



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№37(228) 25 сентября 2006 года



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

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

Реклама

Юридический казус или просто амнезия



Петербургские депутаты опасаются, что уже целый год городские стройки проводятся на незаконном основании: документ, на основании которого составляются временные регламенты застройки, не был официально опубликован, а значит, не вступил в силу. Речь идет о распоряжении КГА №695 «Положение о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки земельных участков» от 29 апреля 2005 года. Депутат Законодательного собрания Сергей Гуляев уверен, что из-за такого юридического казуса под сомнение могут быть поставлены все ВРЗ, подготовленные за этот период, и любой суд оправдает строителя, которому будет предъявлен иск по нарушению регламента. В КГА утверждают, что проблема юридически необоснованна, а город успешно обходится и без этого документа.

Продолжение на стр. 2

ПАРТНЕРОВ БОЛЬШЕ

стр. 6

ОСОБЕННОСТИ

стр. 15

ГОРОД-ОФИС

стр. 20



Минувшая неделя началась с подписания соглашения между Санкт-Петербургом и РЖД. РЖД сделает для петербуржцев много доброго и полезного. Санкт-Петербург поучаствует в этих проектах на равных.



Рынок жилищного строительства в России сегодня переживает период активного реформирования. Но, по мнению специалистов, реформы идут не так быстро и не так гладко, как хотелось бы.



Петербургские специалисты по коммерческой недвижимости в один голос заявляют: городу не хватает бизнес-центров, особенно форматных – класса В и А. Петербург отстает от Европы лет на пять.

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

Квартиры
в строящихся домах

www.6543210.ru

Реклама

Балтийский Кровельный Центр
ПРОИЗВОДСТВО ОТРАЖАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВЗВОДИМЫХ ЗДАНИЙ

ПРОФНАСТИЛ
С-8 НС-20 НС-35 Н-60 Н-75 Н-114
ОЦИНКОВАННЫЙ И С ПОЛИМЕРНЫМ ПОКРЫТИЕМ

ИЗГОТОВЛЕНИЕ В РАЗМЕР от 1 дня
по НИЗКИМ ЦЕНАМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

www.baltkrov.ru Т: 324-16-10

Реклама

СОЛДА СОЛИД ЗАО ФИРМА «СОЛИД»
(812) 461-49-11, 461-4917, 461-5853
(095) 506-6904

Производим и поставляем:

- многоцелевые настилы
- лестничные ступени
- заборные ограждения
- винтовые лестницы

Склад готовой продукции в Санкт-Петербурге и в Москве
http://www.solid-spb.ru
e-mail: solid@pop3.rcom.ru

Реклама

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-всестроительная 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

www.capitalstroy.com

Реклама

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

МАЯК
инвестиционно-строительная компания

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 334-12-30
застройщика: 334-15-15

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

Лит. ГС-2-78-02-27-0-7826136907-008070-1 от 21.06.2004 Фас и ЖК

ОПАЛУБКА И ЛЕСА PERI® для монолитного строительства



190000, СПб,
наб. реки Мойки, 58,
офис 402
тел./факс:
325-72-43,
325-72-44

Успешно строить с фирмой PERI

Реклама

ВНЕ ЗАКОНА



Фото Николая Манышева

Юридический казус, или просто амнезия

согласований и утверждению. Депутат Гуляев задался вопросом, почему данное Положение, на его взгляд, являющееся документом, прямо затрагивающим права, свободы и обязанности гражданина и человека, до сих пор официально не опубликовано, и кто за это несет ответственность. На прошлой неделе он направил губернатору Санкт-Петербурга Валентине Матвиенко соответствующий депутатский запрос. «Каковы правовые последствия нарушения норм действующего законодательства для строительного комплекса Санкт-Петербурга, работающего по документу, на мой взгляд, не имеющему юридической силы и не подлежащему применению, в случае судебных оспариваний всех временных регламентов застройки, разработанных, согласованных и утвержденных на основании данного «Положения» после 29 апреля 2005 года и, главное, прошедших процедуру публичных слушаний?» — интересуется депутат.

Сергей Гуляев уверен, что все стройки последнего года — это художественная самодеятельность, а не юридически подкрепленное действие. Они просто проводятся на незаконных основаниях. Временный регламент строительства — высота, плотность застройки, соотношение жилой и нежилой зон и т.п. должны разрабатываться по заявке строителей на основании вышеуказанного документа №695. Фактически все регламенты, разработанные после 29 апреля 2005 года, недействительны, и, соответственно, недействительными являются все выданные в этот период разрешения на строительство, проведенные общественные слушания и т.д. По его мнению, сейчас любой суд защитит строителя, которому будет предъявлен иск по нарушению регламента.

С его опасениями согласны и строители. По словам руководителя юридического отдела ЗАО «М-Индустрия» Ларисы Киселевой, на сегодняшний день нет точной информации, было ли опубликовано официально распоряжение №695. В правовой системе «Консультант» в графе «источник публикации» значится, что сведения о публикации отсутствуют. «Если распоряжение №695 не опубликовано официально, то ставится под сомнение действительность всех временных регламентов застройки. Единственное решение проблемы — официальная публикация распоряжения №695. Пока же у граждан и организаций есть право обратиться в суд о признании недействительным как самого распоряжения, так, других актов, изданных на его основании», — утверждает она.

ОТВЕТ ДЕПУТАТУ

Между тем, в КГА уверены, что никакой правовой проблемы нет. «Не знаю, почему депутат Гуляев инициировал этот запрос, — удивляется Дмитрий Киселев, начальник юридического управления КГА. — Есть определенная процедура вступления в силу нормативных актов правительства города. Нормативные акты, в том числе издаваемые комитетами, действительно должны быть опубликованы в соответствующих изданиях. Перед публикацией они вносятся в реестр актов Санкт-Петербурга, а до этого проходят правовую экспертизу в Юридическом комитете. Часто слу-

чается так, что Юридический комитет дает заключения о несоответствии тех или иных распоряжений действующему законодательству, соответственно, не прошедший экспертизу правовой акт не включается в реестр и не публикуется. Это общий порядок. Так случилось и с 695-м распоряжением КГА», — утверждает он. Эта информация, кстати, опубликована и на официальном сайте правительства Санкт-Петербурга. Посетителей сайта информируют, что данное распоряжение является нормативным правовым актом, но противоречит действующему законодательству согласно заключению Юридического комитета администрации губернатора Санкт-Петербурга. «Распоряжение №695 не прошло правовую экспертизу, соответственно, не было опубликовано и, следовательно, не порождает правовых последствий как нормативный акт. Позиция отдельных депутатов, ставящих легитимность утвержденных КГА ВРЗ в зависимость от опубликования распоряжения №695, представляется юридически неправильной. Необходимость разработки ВРЗ была установлена статьями 22 и 23 Закона Санкт-Петербурга «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», — утверждает Дмитрий Киселев. По его словам, в соответствии с указанными статьями состав, порядок разработки и согласования ВРЗ определяется Администрацией Санкт-Петербурга. Постановлением правительства от 08.06.2004 №973 КГА поручено утверждать ВРЗ, а также утвердить порядок разработки и согласования ВРЗ, что и было сделано. «Если в законе написано, что ВРЗ должны быть, значит — они должны быть. Признать ВРЗ незаконными можно только в судебном порядке», — утверждает Дмитрий Киселев.

По его словам, без опубликования распоряжения №695 является внутренним организационно-правовым актом КГА, рекомендованным к применению неопределенному кругу заинтересованных лиц. Распоряжение носит процедурный характер, то есть регламентирует, кому, куда и с какими документами необходимо прийти, чтобы утвердить ВРЗ. Правовых проблем, вытекающих из его неопубликования, нет. «Те ВРЗ, которые делают разработчики, те документы, с которыми они к нам приходят, КГА устраивают и, соответственно, КГА их утверждает. В настоящее время отсутствует необходимость правового регулирования вопросов, связанных с разработкой ВРЗ. Отсутствие акта, регламентирующего, как «рисовать» ВРЗ, не так уж важно. Кроме того, сегодня уже нет необходимости дорабатывать это распоряжение и снова отправлять его на рассмотрение в Юридический комитет, поскольку готовятся к утверждению Законодательным собранием Санкт-Петербурга Правила землепользования и застройки, со вступлением в силу которых ВРЗ утрачивают силу», — говорит Дмитрий Киселев.

Справедливости ради отметим, что Правила землепользования и застройки находятся на рассмотрении Законодательного собрания города. Предполагается, что они будут приняты городским парламентом к концу текущего года.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА,
ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ЦИТАТА НОМЕРА



ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО,
ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

Строить должны строители, а Комитет культуры — культур—мультир делать!

Стр. 8–9

ЦИФРА НОМЕРА

208

млрд рублей

доходов должно поступить в следующем году в городской кошелек

Стр. 8

ОПРОС НОМЕРА

Нужно ли застройщикам распоряжение КГА №695?

Людмила Тихова, начальник юридического отдела ЗАО «Строймонтаж»:

— КГА предъявляет требования к строительным организациям по разработке временных регламентов застройки земельных участков, хотя это и не относится к нашей компетенции. Какие-либо договоры, соглашения между КГА и застройщиками о возмещении затрат на выполнение соответствующих работ не заключаются. Застройщикам, заинтересованным в скорейшем приобретении прав на земельный участок и получении согласований, приходится выполнять «пожелания» КГА, в том числе, руководствуясь распоряжением КГА от 29.04.2005 №695 при разработке ВРЗ, несмотря на то, было оно опубликовано или нет.

Светлана Волкова, юрист коммерческого отдела Группы компаний «УИМП»:

— Если для того, чтобы этот акт вступил в силу, необходим факт его опубликования, а документ опубликован не был, значит, он не влечет за собой правовых последствий, как не вступивший в силу, и применению не подлежит. Теоретически поставить в связи с этим временные регламенты застройки под сомнение можно. Все зависит от того, что будут делать законодатели. Они могут издать это распоряжение вновь, добавив пункт, согласно которому все ВРЗ, изданные до этого, признаются действительными.

Специалисты Правового департамента корпорации «Петербургская Недвижимость»:

— Положение, указанное в распоряжении КГА, на сегодняшний день недействительно, и поэтому при подготовке временных регламентов застройки участники рынка ориентироваться на него не обязаны. Скорее, этот документ выступает для застройщиков неким ориентиром, рекомендацией, не имеющей никакой нормативной силы.

ТЕРМИНАТОР

**198095, Санкт-Петербург
ул. М. Говорова, д. 37
Тел.: 334-3535, 252-7955
mail@terminator.com.ru
www.terminator.com.ru**



Строит будущее,
не загрязняя настоящего,
а перерабатывая прошлое.

1

**снос,
демонтаж
зданий и
сооружений**

2

**вывоз и
утилизация
строительного
мусора**

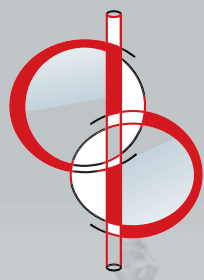
3

**переработка
неликвидных
строительных
материалов**

4

**земляные
работы,
благоустройство,
инженерные
сети**

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7805274656-002420-01 от 29.05.2003 Госстрой РФ



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МЕТАЛЛОБАЗА СПБ»

www.metallobaza-spb.ru
office@metallobaza-spb.ru

ТРУБЫ

товар сертифицирован

- водогазопроводные
- электросварные
- бесшовные
- оцинкованные

МЕТАЛЛОПРОКАТ

- лист
- уголок
- швеллер
- арматура

продажа со склада и на заказ

склад и офис:
Санкт-Петербург, ул. Шкапина, 52
тел./факс: (812) 703-4488, (812) 703-4499

Поздравляем
Андрея Юрьевича Молчанова,
президента Группы ЛСР,
с Днем рождения.

Уважаемый Андрей Юрьевич!
Примите самые искренние поздравления
в Ваш День рождения. Пусть оптимизм
и новые идеи приносят
профессиональный успех. Пусть
дружная команда Группы ЛСР покоряет
новые вершины. Пусть будут счастливы
все Ваши родные и близкие.
Желаем Вам счастья, здоровья, удачи
и семейного благополучия!

С уважением,
генеральный директор
ЗАО «ДСК-3» А.К. Еремин



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



Десять лет
на строительном
рынке

Сердечно поздравляем Андрея Юрьевича Молчанова,
президента Группы ЛСР
с Днем рождения!

Уважаемый Андрей Юрьевич!

В строительной сфере Санкт-Петербурга Вас искренне ценят и уважают как настоящего профессионала, талантливого специалиста, с большим успехом развивающего строительную отрасль. Пусть целеустремленность, жизненная энергия и оптимизм всегда позволяют Вам достигать высоких профессиональных результатов! Мы желаем Вам крепкого здоровья, больших перспектив, новых проектов и благополучия во всем!

С наилучшими пожеланиями,
от лица коллектива ЗАО «Ника-Строй»
генеральный директор
Андраник Сережович Бурнусузян



ООО «Перепланировка»

- Разработка проектной документации любой сложности
- Организация отдельных входов
- Согласование во всех инстанциях
- Утверждение в МВК
- Ввод объектов в эксплуатацию
- Регистрация ГБР
- Квартыры
- Кафе, магазины, салоны
- Отдельно стоящие здания

197374, г. Санкт-Петербург,
Торфяная дорога, 7,
Б/Ц «Гулливёр», офис 712, 714,
тел. 441-2-441
e-mail: mail@superplan.ru

www.superplan.ru

ГС-2-781-02-26-0-7801371909-010260-1 от 20.06.2005 ФАС и ЖСКХ




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-spb.ru

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



*8 августа 2006 года было
присвоено звание
«Почетный
строитель России»
генеральному директору
ЗАО «Ленстрой-21»
Ребу Тулегеновичу Тену.*

Генеральному директору ЗАО «Ленстрой-21» 8 августа 2006 года было присвоено звание «Почетный строитель России» – награда за многолетнюю плодотворную работу, целеустремленность и профессионализм. Реб Тулегенович Тен является генеральным директором ЗАО «Ленстрой-21» с 2004 года. Костяк рабочих ЗАО «Ленстрой-21» состоит из профессионалов высокого уровня различных строительных специальностей. Большинство из них работают вместе с Ребом Тулегеновичем 10-20 лет. ЗАО «Ленстрой-21» под руководством Р.Т. Тена является высокоорганизованной структурой, работающей как хорошо отлаженный механизм: четко, качественно и быстро. После окончания Калининского Политехнического института Реб Тулегенович с 1985 года работает на объектах жилищного строительства города Санкт-Петербурга. За это время он прошел путь от мастера до генерального директора крупной строительной организации, что позволило ему приобрести большой опыт в организации и управлении строительством. При непосредственном участии и руководстве Реба Тулегеновича был внесен значительный вклад в развитие строительного рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области. На счету компании «Ленстрой-21» целый ряд построенных и сданных жилых комплексов:

Жилой 12-этажный комплекс. Гражданский пр., 24, кирпичный дом
Жилой 16-этажный комплекс. Ул. Манчестерская, 10, кирпичный дом
Жилой 16-этажный комплекс. Галерный пр., 1, кирпичный дом
Жилой разноэтажный комплекс «Смоленский». Ул. Беринга, 27, кирпичный дом
Жилой разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту. Шувалово-Озерки, северная часть квартала 18, кирпичный дом
Жилой комплекс. Васильевский остров, кв. 1, корпус 49, кирпичный дом
Жилой комплекс. Сосновый Бор, МКР 7, кирпичный дом
Школа №235. Наб. реки Пряжки, 2, 4, 6
Жилой 16-этажный комплекс. Ул. Верности, 14
Спортивный комплекс с плавательным бассейном. Ул. Хлопина, 10
Складской комплекс на Октябрьской набережной

И это далеко не полный список объектов, построенных ЗАО «Ленстрой-21».

Благодаря высокой личной ответственности Реба Тулегеновича компания имеет тесные партнерские отношения со многими крупными строительными компаниями Санкт-Петербурга и Северо-Запада РФ: Трест «Монолитстрой-3» ОАО «Монолитстрой», ЗАО «Строительный трест», ООО «Невские пороги». ЗАО «Ленстрой-21» зарекомендовало себя исполнительным и надежным партнером, визитной карточкой которого является высокое качество выполняемых работ. Успешная работа компании – заслуга генерального директора Р.Т. Тена, который сумел эффективно организовать процесс ведения работ и лично контролировал их выполнение.

Уважаемый Реб Тулегенович!

Искренне хочу поздравить Вас с этим знаменательным событием! Благодаря Вашему высокому профессионализму и опыту появляются новые дома, школы, больницы. Благодарю Вас за нелегкий труд, за то, что Вы сохранили верность профессии, за мастерство. Желаю Вам дальнейших успехов в работе, радости труда, благополучия и счастья.

Генеральный директор
ОАО «Монолитстрой» А.З. Гутман

Уважаемый Реб Тулегенович!

Пусть каждый день приносит Вам радость новых побед. От всей души хочу пожелать счастья и здоровья, перспективных проектов, мира и стабильности. Пусть друзья и близкие будут Вам надежной опорой.

Генеральный директор
ЗАО «Морской Вокзал» В.В. Малик

Уважаемый Реб Тулегенович!

Поздравляем Вас с получением звания «Почетный строитель России»! От всей души хотим выразить Вам свою признательность и благодарность как руководителю, пожелать творческих успехов, крепкого здоровья, счастья, финансового благополучия, стабильных объемов работ, исполнения всех планов и надежд.

Мы уверены, что совместной и целенаправленной работой мы сможем решить поставленные перед нами задачи.

С уважением,
коллектив ЗАО «Ленстрой-21»

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 Бабаджанян
тел. 380-15-83, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая
тел. 380-15-82

PR-директор Светлана Авдеева
тел. 380-15-81, e-mail: pr@stroypress.ru

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 донепечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова, Валентина
Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова, Елена Савоськина,
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@crp.spb.ru

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

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

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 № 18.18. Подписано в печать 22.09.2006, 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

У львов на Адмиралтейской набережной появился новый соплеменник – Бонифаций. От своих медных соседей он отличается и материалом (он сделан из пластика), и окрасом. Когда на свое законное место вернется медный лев, который находится на реставрации, Бонифаций вернется к хозяину

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Губернатор Валентина Матвиенко встретила с начальником ГУИН Минюста РФ Юрием Калининым. Обсуждался вопрос о проектировании и строительстве в городе нового следственного изолятора, который полностью возьмет на себя нагрузку «Крестов». По словам Юрия Калинина, этот проект уже прорабатывается в Минэкономразвития, Минфине, Госимуществе РФ. По поручению губернатора КУГИ занимается подбором участка, который правительство Санкт-Петербурга намерено выделить под строительство изолятора. Новый СИЗО будет отвечать всем современным требованиям и по содержанию подследственных, и по условиям для нормальной работы сотрудников СИЗО. Начальник ГУИН также отметил, что здания «Крестов» настолько обветшали и устарели, что вкладывать деньги в их реконструкцию не имеет смысла. Кроме того, изолятор сильно переполнен — при вместимости 2200 человек там сейчас содержится от 10 до 11 тысяч подследственных. По мнению Юрия Калинина, здания «Крестов» нужно сохранить для Петербурга как историко-архитектурный памятник.

Правительство России одобрило изменения в законодательные акты РФ, уточняющие условия и порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. Предполагается, что выкупные цены составят 2,5 процента от кадастровой стоимости на всей территории страны, кроме Москвы и Санкт-Петербурга. В этих двух крупнейших городах выкупные цены составят 20 процентов от кадастровой стоимости.

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

Реклама

Филиал по г. Санкт-Петербург Федерального государственного учреждения «Федеральный лицензионный центр при Росстрое»

и н ф о р м и р у е т

о проведении в октябре 2006 года на основании приказа

Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному
хозяйству от 18.09.2006 №231

плановой проверки сведений

о лицензиатах и соблюдения ими лицензионных требований и условий.

С перечнем лицензиатов, в отношении которых проводятся мероприятия
по лицензионному контролю, можно ознакомиться на сайте филиала

по г. Санкт-Петербург ФГУ ФЛЦ:

www.stroylic.spb.ru.

Реклама



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

Реклама

ОБЪЕЗД

А партнеров все больше

Минувшая неделя началась с подписания соглашения между Санкт-Петербургом и ОАО «Российские железные дороги». Согласно этому документу коммерческая структура сделает для петербуржцев много доброго и полезного, а город не только поучаствует в этих проектах на равных, но и примет у нее ветхое жилье, чтобы создать живущим в нем горожанам комфортные условия: все-таки в европейском городе живут.

Подписание соглашения завершилось выездом на будущие строительные площадки и торжественным забиванием свай. Первая площадка называлась «путепровод «Александровская Ферма». Шесть лет назад здесь была дорога, только старая и аварийная. Автомобилям приходилось подолгу ждать на переезде, когда пройдут поезда. Иногда попадались нетерпеливые, и тогда случались аварии. В конце концов, путепровод закрыли, после чего пробки и аварии переместились на мост в створе проспекта Славы и Ивановской улицы. Шесть лет городское правительство размышляло над вечным русским вопросом: «Что делать?». И, наконец, нашелся у города партнер, который согласился на паритетных началах профинансировать строительство путепровода. А так как денег и у города, и у ОАО «РЖД» немало, то решили строить вантовый мост. Во-первых, красиво. Во-вторых, удобно: мост взлетит на 65-метровую высоту и не будет мешать движению поездов. Длина сооружения составит 1600 метров, движение в обе стороны будет четырехполосным. Въезды на путепровод оформят в виде пандусов с подпорными стенками. Их оборудуют стационарными информационными табло. Форма пилонов и промежуточных опор пролетного строения определена из условий минимизации площади застройки и нежелательности реконструкции существующих подземных сооружений и коммуникаций, а также с учетом формирования индивидуального художественного облика сооружения. Проектировщики назвали путепровод «Длани мира» и выполнили опоры в форме молитвенно сложенных рук, держащих свечу. Такое решение было принято неспроста. Рядом с мостом расположены два кладбища разных конфессий, именно поэтому путепровод было решено выполнить в виде сакрального жеста, характерного для большинства мировых религий.

