджетные источники, включая целевые платежи, перечисляемые спонсорами Конкурса, которые расходуются на проведение, заранее согласованные и утвержденные мероприятия согласно сметам и решениям Оргкомитета.

12.2. Спонсорами Конкурса не могут быть лица или организации, являющиеся претендентами на номинации Конкурса.

Санкт-Петербург, Невский район, СУН, квартал №11, юго-восточнее пересечения пр. Большевиков и ул. Новоселов.

Заказчик: ООО «Градстройцентр».

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

Перечень проведенных общественных слушаний:

1. 15 августа 2006 года. Присутствовало 5 человек общественности.

В период общественного обсуждения обоснования инвестиций с 24 июля по 15 августа 2006 года проведено:

1. Информирование общественности: Публикация: 24 июля 2006 в газете «Строительный еженедельник» №28(219), стр. 19; организация ответов на запросы граждан и их объединений; запросы не поступали; организация градостроительной экспозиции: с 24.07.2006 по 15.08.2006 в помещении администрации Невского района, пр. Обуховской об., 163, корпус 2; информирование о проведении общественного слушания: адресная рассылка информационного сообщения о проекте градостроительного решения с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественного слушания (в КГА, Законодательное собрание Санкт-Петербурга и в муниципальное образование МО «Рыбацкое»); размещение информационного сообщения на досках объявлений домов, удаленных не более 100 метров от объекта градостроительного решения.
2. Общественные слушания: в 16.00 в актовом зале администрации Невского района (пр. Обуховской об., 163).

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

1. Румянцев В.С.: Не возражаю против временного регламента застройки (ВРЗ-Е-16-2006), в связи с изменением функционального назначения земельного участка для строительства торгового комплекса.
2. Гаврилова Н.И.: Поддерживаю временный регламент застройки (ВРЗ-Е-16-2006), в связи с изменением функционального назначения земельного участка для строительства торгового комплекса.
3. Никулина Е.Ф.: Поддерживаю временный регламент застройки (ВРЗ-Е-16-2006), в связи с изменением

функционального назначения земельного участка для строительства торгового комплекса.

4. Беляев Н.Н.: МО «Оккервиль» не возражает против временного регламента застройки (ВРЗ-Е-16-2006), в связи с изменением функционального назначения земельного участка для строительства торгового комплекса.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Все присутствующие на общественном слушании высказались за временный регламент застройки (ВРЗ-Е-16-2006) квартала №11 района севернее улицы Новоселов (юго-восточнее пересечения пр. Большевиков и ул. Новоселов), в связи с изменением функционального назначения земельного участка для строительства торгового комплекса. Заказчик с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

ПРОТОКОЛ
результатов общественных обсуждений проекта
градостроительного решения

Район: Центральный
Муниципальное образование: МО «Литейный округ»

Дата, время и место проведение общественных слушаний: 21 августа 2006 года в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Восстания, 44, помещение 1. Полное наименование проекта градостроительного решения: Временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-н, квартал, ограниченный ул. Восстания, Кирочной, Маяковского и Манежным пер.

Адрес объекта градостроительного решения: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Восстания, 44.

Заказчик: ООО «Деметра».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Заозерная, 8, тел. 316-27-33.

Инвестор: ООО «Деметра».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Заозерная, 8.

Информирование общественности: Публикация о проведении градостроительной экспозиции в газете и о проведении общественного обсуждения «Строительный еженедельник» №29(220) 31 июля 2006 года. Информационное сообщение о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Организована градостроительная экспозиция и проведена расклейка объявлений о проекте градостроительного решения с информацией об общественных слушаниях на территории близлежащих зданий. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: разъяснены.

Организация градостроительной экспозиции: с 21 июля по 21 августа 2006 года с 10.00 до 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Восстания, 44, помещение 1.

Информирование о проведении общественного слушания: Публикация в газете о проведении общественного обсуждения «Строительный еженедельник» №29(220) 31 июля 2006 года. Информационное сообщение о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №114-20 «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга».

Общественные слушания проекта градостроительного решения Временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-н, квартал, ограниченный ул. Восстания, Кирочной, Маяковского и Манежным пер.

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

1. Согласиться с предельно-допустимыми архитектурно-строительными параметрами (высотность; коэффициент застройки квартала; коэффициент использования территории; плотность жилого фонда).

2. Согласиться с отнесением к зоне территориального зонирования Санкт-Петербурга и видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Решить имущественно-правовые вопросы с собственниками жилья по улице Восстания, 44.

4. Выполнить мощение внутреннего двора дома 44 по ул. Восстания.

5. Установить металлические ворота в арке со стороны дома 19 по ул. Кирочная.

6. Выполнить работы по освещению дворовой территории, образованной домом 44 по ул. Восстания и домом 19 по ул. Кирочная.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: отсутствуют.

Рекомендованный вариант градостроительного решения: одобрить Временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-н, квартал, ограниченный ул. Восстания, Кирочной, Маяковского и Манежным пер.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1061 от 29 августа 2006 года

О признании утратившим силу постановления правительства Санкт-Петербурга от 26.07.2005 №1104

В связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Признать утратившим силу постановление правительства Санкт-Петербурга от 26.07.2005 №1104 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: г. Красное Село, ул. Свободы, участок 1 (северо-восточнее дома 63, лит. Д по ул. Свободы)».

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Администрация Фрунзенского района и ООО «Кристалл»
информируют жителей района о реализации проекта строительства
торгово-бытового комплекса **по адресу:**

Санкт-Петербург, Фрунзенский административный район, ул. Олеко Дундича, участок 1 (юго-западнее пересечения ул. Олеко Дундича и Будапештской).
Срок проектирования – 2006 год.

Заказчик – ООО «Кристалл».

Адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 118а, лит. М, тел. 324-15-66.
Проектная организация: ООО «Управление проектированием и строительством».
Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 29А, тел.: 970-33-60, 393-69-54 доб. 224.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции, в администрации Фрунзенского района по адресу:
Пражская ул., 46, первый этаж.

Экспозиция открыта с 25.09.2006 по 09.10.2006 по рабочим дням с 12 до 17 часов.
Запросы и предложения по проекту градостроительного решения принимаются в течение 30 дней со дня опубликования данного информационного сообщения.
Публичное слушание данного проекта будет проходить 09.10.2006, в 14.00 в аудитории №401 администрации Фрунзенского района по адресу: ул. Пражская, 46.

Военно-транспортный университет железнодорожных войск проводит открытые конкурсные торги на выполнение работ по текущему ремонту объектов Военно-транспортного университета в г. Санкт-Петербурге, г. Петродворце и г. Луга:

1. Ремонт помещений спортивного зала в г. Петродворце.
2. Промывка систем отопления в г. Петродворце.
3. Ремонт котельной в г. Петродворце.
4. Ремонт казармы №1 в г. Луга.
5. Ремонт котельной в г. Луга.
6. Ремонт теплотрассы общежития по ул. Звездная, 13, корп. 2 в г. Санкт-Петербурге.

Источник финансирования — Федеральный бюджет.

Конкурсная документация предоставляется всем заинтересованным организациям в печатном или электронном варианте на основании запроса в письменном виде или в форме электронного документа в течение двух суток со дня поступления заявки на официальном сайте РФ и по адресу: 198511, г. Санкт-Петербург, Петродворец, ул. Суворовская, 1 ВТУ ЖДВ, контактное лицо Александров А.Н. тел.: 768-59-86, 450-72-46, 571-80-67, доб. 1-16, тел. 450-76-59, доб. 12-50.

Окончание приема конвертов с заявками — 16 октября 2006 года в 11.00.

Критерии оценки заявок – в соответствии с законом 94-ФЗ от 21 июля 2005 года.

Вскрытие конвертов с заявками состоится в 11 часов 16 октября 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 96, зал ученого совета ВТУ ЖДВ.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 14.09.2006 №973

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Выборгский район, проспект Культуры, участок 1 (восточнее дома 1, лит. А по 6-му Верхнему переулку) – общей площадью 7440 кв. м; кадастровый номер: 78:36:5579:18.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 01.06.2006 №74-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 реконструкции:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Выборгский район, пр. Культуры, участок 1 (восточнее дома 1, лит. А, по 6-му Верхнему пер.)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 06-3450 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый №2804-ННН-01).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 07.12.2005 №ГС-3.1/9758: площадь участка в границах проектирования 7440 кв. м; разрешенное использование участка: **строительство склада пищевых продуктов**.
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора 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 14.09.2006 №973

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости; склад пищевых продуктов расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Культуры, участок 1 (восточнее дома 1, лит. А по 6-му Верхнему переулку)

общей площадью: 7440 кв. м кадастровый номер: 78:36:5579:18

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: Зона магистральных канализационных сооружений

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;

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.05.2006 №14-8922/6542;
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 27.02.2006 №58;
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 12.07.2006 №13-1128;
- заключение Территориального управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу от 24.04.2006 №78.01.02.000.Г.001271.04.06;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 02.03.2006 №475;
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 21.06.2006 №345, утвержденное Приказом Управления по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по г. Санкт-Петербургу от 21.06.2006 №714-ЭЗ;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.06.2006 №74-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

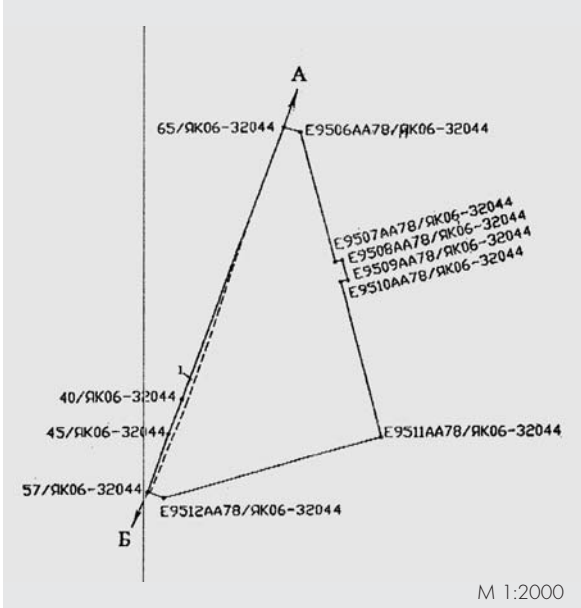
Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

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

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, проспект Культуры, участок 1 (восточнее дома 1, лит. А по 6-му Верхнему переулку)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): для размещения складских объектов

Способ образования: первичное формирование

Площадь 7440 кв. м

Кадастровый номер: 78:36:5579:18

Описание границ земельного участка:
от А до Б – земли общего пользования
от Б до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона магистральных канализационных сооружений	189

Государственный земельный кадастр Летунов В.С. 4 июля 2006 г.	План составил начальник камерального отдела ООО «Мая» Семашко А.Г.	Начальник Выборгского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Седых Л.Ф.
---	--	---

КОНФЕРЕНЦИЯ

Второе рождение ячеистого бетона

Ячеистые бетоны в современном строительстве стали занимать одно из лидирующих мест. Этой теме была посвящена III Международная конференция, в которой принимали участие представители 30 городов из России, стран СНГ и дальнего зарубежья. Организаторами конференции выступили НП «Межрегиональная Северо-Западная строительная палата» и «Центр ячеистых бетонов» при поддержке ЗАО «До-мостроительный комбинат №3».