Так как проспект Александровской Фермы, в середине которого и планируется проложить путепровод, в этом месте представляет собой некоторый угол, принято решение о строительстве криволинейного пролетного строения. Впервые оно будет выполнено на горизонтальной кривой окружности радиусом 400 метров. Со стороны Фрунзенского района предусматривается сооружение лестничного схода, так как там расположено промышленное предприятие. Внутри пилонов также предусматривается устройство технических лестниц. Общая стоимость проекта – 1800 млн рублей, то есть каждый метр моста обойдется партнеру в сумму чуть больше миллиона рублей.

ПЕРВАЯ СВАЯ ЗАБИТА

Торжественную церемонию по случаю вбивания первой сваи открыл губернатор Валентина Матвиенко: «Сегодня состоялось очень важное событие: с президентом ОАО «РЖД» Владимиром Ивановичем Якуниным мы подписали соглашение о реализации нескольких чрезвычайно важных бизнес-структурных проектов. Сегодня будет забита первая свая в строительство путепровода в створе проспекта Александровской фермы. Это очень важный путепровод для города, потому что шесть лет практически разорвано движение между Фрунзенским и Невским районами, что создает много трудностей для движения транспорта. В настоящий момент завершена разработка проектно-сметной документации, она прошла экспертизу, и завтра мы объявим тен-



дер на строительство путепровода. А с октября приступим непосредственно к строительству. Мы планируем до конца следующего года завершить этот очень важный для города проект». Госпожа губернатор выразила надежду, что в тендере будут участвовать солидные, хорошо зарекомендовавшие себя компании. «Ни для кого не секрет, – сказала Валентина Матвиенко, – есть такие фирмы-бабочки, которые приходят, получают аванс и исчезают. Таких мы до конкурса не допустим».

Владимир Якунин был немногословен. «Мне чрезвычайно приятно участвовать во всех проектах города, которые влияют на улучшение жизни петербуржцев-ленинградцев, – сказал главный железнодорожник страны. – Я люблю этот город».

путепровод

назван проектировщиками «Длани мира», опоры выполнены в форме молитвенно сложенных рук, держащих свечу

Согласно программе рабочей встречи, выданной всем сотрудникам СМИ, на забивку сваи отводилось ровно 7 минут. Однако в связи с тем, что начало церемонии задержалось минут на 40, ограничились двумя минутами, после чего кортеж во главе с губернаторским автобусом последовал к следующему судьбоносному строительству – «американским» мостам.

ВМЕСТО «АМЕРИКАНСКИХ» – СОВРЕМЕННЫЕ РОССИЙСКИЕ

Эти мосты были построены 100 с лишним лет назад, и для того времени они представляли собой вполне современное техническое сооружение. В основе строений были деревянные фермы системы американского инженера Вильяма Гаута, которые в 1842 году предложил консультант проекта тоже американский инженер Джордж Уистлер. Именно поэтому мосты и получили название «американские». Строительство первых двух мостов было начато в 1887 году и завершилось два года спустя. Еще три моста были возведены в начале XX века, последний завершен в 1913 году, видимо, к 300-летию дома Романовых. В настоящее время мосты находятся в аварийном состоянии и нуждаются в реконструкции, в ходе которой планируется расширить проезжую часть по набережным канала в одну сторону (Северная набережная) до 4 полос, а в другую (Южная) – до 6. Кроме того, планируется увеличить и высоту конструкции, в настоящее время она не превышает 3,4 метра, что мешает свободному проходу под ними большегрузного транспорта.

В период реконструкции движение поездов по мостам прекращаться не будет, зато уже в первом квартале следующего года пол-

ностью на два с лишним года закроют движение автотранспорта по набережным Обводного канала. Это связано с тем, что технологические площадки для разборки пролетных строений и опор существующих мостов, а также для монтажа новых строений располагаются на проезжих частях. Общая стоимость реконструкции мостов составляет 4,8 млрд рублей.

ОТ СТАРЫХ НИЧЕГО НЕ ОСТАНЕТСЯ

Реконструкция будет проходить следующим образом. Сначала построят временный мост «Литер А», который будет располагаться с западной стороны от существующего. Далее будет сооружен новый мост «Литер Б» на новой оси от существующего на 12 метров. По окончании строительства на него переведут движение с существующего моста «Литер Б», а на него переключат движение «американских» мостов. Далее оба «американских» моста разбираются и на их месте возводится новый двухпутный мост с названием «Литер В», на который возвращается движение поездов со старого «Литер Б». После чего на месте старого «Литер Б» строится новый мост «Литер Г». Наиболее сложные работы предстоят по реконструкции моста «Литер Е», так как он совмещен под железную и техническую автомобильную дороги. Ниже по течению от существующего моста будет сооружена временная технологическая эстакада, на которую перенесут сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения и кабельные линии. Существующий мост демонтируется и по его оси сооружается новый под один железнодорожный путь, автомобильную дорогу и коммуникационный переход. После чего временный мост разбирается.

Параллельно с реконструкцией мостов выполняется комплекс работ по переустройству путей станции, инженерных сетей, контактной сети, линий связи, электроснабжения и т.д. Суммарная длина мостов 1142 метра, а проектируемых железнодорожных путей – 10 км. Кроме того, будут отремонтированы 50 стрел переводов, 21,3 км контактной сети, около 100 км кабельных линий, 42,5 км воздушных линий, построят новые осветительные сооружения. Непосредственно на реконструкцию мостов потребуются порядка 2 млрд рублей.

Валентина Матвиенко отметила, что «реконструкция позволит нам кардинально изменить ситуацию на Обводном канале». «Сегодня, – сказала она, – там, где проходят «американские» мосты, создается эффект бутылочного горлышка, что приводит к постоянным пробкам, высота мостов (3,4 метра) не соответствует современным требованиям. Мы решим серьезную транспортную проблему. Следом за мостами будем реконструировать набережные. Все работы проводятся на основе государственно-частного партнерства. ОАО «РЖД» реконструирует аварийные «американские» мосты, а

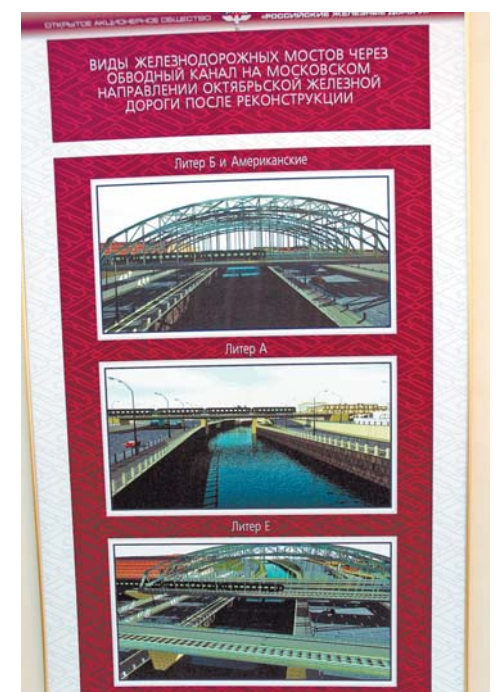
город выделяет средства на реконструкцию Обводного канала и набережных. Создавая новую (в одну сторону 4-полосную, в другую – 6-полосную) транспортную магистраль, мы серьезно развязываем транспортный узел в этом районе».

РЯДОМ С КРУПНЫМИ – ПРОЕКТЫ ПОМЕЛЬЧЕ

Помимо этих двух крупнейших проектов в соответствии с подписанным соглашением будет реализован совместный проект – строительство детской железной дороги в районе Царского села. Это будет подарок к его 300-летию. Кроме того, губернатор и президент ОАО «РЖД» обсудили ход реализации вывода Московской товарной, а также части Витебской (22 га) из центра города в район промзоны Шушары с тем, чтобы предоставить эти территории под реновацию и вовлечение в хозяйственный оборот. Вывод этих объектов за пределы центра позволит сократить движение грузового транспорта в центр города, улучшить экологическую ситуацию в городе. Также город принимает на свой баланс ведомственное жилье. В настоящее время принято 190 тыс. кв. метров. С оставшимися 9000 кв. метрами пока не решено, что делать, так как часть этих зданий расположена в полосе отвода железной дороги, то есть на чужой территории. По мнению губернатора, решение правильное, так как «в этих домах живут петербуржцы, и им неважно, ведомственное это жилье или государственное. Мы должны им обеспечить нормальные условия проживания».

Владимир Якунин оптимистично заявил, что «сотрудничество с городским правительством – это самый крупный пример государственно-частного партнерства. Пока другие рассуждают, как организовать ГЧП, Петербург и ОАО «РЖД» реализуют проекты на его основе». Президенту ОАО «РЖД» нравится, что «решения принимаются в рамках единой концепции сотрудничества ОАО «РЖД» и города Петербурга с пониманием и, я бы сказал, просто по-товарищески. Например, мы сегодня обсуждали проблемные для нас вопросы, связанные с убыточностью пассажирских перевозок, и нашли решение для них. Мы сегодня получили полную поддержку в вопросе о возможности включения нашей железнодорожной поликлиники и больницы в единую систему обязательного медицинского страхования Петербурга. Валентина Матвиенко оказала нам колоссальную помощь в том, что 190 тыс. кв. метров жилья город принял себе на баланс. Должен сказать, что это не всегда самое лучшее жилье. В свою очередь, мы поможем городу в тех вопросах, в которых компетентны и в которых можем что-то сделать. Наше сотрудничество – пример сознательного и заинтересованного ГЧП между городом и ОАО «РЖД».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА

Китайский проект перемен

На прошлой неделе представители Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании продемонстрировали первые результаты строительства многофункционального комплекса на юго-западе Санкт-Петербурга «Балтийская жемчужина».

Сейчас на огромной строительной площадке возведены лишь металлические конструкции первого объекта — одного из административных зданий комплекса. Китайские инвесторы сегодня затрудняются сказать что-либо конкретное по поводу строительства иных объектов. Все упирается в доработку концепции развития всей территории «Балтийской жемчужины», которая должна быть завершена в конце октября этого года.

Напомним, что первоначальный эскиз застройки квартала «Балтийская жемчужина» разрабатывался китайской стороной — институтом «Тун-Цзи» без привлечения отечественных специалистов. Вероятно, именно это негативно сказалось на дальнейшей судьбе эскиза: в июне этого года в ходе заседания Градостроительного совета эскиз подвергся резкой критике. Представленный проект, по оценкам петербургских архитекторов, не соответствовал российским строительным нормативам. Более того, в эскизе застройки отсутствовала единая градостроительная концепция. Сегодня, как отмечает президент Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании, председатель совета директоров ЗАО «Балтийская жемчужина» Бао Цзимин, концепция застройки находится еще на стадии доработки. На этот раз китайские инвесторы учли собственные ошибки и пригласили для доработки планировочного решения английскую компанию ARUP и одного из известных петербургских архитекторов Юрия Митронова. В дальнейшем, по словам первого заместителя генерального директора ЗАО «Балтийская жемчужина» Ли Бо, для проектирования конкретных сооружений будут приглашены также петербургские архитекторы. От более подробных комментариев по этому поводу китайские инвесторы пока воздерживаются.

По плану доработка планировочного решения должна быть полностью завершена и представлена на суд российских архитекторов 25 октября этого года. Пока нет единой концепции, нет и точных данных по строительству конкретных объектов многофункционального квартала. Несмотря на это, китайские инвесторы утверждают, что «строительство комплекса ведется по графику».

Стратегический инвестиционный проект строительства квартала «Балтийская жемчужина» стоимостью более \$1,3 млрд китайские инвесторы планируют полностью реализовать в 2013 году. Общая площадь квартала составляет 205 га.



Первый строящийся объект «Балтийской жемчужины» — это многофункциональный коммерческий центр общей площадью 10 тыс. кв. метров, который будет состоять из зоны приема VIP-клиентов, выставочных и переговорных залов, офисов, отделов продаж и дирекций строящегося комплекса «Балтийская жемчужина». Строительство административного центра ведет петербургская компания «Тор-инвест». Сегодня возведены металлические конструкции до уровня четвертого этажа. Каркас этого здания будет собран до конца сентября этого года. По словам Максима Соколова, облик строящегося административного центра будет сформирован уже в конце 2006 года. Сдать в эксплуатацию первый объект «Балтийской жемчужины» китайские инвесторы планируют следующим летом.

По словам Бао Цзимина, в конце текущего месяца начнется строительство южной площади, расположенной рядом с первым зданием, при въезде на территорию комплекса. Китайские инвесторы полагают, что южная площадь, занимающая 8 га, станет «визитной карточкой» проекта «Балтийская жемчужина». Доминантами этой площади станут изображения двуглавого орла и четырехлистника, который, по китайским поверьям, символизирует четыре корня счастья: материальное благополучие, профессиональные успехи, долголетие и веселую жизнь. На территории южной площади по плану будут расположены гостиницы, торговые, спортивные и развлекательные центры.

В северной части района будет возведен крупный выставочный центр и коммерческий комплекс общей площадью 50 га. Бао Цзимин утверждает, что именно северная часть «Балтийской жемчужины» сыграет главную роль в развитии туризма. «Мы хотим создать базу отдыха и проведения досуга европейского класса так, чтобы продлить сезон туризма в Санкт-Петербурге до 12 месяцев», — говорит Бао Цзимин. Проект развития этой территории сейчас находится в стадии разработки. В данное время руководство ЗАО «Балтийская жемчужина» озабочено поиском соинвесторов для реализации этого проекта.

Пока дорабатывается градостроительная концепция, подготавливается территория для строительства жилых кварталов. Строительство первой очереди домов общей площадью 200 тыс. кв. метров, по словам Бао Цзимина, будет начато в этом году и завершено в июне 2008 года.

Доработка концепции развития «Балтийской жемчужины» еще не завершена, но уже сейчас известно, в каком направлении меняют концепцию китайские специалисты. Так, изначально прибрежная часть квартала определялась под жилищную застройку. Сегодня эта часть отдана под строительство коммерческих зданий. Как говорит Максим Соколов, такое решение позволит в дальнейшем притягивать финансовые потоки. Жилье будет построено на территории, приближенной к Петергофскому шоссе. В целом, по словам Бао Цзимина, в квартале «Балтийская жемчужина» смогут поселиться 35 тысяч жителей. Более того, проект обеспечит создание как минимум 15 тысяч рабочих мест.

Глобальный проект шанхайских инвесторов, по словам Максима Соколова, вернул к жизни давно обсуждаемый проект строительства Юго-Западной ТЭЦ в районе реки Красненькая. Заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрей Сорочинский отмечает, что первый блок Юго-Западной ТЭЦ должен быть введен в эксплуатацию к началу отопительного сезона 2008-2009 года. «Развитие теплоснабжения в юго-западной части, в свою очередь, позволит активно осваивать жилищное строительство на территориях, расположенных между речкой Красненькая и Дудергофским каналом, — говорит Максим Соколов. — Такое освоение в плане проектирования уже ведется, и территории выставляются на инвестиционные торги».

Проект «Балтийская жемчужина» предполагает развитие транспортной инфраструктуры Красносельского района Санкт-Петербурга и строительство внутренних транспортных коммуникаций. Главная транспортная магистраль, которая будет соединять квартал с городскими дорогами, — это магистраль вдоль Петергофского шоссе, проходящая в южной части комплекса. По словам китайских инвесторов, строительство магистрали будет завершено в течение этого года.

Скорейшая реализация стратегического проекта особо интересует главу администрации Красносельского района Вячеслава Фролова. «Китайский квартал» нужен району не только в качестве архитектурной доминанты. Петербуржцы в первую очередь ждут развития транспортной инфраструктуры, приведения в порядок инженерных сетей и новых рабочих мест.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ПОПРАВКИ

Работа над ошибками

Депутаты Госдумы РФ подготовили поправки в Жилищный кодекс, которые касаются прав бывших членов семьи нанимателя при продаже жилого помещения. Они больше не затрагивают вопросов ипотеки.

Как рассказала депутат Госдумы Галина Хованская, которая является одним из разработчиков изменений в ЖК, поправки в ближайшее время будут представлены в парламент для рассмотрения во втором чтении. Первое чтение прошло в июле этого года перед парламентскими канкулами и вызвало неоднозначную реакцию игроков банковского и строительного рынка. Принятые тогда поправки в ЖК касались прав пользования жилым помещением при смене собственника.

По старой версии закона, если человек не смог выплатить ипотечный кредит, он должен был покинуть квартиру вместе со всей семьей, если иное не установлено соглашением с собственником или по решению суда. Изменения же, которые были предложены г-жой Хованской, предполагали, что члены семьи владельца квартиры даже в случае смены собственника могут продолжать в ней жить на основании соглашения или брачного контракта.

Представители банковского сообщества не одобляли, поскольку при таком повороте событий, если квартира была приобретена по ипотечной схеме и ее хозяин признан неплатежеспособ-

ным, банк лишился возможности продать жилплощадь из-за судебных исков членов семьи заемщика. Тем самым поправки затрудняли взыскание на заложенное имущество и компенсацию затрат на выдачу кредита. (Ведь в соответствии с действующим законом «Об ипотеке» кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой, может удовлетворить свои денежные требования к должнику из суммы стоимости заложенного недвижимого имущества).

«Если поправки будут приняты, то владелец не сможет реализовать право собственности, а банк — вернуть заложенные средства. Поскольку квартиру нельзя будет продать до тех пор, пока из нее не уйдут все родственники. А на это могут потребоваться годы», — заявил «Строительному Еженедельнику» президент Ассоциации российских банков Гарегин Тосунян.

Банкиры даже грозились вообще прекратить выдачу ипотечных кредитов или поднять процентную ставку до немыслимого уровня — такого, который покроет возросшие риски. Теперь в этом нет необходимости. Требования экспертов были услышаны в Госдуме.

«Мы указывали на то, что если жилое помещение, в отношении которого рассматривается конфликтная ситуация, приобретено ранее за счет кредитных средств, то право его отчуждения в случае обращения взыскания должно быть приоритетным,

— заявили в АРБ. — Мы предложили разделить права и обязанности граждан, возникающие вследствие «рыночных отношений», и права и обязанности граждан, имеющие «социальное наполнение».

Новые поправки, предложенные Галиной Хованской, учитывают это предложение. «У нас swapped позиции, — подчеркнула она. — Теперь поправки не затрагивают ипотеку. Мы делаем для нее изъятие. Потому что есть разница: я пользуюсь, я всегда жил в этой квартире, я член семьи — у меня есть вещное право. Совершенно другая история, когда берется ипотечный кредит и возникает обязательства у заемщика по его погашению. Мы не идем на компромисс. Мы просто снимаем этот вопрос, и все», — отметила Галина Хованская. По ее словам, с каждым конкретным случаем выделения суд будет разбираться по существу, с учетом всех обстоятельств: дохода, возраста, возможностей бывшего члена семьи решить жилищную проблему и т.д.

«Но мы требуем при наличии решения суда о сохранении права пользования жилым помещением на определенный срок не проводить отчуждение квартиры до выполнения судебного решения за исключением случаев, когда квартира является предметом залога по ипотеке», — заявила она. «Таким образом, мы решаем проблему в 99 процентах случаев и не забываем об 1 проценте, который может попасть в ситуацию с кредитом, не забываем о рисках банков», — подытожила Галина Хованская.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

РЕАКЦИЯ

Жилье для Газпрома

Законодательное собрание 20 сентября приняло за основу проект закона «О внесении изменений в закон «О целевой программе «Строительство административно-делового центра в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга», внесенный губернатором Валентиной Матвиенко.

Как пояснил вице-губернатор Михаил Осеевский, в проекте уточняются названия целевой программы, ее исполнителя (ООО «Газпром нефть Инвест») и основные цели, а также вносятся изменения в график финансирования работ. Уже в 2006 году предлагается выделить 1,755 млрд рублей. Общая сумма расходов (60 млрд рублей) остается прежней. Предлагается, что строительство делового центра должно сопровождаться строительством жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе за пределами Красногвардейского района. Напомним, что закончить строительство офиса «Газпром-сити» планируется в 2016 году.

Законопроект вызвал негативную реакцию некоторых депутатов. По словам Сергея Андреева (фракция «Родина»), строительство небоскреба — это опухоль Санкт-Петербурга, и уже начинаются метастазы по всему городу. Депутат Сергей Гуляев (Демократическая фракция) заявил: «Это стыд и позор, когда мы не предоставляем квартиры учителям, врачам и ветеранам, а платим за жилье, которое получат топ-менеджеры Газпрома».

Представитель губернатора в Законодательном собрании Михаил Бродский выразил удивление такой реакцией депутатов. «Речь ведь идет о том, что крупная компания готова переселиться в Санкт-Петербург при условии, если государство поможет ей в строительстве офиса и помещений для жилья сотрудников. Это обычное дело при перемещении предприятий. Газпром будет платить в три раза больше налогов в год, чем планируемая помощь города. Получается, что Демократическая фракция призывает вычеркнуть 12 млрд рублей из городского бюджета. Высказывания демократов — неуместны и антинародны», — заявил г-н Бродский.

Такое заявление вызвало протест координатора фракции Михаила Амосова. «Черт зарыт в деталях, — отметил он. — Конечно, нам тоже хотелось, чтобы в Петербург приходили крупные компании. Когда данная программа принималась за основу, фракция ее поддержала, но у наших уважаемых партнеров все время растет аппетит — ко второму чтению законопроекта выяснилось, что за все будет платить город. Такое легкомысленное обращение с жильем, которое является дефицитом в городе, и вызвало отторжение фракции», — пояснил г-н Амосов. Итог дискуссии подвел Михаил Осеевский: «Газпром нам ничего не должен. Если мы создаем компании комфортные условия, то она у нас работает. Работа по данной программе идет полным ходом. Уже объявлен международный конкурс на реализацию архитектурной концепции делового центра». Законопроект был принят в первом чтении 34 голосами.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

НИЗКИЕ ЦЕНЫ на размещение

рабочих, в т.ч. иногородних и иностранных (с официальной регистрацией) вблизи Сестрорецка.

Цена от **199 руб.** с человека в сутки.

При массовом и длительном проживании возможны дополнительные скидки.

При необходимости предоставляется питание.

Пансионат «Дюны»
432-92-45 — круглосуточно.
432-90-46, факс 432-92-89

Реклама

ПОЗДРАВЛЯЕМ

Еще один медалист

На минувшей неделе заседание правительства началось с приятного известия. Губернатор сообщила о награждении вице-губернатора Михаила Осеевского медалью Ордена «За заслуги перед Отечеством» 2-й степени. Указ Президент России Владимир Путин подписал еще в июле. Тогда, собственно, медаль и была вручена. Но членам высокого собрания об этом сообщили только теперь, по-видимому, ждали, когда все вернутся из отпусков. Валентина Матвиенко подчеркнула, что это высокая оценка деятельности финансово-экономического блока городского правительства и лично Михаила Эдуардовича Осеевского. Сам герой дня принял поздравления молча, без эмоций, скорее всего, в связи с тем, что первым вопросом в повестке заседания стоял главный закон года – бюджет-2007.