Со вступительным словом выступила Елена Хазова, вице-президент, председатель исполнительного комитета Ассоциации экономического взаимодействия «Северо-Запад», с удовлетворением отметившая растущий интерес строителей к ячеистым бетонам. Доказательством тому служит тот факт, что на нынешнюю конференцию прибыли более 100 представителей производственных предприятий, выпускающих изделия из пено и газобетона, научных институтов, занимающихся совершенствованием технологии и оборудования для получения строительных материалов, инвестиционно-строительных компаний, заинтересованных в налаживании производства и более широком применении ячеистых бетонов в строительстве.

Александр Глебов, заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга, рассказал собравшимся о значении ячеистого бетона в реализации программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В частности, отмечена тенденция к увеличению строительства в Санкт-Петербурге с применением пено- и газобетона.

Вадим Пинскер, кандидат технических наук, научный руководитель Санкт-Петербургского Центра ячеистых бетонов, выступил с докладом: «Доступное жилье из ячеистых бетонов», в котором он рассказал о преимуществах строительства с применением ячеистого бетона. По его словам, ячеистые бетоны не боятся огня, после пожаров в газобетонных домах сам материал остается



неповрежденным. Газобетонные дымоходы и бороза прокладывают сквозь деревянные конструкции без разделки, так как они плохо проводят тепло. К примеру, при температуре отходящих газов до 1200 градусов Цельсия и толщине стенки дымохода из ячеистого бетона 100 мм температура внешней поверхности стенки не превышала 60 градусов Цельсия. По радиоактивности ячеистые бетоны относятся к первому классу (низкая радиоактивность). Для изготовления ячеистых бетонов применяются недефицитные и недорогие отечественные материалы: вяжущее (цемент, известь, гипс, шлаки, сланцевые золы) и активный наполнитель (песок, топливные золы, химвосты и пр.). Для каждого места, для каждого вида сырья, особенно для отходов промышленности, разработана своя рецептура и технология изготовления пено- и газобетона. Опыт применения ячеистых бетонов в строительстве большой, особенно в нашем регионе. Так, например, первые дома, построенные в начале 70-х годов в Ленинградской области, напо-

минающие уютные английские домики в пригородах Англии, называли «английскими». В пос. Сельцо Тосненского района Ленинградской области до сих пор стоят дома такого типа. В СССР построены тысячи многэтажных домов с несущими ячеистобетонными стенами и перекрытиями, которые успешно эксплуатируются более 40 лет, а в Латвии – более 70 лет. Типовые проекты первых ячеистобетонных домов (серии 439, 1-355, 184, ЛГ-600 и др.) успешно применены в разных районах страны и государствах. Стоили они 70 процентов от средней заработной платы по стране. По словам докладчика, применение ячеистых бетонов в строительстве жилья может значительно снизить себестоимость строительства. По подсчетам Вадима Пинскера, себестоимость 1 кв. метра жилья с применением пено- и газобетона составляет всего около 8-10 тыс. рублей.

Докладчик отметил, что сейчас имеются все наработки для строительства доступного жилья. И их следует применять на практике.

«Выбор и обоснование толщин наружных стен жилых зданий, возводимых с применением ячеистого бетона» – так назывался доклад кандидата технических наук, директора Санкт-Петербургского Центра ячеистых бетонов Виктора Вылегжанина, в котором он говорил о необходимости оценки теплопотерь при проектировании. Завышение толщины стен приводит к увеличению теплопроводности. Теплоизоляционные качества стен из ячеистого бетона со временем не изменяются, если для их отделки применять паронепроницаемые покрытия. Виктор Вылегжанин отметил, что многие проектные организации не имеют опыта в проектировании конструкций из ячеистых бетонов. А если используют, то зачастую неграмотно, что приводит к обрушениям. Чтобы способствовать более широкому и надежному применению ячеистых бетонов в строительстве, по заказу Комитета по строительству Санкт-Петербурга Центром ячеистых бетонов разработан и утвержден Региональный методический документ РМД 52-01-2006 «Проектирование и возведение ограждающих конструкций жилых и общественных зданий с применением ячеистых бетонов в Санкт-Петербурге».

Научный руководитель ООО НПФ «Стром Рус» (Москва) доктор технических наук, профессор Игорь Удачкин в своем докладе «Новое движение идеи нанотехнологии в технологии пенобетона» остановился на опыте Японии, которая много внимания уделяет инновациям. В частности, он рассказал об изданной книге известного японского ученого Кобаяси, в которой тот уделил внимание атомам; о полезности практического применения цемента в технологии пенобетона. Однако начиная с 2003 года в нашей стране существует тенденция удорожания цемента, что ведет к увеличению стоимости строительства. Профессор Удачкин отметил эффективность применения нанотехнологии измельчения исходных материалов при существенно меньших энергозатратах в роторно-пульсационных аппаратах.

МАРИАННА РАХМАН

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО Нарвский округ) на градостроительную экспозицию, выставленную застройщиком -- ООО «Арт-Строй» по предполагаемому строительству жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом по адресу: Кировский район, ул. Зои Космодемьянской, участок 1 (западнее дома №9, лит. А по ул. Зои Космодемьянской (между домами 9 и 13).

Проектная организация: ОАО «58 ЦПИ».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Решетникова, 15, тел. 388-83-92.

Посетить экспозицию и ознакомиться с материалами можно с 18.09.2006 по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у кабинета №369.

Срок подачи предложений – 30 дней. Время работы экспозиции: с 10.00 до 18.00.

Общественное обсуждение состоится 05.10.2006 в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369. Аргументированные предложения и замечания от участников обсуждения для включения в протокол принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после обсуждения.

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.
С результатами общественного обсуждения можно будет ознакомиться на сайте www.gov.spb.ru.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения:
Предпроектные предложения по реконструкции здания торгово-коммерческого комплекса и строительству второго административного здания.

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 66В района СПЧ, ул. Савушкина, 112, лит. А.
Срок реализации проекта: 2006 год.

Заказчик: ООО «Лента».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 112, тел. 936-95-00.

Проектная организация: ООО «Управление проектированием и строительством».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Генерала Хрулева, 16, тел. 970-33-60, 393-69-54 (доб. 224).

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция документации работает с 28 сентября по 17 октября 2006 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, второй этаж, 23 октября 2006 года в 15.00.
Тел. для справок в администрации Приморского района: 431-19-16.

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО №30) на градостроительную экспозицию по предполагаемому строительству новой ТП типа БКТП 10/0, 38 кВ на территории АЗС «Шелл».

Адрес: пересечение Ленинского пр. и пр. Маршала Жукова, квартал 1, Юго-Запад.
Сроки проектирования: IV квартал 2006 года.
Планируемые сроки реализации проекта: I квартал 2007 года.

Заказчик: ОАО «Ленэнерго».
Адрес: Марсово поле, 1, тел. 494-35-99.
Проектная организация: ООО «Стройремонт».
Адрес: ул. Полевая-Сабировская, 45А, тел. 430-42-91.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно в течение 20 дней с 18.09.2006 по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у кабинета №368. Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00.

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.
Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО №30) принять участие в общественном слушании градостроительного решения ОАО «Ленэнерго» по строительству новой ТП типа БКТП 10/0,38 кВ по адресу: пересечение Ленинского пр. и пр. Маршала Жукова, квартал 1, Юго-Запад.

Общественное обсуждение состоится 16.10.2006 в 17 часов по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369.
Тел. для справок 252-26-00.

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Дачное») на градостроительную экспозицию по предлагаемому строительству пристройки к зданию школы №654 с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла (балет).

Адрес: Санкт-Петербург, Кировский район, ул. Лени Голикова, 23, корп. 6, лит. А.
Сроки проектирования: 2006 год.
Планируемые сроки реализации проекта: 2007 год.

Заказчик: Комитет по строительству.

Проектная организация: ЗАО «Стройпроект».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 24, лит. Б, тел./факс 560-89-37.
Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 18.09.2006 по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у кабинета 369. Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00. Публичные слушания по данной документации состоятся 02.10.2006 в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369. Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний. Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района. С заключением результатов публичных слушаний можно ознакомиться в сети Интернет (www.gov.spb.ru).

АРХИТЕКТУРА

О чем молчат подворотни?..

Городские подворотни часто ассоциируются у петербуржцев с изнанкой нашего города, с хаосом, грязью и опасностью. Но ученые считают, что это несправедливо. По мнению заведующей кафедрой практической психологии Государственного архитектурно-строительного университета Санкт-Петербурга Елены Соловьевой, которая несколько лет занимается изучением этого элемента городской среды, подворотни дают богатую пищу для размышлений наблюдательных людей и могут многое рассказать о нашем городе и его обитателях.

— Елена Анатольевна, почему Вы решили исследовать именно тему петербургских подворотен?

— Во-первых, подворотни — это неотъемлемая часть нашего города (во всяком случае, центральной его части). Более того, это одна из отличительных черт нашего мегаполиса, так же, как набережные и мосты. Так что трудно было удержаться от более детального исследования такой «петербургской» темы. Кроме того, у всех петербуржцев есть опыт взаимодействия с подворотнями. И опыт этот довольно противоречивый. Перед началом исследования мы провели опрос среди студентов. Спрашивали, какие элементы городского убранства нравятся им больше всего. Интересно, что подворотни попали и в категорию самых любимых мест, и в разряд самых неприятных. Причем позитивные и негативные оценки разделились поровну. Это нас заинтриговало и побудило разобраться в вопросе — какое же место занимают городские подворотни в городской среде и какое влияние оказывают на людей.

— Как проводилось исследование?

— Мы использовали методы средовой психологии. Это наука, основанная на наблюдениях и анализе тех переживаний, которые возникают у человека при взаимодействии со средой обитания. Среда — это та часть предметно-пространственного окружения, которая тем или иным образом включена в жизнь человека и имеет для него значение. Понятия «город» и «городская среда» различаются. Город существует объективно, а городская среда возникает тогда, когда появляются субъекты, для которых она важна, то есть мы с вами. Город как среда обитания не является просто местом проживания, работы и учебы или просто культурным центром. Это среда, где проходит большая часть нашей жизни. Но беда в том, что мы пока город так не воспринимаем. Мы пытаемся его понять и изменить на высоком уровне — уровне функционирования, как культурную столицу, политический и экономический центр. Но не осознаем его внутреннюю суть. А это очень важно. Мы надеялись, что исследование подворотен города как раз поможет развить у будущих специалистов-архитекторов это чувство среды. То есть понимание того, что люди ощущают, что они переживают, когда существуют в этом городском пространстве. Студенты ходили по городу и фотографировали. Получалось два взгляда из подворотни — вглубь и наружу. Мы их сопоставляли и анализировали.

— Что же такое подворотня с точки зрения средового психолога?

— Это очень интересный объект. Внешне он кажется довольно простым. Но это только на первый взгляд. Посмотрите. Подворотня — это некий тоннель, который связывает внешний и внутренний мир. (Здесь уже есть философская интрига). У нее есть два выхода (или входа), поэтому перед человеком, который проходит подворотню, каждый раз открываются разные кусочки мира. Это дает богатую почву для размышлений.

Например, известно, что самой сильной и наиболее однозначной ассоциацией практически для любых явлений считается их условное деление на мужское и женское начало, на «инь» и «янь». Эта симметрия существует у нас и на социальном уровне, и на уровне физической среды. Так, есть мужские и женские пространства. Во все времена и во всех культурах они разделялись так: внешние — мужские, а внутренние — женские. Мне кажется совсем не случайным тот факт, что с появлением первого губернатора-женщины в городе стали больше внимания уделять благоустройству внут-



ренних пространств — дворов, подъездов, лестниц...

— О чем же Вам «рассказали» городские подворотни?

— В Петербурге исторически так сложилось (и эта традиция во многом сейчас поддерживается), что основные средства и внимание тратятся на содержание в достойном виде фасадной части. Особенно это бросается в глаза в центральных, официальных районах. Возьмите хотя бы Невский и прилегающие к нему улицы — фасады там реставрируют регулярно. При этом внутренние дворы долгие годы оставались без изменений, в невероятно страшном и неухоженном виде. Получается, что внешние и внутренние пространства нашего города очень сильно отличаются друг от друга. Дворы и подворотни не соответствуют той заявке, которая «прописана» в фасаде. В этом можно усмотреть особую черту русской психологии: мы часто стремимся одеться в красивый кафтан, а на нижнее белье внимания не обращаем (его же не видно).

— Можно ли сказать, что психология людей, которые каждый день проходят по подворотням, отличается от остальных?

— Я не берусь это утверждать однозначно. Но могу привести один показательный пример. Однажды я гуляла по центру и зашла на Моховую улицу. Для нее характерны небольшие темные внутренние дворы, и практически у каждого дома есть подворотня. Я села передохнуть в единственном зеленом дворике, который открыт на улицу. Затем прошла подворотней в соседний двор. Он был относительно ухожен, даже фасады покрашены. И тут я увидела еще одну подворотню, ведущую в глубину квартала. Подворотня была темная и пространство за ней — тоже. Причем подворотня упиралась в железную дверь и решетчатое окно. За ним висела покосившаяся вывеска: «Детская художественная школа». Когда я это прочла, у меня холодок по спине пробежал. Я ощутила настоящий ужас, потому что представила себе детей, которые ходят заниматься творчеством этой дорогой! Как на них влияет вся эта мрачная эстетика на подсознательном уровне! А дети гораздо чувствительней к

внешним, средовым факторам, чем взрослые люди. Мы грубее, многого не замечаем и можем создавать шедевры в условиях хаотичной загрязненности. Дети — нет. Кроме того, представьте себе ребенка, который идет в художественную школу по узкой темнеющей подворотне, и ребенка, идущего из нее. Когда малыш будет испытывать более радостные чувства?

Так что, думаю, проход по тоннелям подворотен на психику людей влияет.

— Не могли бы Вы оценить состояние наших подворотен и дворов? Как его можно улучшить?

— Улучшение уже заметно, особенно в центральной части города. Но и в отдаленных районах теперь реставрируют целые кварталы, причем полностью — с фасадами и внутренним убранством дворов. Так, например, происходит в Коломне. Это очень приятно. Но рассматривая подворотни как элемент среды обитания, стоит помнить, что у человека по отношению к этой среде существует два основных ожидания. Это ожидание безопасности (оно связано с инстинктом самосохранения, который позволяет нам выжить) и ожидание таинственности (оно связано с инстинктом новизны, который позволяет нам развиваться). Почему подворотни и привлекают, и отталкивают? Потому что, с одной стороны, они опасны из-за своей темноты, грязи и неизвестности. А с другой стороны, они манят, как все таинственное. Если мы сделаем подворотню светлой и яркой, например, осветим лампами дневного света, то рискуем потерять прелесть таинственного уголка. А в городе не так уж много романтических мест. Так что к благоустройству и реставрации подворотен надо подходить не просто с тактом и вкусом, а с психологическим чутьем. Нельзя нарушать равновесие безопасности и таинственности.

— Есть ли у Вас в городе любимые подворотни?

— Конечно, есть. Мне, например, очень нравятся, как отреставрировали дворы Капеллы. Даже когда они были темными и грязными, это был интересный путь. Его преодоление усиливало ощущение от музыки, как от како-

го-то вознаграждения за проделанный труд. Но красивые эти подворотни тоже очень милы. Они стали уютными и домашними.

Еще мне нравится подворотня на канале Грибоедова, 77. Это подворотня со сводчатым потолком и очень длинная. И в конце этой круглой трубы видна половина двери и ровно половина окна. Я не хочу даже заходить в этот двор, чтобы не испортить ощущение таинственности. Что там? Пусть это останется для меня загадкой...

Еще я люблю подворотню на Вознесенском, 18. Она выложена белыми керамическими плитками и не является прямой трубой, а загибается. Это очень эффектно.

Еще есть интересный двор и подворотня на улице Марата, 72. Это известное здание в стиле модерн. Его архитектор обращал внимание не только на фасад, но и на внутреннее пространство (этим стиль модерн отличался от классицизма). Там очень интересная архитектура.

— А неприятными наблюдениями можете поделиться?

— Кроме случая на Моховой, о котором я уже рассказывала, есть у меня еще серия «страшных» подворотен, которая ведет от Тучкова переулка к зданию большого университета. Пройдя этими подворотнями, можно срезать небольшой кусочек пути. Но ощущение от них такое устрашающее, что даже студенты (народ, который срезает путь везде, где можно) туда не ходят. Я как-то решила на этот подвиг, понимая умом, что особой опасности там нет. Но пережила несколько неприятных минут.

— А подворотни и проходные дворы на Васильевском острове?

— Это мой родной остров. Я там еще в школе училась. И, насколько помню, мы не всегда выбирали проходные дворы для передвижения. Побоялись. Вообще, опыт соприкосновения с городскими подворотнями есть у каждого петербуржца. И любой скажет, что не всегда решится войти в подворотню, которую не знает. В то же время, если в конце тоннеля есть что-то привлекательное, это может заставить сделать первый шаг.

Так что Петербургу ни в коем случае нельзя терять подворотни. Наш город может быть интересен даже для туристов не только дворцами, парками и набережными — всеми видами высокой эстетики, но и камерными кусочками городской жизни.

— Но иностранцы по нашим подворотням не гуляют... Разве что по дворам Капеллы.

— Это так. Но есть примеры интересного зарубежного опыта благоустройства подворотен. Когда благодаря им город превращается в нечто весьма интересное и для приезжих. Например, в Копенгагене подворотни привели в порядок, и они стали не только безопасными, но и позитивно таинственными. В Праге тоже много подворотен с ореолом средневекового романтизма. В Риге стали облагораживать подворотни в старом городе. При этом до благоустройства соседних районов, даже застройки конца XIX века, руки пока не дошли. Поэтому контраст получился разительный. Мы, увы, в вопросе благоустройства подворотен пока отстаем.

— Да. У нас, напротив, появилась тенденция отдавать подворотни и первые этажи зданий под офисы и склады. Как Вы эту тенденцию оцениваете?

— К сожалению, это распространенная практика. Судьбы наших подворотен отдадут в руки тем фирмам, которые там обитают. И тут есть два сценария развития событий. Либо на подворотни ставят ворота за замок, делая их непроницаемыми для простых прохожих. Либо все пространство подворотни со временем захламывается. В лучшем случае благоустроят подходы к двери офиса, а то, что рядом, уже никого не интересует.