КОММЕНТАРИЙ

Михаил Осеевский, вице-губернатор:

– Проект бюджета за годы работы нашего правительства рассматривали в третий раз. Хотел бы подчеркнуть, что все обязательства, взятые на себя губернатором в период выборов, выполнены и перевыполнены. Конечно, такие результаты достигнуты благодаря эффективному развитию экономики, активному стимулированию инвестиций, развитию рыночных механизмов. Источники доходов показывают, что нам удалось и что не удалось в нашей экономической политике. По-прежнему два основных налога будут формировать доходную часть бюджета. Налог на прибыль, по нашим оценкам он составит почти 70 млрд рублей. В первую очередь такой результат достигнут за счет роста эффективности некоторых отраслей экономики. Деятельность наших предприятий становится все более рентабельной. Естественно, в том росте налогов, несомненно, есть и вклад новых компаний, которые пришли в город в этом году, но все-таки основа – это базовые отрасли экономики, которые развиваются достаточно эффективно. Очень важный показатель, который позволяет видеть развитие города – это налог на доходы граждан. Один из плановых показателей – рост доходов жителей нашего города. Только в 2006 году они увеличились на 50 процентов. На следующий год мы планируем их рост не менее чем на 20 процентов. Правда, сохраняется проблема – не снижающийся, а увеличивающийся разрыв между самыми богатыми и самыми бедными. Еще один показательный налог – это налог на имущество предприятий. Он у нас растет более высокими темпами, чем мы планировали на нынешний год: на 50 процентов больше, чем в 2005 году и на 30 процентов больше плана. Чтобы хорошо жить, надо повышать производительность труда, а основа повышения производительности труда – внедрение новых технологий. Поэтому важнейший показатель – инвестиции в производство. Более высокий темп роста налога на имущество говорит о том, что инвестиции идут более высокими темпами. Пока мы оптимистично оцениваем ту стратегию, которую для себя разработали, и надеемся, что город и дальше будет развиваться значительными темпами.

Теперь хотел бы остановиться немного на расходах. Приоритеты, которые мы провозгласили три года назад – это социальная политика с одновременными инвестициями в инфраструктуру. Мы считаем, что капитальные инвестиции являются основой для реализации многих социальных программ. В частности, для реализации нацпроекта «Доступное жилье» мы будем более активно готовить территории в городе. У нас пока по-прежнему сохраняется дефицит подготовленной к строительству земли.

Бюджет – это инструмент, которым надо уметь пользоваться. Даже в течение года у нас возникает много новых проектов, которые нуждаются в финансировании. И в этом смысле сказать, что мы его приняли и больше менять не будем, неправильно. У нас появляются новые приоритеты, мы приходим к мысли, что надо строить новые объекты. Именно с этим связаны корректировки. Я уже говорил, что экономика города развивается более высокими темпами, чем мы закладывали в свои модели. Предвидеть заранее это мы не могли. Если и дальше будем развиваться более высокими темпами, отлично. Но если наши прогнозы сбываются, значит, мы попали в точку. И это тоже хорошо.

ФИНАНСЫ

Бюджет с комментариями

Безусловно, основным вопросом повестки дня последнего заседания правительства, как по значимости, так и по времени, отпущенному на его обсуждение, стал проект закона Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2007 год». Докладывал председатель Комитета финансов Александр Никонов.

По представленному им документу в следующем году в городской кошелек должно поступить 208 млрд рублей, а вынуть из него предстоит 223 миллиарда. За годы правления команды губернатора Валентины Матвиенко город стал богаче почти в три раза. «Мы считаем, – сказал вице-губернатор Михаил Осеевский на брифинге, проведенном им накануне заседания правительства, – что параметры бюджета 2007 года, да и всех последних лет, являются уникальными. Можно говорить о том, что город находится в выгодной для себя ситуации явного экономического роста. Три года назад доходы составляли 75 млрд, в 2007 – 208 млрд рублей, рост чуть меньше, чем в три раза. Думаю, что все горожане, все, кто работает в нашем городе, могут гордиться этим результатом. Мы не считаем это заслугой исключительно власти, это итог работы всех горожан».

ПРЕДПРИЯТИЯ И ЛЮДИ РАБОТАЮТ ЭФФЕКТИВНО

Увеличение доходов в следующем году ожидается, главным образом, за счет налога на прибыль предприятий и организаций (+32,8 процента) и налога на доходы физических лиц (+21,1 процента), что говорит о стабильной работе промышленности, транспорта, сферы услуг, эффективной экономической политике городского правительства. Дополнительные доходы город получит в том числе за счет прихода в Петербург крупнейших российских компаний, преимущественно – топливно-энергетической сферы. Кроме того, более чем на четверть вырастет налог на имущество предприятий, на 15 процентов – перечисления из федерального бюджета и на 18 процентов – доходы от предпринимательской деятельности.

Расходы бюджета станут больше по сравнению с 2006 годом на 40 млрд рублей (или на 22 процента) и будут направлены в основном в социальную сферу, на развитие культуры, здравоохранения, образования, спорта, жилищно-коммунального хозяйства. Также существенно возрастут расходы на строительство и ремонт дорог, тепловых сетей, объектов инженерной инфраструктуры, строительство школ, детских садов, капитальный ремонт жилого фонда. Продолжится реализация программы ремонта дворов, подвалов и кровель, расселение ветхого и аварийного жилья.

ВЛОЖИМСЯ В РАЗВИТИЕ

Наиболее значимый рост расходов в следующем году отмечается по следующим приоритетным направлениям: жилищно-коммунальное хозяйство – на 16,6 млрд рублей (+32 процента), национальная экономика – на 6,9 млрд рублей (+33 процента), образование – на 5,9 млрд рублей (+20 процентов), здравоохранение и спорт – на 4,2 млрд рублей (+13 процентов), социальная политика – на 3,3 млрд рублей (+16 процентов). Наибольшие средства из бюджета будут выделены на адресные инвестиционные программы (57,2 млрд рублей), а с учетом расходов на капитальный ремонт – свыше 70 млрд рублей и на оплату труда работников бюджетной сферы (48,4 млрд рублей). Такое распределение средств связано с началом реализации в следующем году крупнейших инвестиционных проектов – ЗСД, Орловского тоннеля, стадиона на Крестовском острове и ряда других. Кроме того, почти в два раза планируется увеличить строительство жилья за бюджетные деньги (2006 год – 150 тыс. кв. метров, 2007 – 256 тыс. кв. метров), значительно увеличить инженерную подготовку территорий (18,7 млрд рублей) и более значительными темпами развивать транспорт и дорожное хозяйство (10,3 млрд рублей).

Несмотря на столь значительный рост поступлений в городской кошелек, мы по-прежнему продолжим жить в долг. Дефицит бюджета запланирован на уровне 15,6 млрд



рублей. Это связано с тем, что дополнительные доходы, полученные и не израсходованные в этом году, в следующем можно будет потратить только в качестве покрытия дефицита. Кроме того, таким же образом можно расходовать средства, полученные от продажи земли. Если же дефицита нет, то и остатки на счетах, и доходы от продажи земли пустить в расход будет нельзя. Таково наше законодательство. Поэтому при значительном росте доходов мы ежегодно вынуждены закладывать дефицит.

Основными источниками финансирования дефицита в следующем году станут рыночные облигации, кредитные соглашения и договоры в рублях и иностранной валюте. Предельный объем долга на конец 2007 года по плану должен составить 16 590 млн рублей, из них государственный долг по кредитам и займам – 16 320 миллионов, долг по государственным гарантиям – 360 млн рублей.

ЕСТЬ НЕДОВОЛЬНЫЕ

Бюджет готовился в течение полугода, каждая цифра обговаривалась и с депутатами, и с главными распорядителями на многочисленных заседаниях и совещаниях, тем не менее, уже на заседании правительства руководители комитетов стали предлагать его поправить. Председатель Комитета по энергетике Александр Бобров попросил 30 миллионов на завершение работ по северному коллатору и 100 миллионов на строительство очистных сооружений в г. Ломоносов (этот пригород Петербурга остается единственным, не имеющим современного канализования). Руководитель КБДХ Олег Виролайнен предложил включить в бюджет следующего года 100-150 млн рублей на строительство развязки при въезде в Приморский район из Курортного. Максим Соколов, главный по стратегическим инвестициям и туризму, напомнил, что принята программа по развитию туристического бизнеса и в соответствии с ней на следующий год требуется не менее 170 млн рублей, а в бюджет заложили только 60. Губернатор пообещала всем добавить при поправках ко второму чтению закона в Законодательном собрании.

Председатель Комитета по строительству Роман Филимонов выразил недоумение по поводу того, что средства на капитальный ремонт учреждений образования, здравоохранения, культуры и социальной сферы по-прежнему остались в распоряжении глав администраций, хотя данные полномочия решением губернатора были переданы Комитетом по строительству. Валентина Матвиенко удивилась и потребовала все объекты передать Комитету по строительству. «Мы нахлебались на сокобъектах по уши, дальше некуда, по 10 лет строим. Строить должны строители, а Комитет культуры культур-мультур делать!» – завершила спич градоначальница.

ГОВОРИТ ГУБЕРНАТОР

Подводя итог обсуждению. Валентина Матвиенко сказала: «Параметры бюджета действительно впечатляющие. Очень радует, что последовательно решаем социальные проблемы. Средний уровень зарплат бюджетников почти сравнялся со средним уровнем по городу. С 1 января ни один пенсионер

не будет получать пенсию ниже прожиточного минимума. В этом году нам удалось практически вывести заработную плату из тени, и с 1 января ни один работник в городе не будет получать ее в конверте. Но главное наше достижение, что мы заботимся о стратегии развития города, не проедаем все заработанное, а вкладываем в будущее. В 2,5 раза увеличиваем ремонт инженерных коммуникаций и электрических сетей, в 6 раз расходы на адресную инвестиционную программу, в 4 раза на капитальные ремонты. Три года назад, когда наше правительство пришло к управлению городом, строилось 30 тыс. кв. метров жилья в год. На 2007 мы запланировали 256 тыс. Но и этого мало. Поставлена задача наращивать темпы строительства жилья за государственный счет. В городе многие дороги прорезаны трамвайными путями по центру, что значительно осложняет движение транспорта, сужает автомобильную часть трассы. Будем убирать трамвайные пути в полотно дороги. На эти цели значительно увеличиваем средства. Кроме того, пора уже заканчивать в городе с ремонтом кровель, подвалов и благоустройством дворов. Все ремонты надо делать так, чтобы впоследствии к ним не возвращаться. Ужасное состояние с мусором, свалки устраивают прямо в центре. Что творится на Васильевском острове! Неужели так трудно настроить контейнерных площадок?! «Спецтранс» готов предоставлять контейнеры за собственный счет. Надо только положить пару плит и поставить ограждение. При таком бюджете и не справиться с мусорной проблемой! На следующий год надо закрыть эту тему. А что у нас творится с расходами! В середине ноября, как только депутаты примут бюджет, я требую сразу же объявить конкурс, чтобы с 1 января начать работы. А для этого прямо завтра начинайте готовить документацию, согласовывать и так далее. Эта задача понятна? Навалитесь, соглашайтесь, отработайте и спокойно, планомерно с января начинать осваивать средства».

Губернатор была очень эмоциональна, особенно когда речь зашла о необходимости добавить средства на ремонт лифтов. «Я каждый день читаю сводки, – сказала она, – вот сегодня простаивает 56 лифтов, из них 15 – из-за кражи оборудования. Пока продолжают хищения, никому средств выделять не будем. Почему кто-то делает провода на цветной металл, а город должен за это платить? Развлекаться за бюджетные средства не позволим. Научитесь охранять свое хозяйство, поставьте хоть амбарные замки, хоть заварите все, но не давайте красть».

И еще один момент вызвал справедливую отповедь. На просьбу Александра Боброва профинансировать перенос коммуникаций на КЗС совместно с федерацией (по его словам, это требование центра), Валентина Матвиенко заявила: «Не будет этого. Заканчивайте с мякотелостью. Почему мы с Вахмистровым стоим жестко, а вы нас подставляете? То, что положено делать за средства Федерации, будет сделано за их средства».

В целом бюджет был принят, а финансово-экономический блок в очередной раз получил благодарность за профессиональную работу.

УПРАЗДНИЛИ

Городской MBK больше нет

Упраздняется Городская межведомственная комиссия, в связи с чем расширяются полномочия районных межведомственных комиссий. Теперь они будут принимать решения:

- о признании жилого помещения соответствующим требованиям, предъявляемым к жилому помещению и его пригодности для проживания;
- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению с указанием о его дальнейшем использовании, а при необходимости – проведении ремонтно-восстановительных работ;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

будут администрации районов Санкт-Петербурга.

Также районные администрации наделяются полномочиями по согласованию переустройств и перепланировок жилых помещений.

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛИЛИ

Жадность не порок

Уже стало традицией практически еженедельное перераспределение лимитов финансирования бюджетных средств. Вот и на последнем заседании было рассмотрено очередное постановление. Речь шла о снятии 11 млн рублей со строительства морга на территории ГУЗ «Городская больница №26» и передаче их на проектно-изыскательские работы по реконструкции с расширением холодильных камер морга СПбГУЗ «Бюро судебно-медицинской экспертизы» (+ 4,5 млн рублей) и на строительство детского туберкулезного санатория на 300 мест на базе СПбГУЗ «Детский туберкулезный санаторий «Жемчужина» в г. Зеленогорске (+ 6,5 млн рублей). Уменьшение лимита финансирования больницы на Костюшко вызвано отсутствием технических условий на увеличение мощности по энергоснабжению, в связи с чем начать строительные работы в году нынешнем не представляется возможным.

Постановление вызвало справедливую отповедь губернатора. «Почему сорвали строительство морга? Морг крайне нужен городу. Это к вопросу о том, кто должен лечить, а кто – строить. Не может Комитет по здравоохранению строить. Не его это функция. Роман Евгеньевич, забирай себе

СОЗДАЛИ

Городской центр мониторинга

На последнем заседании городского правительства утверждено постановление «О передаче Санкт-Петербургского ГУ «Межотраслевой центр по приему и учету устных обращений жителей Санкт-Петербурга по вопросам оказания жилищных и коммунальных услуг, водоотведения, соблюдения (обеспечения) нормативных режимов водо-, тепло-, газо- и электроснабжения» в ведение Комитета по информатизации и связи».

Как пояснил председатель Комитета по информатизации и связи Евгений Цивирко, на базе межотраслевого центра будет создан городской мониторинговый центр, который позволит реализовать проект единой городской дежурной службы, объединяющей службы «01», «02», «03», «04» и другие. Объединение справочных служб позволит повысить эффективность их работы.

морг. Будешь морги строить. И туберкулезный санаторий тоже надо Комитету по строительству отдать».

Следующий пункт постановления – снятие 30 миллионов со строительства бассейна при гимназии 271 Красносельского района и передача их на строительство многофункционального спортивного комплекса с бассейном и игровыми залами во Фрунзенском районе – почему-то вызвал критику руководства последнего. Не того, кто выбивал деньги, а потом не смог их освоить, а того, кто готов работать более быстрыми темпами. Валентина Матвиенко потребовала, чтобы руководитель района и вице-губернатор Сергей Тарасов, курирующий культуру и спорт, начинали каждую рабочую неделю с выезда на строящиеся объекты и лично следили за темпом строительства. В очередной раз за двухчасовое заседание она напомнила присутствующим о том, что строить должен Комитет по строительству. «Вот мы строим стадион на улице Хлопина, сказала Валентина Ивановна, – и сдадим его к концу года. За год построили объект стоимостью 600 млн рублей, потому что профессионалы. Объектом занимаются Вахмиров и Филимонов. А вы какой-то комплекс уже 10 лет построить не можете». И вновь потребовала, чтобы все строящиеся объекты были переданы Комитету по строительству.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ЗАСТРОЙКА



На заседании правительства Санкт-Петербурга 16 мая 2006 года был утвержден план реализации Генерального плана, который определяет сроки и порядок подготовки Правил землепользования и застройки в Санкт-Петербурге. «Нужно сделать все для того, чтобы Генеральный план Санкт-Петербурга заработал. Для его полного воплощения необходимо организовать систематическую, четкую работу по всем пунктам с соблюдением сроков», – заявила тогда губернатор Валентина Матвиенко.

Время пошло!

Согласно постановлению правительства проект Правил должен пройти различные согласования и публичные слушания. В ноябре 2006 года этот документ будет вынесен на рассмотрение правительства, а затем и Законодательного собрания, уже в качестве проекта закона «О правилах землепользования и застройки». Если сроки рассмотрений будут выдержаны, закон должен вступить в силу в начале 2007 года. В соответствии с этим планом была образована Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга под руководством вице-губернатора Александра Вахмистрова. В комиссию вошли 10 представителей органов исполнительной власти и 5 депутатов Законодательного собрания. Это Игорь Артемьев, Владимир Гольман, Андрей Никитин, Геннадий Озеров и Алексей Белоусов, который был рекомендован депутатами как заместитель председателя Комиссии.

Как пояснил г-н Белоусов, задача Комиссии состоит в разработке и принятии Правил землепользования и застройки как закона, а затем она должна оперативно вносить изменения и дополнения в те градостроительные решения, которые будут появляться в соответствии с ним. Он рассказал, что сейчас Генеральный план определил функциональное зонирование города, но не обозначил, как в рамках этих зон можно строить. Какой высоты могут быть здания? Высотный регламент есть, но он не конкретизирован по отдельным пятнам застройки. Какой участок может быть застроен, например, жилыми домами, с какой плотностью, этажностью, какие другие объекты могут присутствовать в этой зоне и т.д.? Это все

ПРАВИЛА

Работа начата

Председатель Комиссии Законодательного собрания по городскому хозяйству, градостроительству и архитектуре Михаил Амосов рассказал, что проект Правил землепользования и застройки в Комиссию поступил и специалисты приступили к работе над ним. Документ весьма объемный и серьезный, и пока вынесение его на заседание Комиссии не планируется.

По словам депутата, надо дать возможность провести общественные слушания, в том числе и в Законодательном собрании, уточнить некоторые вопросы с отраслевыми комитетами в рабочем порядке. Однако уже сейчас у Комиссии есть замечания, и депутат согласился обозначить места, над которыми им придется работать вместе с органами исполнительной власти.

По его мнению, надо создать график принятия закона, который был бы скоординирован с намеченной уже задачей корректировки Генерального плана, чтобы не делать двойную работу. Правила землепользования и застройки должны приниматься с учетом изменений, которые скоро будут внесены в Генеральный план. Иначе после корректировки Генплана потребуется сразу и корректировка Правил.

Есть фундаментальные замечания в части высотного регулирования застройки. По мнению депутата Амосова, в этом разделе проект Правил отходит от норм Градостроительного кодекса. Правила указывают, что в центральной части города действует временный регламент – документ, принятый ранее. С юридической точки зрения это нонсенс! Это небывалый случай, когда закон ссылается на временный регламент, нормативный акт исполнительной власти. Наоборот, задача заключается в том, чтобы превратить этот временный регламент в постоянный, как положение Правил. «Ради этого этот закон и принимается», – отметил г-н Амосов. – Опасность заключается в том, что после принятия закона правительство может его корректировать и без Законодательного собрания».

Другой момент. Разработчики Правил сделали повышающую застройку к окраинам. С этой научной концепцией можно согласиться. Однако терри-



тория вокруг центра – это разные высотные зоны (16 зон от 36 до 86 метров). Это противоречит Градостроительному законодательству, так как границы этих зон рассекают не только кварталы, но и земельные участки, конкретные дома. В итоге для одного строительного объекта будут действовать различные высотные ограничения, отличающиеся значительно. Этот вопрос надо уточнять.

Градостроители, конечно, имеют право на творчество. Вот, например, значок «доминантные кластеры, формируемые вдоль центральной дуговой магистрали» или «визуальные коридоры с особо жестким ограничением высоты застройки». С юридической точки зрения возникает вопрос, – что это значит. Правила должны четко оговаривать, что вдоль этого пространства строить ничего нельзя или должны быть введены другие ясные ограничения. Надо конкретизировать эти понятия.

Надо также говорить о возможных отступлениях от закона. Деловой центр «Газпром-сити» попадает в зону до 36 метров. Насколько высотные ограничения могут быть превышены? Это надо прописать. «Если Газпром хочет в устье Охты построить здание высотой 300 метров, то это надо и записать в данном законе, как и все остальные возможные отклонения», – заявил депутат.

«Задача принятия Правил землепользования и застройки для Комиссии на осеннюю сессию – первоочередная, и на доработку этого достаточно уже хорошего документа будут брошены лучшие силы», – заверил г-н Амосов.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

зации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» определены особенности организации и проведения публичных слушаний при принятии Правил, которые должны пройти в каждом районе, для чего в районах создаются территориальные подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

При проведении публичных слушаний районными комиссиями обязательным является участие в обсуждении документации, подготовке протокола и заключения о результатах публичных слушаний не менее чем двух членов «большой» Комиссии с правом решающего голоса. В состав районных комиссий включаются представители районной администрации, депутаты Законодательного собрания, представители муниципальных образований, представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, деятельность которых связана с решением вопросов градостроительства и архитектуры, капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, городского хозяйства, благоустройства, землепользования, природопользования и охраны окружающей среды.

В Комитете по градостроительству и архитектуре недавно прошло совещание по вопросам организации процесса публичных слушаний в районах. Я надеюсь, что в начале октября графики проведения публичных слушаний в районах будут обнародованы, будут утрясены все вопросы с составом районных комиссий и обсуждение проекта Правил войдет в рабочий режим. «Ведь до конца года мы обязаны принять этот важнейший для Санкт-Петербурга закон», – заявил депутат.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

СРОКИ



Подвела инженерия

Четыре компании обратились в городское правительство с просьбой продлить сроки проектирования и строительства своих объектов из-за проблем с их инженерным обеспечением.