Иногда доходит до смешного. Есть в городе подворотня. Над ней вывеска фирмы «Дольче Вита» (сладкая жизнь) и стрелка-указатель вниз, в темную подворотню. А там и мусорная куча, и сломанный автомобиль, и обшарпанные стены... Не знаю, какое должно быть представление о красивой жизни у тех, кто работает в этой форме, и у ее потенциальных клиентов.



ПИСКАРЕВСКИЙ ПУТЕПРОВОД

Возле станции «Пискаревка» всегда многолюдно: кто-то спешит к автобусу, кто-то — успеть на электричку. Синие ограждения, перекрывающие дорогу к Пискаревскому путепроводу, для большинства не являются помехой. Перекидывая через забор сумки, тележки, люди без страха перелезают через двухметровое препятствие.

Между тем, это ограждение будет стоять еще целый год — ввод в действие путепровода намечен на сентябрь 2007 года. Работы по реконструкции Пискаревского проспекта и прилегающих к нему участков от пр. Непокоренных до пр. Мечникова по заказу Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству ведет генподрядчик ЗАО «Трест Ленмостострой» (генеральный директор Евгений Иванов).

Начальник строительства ЗАО «Трест Ленмостострой» Владимир Шарпов, встретивший меня на строительной площадке, показал на белеющие стволы берез: «Эти деревья, как и другие насаждения, мы вынуждены спилить. Без этого невозможно расширение путепровода. Здесь, под мостом, будут большая транспортная развязка и пешеходный переход». Затем, проведя на свое рабочее место, показал развернутый на столе план реконструкции Пискаревского проспекта.

— **Владимир Николаевич, судя по проекту, работа предстоит колоссальная. Что включает в себя весь комплекс работ?**

— В комплекс работ нашей организации входит капитальный ремонт дороги от пр. Непокоренных до пр. Мечникова. На этом участке будет производиться не только реконструкция путепровода, но и строительство пешеходного тоннеля на пересечении ул. Куракина и Пискаревского пр., работы по прокладке подземных коммуникаций, замена инженерных сетей.

Реконструкция путепровода будет проводиться в два этапа. Сначала разберут все старое. Железобетонные пролетные строения моста распилят на блоки и увезут, промежуточные опоры и устои, построенные в советское время, тоже будут разбирать. Их место займут: две новые промежуточные опоры и два новых устоя. Основание, или фундамент предполагается установить на буронабивных сваях диаметром 1500 мм. Таким образом, в результате реконструкции мост станет длиннее: вме-

Веяние нового времени



сто прежних 42 метров станет 104 метра, и расширится на 6 метров. В дальнейшем на построенные устои и опоры необходимо будет надвинуть металлическое пролетное строение, смонтировать и забетонировать плиту проезжей части, соорудить конструкцию дорожной одежды. Это и гидроизоляция, и защитный слой, и укладка асфальта в два слоя. Под мостом со стороны ул. Мечникова вдоль железнодорожного пути будет проходить 4-полосная автодорога, а на участке со стороны пр. Непокоренных — 2-полосная.

— **С чем связано строительство нового путепровода?**

— В первую очередь, с возникновением проблем, связанных с увеличением потока транспорта, в том числе и большегрузного. Старая дорога подверглась разрушению и деформации, не в состоянии обслужить транспортный поток. К тому же нынешнее время требует использования но-

вейших технологий. Проект нового путепровода создан в институте «Ленгипрострой» (директор Владимир Акулов). И он адаптирован к требованиям сегодняшнего дня. В нашей работе на сегодняшний день используется металлическое пролетостроение, для бурения — современная техника для распиловки бетона, бары; для прокладки коммуникаций — экскаваторы, бульдозеры. Техника в ЗАО «Трест Ленмостострой» действительно хорошая. Она в состоянии справиться с трудностями.

— **Кстати, о трудностях. Какие препятствия Вы испытываете в работе?**

— На первоначальном этапе основные трудности мы испытываем с бескультурьем водителей и пешеходов. Взять, к примеру, водителей. Радиостанции и другие СМИ постоянно информируют об ограничениях в движении и закрытии некоторых участков проспекта, о возможных маршрутах объ-

езда, но многие словно бы и не слышат всего этого: едут по газонам, ломают ворота, забор. Согласен, что объезды вызывают неудобства, но с этой необходимостью нужно смириться. Ремонт продлится ровно год. К тому же сохранится движение маршрутного транспорта. Будут лишь незначительные перерывы в движении. Дальнейшие трудности — это все работы по переустройству путепровода, связанные с железной дорогой. Ведь работать придется над непрерывно движущимся железнодорожным транспортом, это — работы в «окна» и с ограничением движения железнодорожного транспорта.

— **Строительство пешеходного тоннеля предполагает изменение маршрута прокладки инженерных сетей?**

— Да, конечно. Согласно проекту института «Ленпромтрансстрой» (директор Александр Богословский) газопроводы в районе тоннеля будут переноситься, так как попадают в зону строительства.

— **Поскольку работа предстоит грандиозная, с кем вы будете работать?**

— Прежде всего, это наши коллеги-мостовики из ЗАО ПО «Возрождение», «Дорожник-2003». Освещение, прокладку кабеля до 10 кВт будет производить ООО «Модуль-3», водопроводные работы — ООО «Водолей», канализацию будут прокладывать специалисты СЗТСС, телефонные кабели — ООО «Лентелефонстрой — СМУ-2», озеленение — ОАО «Зеленстрой». Эти подрядные организации работают с нами не впервые: позади совместная работа на Дунайском проспекте, в Сестрорецке. Сейчас с ними работаем на Митрофаньевском шоссе.

— **Можно ли надеяться на то, что не будут сорваны сроки работ?**

— Своевременное финансирование, слаженная работа в соответствии с графиком, разделенным на этапы первой и последующей необходимости, — все это не даст стоять на месте. Поэтому мы свою работу выполним вовремя.

МАРИАННА РАХМАН

РОСТЕХНАДЗОР

Надзор за уникальными объектами

С начала текущего года в Санкт-Петербурге функционирует Отдел государственного строительного надзора МТУ Ростехнадзора по Северо-Западному Федеральному округу. В сферу его ведения входит контроль за строительством особо сложных, уникальных объектов на территории СЗФО.

Возникновение новой контролирующей структуры связано с проведением административной реформы. Разделение функций Федерального государственного строительного надзора и региональных ведомств дает возможность не только разграничить сферы приложения сил контролирующей структур, но и избежать давления на инспекторов строительного надзора со стороны региональных властей.

Деятельность федерального строительного надзора регламентирована постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54 «О государственном строительном надзоре Российской Федерации». Согласно данному распоряжению новая структура должна осуществлять надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны (в том числе объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации) и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

К особо опасным, технически сложным и уникальным относятся объекты капитально-

го строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из таких характеристик, как высота более 75 метров или с пролетами более 100 метров, а также вылетами консолей более 20 метров; наличие более 1 подземного этажа; использование конструкций и конструктивных систем, требующих применения нестандартных методов расчета с учетом физической или геометрической нелинейности либо разработки специальных методов расчета, а также применяемых на территориях, сейсмичность которых превышает 9 баллов.

В СЗФО с сейсмичностью особых проблем нет, но уникальных объектов много — и проектируемый Мариинский театр, и купол Троицкого собора, и вторая очередь вантового моста. Вне зависимости от того, кто осуществляет функции заказчика, если по техническим параметрам объект подпадает под перечисленные критерии, его будет контролировать служба федерального строительного надзора.

Отдел государственного строительного надзора МТУ Ростехнадзора по Северо-Западному Федеральному округу занимается не только объектами на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, он координирует деятельность соответствующих структур во всех 11 субъектах федерации, входящих в СЗФО. Таким образом, сотрудники Отдела по Северо-Западному Федеральному округу занимаются надзором на объектах, которые принимаются или реконструируются в Санкт-Петербурге и Ленобласти, и одновременно с этим оказывают содействие коллегам из других субъектах федерации.

Согласно установленному регламенту инспектор федерального строительного надзора должен посещать поднадзорный объект минимум 4 раза: на стадии котлована, при возведении фундамента, на этапе строительства каркаса здания, а также после прокладки инженерных коммуникаций. В ходе итоговой проверки сотрудники управления выдают заключение о соответствии или несоответствии объекта существующим строительным нормам и правилам. Возможно, в будущем проверки будут проводиться, начиная не со стадии нулевого цикла, а с оценки проекта.



ООО «БАЛТ-ЭКСПЕРТ»
ГС-2-781-02-26-0-7806300683-007558-1

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО
СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

192019, Санкт-Петербург, Хрустальная, д. 11
balt-expert@grast.spb.ru
329-04-65



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

20 сентября
Семинар
**НОРТЕХ: «Новые для рынка России технологии
отопления малоэтажных строений»**

21 сентября
Семинар
**Виенербергер: «Новые возможности для индивидуальных
решений (кирпич, черепица)»**

27 сентября
Семинар
Мапей: «Гидроизоляция. Клей для плитки и натурального камня»

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

МАНСАРДЫ

Как обустроить красиво

Специфика планировочных решений мансард диктует особенности и дизайна, и обустройства помещения в целом. Наклонные плоскости не только создают «фирменный» колорит этому типу жилища, но и заставляют творчески подходить к расстановке мебели, оформлению отдельных композиционных «пятен» жилого пространства.

Наклонный скат крыши, под которой, собственно, и располагается мансардное помещение, предъявляет достаточно жесткие требования к мебели, оборудованию и их размещению в мансарде. К ним относятся компактность, универсальность, простота конструктивного решения и, главное, удобство пользования.

ОБУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН

Наличие различных ниш и наклонный потолок, который одновременно может трактоваться и как часть наружной стены, по мнению специалистов, открывают перед хозяевами мансарды хорошие перспективы по применению всевозможных подвесных, встроенных элементов мебели. Ассортимент весьма широк – например, складные кровати или двухъярусные детские кровати, выдвижные шкафы, секретеры, верстаки с подъемной крышкой и т.д. Центральную зону мансарды рекомендуют обычно оставить свободной для прохода. Это зона максимально возможной высоты потолка и целесообразно забронировать ее для передвижения в «полный рост». В то же время свободное пространство между полом и наклонной крышей-стеной удобно использовать в качестве некой кладовки или расположить там отдельные встроенные ящики или шкафы с полками для хранения постельного белья или хозяйственных предметов. Чтобы оптимальным образом использовать лимит места, логично, чтобы дверцы этих шкафов откидывались вниз. Изготавливать их лучше из деревянных реек, сквозные отверстия между которыми обеспечат необходимую вентиляцию для постельного белья. На уровне верха матраса кровати или тахты органично разместятся светильник и полки для книг. Должно хватить места и для предметов личной гигиены. Полки рекомендуется монтировать в виде уступов – лесенкой. Они крепятся к наклонным плоскостям стен при помощи специальных металлических или деревянных уголков. Кроме того, что это удобно и практично, так еще и весьма выигрышно с эстетической точки зрения. Вроде бы простой элемент – а сразу задает бодрый ритм всей плоскости комнаты.

Планировка мансардного этажа «намекает» на расположение спальных мест, как, впрочем, и



остальной мебели, главным образом у продольных стен. Из-за скоса крыши высота от пола до наклонной части потолка в этих местах не превышает обычно 1,8-1,9 метра. Подходить вплотную к таким стенам поэтому не всегда удобно. Зато очень даже удобно использовать площадь пола вдоль этих стен для кресел и кроватей.

Если мансарда представляет собой общую или жилую комнату, то в «кухонной» зоне специалисты советуют смонтировать открытые или остекленные полки-ниши с раздвигающимися стеклами. В зоне, где наклонная крыша подходит к полу, эти емкости удобно использовать в качестве буфета. В нем можно хранить посуду и другую домашнюю утварь.

В принципе, так называемую «мертвую зону» – место стыка наклонной крыши с полом, – можно обыгрывать по-разному, в зависимости от богатства фантазии. К тому же и отечественные, и зарубежные фирмы также предлагают массу вариантов. В частности разработана специальная передвижная мебель. Ящики и другие емкости для хранения инструмента, хозяйственных принадлежностей, обуви и прочих важных вещей, которые хронически не помещаются в кладовки и антресоли. В этом же исполнении «заземленные» кладовки и экономичны, и удобны в использовании. К тому же при определенном желании и умении их можно превратить в стильный элемент интерьера. Таким образом, мансарда словно приглашает своего хозяина поупражняться в оригинальных дизайнерских решениях. Например, используя наклонные плоскости, можно моделировать интенсивность и направленность освещения – как

естественного из мансардных окон, «глядящих» на облака, так и внутренних осветительных приборов.

Мансарды, как правило, не отличаются большими габаритами ни по площади, ни по высоте помещения. Поэтому при оформлении интерьера специалисты настоятельно советуют использовать обои или краски светлых тонов. Такая отделка позволит «расширить» жизненное пространство. Хотя бы в подсознании хозяина помещения. Для этого же в комнатах рекомендуют устанавливать несколько светильников над каждой из зон функционального назначения. Над рабочим столом, над кроватью, в кухонной зоне. Это также помогает добиться впечатления, что габариты комнаты увеличились.

Наклонные плоскости можно трактовать в интерьере по-разному. Если рассматривать их в качестве наклонной стены, можно выбрать отделку, принятую в традиционных комнатах. Например, вариант поклейки обоев. Если трактовать в качестве потолка, то в отделке предпочтение отдается скорее лакокрасочным материалам из «семейства» белил. Если расположить мансардные окна максимально высоко, то можно обыграть тему фонарей, как бы освещающих всю комнату естественным светом. Их можно и оформить соответствующим образом. Пикантным дополнением служат также занавеси, шторы, ковер и разнообразные декоративные предметы интерьера. От их присутствия зависит не только уют помещения, но и зрительное увеличение интерьера.

Эффектным дополнением к пространственным интерьерным решениям становятся контрастные сочетания цветов. Благодаря качественной отделке, грамотному и изобретательному использованию

особенностей планировки бывшему чердаку можно придать современный стильный облик.

ОКНА В МАНСАРДНОМ ИНТЕРЬЕРЕ

Как известно, мансардные окна – сложная наукоемкая инженерная система. Но сейчас мы поговорим не о технологических особенностях этого важнейшего элемента мансард. Они имеют и солидный дизайнерский потенциал. Например, компания FAKRO рекомендует коллекцию стеклопакетов «Цветная осень». Кроме того, что эти стеклопакеты выполняют различные «прямые» функции, они одновременно с этим могут порадовать граждан и эстетической составляющей. Светопоглощающий стеклопакет FAKRO способен защитить мансарду от проникновения слишком ярких солнечных лучей. При этом внешнее стекло закаленное и может быть тонировано в голубой, зеленый, коричневый или графитовый цвета. Рельефный стеклопакет предусматривает нанесение узоров различной фактуры на внутреннюю сторону внешнего стекла. Не снижая эффективности проникновения солнечного света, оно защищает мансарду от посторонних взглядов. Для более легкого мытья внешняя сторона стеклопакета остается гладкой. Светоотражающий стеклопакет позволяет создать эффект зеркального остекления мансарды. Небо и облака, отражаясь в зеркальной поверхности внешнего стекла, способны создавать эффект «неба» на крыше дома. Оригинальность крыше дома можно придать, установив окно с зеркальным стеклопакетом, тонированным в различные оттенки. Внешний металлический оклад окна и накладки также можно выкрасить в любой цвет палитры RAL. Вообще, с дизайнерской точки зрения мансардные окна любых марок и производителей, как правило, выступают в «ореоле» широкой гаммы аксессуаров. Так, жалюзи позволяют полностью контролировать количество и направление солнечного света, проникающего в помещение. С внешней стороны жалюзи имеют термоотражающее покрытие, с помощью которого можно сохранять тепло зимой и уменьшать его поступление летом. Чтобы солнце не нагревало комнату, жалюзи поворачивают термоотражающим покрытием наружу, а для сохранения тепла – внутрь помещения. Шторы регулируют доступ света в комнату. Вместе с тем они создают атмосферу уюта. Маркизы считаются одним из самых эффективных средств защиты от жаркого солнца. Они уменьшают количество тепла на 65 процентов, рассеивая солнечные лучи, прежде чем они попадут на окно. При этом материал из мелкой сетки остается прозрачным для взгляда и совершенно не ухудшает вид, открывающийся из окна.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ ООО «ФАКРО-Р», ГРУППЫ КОМПАНИЙ АЛТА-Д)

ФИНАНСИРОВАНИЕ

Воздушные дали

По оценкам специалистов, в Санкт-Петербурге насчитывается около 26 тысяч чердачных помещений, которые вполне могли бы превратиться в симпатичные мансарды. Вроде и желание имеется, и чиновники не против, и инвесторы «за». Вот только без должного законодательного фундамента все эти построения смахивают на воздушные замки. И это при том, что потенциальный объем мансардного рынка составляет около \$4 млрд.

Городские чиновники не прочь совместить «приятное с полезным». Около 2,5 тысяч домов в историческом центре Санкт-Петербурга хронически пребывают в состоянии близком к «упадку и разрушению». Однако у города нет средств на их капитальный ремонт. Вот если бы удалось заинтересовать инвесторов... Например, в обмен на право реконструировать чердаки в мансарды.

С БОЛЬНОЙ ГОЛОВОЙ НА ДВЕ НЕЗДОРОВЫЕ

Памятники истории и архитектуры в историческом центре города еще имеют шанс на возрождение. Конечно, расположенные на престижных магистралах и правительственных трассах дома удастаиваются чести быть подкрашенными в объемах разных программ типа «Фасады Санкт-Петербурга». Но стоит шагнуть в соседнюю подворотню – и... Читатели легко сами могут продолжить эту фразу. На санацию этого жилого фонда, тем более далеко не всегда имеющего художественную ценность, бюджетных денег не будет, скорее всего, никогда. Шутка ли сказать – сто-

имость работ по санации старых домов ориентировочно может составить \$1 млрд.

По новому Жилищному кодексу РФ финансирование текущего и капитального ремонта общих помещений, конструкций и сетей зданий возлагается на их собственников. Владельцы приватизированных квартир и государство обладают равными правами и обязанностями. Объединяет их и отсутствие необходимых в этой сфере средств. В последнее время народу все чаще намекают – если дом в плачевном состоянии, то можно пойти на компромисс с частным инвестором. Допустим, от-

Борис Григорьев, вице-президент строительного холдинга «Европейские предместья»:

– Мы не планируем выходить на рынок реконструкции старого жилого фонда и в частности на рынок строительства мансард в старом фонде. По существу, проблема реконструкции мансард является ключевым моментом для: создания ТСЖ, понимания жильцами роли собственника и изменения структуры и состава социальной среды центра Санкт-Петербурга. Естественно, строить мансарды необходимо, но только там, где это возможно. Жаль, что несовершенство законодательства в этой сфере создает столько проблем жильцам, инвесторам и строителям. А вот в новом строительстве в предместьях Петербурга мы активно используем мансарды.

Компании считают этот бизнес рискованным. Ведь прежде чем начать диалог с жильцами, им приходится потратиться на комплекс предварительных работ. Необходимо оценить саму возможность, а также экономическую целесообразность возведения мансар-

дав ему крышу под мансардное строительство, при условии отчислений на ремонт всего дома. В городе работают несколько компаний, которые готовы проводить за свой счет капитальный ремонт в зданиях при условии, что получат в свое распоряжение чердачное пространство.