ЗАО «Спецстроймонолит» в Кировском районе, восточнее пересечения улицы Солдата Корзуна с проспектом Маршала Жукова, возводит детское дошкольное учреждение. Старт проекту был дан в сентябре 2004 года, завершить работы компания планировала в июле 2006 года. К сегодняшнему дню, судя по справке Управления координации строительства, полностью возведен только фундамент здания. Инвестор попросил перенести срок сдачи объекта в эксплуатацию до декабря 2007 года. Срок продлевается в связи с тем, что подключение объекта к сетям ОАО «Ленэнерго» может произойти не ранее 2008 года.

С июня 2004 года в Невском районе, на пересечении Прибрежной и Караваевской улиц ООО «Концепт Групп» возводит торгово-бытовой комплекс. Теперь первая очередь строительства должна завершиться в декабре 2006 года, а вторая очередь – в августе 2007 года. Изначально на все работы отводилось два года. К вице-губернатору Александру Вахмистрову обратился директор ООО «Концепт Групп» Глеб Черевань с

просьбой увеличить срок окончания строительства «в силу сложной ситуации с инженерным обеспечением объекта». По информации Управления координации строительства, каркас первого корпуса здания (первая очередь) возведен на 90 процентов, на 20 процентов выполнены специальные внутренние работы. Вторая очередь «застряла» на этапе проектирования, выполнено только 10 процентов.

ЗАО «Искрасофт» задержит ввод в эксплуатацию своего производственно-складского комплекса в Колпинском районе до сентября 2007 года. По словам генерального директора ЗАО «Искрасофт» г-на Нагайцева, «в ходе реализации соответствующего постановления правительства Санкт-Петербурга возник ряд проблем с инженерным обеспечением объекта, в частности, по теплоснабжению. В связи с очень высокой стоимостью сооружения теплотрассы (протяженностью более 3 км), ЗАО «Искрасофт» приняло решение о сооружении локальной газовой котельной». Компания уже получила лимиты на газ, разработаны проекты наружного и внутреннего газопровода, снабжения систем отопления и вентиляции, получены соответствующие согласования и заключения от городских ведомств. Каркас здания уже выстроен полностью, завершаются специальные внутренние работы, ин-

женерные сети проложены на 80 процентов, наполовину выполнено благоустройство территории.

Завершение строительства гостинично-делового центра в Московском районе, юго-восточнее пересечения площади Конституции и Ленинского проспекта переносится (по очередям) на январь 2007 года, май 2007 года и август 2007 года. Инвестор – ЗАО «Стальпромтрэйд» получил разрешение на проектирование и строительство объекта в октябре 2002 года. В октябре 2005 года в текст соответствующего постановления городского правительства были внесены изменения, передвинуты сроки ввода объекта в эксплуатацию. Но инвестор не смог справиться со строительством и до сентября 2006 года. По данным Управления координации строительства, каркас здания двух очередей гостиницы возведен на 90 процентов, каркас третьей очереди (бизнес-центр) готов на 20 процентов. Комитет по энергетике и инженерному обеспечению подтвердил, что причиной задержки «стало затягивание сроков ОАО «Ленэнерго» по выдаче технических условий на присоединение мощности для электроснабжения объекта». Технические условия и договор на оказание услуги компания получила от ОАО «Ленэнерго» только в августе 2006 года.

ОТМЕНЫ

Сроки вышли

Готовится на отмену несколько постановлений городского правительства, разрешивших инвесторам приступать к изыскательским работам на земельных участках.

Региональная благотворительная экологическая общественная организация «Балтийская забота о животных» планировала построить приют для животных в Красносельском районе, западнее дома 55, лит. В по Кингисеппскому шоссе. Для изыскательских работ был выделен земельный участок, имеющий площадь 6698 кв. метров. Инвестор не смог собрать все необходимые документы до момента прекращения договора аренды земельного участка.

ООО «Транспортная компания «Барс» намеревалось построить сварочный участок по ремонту и обслуживанию автотягачей и автомобильной техники в Выборгском районе по адресу: Литовская улица, 16, лит Л. (площадь участка – 5479 кв. метров). Инвестор не смог уложиться в сроки, установленные для проведения изыскательских работ.

ООО «Синоп» не будет возводить капитальное здание кафе в Выборгском районе. Еще в 2002 году инвестор получил разрешение провести изыскательские работы с целью обоснования строительства своего объекта на участке, имеющем площадь 1287 кв. метров и расположенном по адресу: поселок Парголово, Выборгское шоссе, 391. Срок договора аренды земельного участка истек еще в январе 2003 года.

ООО «Клео» в марте 2004 года получило разрешение на проведение изысканий на участке, находящемся южнее дома 32, корп. 1, лит. Д по Купчинской улице во Фрунзенском районе. На этом участке, имеющем площадь 404 кв. метра, компания хотела построить торгово-бытовой комплекс. К строительству объекта инвестор так и не приступил.

ООО «Развитие здоровья и спорта» отказали в разрешении на проведении проектирования и строительства многофункционального физкультурно-оздоровительного комплекса в Кировском районе. Площадь земельного участка составляет 11 726 кв. метров, он находится северо-западнее пересечения улицы Солдата Корзуна с проспектом Ветеранов. Постановление, разрешающее проведение изыскательских работ, вышло в конце 2004 года. Инвестор не успел собрать разрешительную документацию в установленный срок, в том числе издать документ, подтверждающий закрепленность земельного участка.

ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Устоит ли Дубовая роща?

Продолжается работа над проектом строительства объектов транспортной и складской инфраструктуры – Морского грузового района в Ломоносове в районе железнодорожной станции «Бронка». Предпроектные предложения уже готовы, но они вызвали серьезные возражения со стороны специалистов КГИОП.

Складская зона разместится северо-восточнее пересечения улицы Евгения Ефета с Краснофлотским шоссе (участок 1). Сегодня эта территория входит в границы, подведомственные ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга», квартал 95 Кипенского лесничества.

В 2005 году трем компаниям: ЗАО «РосЕвроТранс», ООО «Несте-Санкт-Петербург» и ООО «Моби Дик» уже были предоставлены земельные участки для проведения изыскательских работ в Ломоносове, но инвесторы не успели разработать проекты планировки территории (это требование было введено КГА дополнительно). Теперь предоставление участков для изыскательских работ будет проходить повторно.

Территория, на которую нужно сделать проект планировки и межевания, ограничена Краснофлотским шоссе, Ольгиным каналом, территорией воинской части и акваторией Финского залива.

Как следует из пояснительной записки к заявлению о предоставлении земельного участка для проведения изыскательских работ генерального директора ЗАО «РосЕвроТранс» г-на Якубы, в декабре 2005 года ЗАО «ГТ Морстрой» закончило выполнение предпроектных проработок объектов Морского грузового района. ЗАО «РосЕвроТранс» планирует построить здесь морской перегрузочный комплекс, в который войдут терминал накатных грузов и контейнерный терминал, а ООО «Несте-Санкт-Петербург» – морской склад нефтепродуктов. Правительство города подтвердило свою заинтересованность в реализации проектов.

В границы земельного участка сегодня попадают жилые дома с прилегающей территорией, ОАО «Рыбколхоз «Прогресс», промышленные объекты, улицы Рыбацкая и Евгения Ефета, а также аллея Гордовцев, заболоченная территория, частично Ольгин канал и акватория Финского залива. Действуют и договоры аренды недвижимости с КУГИ, причем как краткосрочные, так и долгосрочные.

Предпроектные предложения, выполненные по заказу ЗАО «РосЕвроТранс», предусматривают размещение терминала на участке, располо-

женном севернее комплекса жилых малоэтажных домов. Общая площадь формируемого морского перегрузочного комплекса составит 126,2 га. Проектный грузооборот терминала накатных грузов составит 130 тыс. ед. колесной техники в год, контейнерного терминала – 1 млн TEU/год. Предпроектные предложения содержат два варианта компоновки территории с учетом различного расположения железнодорожного промышленного парка. Комитет по градостроительству и архитектуре считает, что «представленные предпроектные проработки выполнены с учетом формирования комплекса сооружений морского грузового района «Бронка» в пределах зоны инженерно-транспортной инфраструктуры водного транспорта», установленной генпланом. Однако оба варианта предпроектных проработок вызвали негативную реакцию специалистов КГИОП.

Участок входит в зону охраны объектов культурного наследия (зоны регулирования застройки, охраняемого ландшафта, охраняемого ландшафта акватории Невской губы и Финского залива). Поскольку участок расположен на территории подведомственной КГИОП, то градостроительная деятельность, строительные и земляные работы должны проводиться по согласованию с комитетом. На отдельных участках внутри территории действует ограничение по высоте строящихся зданий (не более 10 метров). Предоставленные на согласование в комитет в начале 2006 года предпроектные проработки не устроили его специалистов. Так, заместитель председателя КГИОП Алексей Комлев указал, что «данные предпроектные предложения пренебрегают режимом зоны охраняемого ландшафта». Два варианта генплана различаются по степени внедрения в Дубовую рощу и характеру размещения портовых объектов. «В первом варианте проектируется устройство одной подъездной дороги с восточной стороны Дубовой рощи, проходящей параллельно существующему историческому транзит, ведущему на Ключенскую пристань (земли бывшего военного ведомства). Во втором варианте предлагаются две подъездные дороги: посередине участка Дубовой рощи и с ее восточной стороны. Подъездная дорога посередине Дубовой рощи планируется с устройством трассы железнодорожного тылового фронта. На территории Дубовой рощи предлагается устройство подстанции». Некоторые объекты застройщик планирует разместить на бывшем еврейском кладбище. По мнению Алексея Комлева, «данное планируемое строительство полностью ликвидирует сохраняющуюся по настоящее время Ключенскую пристань, все транзиты, ведущие к ней,

и ведет к полной утрате Дубовой рощи». В то же время заместитель председателя КГИОП указал, что комитет «не возражает против такого внедрения в зону ценного природного ландшафта, который подлжет регенерации».

Теперь инвестору вместе с проектировщиком кроме проблем с расселением и сносом зданий, расположенных на участке, нужно заняться решением «кгиповских» вопросов. Кроме всего вышеперечисленного, проектную документацию нужно дополнить историко-архитектурным опорным планом с обозначением Дубовой рощи, усадьбы Ратьковых – Рожновых, Ключенской пристани, еврейского кладбища и других объектов по согласованию с комитетом. Спроектировать объекты грузового района таким образом, чтобы остался визуальный просмотр со стороны усадьбы Ратьковых – Рожновых на Финский залив. Обозначить границы существующей Дубовой рощи. Исключить внедрение общепортовых объектов, подстанции и транспортной инфраструктуры в зону ценного ландшафта (при этом можно использовать существующий исторический транзит, ведущий на Ключенскую пристань). «Рассмотреть возможность сохранения Ключенской пристани и исключить внедрение пятна застройки Морского Грузового района «Бронка» на кладбище». Кроме этого застройщик должен будет заняться регенерацией Дубовой рощи по заданию КГИОП. В отдельных зонах выделенной для строительства территории допускается возведение отдельно стоящих объектов высотой не более 10 метров до конька кровли, площадью до 500 кв. метров с минимальными разрывами между зданиями не менее 100 метров.

В середине августа 2006 года Невско-Ладжское бассейновое водное управление согласовало отвод земельного участка для проведения изыскательских работ при условии выполнения инвестором регламента хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями «Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».

Из построек усадьбы Ратьковых – Рожновых «Дубки» (улица Черникова, 1-а, 3, 24) сегодня сохранился деревянный дом садовника и фонтан (вторая половина XIX века). Главный деревянный дом усадьбы был разрушен в 1997 году. Основной ценностью памятника культуры – усадьбы Ратьковых – Рожновых является парк, заложенный еще в XVIII веке, и система прудов с плотинами.

ТОРГИ



Проведение торгов на право заключения инвестиционного договора аренды для реконструкции дома 7 по улице Рылеева под гостиницу было намечено еще на 2004 год. Сейчас процесс подготовки к аукциону входит в финальную стадию.

Речь идет о торгах на право проектирования, строительства и реконструкции здания, которое расположено в непосредственной

С видом на собор

близости от Спасо-Преображенского собора. Земельный участок, который выделен на эти цели, имеет площадь 1837 кв. метров.

Начальная цена аукциона составит \$3630 тыс. Размер задатка – 20 процентов от этой суммы, а шаг аукциона – \$180 тыс. Победитель торгов должен будет за счет собственных средств отремонтировать соседнее здание, в котором расположен Дом детского творчества Центрального района (улица Рылеева, 9). Всего на эти работы может уйти не менее 6,2 млн рублей в ценах 2000 года, естественно, с уточнением по фактическим затратам. Процесс строительства и реконструкции здания под гостиницу по нормативам должен занять не более 35 месяцев. Победитель аукциона выплатит сумму, составляющую 4,5 процента от суммы, вырученной по результатам торгов ООО «Аверс-инвест», которое подготовило всю необходимую для проведения аукциона документацию.

Здание вошло в перечень адресов, определенных «Программой размещения объектов гостиничной инфраструктуры в Санкт-Петербурге», которая была принята в июле 2004 года. Тогда дома 7 и 9 по улице Рылеева были занесены в «Первоочередной перечень зданий и земельных участков к выставлению на торги в 2004 году». В результате дом 9 решили оставить за Домом детского творчества, а дом 7 все-таки выставить на торги.

По заказу ООО Аверс-инвест» был разработан временный регламент застройки квартала, ограниченного улицами Рылеева, Короленько, Маяковского и Артиллерийской. Выполнены и предпроектные проработки (ООО «Кваттро-Студио»). Если победитель торгов решит воспользоваться этим проектом,

то предстоящие работы будут выглядеть следующим образом. Планируется реконструировать здание, сохранив существующие высотные характеристики и устроив мансардный этаж со стороны дворового фасада. Это станет возможным благодаря изменению конфигурации кровли. Кроме этого будет возведен новый корпус, связанный поэтажно с существующим зданием. Въезд во двор будет осуществляться через арочный проезд со стороны улицы Рылеева и Артиллерийской улицы. Во дворе предусмотрено устройство парковки на 5 автомобилей и на 3 места – в пределах улицы Рылеева.

Четырехэтажный дом 7 по улице Рылеева был построен в 1857 году по проекту архитектора К.Г. Альштрема и представляет историко-культурную ценность как «образец рядовой застройки». Соседний с ним 3-4-этажный дом под номером 9 был возведен в 1845-1846 годах архитектором В.П. Стасовым и состоит на учете в КГИОП как выявленный объект культурного наследия «лицевой флигель бывшего дома Лищина».

Поскольку здания представляют историко-культурную ценность и находятся в непосредственной близости от Спасо-Преображенского собора, все работы на объекте могут проводиться только по согласованию с КГИОП. В процессе реконструкции должны быть сохранены: рисунок и габариты дверных и оконных проемов по фасадам, архитектурно-художественный декор парадных лестниц, габариты арочного проезда; воссозданы утраченных элементов металлического декора.

Здание уже долгое время не эксплуатируется и находится «в состоянии незавершенной ре-

конструкции». Общий физический износ на 1995 год составлял 50 процентов.

В соответствии с временным регламентом застройки участка допустимые параметры реконструкции выглядят следующим образом: площадь застройки – до 1378 кв. метров, общая полезная площадь здания – до 4339 кв. метров. При этом площадь застройки реконструируемого здания составит 1018 кв. метров, а площадь застройки нового корпуса – 360 кв. метров.

В здании предусматривается устройство гостиницы класса «три звезды», рассчитанной на 91 номер (143 постельяца). На первом этаже будут находиться: зона регистрации, сервисные службы, магазины, бар, обеденные залы, вспомогательные и административные помещения. Со второго этажа и выше – гостиничные номера.

Победитель торгов должен будет комплексно благоустроить дворы дома 7 и дома 9, устроить детские площадки, установить павильон для мусоросборного контейнера, сделать пешеходные дорожки, разбить газон и посадить кустарники.

Судя по справке Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, электроснабжение гостиницы станет возможным после строительства ПС-101А или реконструкции ТЭЦ-2. Таким образом, подключить объект к сетям застройщик сможет не ранее 2009 года.

Специалисты ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» оценивают стоимость работ по реконструкции здания в сумму более \$4,2 млн.

Площадь земельного участка – 1837 кв. метров
Площадь застройки: существующее здание – 1018 кв. метров, новое строительство – 360 кв. метров
Общая площадь здания – 5093 кв. метра
Строительный объем – 21 720 кубометров
Высота – 4–5 этажей

ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС

Реанимируется идея строительства многофункционального торгового комплекса под площадью Восстания. В июне этого года от дальнейшей реализации проекта из-за сложных инженерно-геологических условий земельного участка отказалось ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург». Теперь счастья хочет попытаться ООО «Адитум».

Инвестор планирует начать изыскательские работы все на том же участке, имеющем площадь 42,4 тыс. кв. метров. В конце августа 2006 года генеральный директор ООО «Адитум» г-н Дымов направил письмо губернатору города Валентине Матвиенко, в котором сообщил, что «обладая информацией о полном объеме сложностей по строительству подземного торгового комплекса, наша группа компаний все же считает возможной реализацию вышеуказанного проекта, ограничив заглубление одним этажом и уменьшив площадь застройки до размеров непосредственно площади Восстания». Напомним, что проект, который разрабатывало ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург», затрагивал и прилегающие к площади участки улиц.

ООО «Адитум» входит в инвестиционную группу компаний «Рюрик», к разработке проектной доку-

Под площадью Восстания-2

ментации застройщик планирует привлечь датскую фирму Witteveen+Bos, которая занимается строительством подземных сооружений в Нидерландах «в аналогичных, – как сообщил инвестор, – инженерно-геологических условиях». Эта компания принимала участие в технико-экономическом обосновании возможности строительства подземного паркинга в составе проекта «Новая Голландия».

Новый инвестор планирует построить подземный многофункциональный комплекс с системой подземных пешеходных переходов, что, по мнению руководителя фирмы, «позволит решить проблему одного из самых сложных транспортно-пешеходных узлов Санкт-Петербурга».

Напомним, что по требованию КГА инвестор должен увязать планировочные решения подземного многофункционального комплекса с существующими и перспективными выходами метрополитена и Московского вокзала, разработать схему организации движения транспорта и пешеходов в районе площади Восстания, включая подземное пространство. К прежнему инвестору предъявлялось требование разработать варианты планиро-

вочного решения размещения подземных паркингов под Невским и Лиговским проспектами. Теперь, возможно, в связи с уменьшением пятна застройки это условие будет снято.

По данным КГИОП, к земельному участку непосредственно примыкает памятник федерального значения Московский (Николаевский) вокзал, а также выявленные объекты: конторский корпус Московского вокзала (Невский, 85, лит. 3), наземный павильон станции метро «Площадь Восстания» (на месте Знаменской церкви), а также дома 33-35, 43-45, 47, 49 и 53 по Лиговскому проспекту. Кроме того, в границах проектирования проходила трасса Лиговского канала. Он был прорыт в 1718-1725 годах для питания фонтанов Летнего сада. В конце XVIII – начале XIX века канал снабжал водой пруды Таврического сада, а в 1891-1892 годах был заключен в трубу и засыпан.

По мнению специалистов КГИОП, в проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия по сохранению объектов культурного наследия и исторического облика города – ценных градостроительных ансамблей Невского проспекта, площади



Восстания и Лиговского проспекта. Строительство должно сопровождаться археологическими наблюдениями. Возможно, понадобится провести частичные археологические исследования объектов культурного наследия, примыкающих к границам участка.

ПРОИЗВОДСТВО

Бутылок станет больше

В Выборгском районе в нежилой зоне «Парнас» ООО «Пенси Боттлинг Груп» планирует построить производственно-складской комплекс. Изыскательские работы начнутся на участке, имеющем площадь 6410 кв. метров.

Территория, определенная для строительства, расположена юго-восточнее пересечения 5-Верхнего переулка с Домостроительной улицей. КГА обязал инвестора разработать временный регламент застройки, а также проект планировки и межевания территории в границах квартала 3 нежилой зоны «Парнас», ограниченной Домостроительной и Верхней улицами, а также 5-м и 2-м Верхними переулками. Сегодня участок является пустырем.

Компания работает в городе с 1996 года, и теперь решила расширить свои производственные мощности. Сейчас производительность существующей линии составляет более 9,8 млн упаковок прохладительных напитков в год. В 2005 году налоговые отчисления инвестора в бюджеты всех уровней

составили около 121,4 млн рублей, в том числе 13,2 млн рублей пошли в бюджет Санкт-Петербурга. Строительство нового объекта позволит увеличить налоги в бюджет города более чем на 2,5 млн рублей.

Инвестор планирует построить на участке одноэтажное здание, площадь застройки которого составит 1 тыс. кв. метров. Реализация проекта рассчитана на один год.

В пояснительной записке к заявлению о предоставлении земельного участка инвестор указал, что «учитывая высокие темпы развития российского рынка пищевой продукции, руководство предприятия намерено разработать и выполнить проект по строительству централизованного сервисного центра производственно-складского комплекса и расширению существующих площадей производства и складов, вследствие чего появится возможность увеличения мощности производства, расширения площади складирования сырья и готовой продукции».

По подсчетам компании, объем инвестиций в проект выльется в сумму \$30 млн.

АВТОБАЗА

Мясопродукты в Обухово

Во Фрунзенском районе на территории нежилой зоны «Обухово» ООО «Рубеж-Плюс Регион» собирается построить автотранспортное предприятие.

Для изыскательских работ инвестор выбрал земельный участок, который имеет площадь 5770 кв. метров. Он находится северо-восточнее пересечения Складского проезда с Карпатской улицей. Участок сформирован красными линиями этих магистралей, а также граничит с территорией спецавтобазы ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» и территорией планируемого к строительству пожарного депо.

Компания «Рубеж-Плюс Регион» является одним из операторов российского мясного рынка, поставляет в город сырье для промышленной переработки и дальнейшей реализации мясопродуктов. Не так давно компания разработала программу, направленную на развитие производства всего спектра продукции мясопереработки. В рамках этой программы уже построен и введен в эксплуатацию

комплекс по переработке пищевых продуктов, он расположен по адресу: Софийская улица, 91. Участок, который запросила компания для строительства автотранспортного предприятия, находится в непосредственной близости от производственных корпусов.