Для реанимации старого дома, по данным ООО «Мансарды Петербурга», нужно вложить от \$100 до \$120 в расчете на 1 кв. метр. Примерно треть от этой суммы пойдет на ремонт самого здания, а остальное – на возведение мансарды. Отношение Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) к процессу реконструкции чердаков в мансарды вполне благосклонное. Именно потому, что это сулит реабилитацию ветхого жилого фонда без затрат бюджетных средств. Другое дело, что

ды, то есть будет ли проект рентабельным. Сюда входит сбор архивных данных (ПИБ, ГРИИ, ЖЭС), обследование существующих конструкций, вентиляционных каналов, всевозможные обмеры и многое другое. Необходимо выработать четкие и прозрачные правила игры, обязательные к исполнению всеми участниками рынка. Подобный четкий список процедур, которые должен будет пройти инвестор, права и обязанности инвестора и собственников жилья давно пора аккумулировать в новом законе, который привел бы к общему знаменателю новое федеральное законодательство с городскими реалиями. По свидетельству депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексея Белоусова, подобный документ – закон Петербурга о реконструкции общедомовых помещений – сейчас разрабатывается. Если ему посчастливится обрести статус закона еще в этом году, то появятся хорошие предпосылки к инвестиционно-му «прорыву» на мансардном фронте уже в следующем 2007 году.

тема кляузная – столько уже было нашумевших судебных разбирательств, митингов и сходок со стороны недовольных жильцов. Первый заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов подчеркивает необходимость достижения баланса интересов всех заинтересованных сторон. С одной стороны – гарантии инвесторам и соблюдение строителями всех строительных норм и правил, а с другой – обеспечение защиты прав собственников квартир. Как известно, сегодня реконструкция общедомовых помещений (а мансарды причисляются к ним) регулируется только распоряжением мэра, выпущенным еще аж в далеком 1995 году. Для конструктивного развития рынка мансардного строительства этого недостаточно. Впрочем, специалисты отмечают, что опыт заключения договоров на реконструкцию в городе нарабатан. Основная нагрузка при заключении инвестиционного договора по строительству мансард сейчас лежит на главах районных администраций.

ДО ЛУЧШИХ ВРЕМЕН

Между прочим (для тех, кто забыл) мы уже второй год живем по новому Жилищному кодексу. Правовая база реконструкции жилых зданий претерпела существенные изменения. Например, решение о реконструкции должно приниматься общим собранием собственников многоквартирного дома, а не городскими чиновниками. Согласно 6-й главе ЖК РФ решение проводить реконструкцию или отказать застройщику принимается большинством голосов. Причем любой собственник имеет право голоса вне зависимости от способа управления, скажем, даже если в доме не создано ТСЖ. Короче говоря, сейчас на рынке мансардного строительства слишком много «нестыкочков».

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

МАНСАРДЫ

Технологии мансардного порядка

При обустройстве мансарды существует ряд специфических строительных проблем. Надо учитывать, что ее потолок и стены одновременно являются и частью конструкции крыши. Обеспечивая комфортные условия проживания в мансарде, необходимо одновременно соблюдать и технические требования по эксплуатации крыши.

По мнению специалистов, особое внимание следует уделить созданию оптимальной системы вентиляции, а также теплоизоляции конструкции крыши. В холодное время года теплый воздух из жилых помещений не должен оседать в виде конденсата на внутренней поверхности крыши. Иначе хроническая сырость приведет к коррозии конструкций и неминуемым протечкам. Грамотная теплоизоляция крыши важна не только в холод. Необходимо защитить жилые помещения мансарды от излишка духоты и зноя, которыми пытается «поделиться» раскаленная от солнца кровля.

СОВЕТЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Во избежание нежелательных проблем и тягб с профильными инстанциями все архитектурные и инженерные решения должны удовлетворять противопожарным, санитарно-техническим и планировочным требованиям. Предварительно необходимо точно определиться с формой и габаритами будущих мансардных помещений. Важно грамотно определиться с количеством и местом размещения окон. Объем и технология работ по гидроизоляции, герметизации, вентиляции специалисты советуют детально проработать и учесть на стадии составления проекта, а не в процессе строительных работ.

К принципиальным особенностям мансардных строительных конструкций традиционно относят их сравнительную легкость при достаточной прочности. Во-первых, поднимать тяжелые материалы на высоту само по себе затруднительно. Во-вторых, следует избегать неоправданно излишних нагрузок на конструкции верхнего этажа.

Чаще всего реконструкции чердаков в мансарды осуществляются без расселения жильцов дома. Поэтому необходимо применять щадящие технологии и обеспечить безопасность проведения работ. Особенностью работ по переоборудованию чердака в мансардное помещение специалисты признают необходимость учитывать то, что зачастую пространство перегородено кровельными конструкциями. К тому же там могут проходить и многочисленные инженерные сети – водопровод, вентиляция, система отопления. Поэтому особое внимание следует уделить обеспечению согласованной работы всех инженерных систем основного здания и мансардного этажа. Например, при размещении в мансарде санузла он должен находиться над санузлом нижнего этажа, для чего достаточно лишь нарастить канализационный стояк и подвести водопроводные трубы. А вот прокладку канализационных труб над жилыми помещениями строительные нормы запрещают.



Также надо учесть, что интерьеры мансард несколько отличаются от обычных, и их обустройству нужно уделить особое внимание.

КРОВЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

Обеспечению сохранности кровли и комфортного микроклимата в мансардных этажах строители традиционно уделяют особое внимание. На строительных площадках Санкт-Петербурга, Москвы и многих регионов России в последнее время получила широкое распространение технология «АДС СОВБИ». Она представляет собой монолитную заливку плоской кровли в два этапа. Вначале на плиты перекрытия наносится пароизоляция и слой теплоизоляционного пенобетона плотностью 200–250 кг/куб. м, после чего формируется стяжка с разуклонкой из пенофибробетона плотностью 600–700 кг/куб. м. На нее наплавляется двухслойное кровельное покрытие.

Новейшим направлением в круглогодичном утеплении кровли является заливка монолитного пенобетона плотностью 150–200 кг/куб. м под листы шифера, смонтированные на легком металлическом каркасе.

Применение пенобетона, по мнению специалистов, позволяет значительно упростить кровельные работы, отказаться от сложных и дорогостоящих слоеных конструкций и системы вентиляции. При устройстве новых кровельных систем с монтажом новых сборных несущих конструкций используются легкие металлоконструкции каркаса мансардного этажа.

При изготовлении каркаса стен и основания кровли применяют легкие холодногнутые профили из конструкционной оцинкованной стали толщиной материала до 2-3 мм, с высотой профиля до 300 мм и с пролетами несущих балок до 8 метров. Перед разборкой старой кровли следует произвести гидроизо-

ляцию чердака. Промежуток между балками необходимо выстлать с обеих сторон несъемной опалубкой и залить теплоизоляционным слоем монолитного неавтоклавного пенобетона плотностью 250 кг/куб. м с поверхностным слоем конструкционного пенофибробетона плотностью 600-650 кг/куб. м, служащего черным полом мансарды или плоской кровлей мансардного этажа.

К преимуществам применения монолитного пенобетона взамен обычно применяемых минераловатных утеплителей при возведении мансард специалисты относят и то, что он позволяет создать не только легкие, но и капитальные сооружения. А также обеспечивает долговременную защиту тонких несущих металлоконструкций при возникновении пожара.

ОКНА СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ

Несомненной технологической особенностью мансардных помещений являются оконные системы. Наклонная крыша довольно долго ограничивала хозяев мансард в выборе «вида на небо». Лишь в 1947 году в Дании инженер В.К. Рассмунсен изобрел конструкцию окна, которое врезается непосредственно в наклонный скат крыши. Такое окно органично вписывалось в существующий фасад здания, не требовало при установке серьезных изменений в конструкции кровли. А главное – давало много естественного света и чистого воздуха. Отныне у чердаков открылись в прямом смысле «светлые» перспективы.

Специальные мансардные окна, например, датской фирмы Velux выносят любую непогоду. В России используется стеклопакет, специально разработанный для северного климата. Он не боится сильных дождей, морозов и снегопадов, рассчитан на характерные для нашего климата перепады температур. Особенностью хороших мансардных

окон должны быть повышенная прочность и герметичность, так как наклонная установка окна сопровождается дополнительными нагрузками. Именно благодаря наклонному расположению окна проходящий через него световой поток значительно превосходит тот, что проникал бы в помещение через обычное вертикальное окно. Удобно и то, что окна в мансарде можно устанавливать на кровле в любом месте. Благодаря этому можно добиться оригинальных световых потоков. Например, расположив окна у самого пола или, скажем, на потолке. Тогда все помещение окажется пронизанным пучками света.

По мнению специалистов, достаточный уровень освещенности будет обеспечен, если размер окна составляет не менее 10 процентов от площади пола. По сравнению с обычным вертикальным окном мансардное (того же размера) почти на 40 процентов «светонеснее». Хороший обзор достигается, если установить окно достаточно низко – на уровне 0,8-0,9 метра от пола. Впрочем, идеальным большинством специалистов считается размещение его на высоте 1,85-2 метра от пола до ручки для открывания. Сегодня можно выбрать мансардные окна для любых крыш с уклоном от 15 градусов.

Благодаря постоянным инженерным усовершенствованиям мансардные окна удобны и безопасны в эксплуатации. Специальным замком окно можно фиксировать в приоткрытом положении. С помощью шарниров фрамуга может поворачиваться на 180 градусов. Проникновение в помещение пыли и влаги полностью исключается надежной герметизацией. В стеклопакетах устанавливают закаленные стекла с повышенной прочностью к механическим нагрузкам.

При изготовлении стеклопакета возможна установка как противоударного, так и абсорбционного или рефлекторного стекла. Специальная фурнитура, применяющаяся для мансардных окон, принципиально отличается от обычной «вертикальной» фурнитуры. Главное отличие в том, что петли устанавливаются на высоте чуть выше середины рамы. Такое расположение специальных петель позволяет створке постоянно находиться в положении, при котором вода не затекает в помещение. Так как нижний конец вращающейся части створки при любом ее положении находится далеко за границей рамы, вода стекает по плоскости вращающейся части створки на крышу. Конструкция петель позволяет повернуть вращающуюся часть практически на 180 градусов и жестко зафиксировать ее в этом положении. Поэтому для того чтобы вымыть створку мансардного окна снаружи, нет нужды выбираться на крышу. Для регулировки окна используется не просто ручка и управляемый ею запор, а целая система с двумя, тремя и даже четырьмя точками запираения. На сегодняшний день практически у всех производителей петли позволяют зафиксировать приоткрытое окно в любом положении.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ
(по данным ООО «АДС СОВБИ», VELUX)

АНОНС



В следующем номере газеты приложение «Технологии/Материалы» будет посвящено обсуждению исключительно важной для города темы – состоянию и перспективам развития дорог, мостов и тоннелей. По некоторым данным, почти 40 процентов мостов и тоннелей Петербурга требуют немедленного ремонта. Некоторые мосты в центральной части города ни разу капитально не ремонтировались со времен постройки в XVIII-XIX веках. Если сейчас не привести их в нормальное состояние, то последствия могут быть самые плачевные – вплоть до об-

рушения. Восстановление обойдется почти в 4 раза дороже профилактического ремонта. Поэтому до 2015 года город планирует вложить около 32,4 млрд рублей в капитальный ремонт дорожных сооружений. Среди крупных проектов фигурирует и строительство под Невой в 2007-2010 годах Орловского тоннеля. Мы приглашаем вас высказаться по этим и другим актуальным для города вопросам транспортного порядка – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

Программа «Сам-Строй-Дом» была представлена на пресс-конференции в Петербургском Строительном Центре 8 сентября. Эта программа разработана компаниями «ТЕРМОКАРКАС», «РусМикс», Wienerberger и «Архстудия Дом». Данный проект рассматривается правительством Ленинградской области в помощь реализации Национального проекта «Доступное жилье – гражданам России».

«ТЕРМОКАРКАС» представил аудитории доступный конструктор – простую и принципиально новую технологию, позволяющую построить дом с минимальными затратами на услуги профессиональных строителей, что в свою очередь значительно снижает стоимость квадратного метра жилья.

Производимая панель толщиной 15 см соответствует по теплозащитным свойствам 90 см деревянного бруса, 180 см газобетона, 240 см кирпичной стены или 25 см минеральной ваты, используемой в аналогичных каркасных конструкциях. При этом вес панели не превышает 80 килограмм. Гарантийный срок эксплуатации данных конструкций – 50 лет.

В настоящее время компанией «ТЕРМОКАРКАС» разработаны две серии типовых проектов домов «Терция», «Кварта», «Квинта» и «Прага 120 кв. м, 150 кв. м, 180 кв. м, 200 кв. м», которые проходят необходимые согласования. Так, например, дом для семьи из трех человек будет стоить 500 тысяч рублей без внутренней и внешней отделки.

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 SC** вы можете узнать по телефону **325-9464**



ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Сергей Юрьевич Иванов, генеральный директор ООО «Прогресс»,
18 сентября

Олег Игоревич Корякин, депутат Законодательного собрания, 18 сентября

Ватаняр Саидович Ягья, депутат Законодательного собрания, 18 сентября

Роман Викторович Андрианов, генеральный директор
ООО «Поляр Инвест», 19 сентября

Михаил Анатольевич Медведев, генеральный директор
ЗАО «Центр Долевого Строительства», 19 сентября

Юнис Халитович Лукманов, председатель Жилищного комитета,
20 сентября

Евгений Анатольевич Катаев, генеральный директор ООО «Коттеджстрой»,
21 сентября

Виктор Григорьевич Бам, генеральный директор ЗАО «Спецстрой»,
22 сентября

Игорь Анатольевич Сидоров, генеральный директор ООО «Панорама»,
22 сентября

Андрей Юрьевич Молчанов, президент Группы ЛСР, 24 сентября

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
Профсоюз работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

30 сентября

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоятся соревнования по боулингу.

Состав команд: 3 мужчины и 1 женщина

Место проведения: пр. Просвещения, д.19, ТК «НОРД»
Боулинг-центр «КОСМИК-НОРД»

По вопросам участия обращаться по телефону 8-921-754-80-75,
Старший менеджер по спорту Борис Жуков
факс: 570-30-63, 336-45-54

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «САНД» ПРИГЛАШАЕТ НА РАБОТУ СПЕЦИАЛИСТОВ:

ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА

ГЕОДЕЗИСТА

Опыт работы в области строительства обязателен.

Резюме по e-mail: info@sandstroy.ru
тел./факс: 466-24-63, 466-43-30, 476-97-50

Дворец культуры им. Горького
Касса - тел. 252-7513 • Адрес: пл.Стечек, 4 / метро «Нарвская»

Театр «БЕНЕФИС»
Михаил БОЯРСКИЙ
Н.А. Росси
Лариса ЛУПТИАН
Сергей МИЛШКО
Н.А. Росси
В КОМЕДИИ
Нюла Кауарда
«Интимная жизнь»
режиссер О.Леванков
художник П.Каплевич
Анна АЛЕКСАХИНА
Звонки и доставка билетов: www.gorkygo.spb.ru
или по телефону: 975-1707

Дворец культуры имени Горького

23 сентября

начало в 19.00

Интимная жизнь

начало в 19.00

24 сентября

Попутчик

Заказ и доставка билетов по тел. 975-17-07. Телефон кассы: 252-53-30

Дворец культуры им. Горького
Касса - тел. 252-7513 • Адрес: пл.Стечек, 4 / метро «Нарвская»

группа МИХАИЛА КРУГА
24 СЕНТЯБРЯ
начало в 19.00

ПОПУТЧИК
С новой программой
«КОГДА МЫ ВСТРЕТИМСЯ...»
Звонки и доставка билетов: www.gorkygo.spb.ru
или по телефону: 975-1707

22 сентября в 19.00

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета

КРОВАТЬ ДЛЯ ТРОИХ

Милорад Павич

Сербского писателя Милорада Павича критики называют «первым автором XXI столетия». Он – автор 30 книг, переведенных на 73 языка, номинант Нобелевской премии, член Европейского совета по культуре, профессор литературы (лекции в Сорбонне, Вене, Регенсбурге, Белграде). В книгах Павича все перемешано – прошлое, настоящее и будущее. Он стирает границы времени, придумывая свои собственные измерения.

Жанр новой пьесы Павича – «краткая история человечества с пением и стрельбой». Версия Павича иронично и парадоксально трактует ветхозаветную историю зарождения человечества. Главные лица – Адам, Ева и основательно подзабытая первоженщина Лилит, сотворенная Богом из истины и земли. Потом появился Адам (из праха или глины) и безумно в Лилит влюбился. У них даже были дети – две девочки – от которых могла пойти совершенно иная линия развития человечества. Оно было бы, по Павичу, гордое, независимое и непредсказуемое, как прекрасная и свободная Лилит, живущая только по велению сердца. Но Адам оказался недостойн этой победительной женщины, не дотянулся до этого фантастического уровня свободы и выбрал более земную, понятную и покорную Еву (по пьесе – младшую сестру Лилит). А две невинные девушки были принесены отцом в жертву. В хитросплетениях сюжета Павич нашел



место Ангелу и Демону, которые пытаются что-то изменить по своему усмотрению, но безрезультатно.

«Петрову можно ставить мои пьесы где угодно», – сообщил Милорад Павич, когда театр вел с ним переговоры о праве первой постановки пьесы «Кровать для троих». Такое доверие режиссер Владимир Петров

заслужил спектаклем «Вечность и один день» во МХАТе, который знаменитый сербский писатель видел и признал адекватным своим художественным мирам.

Режиссер Владимир Петров о пьесе: «Кровать для троих» – острое театральное «блюдо» из анекдота и трагедии, мифа и его новой трактовки, игры и ритуала, скабрёзности и молитвы, шуток и пророчества. Со времен первородного греха мужчина и женщина втянуты в водоворот жертвенности и жестокости, ледяного холода и адского жара, свободы и рабства любовных взаимоотношений. Парадоксальная вязь образов Павича воздействует на интуицию, мысль, сон, мечту, знание, воспоминание. Любовь у Павича, даже трагическая, утешительна в своей повторяемости: «Счастливая любовь одного из потомков может возместить девять несчастных любовных романов предков».

В спектакле заняты: Анна Ковальчук (Лилит), Олег Федоров (Адам), Наталия Шамина (Ева), Сергей Кудрявцев (Демон), Александр Новиков (Ангел) и другие. Художник спектакля – Мария Брянцева, художник по костюмам – Фагиля Сельская. Балетмейстер – Николай Реутов.

Тел. кассы 713-21-91



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО МЕТРОБЕТОН

**«Умный» бетон
от «Метробетона»
хорош в любое время года**

**производство и поставки
особо прочных бетонов,
самоуплотняющихся
бетонных смесей,
керамзитобетона**

ГС-2-18-02-21-0-7803033447-003140-126.09.2002 Госстрой РФ



197349, Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., 17,

Тел./факс (812) 320-42-14

www.metrobeton.ru

E-mail: office@metrobeton.ru

БЭСКИТ®

Мониторинг

за состоянием зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@aport.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7811015522-007140-2 от 01.03.2004 Госстрой РФ

крупнейший производитель железобетонных изделий северо-запада



БАРРИКАДА РАСПРОДАЖА

невыкупленных заказов

**СКИДКИ
до 90%**

- пустотные плиты
- фундаментные блоки
- сваи
- и другие ЖБИ

телефоны отделов сбыта:

ЗЖБИ 1 – 700-3241

ЗЖБИ 2 – 8(81362)611-46

ЗЖБИ 4 – 588-9296

ЗЖБИ 5 – 446-1846

ЗЖБИ 5 – 252-7284

ЗЖБИ 8 – 224-3117

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация
ООО «Основа»

- Проектирование зданий и сооружений, выполнение функций генпроектировщика
- Устройство фундаментов из буронабивных свай с железобетонными ростверками (ленточными, плитными) при новом строительстве, капитальном ремонте и реконструкции
- Отрывка котлованов
- Проектирование и строительство скважин для водоснабжения дачных поселков, коттеджей, промышленных предприятий и т. п.
- Инженерные изыскания для капитального строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302

www.osnovaltd.sp.ru, e-mail: osnova@mail.wplus.net
Лиц. №ГС-2-781-02-27-0-7825357163-002922-1 от 12.08.2003 Госстрой РФ
Лиц. №ГС-2-781-02-26-0-7825357163-006355-1 от 23.08.2004 Госстрой РФ



ООО «ОСНОВА»

Milwaukee®

V28™

LITHIUM-ION



Мощность сетевого инструмента

Сенсация! 4.0 В, 3.0 Ач - энергия одного элемента в 4,5 раза выше, чем у традиционных 18-вольтовых батарей. С семью элементами в каждом аккумуляторе, батарея V28 перешагнула грань возможного.