Инвестор планирует построить 1-2-этажное здание, примерная площадь застройки составит 1152 кв. метра. Завершить строительство инвестор намерен к концу 2007 года. На участке будут возведены административные и хозяйственные постройки, автомойки, организованы стоянки для автотранспорта. Площадь ремонтной зоны составит 864 кв. метра, административно-бытового корпуса – 576 кв. метров, мойки – 250 кв. метров. Стоянка будет организована для 18 большегрузных автопоездов, выделят место и для парковки легковых автомобилей. Контрольно-пропускные пункты установят на выездах на Карпатскую улицу и Грузовой проезд.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Система предприятий строительной индустрии «МЕЛИКОНПОЛАР» получила кредит в Северо-Западном филиале ОАО «АК БАРС» банк. Его общая сумма составила 110 млн рублей. Деньги будут направлены на реализацию проекта по увеличению производственных мощностей предприятия.

Кредитный договор между банком и «МЕЛИКОНПОЛАР» подписан в начале сентября 2006 года. Деньги будут выделяться 2 траншами. Срок кредитования – 5 лет. Первый из них, размером 51 млн рублей, пойдет на оплату двух линий «Новаблок». Контракт на их поставку система предприятий строительной индустрии «МЕЛИКОНПОЛАР» заключила с испанской фирмой ROYATOS в апреле 2006 года. Эта сумма будет перечислена в течение 1 года компании «Петроконсалт», которая выступает в качестве лизингодателя (договор заключен на 5 лет). Второй транш кредита – 59 млн рублей. Он будет направлен на реконструкцию уже существующих производственных цехов, их техническое перевооружение и создание необходимой инфраструктуры для работы нового оборудования. Кроме заемных, «МЕЛИКОНПОЛАР» вкладывает в этот проект и собственные средства в сумме 52 млн рублей. Их компания получила за счет увеличения уставного капитала в конце мая 2006 года (взнос учредителей составил более чем 26,5 млн рублей) и реинвестиции собственной прибыли. Ввод в эксплуатацию новых производственных линий планируется в мае 2007 года.

Итоги смотра-конкурса архитектурных проектов и построек «Архитектон» были подведены 13 сентября. Союз архитекторов назвал лучшие проекты и постройки 2006 года. Конкурс проводился в Санкт-Петербурге с 6 по 13 сентября 2006 года. Первое место и золотой диплом в номинации «Лучший проект года» получила мастерская под руководством Михаила Мамوشина за жилой комплекс на Шпалерной, 37, спроектированный по заказу компании RBI (ООО «НИС. Жилищное строительство»). «Дом на Шпалерной улице» как победитель конкурса будет представлять Санкт-Петербургский Союз архитекторов на общероссийском фестивале «Зодчество-2006» в Москве.

Группа компаний «Хоссер» презентовала новую линейку центральных кондиционеров Wolf KG Top. ГК «Хоссер» является официальным торговым представителем немецкого завода Wolf. Выпуск новой линейки центральных кондиционеров не сделал продукцию дороже. Более того, цены на установки стали ниже, а сроки изготовления – короче. Новое инженерное решение KG Top – это разборная рамная конструкция корпуса установок, что значительно упрощает транспортировку, сборку, монтаж, обслуживание; прогрессивная конструкция корпуса и инспекционных панелей, которая обеспечивает максимальную энергоэффективность и снижает эксплуатационные расходы.

В Ленинградской области продолжается активное развитие строительного комплекса. Во втором полугодии 2005 года и первом полугодии 2006 года за счет частных инвестиций в регионе введено в эксплуатацию 9 строительных предприятий. Одно из них – Выборгский завод «Норд-Роквул», который производит теплоизоляционные материалы из минеральной ваты на основе горных пород базальтовой группы. Его торжественное открытие состоялось в мае 2006 года. В этом году приступили к работе и два новых деревообрабатывающих производства, продукция которых будет применяться на объектах строительного комплекса региона. Комитетом по строительству проведены переговоры по созданию предприятий, производящих комплектующие для малоэтажных домов со следующими компаниями:

ООО «Стройинвест», ООО «Славстрой» – строительство завода по производству газобетонных изделий в городе Сланцы, мощностью 100 тыс. куб. метров в год;

«Интернейшен Канада» – строительство завода по производству деревянных монолитных домов, мощностью 300 тыс. кв. метров в год;

«ИВИ-93» – строительство завода по производству конструкций для каркасно-сборных зданий, производительностью 350 тыс. кв. метров в год.

За первое полугодие 2006 года Комитетом по строительству рассмотрено 7 деклараций о размещении на территории Ленинградской области новых производств. Среди них ООО «Завод ЖБИ 1», ООО «Баумит» и ООО «Цемент».

ВОПРОС-ОТВЕТ

Основные вопросы заемщика

Многие жители Петербурга в последние годы задумываются о приобретении квартиры в кредит. Тем более что ипотечные программы в городе активно развиваются, и об их поддержке много говорится на всех уровнях власти. Но прежде чем принять решение, потенциальным заемщикам предстоит разобраться в большом количестве вопросов, связанных с выбором банка, поиском квартиры, страхованием и оформлением ипотечной сделки. Мы продолжаем разговор с экспертами ипотечного рынка. Сегодня на вопросы «Строительного Еженедельника» продолжает отвечать Игорь Жигунов, член правления ООО «Городской Ипотечный Банк», директор по Северо-Западному округу.

– Предлагает ли Городской ипотечный банк своим клиентам варианты перекредитования? Когда обычно это делают? И как это происходит?

– Городской ипотечный банк предоставляет кредиты на покупку квартир/домов, а также на потребительские цели под залог имеющейся квартиры/дома. Программы именно перекредитования банк не предлагает. Это связано с вопросами как рискованности составляющей при оформлении такого рода сделки и наличии последующего залога, так и технологической части. Кроме того, в настоящее время операции перекредитования еще не носят массового характера. Основная масса ипотечных кредитов выдана за последние два года, и ставки за этот период сильно не изменились (на 1,5-2 процента). Таким образом, речь идет о ранее (до 2004 года) выданных кредитах. Для перекредитования клиенту необходимо не только выполнить ряд условий как нового кредитора, так и прежнего, но и посчитать свои затраты: сборы банка за переоформление кредита, прекращение и регистрация нового залога, тарифы по иным банковским операциям, а если клиент при этом еще и использует процедуру досрочного погашения – то уплатить комиссию за досрочный платеж. Таким образом, имеет смысл клиенту заниматься таковым вопросом, когда разница в ставках составит не менее 3 процентов. Что может подвигнуть клиента на переоформления его кредита – это более низкая ставка, менее затратная и более удобная схема погашения кредита, увеличение срока кредита и, соответственно, уменьшение нагрузки по выплатам каждый месяц.

– Есть ли возрастные ограничения для заемщиков? Дают ли кредиты пенсионерам и студентам?

– Если речь идет о заемщике, работающем по найму, то на момент полного погашения кредита клиенту Городского ипотечного банка должно быть не более 65 лет. Так как мы предоставляем кредиты на срок до одного года, то ипотека в нашем банке доступна даже людям предпенсионного возраста, а также работающим пенсионерам.

Граждане, получающие доход от владения собственным бизнесом, могут погашать кредит и после 65 лет. При этом важно помнить, что при ипотечном кредитовании обязательно страхование жизни и трудоспособности заемщика. В этом случае от возраста, состояния здоровья будет зависеть тариф страховой компании.

Заявление на кредит от студента, имеющего общий трудовой стаж не менее 12 месяцев, рассматривается на общих основаниях. Главное, чтобы размер его дохода позволял взять ипотечный кредит. Студент, который не работает, соответственно, не получает доход и не может быть заемщиком, так как ему не из чего погашать кредит.

– Может ли семейный человек взять ипотечный кредит только для себя?

– Видимо, речь идет о ситуации, когда банком учитывается только доход одного заемщика (при этом второй супруг не является созаемщиком), и оформление покупаемой недвижимости оформляется в собственность одного заемщика. Да, такая ситуация возможна. При этом возможно либо оформление супругами брачного договора, и тогда имущество будет принадлежать одному из супругов и он же будет заемщиком, либо оформить поручительство второго супруга, при этом он не будет заемщиком, но владеть

квартирой по законодательству РФ будут оба супруга.

– Как быть с кредитом в случае гражданского брака?

– По условиям некоторых банков созаемщиками могут быть люди, состоящие в гражданском браке или родственники. «Городской» рассматривает в качестве созаемщиков только супругов, официально зарегистрировавших свой брак в органах ЗАГСа.

– Стоит ли связываться с кредитными организациями, если они предлагают заведомо заниженный процент? Почему это может происходить?

– Понятие «заведомо заниженный процент» скорее не совсем корректно. Правильнее говорить о ставках по кредиту, которые могут быть по отдельным программам чуть ниже, чем у основной массы предложений на рынке. В этом случае могут быть разные обоснования: например, по программам «Городского» ставки составляют от 9,5 процента в валюте и от 11,9 процента годовых в рублях. При этом нет дополнительных сборов за обслуживание, а ставки такие низкие за счет более низкой стоимости привлечения ресурса банком.

Бывают на рынке варианты, когда более низкая ставка является плавающей (то есть может изменяться и в сторону роста в зависимости от ситуации на рынке), а бывает вариант совмещения низкой ставки с дополнительными сборами за обслуживание и т.д. Таким образом, необходимо внимательно изучать совокупность условий в рамках каждой программы и смотреть на общий финансовый результат сделки.

– Можно ли получить ипотечный кредит под залог другой недвижимости, например, квартиры или дома в области?

– Да, некоторые банки, в том числе Городской Ипотечный, предоставляют потребительские ипотечные кредиты под залог имеющейся недвижимости. В этом случае заемщик может получить до 85 процентов стоимости закладываемой квартиры/дома и направить их на крупные расходы (долевое строительство, ремонт и т.д.), при этом из квартиры выселиться не надо, заемщик и его семья продолжают жить в этой квартире (которая в залоге у банка до полного погашения кредита).

– А если собственность долевая?

– В рамках программ Городского ипотечного банка возможен залог квартиры/дома, находящегося в общей долевой собственности заемщиков.

– Можно ли обменять или продать квартиру, если кредит не полностью погашен?

– В целом, продажа объекта в период регистрации залога на него невозможна без согласия банка-кредитора (залогодержателя).

– Действительно ли выплаты по кредиту не должны превышать половину совокупных доходов заемщиков? Что делать, если реально можешь платить больше?

– При проведении анализа платежеспособности заемщика банк оценивает соотношение платежей/доход, которое будет у заемщика при погашении кредита. Основной момент – после погашения очередного платежа по кредиту у заемщика должны оставаться денежные средства на проживание и обеспечение семьи. По разным программам банков такое соотношение (платеж/доход) различны, в среднем же нормальным соотношением можно считать 40-60 процентов.

Конечно, заемщик может досрочно внести большую сумму, если у него увеличился доход.

– Может ли «Городской» выдать кредит человеку, у которого есть кредитные обязательства перед другим банком? Что такое кредитная история? Насколько она важна для человека и для банка? При каких нарушениях в этой истории могут отказать в займе?

– При заполнении заявки на кредит заявитель должен указать наличие обязательств по другим кредитам. Если дохода клиента достаточно для погашения нескольких кредитов, то положительное решение банка вполне вероятно. В практике Городского Ипотечного банка есть немало

случаев, когда заемщики одобрялись на два кредита одновременно или брали второй кредит, имея уже еще один в другом банке. Ведь главное – чтобы клиент, исходя из его доходов, мог справляться с кредитной нагрузкой.

Закон о кредитных бюро вступил в силу в июле 2006 года. Согласно закону банки обязаны предоставлять информацию о кредитных историях своих заемщиков (при наличии согласия клиента на это). В кредитной истории указывается сумма, срок кредита и порядок погашения.

Заполняя заявление на кредит, клиент дает или не дает согласие на передачу информации о его кредите в Бюро кредитных историй. Безусловно, положительная кредитная история (ранее одобренные кредиты в других банках, отсутствие просрочек при погашении кредита) благоприятно повлияет на возможность получения последующих кредитов.

Отрицательная кредитная история (недобросовестное исполнение заемщиком своих обязательств) или сокрытие заемщиком полной информации, предоставление заведомо ложной информации может явиться причиной для отказа в получении кредита.

– Чем отличаются кредиты в рублях и долларах? В чем выгоднее брать кредит?

– Решение о выборе валюты кредита зависит от нескольких факторов: это валюта, в которой заемщик получает доход и регион, в котором клиент проживает или покупает недвижимость.

Обычно в Москве и Санкт-Петербурге более востребованы кредиты в долларах США, так как цены на жилье здесь выражены в этой валюте. В регионах популярнее кредиты в рублях.

Кредиты в валюте (иностранной), как правило, дешевле, чем в рублях (например, в среднем ставки по кредиту в валюте 10-11 процентов, по кредитам в рублях – 12-15 процентов).

– Какие платежи по кредиту выгоднее: аннуитетные или дифференцированные?

– 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), так как это удобно и для клиента, и для кредитора.

– Квартиры в каких районах города по статистике пользуются наибольшей популярностью? Чем это обусловлено?

– География объектов залога очень обширна – это все районы Санкт-Петербурга. В части именно количества квартир – разумеется, это, прежде всего, спальные районы, где больше объем жилого фонда и где сосредоточены именно жилые объекты, а не коммерческие, офисные центры. Среди спальных районов это и Приморский, и Выборгский районы, Московский, Кировский, то есть там, где большее предложение жилого фонда, причем более современного и качественного.

– Как рассчитывается ежемесячный платеж по кредиту?

– Платеж рассчитывается по формуле сложных процентов и является аннуитетным (то есть состоит из части основного долга по кредиту и процентам, начисленным на остаток за месяц). Как ранее отмечалось, платеж не должен превышать определенной части от дохода заемщика.

– Если повторится сценарий дефолта 98-го года, что будет с ипотечным кредитом человека и с его ипотечной квартирой?

– В части условий кредитного договора – все без изменений, условия прежние. То есть заемщик либо должен будет погашать кредит планомерно и далее, либо необходимо будет вернуть кредит досрочно. В целом же при возникновении сложностей с исполнением обязательств по кредиту банк всегда советует заемщику сразу обращаться к нему, чтобы вместе выбрать оптимальный вариант решения. Ведь ни один, ни другой не заинтересованы в обращении взыскания, наращивании штрафных процентов и т.д.

АССИГНОВАНИЯ

Военных оставят без жилья?

Вопреки всем ожиданиям, в следующем году предполагается сокращение финансирования строительства жилья для военнослужащих.

Как стало известно на этой неделе, объем ассигнований на обеспечение жильем военных в следующем году планируют снизить на 8,15 млрд рублей (с 19,6 млрд рублей в 2006 году до 11,45 млрд рублей в 2007 году). Эти цифры заложены в проекте бюджета, который в первом чтении будет рассмотрен парламентариями в ближайшую пятницу. В реальном выражении вышеназванная ситуация означает сокращение расходов на жилищное строительство для служивых на 47,7 процента.

При этом, по самым приблизительным оценкам, сейчас 130 тысяч служивых в России не имеют собственного жилья и еще 30 тысяч нуждаются в улучшении жилищных условий. Только на следующий год потребности Минобороны в жилье составляют 27,8 тысяч квартир. По мнению экспертов от военного ведомства, выйти на этот показатель можно только при условии, если по линии Госстроя будет

выделено жилье на сумму 15 млрд рублей (9,4 тыс. квартир), а по программе государственных жилищных сертификатов — на сумму 7,7 млрд рублей (8,1 тыс. рублей). Есть еще надежда, что по линии Минобороны ассигнования на эти цели могут возрасти на 5,8 млрд рублей до 17,25 млрд рублей (это еще 10,3 тыс. квартир). Военные рассчитывают, что нужную сумму добавят в ближайшее время.

Правда, думские эксперты очень скептически оценивают эту перспективу. Так, по словам члена думского Комитета по обороне Михаила Маркелова, практика прошлого года показала, что поправки в бюджет не только не принимали, но даже не читали. «В прошлом году мы подготовили более 3 тысяч поправок, и все они были рассмотрены за один день. Их вносили пакетами, блоками и тут же отклоняли. Потому что прочитать и понять их за такой короткий срок было просто физически невозможно. Боюсь, что в этом году будет то же самое», — заявил парламентарий.

По мнению депутата, урезание финансирования социальных программ по линии военного ведомства означает, что бюджет-2007, позиционируемый как социальный, на самом деле таковым не является.

«Весь заявленный социальный пакет рушится под предлогом того, что деньги надо вы-

бюджет-2007,

позиционируемый как социальный, на самом деле таковым не является.

таскивать из-под инфляции. Мол, даже то, что дали, военные не смогут вовремя освоить, — говорит Михаил Маркелов. — При этом, с одной стороны, в 2007 году увеличен бюджет на обороноспособность страны (на закупку новой техники и модернизацию старой), с другой — урезано социальное обеспечение военнослужащих. Опять экономят на людях. Причем по

непонятным причинам идут бюджетные сокращения не только в программах, но и подпрограммах, обозначенных в послании Президента в качестве приоритетных. Цифры каким-то образом просто перевернулись».

«Провалилась социальная программа ипотеки для служивых, — продолжает Михаил Маркелов. — Отдельной программы по жилищному строительству для военных просто не существует, а разрекламированная программа жилищных сертификатов — чистый обман. Теперь это совершенно очевидно, поскольку реально сертификаты ничем не подкреплены. И использовать эти бумажки можно только в отхожем месте».

«Я не понимаю, почему государство загоняет военнослужащих в угол. Одно дело обижать социально незащищенные слои населения, которые не представляют консолидированной силы, и совсем другое дело — унижать людей, которые с оружием в руках защищают интересы государства. Понятно, что все это безобразие (не дай Бог, конечно) может обернуться против госаппарата», — заключил депутат.

МНЕНИЯ

Андрей Головатюк, депутат думского Комитета по обороне:

— Я не знаю, кем было принято такое решение, но уже сейчас понятно, что оно идет вразрез с задачами, поставленными Президентом. В частности, с требованием о переводе основного числа военных частей на контрактный способ комплектования в течение ближайших десяти лет, а также с задачей обеспечения служебным жильем всех военных к 2010 году.

Мы можем потратить деньги, предусмотренные в бюджете, на запланированное строительство домов для служивых, но тогда на создание инфраструктуры в военных кварталах и городках ничего не останется. В этом случае Минобороны РФ придется изыскивать дополнительные средства, перебрасывать их со статьи на статью, чтобы как-то закрыть брешь. Наверняка при этом возникнет больше возможностей для нецелевого использования денег и их разбазаривания.

Мы знаем, что в частях, которые уже переведены на контракт, люди готовы служить. Их в ос-

новном устраивает зарплата (особенно на периферии), но отсутствие элементарных бытовых удобств — общежитий квартирного типа для семейных военных, теплых казарм, детских садов и магазинов — все это вынуждает людей увольняться. Получается, что, обучив контрактника, мы не можем удержать его в рядах вооруженных сил более одного срока.

Думский Комитет по обороне будет бороться за пересмотр бюджетной статьи. Уже прошли предварительные консультации с участием представителей Минфина РФ. Кстати, ни на один из заданных депутатами вопросов по бюджету они ответить не смогли.

Альберт Макашов, генерал советской армии:

— Когда я служил в армии, таких проблем вообще не было. Офицерская семья была без постоянного места жительства максимум год. Если больше, это уже было ЧП. А то, что творится сейчас, это форменное безобразие. И самое страш-

ное, что выхода из ситуации не видно. Людей кормят обещаниями. Офицеры, цвет российской армии, влачат жалкое существование. Это ударяет по каждой конкретной семье военнослужащего и в целом по престижу армии. Нельзя жить без дома. Если нет жилья — нет ничего: ни семьи, ни службы. Приведу небольшой пример, с которым столкнулся буквально сегодня. Моя бывшая армия сейчас находится в городе Воронеже. Первый заместитель командира, молодой генерал, получил квартиру в селе Богучар, за сотни километров от места службы. Он целые недели сидит на полигоне и живет в гостинице. А жена с двумя детьми приезжает к нему раз в две недели на выходные. Это что, нормальная семейная жизнь? Почему не дать человеку служебную квартиру в Воронеже? Я подчеркиваю, речь идет о генерале (!). А что творится с капитанами, майорами и простыми лейтенантами, я вообще не говорю. Неудивительно, что получив квартиру по линии военного ведомства, люди сразу пытаются уволиться.

Николай Курьянович, член думского Комитета по безопасности:

— Я сам офицер запаса. Могу сказать, что сполна познал нелегкий хлеб службы в наших вооруженных силах. Поэтому подобные действия иначе как издевательством над военнослужащими назвать не могу. У нас много говорится высокими начальниками о поддержке армии на разных юбилеях и митингах, но когда доходит до дела — получаются вот такие проекты бюджета. Мне тем более не ясно, почему последовало сокращение статей на жилищное строительство, потому что бюджет-2007 сформирован с профицитом почти на треть по отношению к прошлому году. Это значит, что в стране есть возможности строить квартиры для военных в массовом порядке, в том числе и в рамках одной из объявленных национальных программ. Для этого есть ресурсы. Но, видимо, как всегда, не хватает желания. Так что я против такого бюджета. Уверен, что здесь есть какая-то цифровая эквилибристика. Надо разобраться.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

ПРОГРАММА

Аварийные надежды

Жилые дома в историческом центре Санкт-Петербурга являются одними из самых проблемных в плане проведения капитального ремонта. Три четверти из общего числа аварийных домов Санкт-Петербурга расположены в Петроградском и Центральном районах. Сегодня городские власти следуют специальной программе переселения жителей из ветхого и аварийного жилищного фонда, которая полностью должна быть реализована в 2010 году.

Напомним, что программу расселения петербуржцев из аварийных домов городское правительство приняло еще в 2004 году. До 2010 года город планирует полностью разрешить наболевшую проблему. Однако пока даже сами чиновники сомневаются в том, осуществляются ли эти планы в действительности. Как выяснилось, причин для сомнений много. Заместитель председателя жилищного комитета Иван Теплых говорит, что в целом в Санкт-Петербурге насчитывается более 1,17 млн кв. метров ветхого и аварийного жилья. По словам Ивана Теплых, капитальный ремонт во многих домах, расположенных в историческом центре Санкт-Петербурга, не проводился более 150 лет. В первую очередь проблема заключается в отоплении подвалов, которая впоследствии оборачивается коррозией металлических конструкций и грибковыми повреждениями деревянных материалов. Однако городских чиновников в решении проблемы больше волнуют не внушительные цифры, а безучастность самих жителей аварийных домов. Глава администрации Петроградского района Алексей Делюкин утверждает, что главная головная боль — это аварийные квартиры, а не дома в целом. По словам Алексея Делюкина, многие жильцы аварийных квартир в настоящее

время, бездействуя, ждут, когда город сам придет на помощь. В администрации района от жителей поступают жалобы на то, что их квартиры находятся в аварийном состоянии. Однако, по словам Алексея Делюкина, впоследствии выясняется, что квартиры эти нуждаются не в капитальном, а в косметическом ремонте. В этом случае вина лежит в первую очередь на самих жильцах, считает глава Петроградского района.

По словам Ивана Теплых, здание считается аварийным, если повреждены несущие конструкции, разрушена кирпичная кладка здания, если есть вертикальные трещины и если страдают деревянные перекрытия. Это первые признаки того, что дом нуждается в капитальном, а не косметическом ремонте.

Алексей Делюкин уверен, что решение острой городской проблемы сегодня тормозится по двум немаловажным причинам: частые отсрочки капитального ремонта и слабая система работы жилищного хозяйства. Глава Петроградского района говорит, что сотрудники жилищных хозяйств далеко не сразу доводят жалобы петербуржцев до сведения администрации. Отсюда и вытекает целая цепочка взаимозависимых факторов, которая существенно оттягивает реализацию городской программы расселения. Более того, на быстрое расселение и проведение капитального ремонта, по словам Алексея Делюкина, не хватает средств.

Между тем, напомним, что в целом город на выполнение программы расселения до 2010 года предусматривает 6,5 млрд рублей. Сумма ежегодного финансирования формируется вместе с бюджетом города. Власти признают, что городских средств будет недостаточно для реализации столь грандиозного плана, поэтому активно привлекают

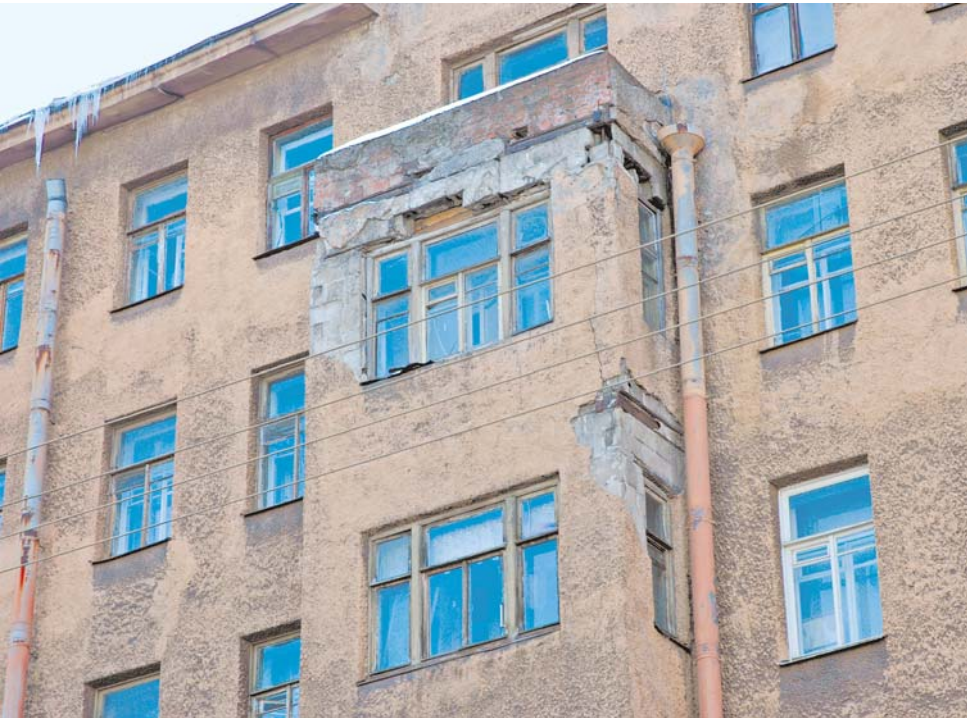


Фото Николая Мальшова

инвесторов. Во-первых, инвесторов привлекают к строительству новых домов, квартиры в которых затем будут предложены бедствующим гражданам для переселения. Во-вторых, инвесторы нужны городу для проведения капитального ремонта. Взамен они получают денежные средства на развитие инфраструктуры, а также 50 процентов отремонтированного жилья, которые будут переданы в собственность инвестора.

Сегодня проблемой расселения жителей аварийного фонда серьезно занялись и депутаты Законодательного собрания. По словам депутата Алексея Белоусова, еще три года назад был про-

писан алгоритм расселения жильцов в виде законопроекта. Однако законопроект так и остался написанным на бумаге. Алексей Белоусов говорит, что в ближайшее время законопроект будет внесен на рассмотрение в Законодательном собрании.

Городские власти считают, что проблему аварийного жилья реально решить только совместными силами. При этом все понимают, что времени для осуществления таких планов осталось совсем немного.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Мы возрождаем моральные стимулы

Сегодня почти все проекты петербургской компании «Метрострой» входят в число наиболее громких проектов города. Планы метростроевцев известны на много лет вперед. Почти каждый год открываются новые станции, строятся новые линии.

Строительство необходимой всем петербургской «подземки» на самом деле держится на реальных людях, большинство из которых прошло серьезную школу советских времен. Генеральный директор ОАО «Метрострой» Вадим Александров входит в число тех профессионалов, которые придерживаются устойчивых традиций и передают бесценный опыт новому поколению строителей. За плечами Вадима Александрова много профессиональных побед, но ни одна из них не давалась без боя. В настоящее время Вадим Александров заслуженно признан одним из лучших строителей Санкт-Петербурга, свидетельством тому является высшая награда в сфере городского строительства – знак «Строителю Петербурга» I (высшей) степени. Сегодня Вадим Александров рассказывает об основных перспективах петербургского «Метростроя», о юношеских мечтах и кино, которые привели его в реальный мир масштабного строительства.

– Вадим Николаевич, когда Вы пришли работать в «Метрострой», сколько было линий на карте строящегося метрополитена?

– Не помню. Сейчас больше – это точно. Сегодня в целом функционируют 110 километров линий и 58 станций метро. До 2015 года мы планируем построить еще 22 станции, в том числе и на пока еще не существующих линиях.

– Насколько известно, сегодня метростроевцы активно работают сразу в нескольких направлениях. Это в первую очередь строительство станции метро «Парнаска» и Фрунзенского радиуса. Можно ли горожанам в этом году ожидать каких-либо открытий?

– В конце декабря этого года откроется станция «Парнаска». В ее строительстве сегодня никаких проблем не существует. Сейчас там монтируется оборудование метрополитена, выполняется необходимое количество разъездов, оборотные депо, трансформаторная подстанция, отделка и начато благоустройство территории вокруг этой станции. Это весьма важный вопрос, поскольку станция располагается в еще не заселенном массиве. Специально для благоустройства территории город изыскал возможность выделения дополнительных средств в сумме 280 млн рублей. Станция «Парнаска» в первую очередь станет большим подспорьем в основном для тех людей, которые работают в промышленной зоне.

– Как сейчас обстоят дела со строительством Фрунзенского радиуса?

– С Фрунзенским радиусом дела обстоят посложнее. Активно строить эту линию после долгого перерыва мы начали в 2004 году. Сложность в том, что это очень большая линия. Сегодня можно с уверенностью сказать, что полностью осуществлена проходка правого перегонного тоннеля. Все остальные тоннели будут пройдены в ближайшее время. Основные станции этой линии: «Волковская», «Обводный канал», «Звенигородская» и «Площадь мира». Везде, на каждой станции ведутся работы так называемых больших станционных тоннелей. Сегодня устраиваются пересадочные узлы с «Площадью мира» на станции «Садовая» и «Сенная». Специально для этого будут монтироваться малые эскалаторы. В результате под Сенной площадью одновременно будут действовать три станции. Там живого места не останется.

– В том числе предполагается и третий выход?

– Нет, третьего выхода на поверхность не будет. Насколько это необходимо, покажет жизнь... Хотя в перспективе этот вопрос рассматривается.

– Станция «Обводный канал», насколько известно, тоже не будет иметь выхода?

– Нет. Планируется, что «Обводный канал» будет сооружен пока лишь в конструкциях, а станция «Звенигородская» – как переход на станцию «Пушкинская». Пока там тоже не будет наклонного хода (выхода на поверхность). Но потом, к 2010 году, выход здесь будет открыт. В то же время должен быть закончен и



верхний вестибюль «Обводного канала». Сейчас мы выполняем самые главные работы. Основная наша задача – «перебросить» людей с «Волковской» в центр города, на «Площадь мира». При этом автоматически разгрузятся Московская и Петроградская линии. По планам «Волковская», а вместе с ней и вся Фрунзенская линия будут открыты в 2008 году. Более того, к 2010 году мы планируем построить еще одну станцию на Фрунзенском радиусе – «Международную» (бывшая «Бела Куна»). Пока причин откладывать эти работы нет.

– Тем не менее, некоторые работы все же откладываются. Например, по строительству станции «Адмиралтейская». Ее острая необходимость очевидна. Однако как скоро станция начнет действовать, неизвестно никому...

– До 2008 года мы должны сделать все работы, связанные с подземной частью станции «Адмиралтейская». Пока она построена в конструкциях. Сейчас наша задача – сделать камеру, к которой подступит эскалаторный тоннель. Следующий этап – наклонный ход. Это основная проблема. Выходом на поверхность занимаемся не мы, а город.

– В чем проблема?

– Нет места для строительства вестибюля станции. Выход предполагается на Большую Морскую улицу и Кирпичный переулок. На том самом месте сейчас расположен жилой дом. Станция «Адмиралтейская» может быть построена до конца только в том случае, если этот дом будет расселен и снесен.

– Других вариантов нет?

– Это самый оптимальный вариант. Другие два: садик Адмиралтейства или место под аркой Генерального штаба. Я считаю, это нереально.

– Совсем недавно петербургский «Метрострой» выиграл тендер на реализацию масштабного проекта города – сооружение дамбы. Сколько времени и денег потребуются на это строительство?

– Слава Богу, что работы на строительстве дамбы реанимированы. Сейчас выделяются и федеральные, и заемные деньги (Европейского банка развития). По тендеру мы выиграли строительство участка под названием «Судопропускные сооружения и тоннель». Начали работать 25 июля этого года. За один месяц мы уже освоили 157 млн рублей. В целом нам предстоит освоить почти 10 млрд рублей, но проблема в том, что это нужно сделать в очень короткие сроки. Ведь с самого начала предполагалось строительство дамбы за 48 месяцев. Затем, когда был объявлен тендер, эти сроки сократились до 36 месяцев. Это было объяснимо: новые технологии могут позволить решить задачу в такие сроки. Однако когда в процессе проведения конкурса сроки сократились до 28 месяцев, мы поняли, что работа предстоит совсем не простая. Тем не менее, мы решили, что для нас это реально, наверное, поэтому и выиграли тендер... Сейчас наша задача – обеспечить судоходство по судопропускному сооружению с 1 июля 2008 года. Это означает, что одновременно должно быть завершено строительство тоннеля. Пусть без отделки, но основные работы нужно завершить. Сейчас мы разработали такой график, который обеспечит выполнение этих работ в намеченные сроки. По этому же графику выходит, что ежемесячно мы должны осваивать

400-500 млн рублей. Это очень непросто, но надемся выполнить все, что планируется.

– Работаете круглосуточно?

– Только круглосуточно. Я сам на объекте исправно бываю и в субботу, и в воскресенье, чтобы быть личным примером.

– Метростроевцы не раз заявляли о том, что готовы к реализации и других крупных проектов. Как Вы смотрите на участие в строительстве Орловского тоннеля?

– О необходимости строительства таких тоннелей, как Орловский, мы, «Метрострой», говорили одними из первых. Мы представили все необходимые документы для того, чтобы обосновать строительство Орловского тоннеля. Ведь в период прекрасных белых ночей, разводных мостов в городе наступает паралич. В экстренной ситуации ни службы МЧС, ни пожарные не могут сразу перебраться с одного берега Невы на другой. Специально для проектирования Орловского тоннеля мы создали консорци-

главное

было стать победителем. Эти моральные стимулы были самыми сильными, ведь рабочие получали – то тогда копейки.

ум, в который вошли французская фирма Vinci, немецкая компания «Херренкнехт», «Ленметропротранс» и «Метрострой». Тогда мы определили основные направления в развитии этого проекта. Но сейчас вмешалась иная компания – «Система ГАЛС». Именно они занимаются разработкой проекта. По их планам схема расположения Орловского тоннеля значительно изменилась. В свое время мы планировали строить две полосы движения. Я до сих пор считаю, что это правильно, потому что с выходом транспорта на набережную может создаваться так называемый эффект бутылочного горлышка. На набережной и без того очень напряженное движение, а тут еще из тоннелей будут выходить машины... Понимаю – две полосы, но не три, как в сегодняшнем проекте. Больше не знает лучше. Понимаете, ведь в результате будет колоссальнейшее развитие движения на стороне Охты. Плюс ко всему такой проект стоит значительно дороже. В любом случае, все покажет окончательная экспертиза. Наше же участие в строительстве Орловского тоннеля полностью зависит от инвестора, который будет известен только в конце этого года. Надеюсь, что нас пригласят. Ведь мы обладаем всеми технологиями, которые могут позволить строительство тоннелей. Это наша специализация. У нас есть дорогостоящее оборудование, с помощью которого мы можем построить Орловский тоннель закрытым способом – чтобы не допустить никаких осадков, не задевая какие-либо объекты. Мы в этом деле вне конкуренции.

– Вы имеете в виду, вне конкуренции в Санкт-Петербурге?

– Не только...

– Вадим Николаевич, Вы обладаете большим опытом в строительстве не только петербургского метро. Вы помогли строить и в Москве, и в Ереване, и в Киеве, и в Ташкенте. Как на этом фоне в плане строительства метро выглядит Санкт-Петербург?

– Мы уже 65 лет ориентированы на строительство в Санкт-Петербурге, поэтому для нас существующие сложности не будут такими значительными, как для любого другого, кто придет к нам. Наши проходческие комплексы, механизмы рассчитаны именно на местные условия. Конечно, нам приходится работать в суровых условиях. Вспомнить хотя бы верхние грунтовые отложения, которые нам приходится проходить. Поэтому мы и применяем в своей работе разные способы: и замораживание, и водопонижение, и многое другое. Мы готовы ко всему, мы четко знаем, что может встретиться на нашем пути. В целом могу сказать, что нигде подземное строительство простым не бывает.

– Молодежь к этому непростоному строительству охотно идет?

– Не могу сказать, что очень легко. Это очень серьезная тема для всех строителей. Кадров в городе явно не хватает, тем более что сейчас развиваются торговые сети «О'Кей» и ИКЕА, например. Кто сейчас пойдет в шахту, если есть такой выбор? Это ведь тяжелый труд. Тем не менее, кадровые вопросы мы решаем. Мы сохранили то, что в нашем городе в какой-то степени разрушено. Это система профтехобразования. Мы сохранили лицей. В прошлом году компания «Метрострой» провела первый набор студентов, обучающихся на проходчиков тоннелей метро. За год мы набрали 850 человек. Это очень здорово! Не каждая организация может похвастаться, что столько людей возвращает собственными силами.

– Вадим Николаевич, к большому делу метростроевцев Вы привлекли и своего сына?

– Мой сын Николай Вадимович Александров сегодня руководит проектом строительства дамбы. Он самостоятельно проработал в нашей, метростроевской, организации «Компакт», строил терминал «Пулков» и, затем, приобретя определенный опыт, пришел к нам.

– Вы сами изначально себя видели строителем?

– Я себя сначала видел врачом, но почему-то им не стал. Я даже помещал операции в больницу им. Куйбышева. Мне это очень нравилось. Хотел поступить в Военно-медицинскую академию, но не прошел по состоянию здоровья: зрение было плохое. Мне тогда сказали: «Нет, хирургом ты не будешь, а терапевтом давай!» Я говорю: «Нет, только хирургом», – и плюнул на это дело. Спустя какое-то время я посмотрел фильм «Люди на мосту». Это было очень давно, в 1960-е годы... Посмотрел, как строят мосты. Романтика! Тогда и решил, что пойду строить именно мосты. Я, как и многие в то время, жил мечтой о счастливом будущем.

– Тогда и идеология, и воспитание были иными.

– Да. Такое воспитание здорово сказывалось на работе. Было еще такое понятие, как «социалистическое соревнование». Главное было стать победителем. Эти моральные стимулы были самыми сильными, ведь рабочие получали то тогда копейки. Мы эти моральные стимулы в определенный момент полностью потеряли, а вот сейчас они у нас возрождаются. Сейчас, например, грамоты для наших метростроевцев – большая гордость. Вручаю грамоту, жму руку и ощущаю, как человек расчувствовался. Это уже очень здорово.

– Сильные моральные стимулы действительно чувствуются в работе метростроевцев. Наверняка это исходит в первую очередь от Вас как руководителя. Скажите, а в Вашей семье это как-нибудь отражается?

– Конечно! В семье у меня полный порядок.

– Вонечке в семовуде тоже Вы?

– Наверное, да. Хотя у меня там все самостоятельные. Внучка в этом году поступила в институт им. Герцена, внук пошел в первый класс, ну а самой маленькой внучке 2,5 года. Так что, там тоже есть кому руководить.

– Если есть, от кого перенимать, то нечему удивляться... Уже сейчас можно с уверенностью говорить, что Вы строите крепкую династию.

– Дело в том, что династия выстраивается не только у меня. Многие метростроевцы привлекают к строительству метрополитена своих детей и внуков. Наверное, на этом и держится крепкая работа.

ИНТЕРВЬЮ

Особенности национальной реформы

Рынок жилищного строительства в России сегодня переживает период активного реформирования. Достаточно вспомнить, что один из крупнейших национальных проектов посвящен этой теме. Но, по мнению специалистов, реформы идут не так быстро и не так гладко, как хотелось бы. Почему это происходит? Об особенностях реформирования отрасли жилищного строительства в нашей стране «Строительному Еженедельнику» рассказывает президент фонда «Институт экономики города», член межведомственной рабочей группы по реализации национального проекта «Доступное жилье» Надежда Косарева.

– Надежда Борисовна, почему сфера жилищного строительства так трудна для реформирования?

– Если понимать строительный сектор как рынок привлечения финансовых средств и развития территорий, то, на мой взгляд, основная проблема здесь кроется в его монополизации. Посмотрите, что происходит... С одной стороны, растёт спрос населения на жилье, увеличиваются доходы граждан, развивается ипотечное кредитование. А с другой – предложение жилья, то есть объемы его строительства, очень вяло реагируют на увеличение спроса. В результате растут цены на квадратные метры. Это классика монопольной организации рынка.

– Почему же это произошло в строительном секторе?

– Причин несколько. Первая состоит в том, что основной ресурс для жилищного строительства – земля – до сих пор находится в государственной собственности. У застройщиков нет возможности свободно купить участок под застройку. Землю распределяет чиновник. Причем делает это по непрозрачным, неясным процедурам. И требование закона – с 1 октября 2005 года предоставлять землю для жилищного строительства только на открытых аукционах, как вы знаете, на практике не всегда выполняется. А развитие как раз такой открытой системы земельных торгов могло бы стать одним из факторов демополизации строительного сектора.

Вторая причина тоже связана с существующей бюрократической системой. Ведь после получения участка под застройку бизнесмену надо еще получать разрешение на строительство у того же чиновника. Здесь опять приходится сталкиваться с избыточными административными барьерами. Пробриться через них могут очень немногие. В результате те, кто прорвался к заветной цели через какие-то свои связи, начинают монополизировать рынок, не допуская туда конкурентов.

Так что главная задача – снизить административные барьеры. Уже подготовлен законопроект по созданию единой системы госэкспертизы проектной документации и единой системы госнадзора в строительстве. Они существенно сократят хождение застройщиков по инстанциям.

– Есть ли другие причины, не связанные с чиновничьими препонами?

– Также большая проблема кроется в существующей системе финансирования жилищного строительства. Сегодня основная часть жилья, как вы знаете, возводится за счет привлечения средств дольщиков. Был принят 214-й закон для защиты их прав. Но многие застройщики его бойкотируют. Это еще полбеды. На самом деле люди вообще не должны финансировать процесс непосредственного строительства. Граждане должны покупать квартиры как готовый продукт. Мы же не финансируем производство машин, телевизоров, одежды. С жильем тоже должно быть так. Строительство должны вести профессионалы: застройщик и банк, а человек должен иметь право взять ипотечный кредит под залог готовой квартиры, так же, как он берет потребительский кредит на покупку стиральной машины.

– Раз уж мы заговорили о кредитовании строительного сектора... Сегодня многие эксперты считают этот вид финансирования весьма рискованным. Вы разделяете эту точку зрения?

– Да. Это еще одна проблема, которую необходимо решать. Почему это происходит? Потому, что у застройщиков нет обеспечения строительных кредитов: собственных активов у них мало, а землю им предоставляют только в аренду, и то

на короткий период. Заложить такие права аренды, чтобы получить деньги на стройку, практически невозможно, поскольку это неликвидный актив (в случае дефолта заемщика его трудно реализовать). Если бы земля предоставлялась застройщику в собственность, это было бы хорошее обеспечение кредитов на весь период строительства.

Плюс ко всему, строительные компании не такие прозрачные и понятные, как, например, банки, которые вдоль и поперек контролирует ЦБ. Поэтому кредитовать строительный сектор трудно. Это касается и самих строительных компаний, и их финансовых проектов, где часто нет конкретных бизнес-планов, нет прозрачных финансовых потоков. Так что застройщики, которые хотят получать банковское кредитование в будущем, должны приводить в порядок всю свою деятельность.

– В продолжение темы кредитования, не могли бы Вы прокомментировать готовящийся к принятию осенью законопроект о стройсберкассах?

– Стройсберкасса – это замкнутая система строительных сбережений, похожая на нашу кассу взаимопомощи. В стройсберкассах копят деньги на первый взнос, допустим, 20 процентов. Столько же можно там взять под низкий процент.