Работа в экстремальных погодных условиях

Инструменты серии V28 выдерживают экстремальные температуры благодаря схеме оптимизации мощности, контролирующей температуру и потребление тока, обеспечивая оптимальные эксплуатационные свойства аккумулятора.

Продолжительная работа

Литий-ионная батарея V28 по сравнению с никелевыми батареями 18 В обеспечивает вдвое большую продолжительность работы. В отличие от NiCd и NiMH батарей, революционные Li-Ion батареи V28 имеют постоянный уровень мощности на протяжении всего цикла разряда. Мощность практически разряженной батареи не отличается от мощности полностью заряженной.

Батарея 28 В весом с 18-и вольтовую

"Чем больше мощность, тем больше вес" - для V28 Li-Ion это утверждение не соответствует истине. Батарея V28 весом с 18-и вольтовую обеспечивает большую мощность, что является ключевым фактором при выполнении работ с высоким энергопотреблением, и вдвое большую продолжительность работы.

Прорыв к высшей мощности

Представительство Milwaukee в России и странах СНГ

ООО "А&М Электроинструменты", 127015, Москва, ул. Вятская, д. 27, стр. 7а, тел. (495) 223 0232, www.milwaukeetool.ru

Центры продаж и обслуживания в Санкт-Петербурге: ВИП Системы, тел. (812) 380 4424, 380 4434, www.vipsystems.ru;

Новые технологии, тел. (812) 323 5870, 325 7733, www.newtechnology.spb.ru;

ЛИК СПб, тел. (812) 336 4855, 336 4083, www.lik-m.ru



В рамках МЕЖДУНАРОДНОГО ЛЕСНОГО ФОРУМА

при поддержке Ассоциации деревянного домостроения, Российской ассоциации производителей и потребителей деревянных клееных конструкций, Ассоциации "Загородная Недвижимость" (Санкт-Петербург)

Выставочное объединение "Рестэк" приглашает принять участие в 3-й Международной специализированной выставке

ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Все для строительства, отделки и обустройства деревянного дома



10 – 13 октября

2006

Санкт-Петербург

Выставочный комплекс ЛЕНЭКСПО в Гавани

ТЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗДЕЛЫ

- Деревянные дома
- Архитектурное проектирование и строительный дизайн
- Конструкции и строения из древесины
- Конструкции и материалы для внутреннего и внешнего использования
- Отделка и средства для защиты деревянного дома
- Кровельные, тепло- и шумоизоляционные материалы
- Инженерные системы и оборудование
- Ландшафтный дизайн
- Услуги

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ

- Интеллектуальный дом
- Вода и тепло в Вашем доме
- Системы готовых решений - IT технологии для деревянного домостроения
- Русская дача

Совместно с выставкой ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО РОССИИ и международными специализированными выставками ТЕХНОДРЕВ СЕВЕРО-ЗАПАД, ПЕРВИЧНАЯ ДЕРЕВООБРАБОТКА, ТРАНСЛЕС

Генеральный спонсор выставки



Организатор



197110, Россия, Санкт - Петербург, Петрозаводская ул., 12
Тел.: (812) 320-96-84, 320-96-94, Факс: (812) 320-80-90
E-mail: wood@restec.ru, Internet: www.restec.ru/woodbuild

27 – 29 сентября 2006



VIII международная
специализированная
ВЫСТАВКА

дороги. мосты. тоннели

Санкт-Петербург
Михайловский манеж
Манежная площадь, 2
ст. м. "Гостиный двор"

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ

- Проектирование и строительство дорог, мостов и тоннелей
- Дорожная техника и оборудование
- Материалы и конструкции для строительства, содержания и ремонт дорог, мостов и путепроводов
- Системы управления движением, дорожные знаки, разметка
- Благоустройство придорожных территорий
- Системы и технические средства безопасности работ на дорогах, снаряжение и спецодежда
- Программное обеспечение и связь
- Диагностика и контроль качества дорожных работ
- Инвестиции и страхование объектов дорожного хозяйства, техники, оборудования

Поддержка выставки:

Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству Санкт-Петербурга, Комитет по дорожному хозяйству и транспорту Ленинградской области, Ассоциация «Дормост», ГП «Информавтодор», Международная академия транспорта

Конференция
"Транспортное строительство 2006"

Информационная поддержка:



Организатор выставки: Выставочное объединение «Рестэк»

Тел.: (812) 320-8094, 303-8862 Факс: (812) 320-8090 E-mail: port@restec.ru

Организатор конференции: ООО «ВСБ»

Тел.: (812) 320-8097 Факс: (812) 320-9526 E-mail: mm@restec.ru

www.restec.ru/transport





Аукционы
на право
заключения договоров
аренды
земельных участков
на инвестиционных
условиях

13 декабря 2006

Организатор
аукционов — ОАО
«Фонд имущества
Санкт-Петербурга»

Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, 5

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО в Приморском районе

Адрес	Площадь, кв. м	Начальный размер арендной платы, дол. США
Мебельная ул., участок 5 (квартал 59-Б района СПЧ, корпус 27)	2 725	179 000
Мебельная ул., участок 5 (квартал 59-Б района СПЧ, корпус 22)	1 946	140 000
Мебельная ул., участок 6 (квартал 59-Б района СПЧ, корпус 26)	2 807	186 000
Мебельная ул., участок 7 (квартал 59-Б района СПЧ, корпус 25)	2 666	175 000
Мебельная ул., участок 8 (квартал 59-Б района СПЧ, корпуса 23, 30)	3 250	130 000
Туристская ул., участок 8 (квартал 59-А района СПЧ, корпус 29)	2 499	155 000
Туристская ул., участок 9 (квартал 59-А района СПЧ, корпус 28)	2 051	84 000
Туристская ул., участок 10 (квартал 59-А района СПЧ, корпус 27)	1 879	118 000
Туристская ул., участок 11 (квартал 59-А района СПЧ, корпус 26)	1 686	107 000

www.property-fund.ru

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

ВХОД СВОБОДНЫЙ



ТРИНАДЦАТАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

13-15 октября 2006

Санкт-Петербург
Ледовый Дворец
метро «Проспект Большевиков»

тел.: (812) 320-24-57, 050
www.infotrade.ru/yarmarka

ПОСТОЯННЫЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
СПОНСОР ВЫСТАВКИ



Официальный
спонсор выставки



Спонсор
деловой программы



Спонсор «Путеводителя
по рынку недвижимости»



- Квартиры в новостройках и на вторичном рынке
- Малоэтажное и коттеджное строительство
- Загородная и элитная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Недвижимость за рубежом
- Ипотечное кредитование и страхование
- Строительные материалы для ремонта и отделки
- Семинары и консультации специалистов



Северо-Западная
Ассоциация Реставраторов
Российской Федерации



Правительство Санкт-Петербурга
СПб ГУ «Центр контроля качества
товаров, работ и услуг»

Генеральные
информационные спонсоры:



Генеральная
on-line поддержка:



КОНКУРС

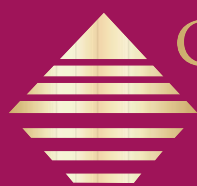
на лучшую реставрацию объектов
культурно-исторического
наследия Санкт-Петербурга
в системе конкурсов по качеству
«Сделано в Санкт-Петербурге»

«Северо-Западная Ассоциация
Реставраторов РФ»
совместно с правительством
Санкт-Петербурга
приглашает реставрационные,
научно-исследовательские
и проектные организации
принять участие в конкурсе.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

«Северо-Западная Ассоциация Реставраторов РФ»
Россия, Санкт-Петербург, 190000, пер. Пирогова, д. 7
тел./факс: +7(812) 314-83-98, 303-90-47, 380-29-93
e-mail: sezares@mail.ru, www.sezar.org





СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ 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 - III кв. 2006 г.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3630



пр.М. Блюхера/Кондратьевский пр.

Комплекс состоит из четырех 16-этажных кирпичных домов, 1-2-комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом с комплексом расположены спортивный комплекс, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон".
Недалеко от станции метро "Лесная".
Срок сдачи - I кв. 2007 г.
Телефон на объекте 974-3640



пр.Просвещения

Между ул. Есенина и И. Фомина строится кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Срок сдачи - II кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3650



ул. Беринга, 27

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, кирпичный разноэтажный комплекс. В 5 минутах от станции метро "Приморская".
Видовые квартиры от 150 кв. м.
Срок сдачи - II кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3660



Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей. В доме будет располагаться большой торговый комплекс.
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3610

КОММЕРЧЕСЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр, д.62, корп. 4.
Часы работы: 08.00-20.00, суббота 10.00-17.00, воскресенье — выходной.

331-2000, 331-2050

Представительство отдела продаж: Невский пр., д. 178, тел. 329-5824, 974-6640
Часы работы представительства на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

www.stroytrest.spb.ru