Но остальные 60 процентов обеспечиваются ипотечным кредитованием. Эта система неплохо работает в Германии и в Австрии. Но в России, на мой взгляд, работать не будет. Дело вот в чем. Чтобы кредитовать по низкой ставке, стройсберкасса должна уменьшить процент по депозиту. Например, чтобы в стройсберкассе взять кредит под 7 процентов, можно в лучшем случае рассчитывать на депозитную ставку в 2-4 процента. Но при инфляции в 10 процентов (это еще без учета изменения реальных цен на жилье), причем еже-

годно, накопленные деньги «сжимаются», а следовательно, «усыхают» и квадратные метры. Получается, что граждан надо платить, а денег и возможностей все меньше. Зачем ему это надо? Единственный вариант, если государство будет субсидировать разницу до инфляционного уровня. Но возникает вопрос – самый ли это эффективный способ потратить бюджетные деньги? Может, лучше эти же средства отдавать людям для первого взноса в ипотеку?

– Можно ли сказать, что из-за роста цен жилье в стране становится все недоступней?

– Я бы так не сказала. Хотя в будущем это может стать серьезной проблемой. Есть коэффициент, который условно называется индекс «доступности жилья». Берут стандартную квартиру (54 кв. метра), умножают ее площадь на среднюю цену жилья и делят на средний годовой доход семьи. Полученный условный показатель говорит о том, сколько лет семье нужно не есть и не пить, чтобы купить квартиру. Сейчас он составляет около четырех с половиной лет. В худшую сторону он меняется, но несущественно. Хотя бы

правы, жилье становится недоступней с точки зрения наличия свободных квартир на рынке. Товара нет. Многие банки жалуются, что они дают заемщикам кредиты, а они по несколько месяцев не могут найти квартиру. Пока ищут, цены так вырастают, что на взятый кредит уже ничего купить нельзя. Отсюда вывод – строить надо гораздо больше. Только так можно остановить рост цен на жилье. Или хотя бы стабилизировать его, чтобы повышение цен на недвижимость было на уровне инфляции.

ИЗНОС

коммунальной инфраструктуры, напротив, должен сократиться с 60 до 50 процентов.

– Если не ошибаюсь, такая задача поставлена в национальном проекте «Доступное жилье»?

– Совершенно верно. К 2010 году объем строительства в стране, согласно национальному проекту, должен вырасти в два раза. За первые шесть месяцев этого года рост уже составил 9 процентов. Если и дальше будем продвигаться такими темпами, то поставленной цели можно достичь.

– О каких еще результатах реализации нацпроекта уже можно говорить?

– Очень хорошо развивается ипотечное кредитование. В этой сфере принят пакет законов, который полностью развязал все «правовые узелки». Теперь остается только помогать некоторым группам граждан – например, молодым семьям – брать кредиты. Это уже несложно. Поэтому все банки, которые хотят и могут заниматься ипотечным кредитованием, уже вышли на этот рынок. И при росте реальных доходов населения, который мы наблюдаем, а также при снижении процентных ставок на кредиты, ипотечное кредитование со временем будет развиваться еще стремительней.

– Есть ли у национального проекта свои индикаторы?

– Конечно, есть. Если откроете программу «Жилище», которая является основным инструментом реализации нацпроекта, найдете конкретные целевые показатели. Например, к 2010 году в два раза по сравнению с 2004 годом должен вырасти объем строительства в стране: до 80 млн кв. метров в год. В 20 раз за тот же период должен возрасти объем ипотечных кредитов, выдаваемых за год. Износ коммунальной инфраструктуры, напротив, должен сократиться с 60 до 50 процентов. Как мне кажется, по промежуточным итогам 2006 года эти индикаторы соответствуют поставленным целям. Например, хорошо реализовывалась программа по государственным жилищным сертификатам. А оплата первого взноса при получении ипотечного кредита молодым семьям, увы, началась позже. Отдельная проблема – обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой. Сильно запоздали с порядком реализации этой подпрограммы. В результате только в июле-августе был проведен конкурс и отобраны проекты. Процесс предоставления государственных гарантий под них начался только сейчас и идет не без проблем. Поэтому даже деньги, выделенные на субсидирование процентных ставок по кредитам на эти проекты, не смогут быть использованы в

этом году в полном объеме. Это не очень хорошо.

– Почему же реализация проекта «Доступное жилье» иногда отстает от планов?

– Проект был задуман правильно и в логической последовательности: оценка ситуации, законодательная база, цели, ресурсы и так далее. Но нацпроект – новый для нас инструмент, и пока еще мы не научились им как следует пользоваться. Все сводится к текущему управлению. Есть ответственный первый вице-премьер, есть Минрегион, готовящий нормативную базу, есть Росстрой, нацеленный на реализацию ФЦП «Жилище», есть межведомственная рабочая группа, чтобы поговорить о наиболее сложном. Словом, у семи нянек...

Нет единого центра. Речь идет не о единоличном принятии решений, а о компетентности, оперативности и ответственности. Регламенты, существующие в правительстве, таковы, что бумаги ходят от ведомства к ведомству по полгода.

– Когда, по Вашему мнению, результаты работы национального проекта будут заметны всем россиянам?

– Если все будет идти по плану, то к 2007-2008 году. Правда, серьезные изменения запланированы только к 2010 году. Если сегодня по статистике только 11-12 процентов населения могут приобрести жилье по социальным стандартам с помощью собственных средств или кредитов, то к 2010 году этот показатель должен достигнуть 30 процентов. Это серьезное увеличение.

– По оценкам Росстроя, для нормального жилищного самочувствия страны необходимо вводить как минимум квадратный метр на душу населения в год. Мы далеко отстаем от Европы и США по этому показателю. Нас почти 150 миллионов человек. А жилья строится в три раза меньше. Только к 2010 году, как Вы говорили, выйдем на показатель 80 млн кв. метров. А если демографическая ситуация начнет улучшаться?

– Во всех странах этот процесс идет по-разному. Все зависит от потребности, а главное – платежеспособного спроса на жилье. По данным исследования на конец 2003 года, в России была потребность в увеличении жилищного фонда на 46 процентов, а платежеспособный спрос населения составлял лишь 25 процентов от потребности. Сегодня строительство не удовлетворяет даже существующий платежеспособный спрос. Именно поэтому надо сбалансированно развивать и жилищное строительство, и жилищное кредитование. Но не стоит забывать и о модернизации существующего жилищного фонда.

– Что же такое, на Ваш взгляд, достойное, доступное и комфортное жилье для российской семьи?

– Каждый понимает эти слова по-своему. Что такое «достойное жилье»? Например, мое детство прошло вчетвером в однокомнатной квартире. И это выглядело вполне «достойно», поскольку вокруг люди жили в коммуналках. Но времена меняются, а с ними меняются и представления об уровне жизни. Сегодня определены социальные нормативы площади жилья. Это параметры, по которым предоставляется государственная субсидия на оплату жилья, и выдаются государственные жилищные сертификаты. Этот социальный норматив составляет 33 кв. метра на одного человека, 42 кв. метра – на двоих, и по 18 кв. метров на одного члена семьи, если семья состоит из трех и более человек.

Что касается комфортности... Конечно, жилье должно быть обеспечено необходимыми коммунальными услугами: водой, теплом, электричеством. Они должны предоставляться качественно, бесперебойно. А уж степень комфорта каждый будет вызывать по своим возможностям. Кому ванна, кому джакузи, кому бассейн...

Самое сложное понятие – «доступное жилье». Очень многие журналисты и даже политики подменяют его словом «дешевое». Сразу возникают ассоциации с жильем простеньким, тесным, низкого качества... На мой взгляд, это неправильно. Я считаю, что «доступное» – значит «разное». Значит, «доступное» для каждой семьи по уровню ее дохода и потребностей.

При этом не надо забывать, что 40 процентов россиян сегодня удовлетворены своим жильем, 10-15 процентов, как и в других странах, всегда будут нуждаться в жилье по социальному найму, а 20-30 процентов не смогут обойтись без дополнительной господдержки при приобретении жилья.

Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга

27 сентября 2006 года в 15.00 проводит семинар:
«Порядок и условия предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»

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

Место проведения: наб. реки Мойки, 76, актовый зал (6 этаж).
Справки по тел.: 713-43-20, 310-14-41.
ВХОД СВОБОДНЫЙ.

ООО «Фавор» информирует жителей района
о реализации проекта перепланировки помещения под офисы
по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр, 31, лит. А, помещения 2-Н; 10-Н.

Срок проектирования: 2006 год.

Заказчик: ООО «Фавор».

Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 29/2,
тел. 8-901-304-05-84.

Проектная организация: ООО «Управление проектированием
и строительством».

Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 29А,
тел.: 970-33-60, 393-69-54, добавочный 224.

Запросы и предложения по проекту принимаются в течение 30 дней со
дня опубликования данного информационного сообщения.

Администрация Центрального района информирует о проекте градостроительного решения:
О проекте реконструкции и завершения строительства административного здания по адресу:
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 Эксплуатационного управления №1 ОАО «Жилкомсервис №1» по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Б. Конюшенная, 7, второй этаж.

Градостроительная экспозиция работает с 26 сентября по 6 октября 2006 года
с 10.00 до 17.00.

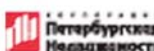
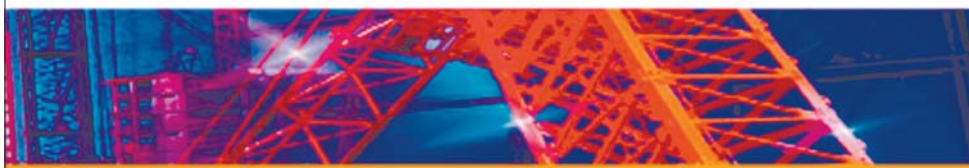
Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Б. Конюшенная, 7, ЭУ №1 ОАО «Жилкомсервис №1»
(градостроительная экспозиция) и в администрацию Центрального района
по тел. 274-33-01.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в кабинете директора ЭУ №1
ОАО «Жилкомсервис №1» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Конюшенная, 7, второй этаж
6, октября 2006 года в 16.00. Тел. для справок: 352-03-22, 718-36-72,
а также в администрации Центрального района 274-33-01.

Внимание! В предыдущей публикации (№36 «Строительного Еженедельника») был неверно
указан адрес проведения публичных слушаний.



КОНКУРС ЖУРНАЛИСТОВ «ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ – 2006»



В Санкт-Петербургском
Союзе журналистов
продолжается прием заявок
на конкурс по адресу:
Невский проспект, д. 70,
Дом журналиста, 2-ой этаж,
приемная Союза, тел. 272-8513.
Информацию о конкурсе
(Положение, заявку)
можно получить на сайте
journalists.spb.ru

Церемония награждения
лауреатов состоится 26 октября 2006 года.



В связи с выходом НП «СЕЗАР»
на общероссийский уровень
27 сентября 2006 года
в 11.00 состоится общее собрание членов
«Северо-Западной Ассоциации
Реставраторов РФ».

190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 7
Тел/факс: (812) 314-83-98, (812) 303-90-47
www.sezar.org e-mail: sezarest@mail.ru

Реклама

Администрация Адмиралтейского района информирует
о проекте градостроительного решения:
Временный регламент застройки.

Адрес: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал, ограниченный наб. Обводного
канала, ул. Бумажной, наб. Бумажного канала, Лифляндской ул.

Заказчик: ООО «Портал».

Адрес: 193315, Санкт-Петербург, ул. Лифляндская, 6А, тел./факс 336-54-27.

Проектная организация: ГУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3.

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 25.09.2006 по 05.10.2006.

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
(Измайловский пр., 10, каб. 205, тел. 251-22-06).

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 05.10.2006 в 17.00
(Измайловский пр., 10, Малый зал, третий этаж).

Горячие вопросы Ярмарки Недвижимости

Петербуржцы, которые придут с 13 по 15 октября 2006 года на 13-ю Ярмарку Недвижимости в Ледовый Дворец, рассчитывают на то, что крупнейшая на Северо-Западе выставка по недвижимости поможет им найти наиболее оптимальное решение жилищного вопроса. А ключом к этому решению послужат семинары деловой программы Ярмарки.

Что творится с ценами на петербургском рынке жилья? Будут ли они расти такими же темпами дальше, или впереди нас ждет стабильность, а то и падение цен? Эти и другие горячие вопросы будут обсуждаться на семинаре «Цены на недвижимость: прогноз профессионалов», который проведет 13 октября в зале №4 с 14.00 до 15.15 Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти. Еще один семинар на эту тему – «Конъюнктура жилищного строительства. Анализ роста цен. Перспективы и прогнозы» (15 октября с 11.00 до 12.15 в зале №1, организаторы – Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» и Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм» (ЭСОН).

Зачастую проблемы, с которыми сталкиваются покупатели нового жилья, связаны не с поиском наиболее подходящей им по цене и качеству новостройки, а с дальнейшей судьбой строящейся квартиры. Вот почему семинар «Проблемы потребителей рынка недвижимости: срыв сроков строительства, качество строительства, проблемы ЖКХ. Как все это преодолеть», который проведут 13 октября в зале №1 с 14.00-15.15 специалисты группы компаний «Пионер», будет интересен широкому кругу горожан. Еще одна актуальная для покупателей нового жилья тема – «Обживаем новый дом: что происходит между Госкомиссией и заселением?» будет обсуждаться 13 октября с 17.00-18.00 в зале №2 («ЛенСпецСМУ»). Наверняка вызовет неподдельный интерес будущих собственни-

ков семинар компании «ИВИ-93» «Оформление права собственности в сфере нового федерального закона» (15 октября, зал №1 с 12.30 до 13.45).

В назойливой рекламе ипотечного кредитования, заполонившей все мыслимые рекламные носители, порой трудно отделить зерна от плевел. Возможность получить наиболее объективную информацию из разных источников вам представится на целом ряде семинаров, посвященных ипотеке. В частности, 13 октября в зале №2 с 11.30-13.45 «Недвижимость Петербурга» проведет семинар «Недвижимость в кредит – это реально. (Путеводитель по ипотеке)», 14 октября в зале №1 с 12.30-13.45 пройдет семинар «Кредиты от Городского Ипотечного Банка: на покупку жилья, на ремонт. Как правильно выбрать программу и условия кредита» («Городской Ипотечный Банк»). С 14.00-15.15 в этом же зале «Райффайзенбанк» расскажет о новых аспектах своей ипотечной программы (семинар будет повторен 15 октября), а с 17.00-18.00 эксперты Городской программы ипотечного кредитования обсудят преимущества ипотеки в условиях растущих цен на недвижимость. В зале №2 с 15.30 до 16.45 в этот день пройдет семинар компании «Адекс РОССТРО» «Подбор наилучшего варианта решения вашего жилищного вопроса с привлечением кредитных средств. Индивидуальный подход. Ответы на ваши вопросы». О новых возможностях ипотечного кредитования можно будет также узнать в зале №1 с 14.00-15.15 от специалистов ИМПЭКСБанка (Группа Райффайзен).

Представители банка BSGV назвали свой семинар ясно и четко «Как получить ипотечный кредит в «Банке Сосьете Женераль Восток» (14.10, 12.30-13.45 зал №4. А компания «Колвей» решила выйти за рамки семинара и организовать полноценный мастер-класс на тему «Обмен через ипотеку – наиболее эффективный способ решения жилищных вопросов» (14.10, 14.00-15.15, зал

№4). После окончания мастер-класса на наиболее острые вопросы об ипотеке будут готовы ответить специалисты компании «МИЭЛЬ-Недвижимость».

Эксперты предупреждают будущих заемщиков, что на пути получения ипотечного кредита им, возможно, придется столкнуться с проблемами, о которых они и не подозревали. Именно об этом пойдет речь на семинарах «Трудности покупки жилья в кредит и методы их преодоления» (15.10, 12.30-13.45, зал №2, «Петербургская Недвижимость») и «Подводные камни ипотечного кредитования» (15.10, 14.00-15.15, зал №4, «Альфа-Банк»). Компания «Строймонтаж» в последний день работы Ярмарки проведет семинар «Ипотечный консультант строительной компании – новая услуга на рынке жилья» (зал №2, 14.00-15.15). А аналитики «Бюллетеня Недвижимости» ответят на самые актуальные вопросы по ипотеке (по материалам семинаров «Ипотека. Доступно и комфортно», 15.10, 11.00-12.15, зал №3).

Роль организаторов специализированного юридического «ликбеза» для профессионалов рынка недвижимости возьмут на себя Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запад» и Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм (ЭСОН). 14 октября в зале №4 с 11.00 до 12.15 они проведут семинар «Законотворческие изменения на рынке строительства: лицензирование, саморегулирование, перспективы качества и объемов жилищного строительства». Руководители отделов маркетинга, рекламы и PR строительных компаний приглашаются на семинар компании «Видео Интернешнл Санкт-Петербург», на котором профессионально будет освещен вопрос планирования эффективной рекламной кампании.

Узнать о том, как приумножить свои капиталы с помощью закрытых фондов недвижимости, можно на семинаре журнала «Наши деньги» (15 октября, зал №4, 11.00-12.15).

Кроме того, участники будущих семинаров смогут получить ответы на вопросы по страхованию финансовых рисков участников долевого строительства, налогообложению при продаже-покупке недвижимости, наследству на недвижимость. Ряд семинаров будут посвящены анализу цен, динамике и географии предложений на рынке строительства коттеджных поселков, приобретению загородной и зарубежной недвижимости.

Полностью расписание семинаров Деловой программы Ярмарки будет опубликовано в начале октября на страницах нашего издания и на сайте выставки www.infotrade.ru/yarmarka. Напоминаем, что участие во всех семинарах – бесплатное, а вход на выставку – свободный.

Организатор Ярмарки Недвижимости –
НП «Торговый Петербург»
Постоянный генеральный спонсор –
корпорация «Строймонтаж»
Официальный спонсор –
«Райффайзенбанк»
Спонсор деловой программы –
группа компаний «Пионер»
Генеральный спонсор «Салона
Зарубежной Недвижимости» –
компания Costa Real
Спонсор «Путеводителя по рынку
недвижимости» – компания «ИВИ-93»

Тел. Оргкомитета 320-24-57, 320-24-53
www.infotrade.ru/yarmarka

ТРИНАДЦАТАЯ
ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ

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

ТСЖ функционирование 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/ц «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

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

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

28 сентября
 Семинар
 МаксИтГрупп: «Технологии и материалы МаксИтГрупп для устройства современных полов»

4 октября
 Семинар
 Пульс: «Противопожарное оборудование для объектов строительства на основе передовых технологий»

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



Комиссия Законодательного Собрания Санкт-Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, Санкт-Петербургский Союз строительных компаний, при участии Союза строительных объединений и организаций и Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»

26 октября 2006 года

приглашают принять участие в работе практической конференции «Состояние и проблемы инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга и пути их решения»

Цель конференции:

Обсуждение актуальных проблем инвестиционно-строительного комплекса города в порядке подготовки к IV съезду строителей Санкт-Петербурга и выработка предложений по решению возникших проблем.

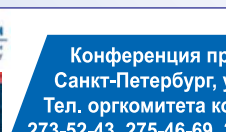
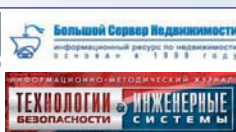
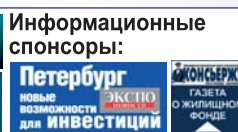
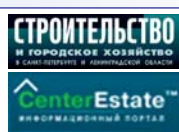
Участники конференции:

Руководители и специалисты органов государственной власти Санкт-Петербурга (исполнительной и законодательной), инвестиционно-строительных компаний, проектных организаций, коммерческих банков, риэлторских компаний, предприятий промышленности стройматериалов и др.

В программе конференции:

- пути увеличения объема предложения на рынке недвижимости
- анализ причин ажиотажного спроса на жилье в 2006 году
- пути увеличения количества и качества подготовки пакетов документов для торгов на объекты недвижимости
- проблемы взаимоотношений застройщиков с естественными монополистами
- анализ структуры себестоимости строительства
- перспективы инженерной подготовки территорий под строительство
- ход проверки строительных компаний антимонопольными органами

Генеральный
 информационный
 партнер – газета
 «Строительный
 Еженедельник»



Конференция проводится в Доме Архитектора:
 Санкт-Петербург, ул. Б. Морская, 52.
 Тел. оргкомитета конференции:
 273-52-43, 275-46-69, 275-46-76

ССОО

Строители — детям

Одно из направлений повседневной деятельности Союза строительных объединений и организаций — участие в реализации социальных проектов. Эту работу организует исполнительная дирекция Союза.

На сегодняшний день основными точками приложения сил бизнес-сообщества стала помощь Санкт-Петербургскому Госпиталю ветеранов войн, часть общегородской социальной программы «Долг», шефство над детскими учреждениями, реализация проекта создания Парка строителей и возведение Храма строителей. Участие в этих программах регулярно обсуждается на заседаниях Президиума Союза и находится под постоянным контролем руководителей строительных ассоциаций.

Сегодняшним материалом мы открываем серию публикаций, рассказывающих об участии петербургских строителей в важнейших городских социальных программах.

Многие строительные компании, входящие в Союз строительных объединений и организаций, уже несколько лет принимают участие в программе помощи детским учреждениям. В частности, усилиями строителей был сделан ремонт в детском доме №4 Красносельского района. Над этим Государственным образовательным учреждением для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, Союз шефствует уже 4 года. В 2006 году состав попечительского совета детского дома был существенно расширен, результатом чего стало значительное увеличение помощи подшефному детскому учреждению.



Олег Александрович Семенов, председатель попечительского совета детского дома №4:
— В 2006 году значительно увеличилась активность попечительских советов Санкт-Петербурга.

бурга. При содействии городского правительства попечительские советы более качественно подошли к конкурсам, проводимым для нужд детских домов.

Реорганизованный в этом году, попечительский совет детского дома №4, возглавляемый вице-губернатором Санкт-Петербурга, президентом Союза строительных объединений и организаций Александром Вахмистровым, за первое полугодие 2006 года оказал подшефному детскому дому значительную помощь.

В последний год строителями города при поддержке Союза строительных объединений и организаций в здании детского дома №4 произведена замена сантехники, окон и дверей, детям подарен бассейн. Компанией «Антекс-союз», входящей в попечительский совет, полностью отремонтированы спортивные и игровые помещения, спальные комнаты, групповые детские комнаты и места общего пользования.



Андрей Борисович Пеньков, генеральный директор компании «Антекс-союз», член попечительского совета детского дома №4:

— Семья в жизни любого человека — это самое главное. Для детей-сирот семьей стал детский дом. И нам, строителям, хотелось бы внести свою лепту в заботу об этих детях, в создание уюта и тепла в их доме.

Мы все родители и понимаем, как много это значит в жизни каждого человека, а тем более маленького. Проявляя заботу о жизни детей в детском доме №4, мы надеемся укрепить в их душах уверенность в завтрашнем дне.

При поддержке Союза строительных объединений и организаций приводится в порядок дренаж уличных игровых площадок, где будут организованы новые игровые комплексы. За по-

следний год заменен асфальт на территории детского дома, поставлено новое ограждение, беседки, летний бассейн. Детскому дому передан микроавтобус. Компанией «Санкт-Петербург Огнеупорпроект» полностью выполнен рабочий проект системы противопожарной безопасности.



Владимир Львович Семенов, генеральный директор ООО «Санкт-Петербург Огнеупорпроект», член попечительского совета детского дома №4:

— Участие в таком проекте — это моральная и духовная обязанность любой самодостаточной организации. Это необходимо для сохранности само-



го ценного — человеческой жизни, тем более, когда это касается детских судеб.

В детском доме ведутся и другие ремонтные работы, которые выполняются или финансируются строительными организациями Санкт-Петербурга, членами Союза строительных объединений и организаций. Среди активных участников проекта помощи детскому дому №4 такие предприятия комплекса, как ЗАО «СМУ-53», ООО «Кнауф Гипс Колпино», ЗАО «СУ-288», ООО «Балтинвестстрой», ЗАО «Управление-20 Метрострой», ЗАО «Доринда», ЗАО «Строительная компания «ЛОГОС», ООО «Северный». В этом году дирекция Союза приобретет для детей обучающие материалы и программное обеспечение для компьютеров. Компьютеры и видеоборудование были подарены воспитанникам детского дома в конце прошлого года.

Дирекция Союза строительных объединений и организаций постоянно помогает детскому дому в организации праздников. В подарок дети получают мягкие игрушки, мячи, фирменные футболки, кепки, сувениры, билеты на театральные представления в Санкт-Петербургском Дворце творчества юных. На Вечер сказок в Аничковом дворце Союз также пригласил воспитанников школ-интернатов №7 и №60.

Союз строительных объединений и организаций приглашает все строительные компании принять участие в программе поддержки детского дома №4. В данный момент проводится конкурс на установку системы противопожарной безопасности, деньги на которую уже собраны попечительским советом, планируется приобретение нового спортивного и игрового оборудования (детских комплексов) для уличных игровых площадок, ремонт системы вентиляции, приобретение металлических контейнеров для хранения различного инвентаря.

Получить необходимую информацию об участии в программе поддержки детского дома №4 можно в исполнительной дирекции ССОО по тел.: 570-30-63, 336-45-54.

Перечислить средства на нужды детского дома можно, используя следующие реквизиты:

Юридический адрес:
190000, г. Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76
ИНН: 7826149600
КПП: 782601001
ОГРН: 1027810236420

Наименование банка:
ОАО «ПСБ», ОПЕРУ-4, г. Санкт-Петербург
Расч. Счет: 40703810837060000002
Корр. Счет: 30101810200000000791
БИК: 044030791
ОКПО: 59444407
ОКАТО: 40262563000
Тел./факс:
570-30-63, 336-46-64,
571-31-12, 336-99-49

ФЕСТИВАЛЬ

Кубок Детской Надежды

На озере Охотничье 10 сентября состоялся фестиваль по спортивному рыболовству «Кубок Детской Надежды». В организации и проведении фестиваля приняли участие и представители строительных организаций Санкт-Петербурга, состоящие в Петербургском клубе любителей рыбной ловли.



Участниками мероприятия стали спортсмены Петербурга — чемпионы города, кандидаты и мастера спорта России, а также мастера спорта международного класса. Их основной задачей было научить детей-сирот из детского дома искусству рыбной ловли.

Соревнования проводились по нескольким номинациям, как классическим, связанным с количе-

ством выловленной рыбы, так и специальным, например, «Лучшему наставнику юных рыболовов». Большой интерес вызвали командные состязания. В составе каждой команды было 2 рыболова — опытный спортсмен и юниор. В результате упорной борьбы, продолжавшейся несколько часов, победа досталась команде, состоящей из рыболова-профессионала Павла Пашкевича и Андрея Захарова из числа воспитанников детского дома. Вся пойманная в рамках фестиваля рыба была передана администрации детского дома.

Петербургский клуб любителей рыбной ловли благодарит компании «Твэл», «Твэл-Пэкс» за организацию места проведения фестиваля, компанию «Экотехнология» за предоставленные конкурсантам снаряжение и снасти, компанию «Балтэкспо» за транспортное обеспечение фестиваля, ЗАО «Пилон» за обеспеченный улов, корпорацию «Петербургская Недвижимость», ЗАО «УНР-47», ассоциацию «Дормост», компанию «Окстрой», ЦПКИО, журнал «Спортивное рыболовство», а также участников Спартакиады «За труд и долголетие», проводимой Союзом строительных объединений и организаций, за предоставленные призы для победителей и помощь в проведении фестиваля. Правление клуба благодарит за помощь членов клуба: Мевлуди Биадзе, Дениса Воронина, Романа Генкина, Валерия Дуб-

ровина, Бориса Миренкова, Павла Селезнева, Максима Шубарева и Александра Яковлева. Благодарность заслуживают организаторы фестиваля — представители Федерации спортивного рыболовства Санкт-Петербурга Максим Бородин и Екатерина Егорова.

По предложению участников Петербургского клуба любителей рыбной ловли, возглавляемого вице-губернатором Санкт-Петербурга, президентом Союза строительных объединений и организаций А.И. Вахмистровым, детский фестиваль планируется проводить ежегодно. Подведение итогов фестиваля и обсуждение плана мероприятий на 2007 год состоится в начале октября на правлении Петербургского клуба любителей рыбной ловли.

Дополнительную информацию можно получить по тел. 570-30-63.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Фото Николая Малышева

Петербургские специалисты по коммерческой недвижимости в один голос заявляют: городу не хватает бизнес-центров, особенно форматных – класса В и А. Петербург в этом направлении отстает не только от Европы, но и от Москвы, по приблизительным оценкам – лет на пять. В такой ситуации открытие каждого нового бизнес-центра и появление нового игрока на рынке коммерческой недвижимости – значимое событие для города.

На прошлой неделе корпорация «Петербургская недвижимость» зарегистрировала собственную девелоперскую компанию – Praktis, а ЗАО «Первомайская Заря» открыло бизнес-центр класса В+.

Рост на рынке коммерческой недвижимости привлекает все больше игроков, чей бизнес – консультирование девелоперов и эксплуатация построенных объектов. «Петербургская недвижимость» объявила о создании компании под названием Praktis, которая займется управлением недвижимостью, технической эксплуатацией объектов коммерческой, жилой и загородной недвижимости, консалтингом, брокериджем и управлением инвестициями в сфере коммерческой недвижимости. Praktis уже осуществляет брокеридж 80 тыс. кв. метров бизнес-центров. Она управляет и эксплуатирует 160 тыс. кв. метров коммерческой и жилой недвижимости. «Мы знакомы со всеми рисками, которые существуют на этом рынке, и умеем эффективно работать с коммерческой недвижимостью», – отметил генеральный ди-

Здесь будет город-офис

ректор компании Praktis Илья Еременко. Компания намерена работать не только с российскими партнерами. «В город сейчас приходят западные компании и западные архитекторы, они не знают местной специфики, поэтому мы будем оказывать им помощь», – заявил он.

МНЕНИЕ ПРАКТИКОВ

Специалисты компании Praktis прогнозируют значительный рост объемов строительства коммерческой недвижимости в ближайшие несколько лет. По их оценкам, город может в течение ближайших трех лет «поглотить» не менее 1 млн кв. метров офисных площадей. Вячеслав Семененко, вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость», утверждает: «В Европе средняя наполняемость бизнес-центров составляет не более 60 процентов, в Санкт-Петербурге – 95 процентов и больше. Нам есть, куда расти. Особенно высока потребность в бизнес-центрах классов А и В». По словам Юлии Дровяниковой, исполнительного директора компании Praktis, в городе всего два бизнес-центра, которые с натяжкой можно отнести к классу А: здание на Невском, 25 и «Северная столица». Тем не менее, интерес к качественным объектам растет, в бюджетах компаний начали выделять больше средств на содержание удобных и презентабельных офисов. Не очень высокими темпами, но стабильно – 5-7 процентов ежегодно – растут ставки арендной платы. «В основном это касается бизнес-центров классов В и А», – рассказывает Юлия Дровяникова. – На месте владельцев бизнес-центров класса С я бы задумалась о редевелопменте или продаже таких объектов. Никто уже не хочет сидеть в плохих офисах», – утверждает она.

Одна из причин роста потребностей в новых качественных офисных площадях, причем определенного формата, – создание филиалов офисов крупных российских и зарубежных компаний в Санкт-Петербурге. «Крупные компании в Санкт-Петербурге размещают филиалы, и зачастую им не нужны такие помещения, как в Москве, по 1,5 тыс. кв. метров. Требуются небольшие 50-250-метровые офисы, которые и нужно проектировать в новых петербургских бизнес-центрах», – говорит Юлия Дровяникова.

МЕСТО ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

Вячеслав Семененко считает, что тот собственник, который имеет помещения в центре и использует их под производственные или складские цели, сдерживает развитие рынка коммерческой недвижимости. Последний пример эффективного девелопмента продемонстрировало ЗАО «Первомайская Заря» – управляющая компания,

которая занимается развитием собственной недвижимости, а именно, помещениями одноименной фабрики одежды. Компания в реконструированных фабричных зданиях открыла современный функциональный бизнес-центр класса В+ Kellermann Center площадью 19 тыс. кв. метров.

Галина Синцова, генеральный директор компании «Первомайская Заря», рассказывает: «В 2004 году мы вывели производственные и складские помещения фабрики на территорию завода «Веретено», сейчас мы занимаем там 3 тыс. кв. метров. Дальше эксплуатировать здания и территорию практически в центре города под производственные нужды было бессмысленно и экономически невыгодно». По ее словам, ставка арендной платы «Веретена» – \$6 за кв. метр в месяц, а помещения в бизнес-центре сдаются за \$35-50. Уже сегодня сдано в аренду 13 тыс. кв. метров по площадям, которые еще только будут реконструироваться, также есть договоренности с арендаторами. Сейчас помещения Kellermann Center арендуют ОАО «Мэлтон Фэшн Групп», «Миролио» (Италия), «Метсалинто» (Финляндия), Sun Microsystems (США). Руководство «Первомайской Зари» надеется, что проект окупится быстро даже по российским меркам – за 2-3 года.

Как отмечают аналитики, одним из наиболее существенных факторов, на основе которого формируется арендная ставка бизнес-центра, является его месторасположение, при прочих равных условиях удачное местоположение способно увеличить уровень арендной ставки объекта на 10-30 процентов. Положение здания по отношению к центру города определяет и уровень бизнес-центра. По словам Дэвида Келлермана, президента компании «Первомайская Заря», изначально Kellermann Center планировался как бизнес-центр класса А, но расположение не в центре вынудило отказаться от этой идеи. Тем не менее, представление о том, где должны быть расположены офисные помещения высокого класса, постепенно меняются по причине снижения количества предложений в центре. Учитывая, что городские окраины приобретают все более цивилизованный вид, и в связи с большей транспортной доступностью аналитики ожидают, что именно там начнут образовываться центры деловой активности. Kellermann Center, например, наглядно демонстрирует эту тенденцию.

БИЗНЕС ОТКРЫЛСЯ НА ЗАРЕ

Корпуса фабрики возведены в 1881-1883 годах по проекту архитектора А.В. Маслова. В этих зданиях до революции размещалась женская рукодельная школа императрицы Марии Александровны, а потом фабрика женской одежды имени

Мюнценберга, которая в 1946 году была переименована в «Первомайскую». Проект бизнес-центра предусматривал восстановление исторического облика фасада здания, интерьера коридоров и оригинальных конструкций сводов. Было произведено усиление фундаментов, создан эксплуатируемый подвал, над верхним этажом надстроены мансарда и панорамные террасы. Чтобы реконструировать 19 тыс. кв. метров зданий фабричного комплекса, компания привлекла иностранные инвестиции и кредиты в объеме \$10 млн. По словам Дэвида Келлермана, в планах «Первомайской Зари» – создание целого делового квартала площадью 40-45 тыс. кв. метров на территории 1,6 га. Согласно проекту в центре внутреннего двора будет построен новый корпус, примыкающий к главному зданию, – многоуровневая парковка. Будут реконструированы здания вдоль 12-й Красноармейской, рассматривается возможность строительства гостиницы и многое другое. Завершить работы «Первомайская Заря» намерена в конце 2009 года. Предполагаемый объем инвестиций – \$15-20 млн. В эту сумму, кстати, не входит стоимость выкупа здания Bonier Business Press, которое «Заря» в 1998 году продала издательству. Сумму сделки пока не разглашают.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА



Фото Николая Малышева

ЗЕМЛЯ



Фото Николая Малышева

Николай Крутов считает, что не сможет отказать никому в желании участвовать в «девелоперском забеге»

Торги или поправки

Результаты минувших торгов за право заключения договоров аренды на земельные участки поразили своими результатами как участников рынка, так и представителей органов власти. На очереди новые торги. Застройщикам будет предложено несколько участков на Юго-Западе и, возможно, несколько кварталов «Северной Долины».

О том, что уже в скором времени состоятся новые торги, сообщил первый заместитель председателя Комитета по строительству Николай Крутов. Выступая перед членами «Союзпестростроя», он сказал: «Мы продолжали подготовку пакетов для торгов. На очереди у нас 20-й квартал Юго-Запада, 15-й квартал восточной улицы Гагарина, а также «Северная Долина» и квартал «Шкапина-Розенштейна». Все проекты в очень высокой степени готовности. Остались только согласования по Северной Долине с СЭС. До конца года будет выставлен на торги 20-й квартал на Юго-Западе и, возможно, пара кварталов из «Северной долины». Сформирован, но пока не утвержден план торгов земельными участками на 2007 год. Согласно этому плану город намерен реализовать 3,5 млн кв. метров участков для строительства.

Пока это только планы. Реальность говорит о катастрофической нехватке земельных участков. В Смольном это прекрасно понимают и пытаются решить проблему комплексно. Так, Николай Крутов сообщил, что существуют предпосылки к тому,

что первые торги по комплексному освоению территорий состоятся уже в ближайшем будущем. КУГИ уже подготовил типовый договор, а Комитет по строительству его утвердил. «Решаются технические вопросы и согласовываются планы с Комитетом по энергетике, обещающим оснастить инженерной инфраструктурой территории лишь к 2011 году», – подытожил Николай Крутов.

Что же касается законодательных инициатив, то тут возникает некоторое недопонимание. Очевидно, что не все строители и проектировщики усвоили новые правила «девелоперского забега» или смирились с тем, что на один и тот же участок могут разрабатывать документацию сразу несколько компаний. На что первому застройщику Комитета по строительству придется разводить руками и говорить: «Зачем принимали в таких формулировках закон депутаты, я до сих пор не пойму. У меня есть территории, по которым подано пять заявлений. И я обязан их принимать. У меня нет повода отказать каждому следующему заявителю. Однако выигрывает тот, кто первым подготовит пакет документов, в который включается и весь проект планировки». Николай Крутов не скрывает, что был против некоторых формулировок, но представителям КУГИ удалось убедить губернатора и депутатов в правильности такого решения.

Единая цель, которую декларирует Смольный – обеспечить застройщиков пятнами под застройку, чтобы ликвидировать создающийся дефицит и остановить рост стоимости жилья. По данным «Союзпестростроя», в первом полугодии 2006 года на

рынке жилья Петербурга наблюдался рост цен, который достиг 60 процентов по типовому жилью и 70 процентов по жилью повышенной комфортности. Объем рынка (площадь строящихся домов, где идут продажи жилья) уменьшился с 6,2 млн кв. метров до 4,5 млн кв. метров, то есть примерно на 30 процентов. В целом ввод жилья за январь-август 2006 года составил 906 тыс. кв. метров или 86 процентов по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Ажиотаж вокруг последних торгов продемонстрировал огромный спрос на землю. Отсутствие земельных участков под строительство заставляет застройщиков приобретать землю по ценам, в несколько раз превышающим рыночные, принося городской казне не только старостые прибыли, но и определенные политические проблемы по части реализации национального проекта «Доступное Жилье».

В своем выступлении Николай Крутов заметил: «Я – орган исполнительной власти, я исполняю то, что написали депутаты». На прошлой неделе депутаты уже Госдумы изъявили желание внести поправки в 35 законов, призванные не допустить провала национального проекта. Все поправки призваны упростить процедуры предоставления земельных участков под жилищное строительство. Очевидно, что возможное снятие барьеров со строительной отрасли – это шаги в решение политической задачи. Однако вряд ли петербургские застройщики будут ждать завершения дебатов в Госдуме или, возможно, данный факт придаст предстоящим торгам определенную пикантность.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Новое время

Старейший петербургский мост отсчитывает новое время. Ранним утром 16 сентября 2006 года на барже был привезен первый разводной пролет для постоянного моста Лейтенанта Шмидта. Монтаж пролетных строений постоянного моста является важным этапом его реконструкции.

Что такое пролетные строения, знают специалисты, а для автомобилистов и пешеходов это просто металлический настил, на который потом укладывается асфальт, ставятся фонари и ограждения с двух сторон.

Даже со стороны Английской набережной видно, насколько огромно это сооружение, — люди, находящиеся на плавательной системе под пролетным строением, кажутся совсем крошечными. Движение по временному мосту в этот день было прекращено, и пришлось пешком обходить участок от площади Труда до набережной Лейтенанта Шмидта, чтобы вблизи посмотреть на ход операции.

Мост Лейтенанта Шмидта, который сейчас реконструируется, находится в 43,5 метра от временного моста. Для того чтобы мост выполнял свои функции в будущем, нужно установить на опоры моста пролетные строения, которые будут нести нагрузку при дви-

жении транспорта. Первое пролетное строение для разводного моста, которое привезли в субботу, было собрано на стапеле на Румянцевском спуске. В течение месяца около 900 тонн металлических конструкций собирались в одно целое, чтобы потом с помощью крана переместиться на специально оборудованную плавательную систему из понтонов. Когда из понтонов откачали воду, пролет полностью установился на плавательной системе. Глядя на собранный пролет, можно уже себе представить, как будет выглядеть будущий мост. Он почти полностью повторяет очертания арочных пролетов своего предшественника, построенного в середине XIX века по проекту и под руководством инженера Станислава Кербедза. К ночи с помощью буксиров плавательная система прошла через поднятую разводную конструкцию временного моста. После этого пролетные строения бережно опустились на место, предназначенное ему проектировщиками.

Первая металлическая конструкция, установленная 16 сентября, положила начало будущему мосту, который мы ожидаем увидеть обновленным уже в следующем году.

Мост Лейтенанта Шмидта (Благовещенский, Николаевский) — первый постоянный



мост через Неву, построен в 1850 году. В 1938 году он был перестроен: заменены конструкции пролетных строений, местоположение и система разводного пролета. В 1976 году был проведен капитальный ремонт моста, основной задачей которого стала замена деревянной конструкции проезжей части разводного пролета на металлический настил. В настоящее время изменились требования по габаритам, грузоподъемности и безопасности, поэтому назрела острая необходимость его

реконструкции. В сентябре 2005 года были начаты подготовительные работы по реконструкции моста Лейтенанта Шмидта, а в середине октября мостостроители начали сооружение временного моста в 43,5 метрах выше по течению. 9 мая 2006 года по временной переправе было открыто движение автотранспорта, после чего начались работы по разборке основного моста.

МАРИАННА РАХМАН

АМЕРИКАНСКИЕ МОСТЫ

Реконструкция мостов через Обводный канал — один из наиболее значимых проектов, связанных с модернизацией транспортной инфраструктуры города. О целях и особенностях предстоящих работ мы побеседовали с главным инженером этого проекта Александром Скребковым, специалистом ОАО «Ленгипротранс».

— Александр Валентинович, чем вызвана необходимость столь масштабной комплексной реконструкции существующих мостов?

— Реконструкция мостов вызвана необходимостью расширения проезжей части по набережной Обводного канала. Проект реконструкции мостов через Обводный канал на Московском направлении Октябрьской железной дороги был разработан ОАО «Ленгипротранс» в соответствии с договором ДКРС ОАО «РЖД». В соответствии с заданием на проектирование, архитектурно-планировочным заданием и проектом планировки по Южной набережной проезжая часть будет доведена до шести полос, по Северной набережной — до четырех полос движения. Существующие сейчас мосты не удовлетворяют требованиям не только по ширине проезжей части набережных, но и по высотным габаритам. Максимальное расстояние от верха проезжей части до низа конструкций пролетных строений составляет сейчас всего 3,3 метра.

В настоящее время канал в створе Московского направления пересекают 5 мостов: двухпутный мост «Литер А» под первый и третий главные пути для движения пригородных и пассажирских поездов, однопутный мост «Литер Е» под соединительный путь между локомотивным и вагонным хозяйствами станции Санкт-Петербург-Главный, совмещенный с коммуникационным переходом: водопровод, магистральные теплосети, кабели связи, двухпутный мост «Литер Б» на котором расположены пути, соединяющие «Ранжирный» и «Новый» парки, первый «американский» мост под один главный путь, по которому осуществляется движение пассажирских поездов, и второй «американский» мост под два пути, соединяющие парки А-Н и Б-Н с грузовым двором и перронным парком. Проектом предусмотрена их полная реконструкция.

— Как скажется реконструкция на транспортном сообщении по этому направлению?

«Ленгипротранс» как государственная проектно-изыскательская организация был создан в 1935 году. В 1993 году преобразован в открытое акционерное общество. Сейчас ОАО «Ленгипротранс» — одна из крупнейших проектных организаций России в области проведения инженерных изысканий и проектирования объектов транспортного строительства. Комплексное проектирование транспортных объектов обеспечивается квалифицированными специалистами более 30 специальностей общей численностью около 800 человек. В 2006 году ОАО «Ленгипротранс» получило сертификат системы менеджмента качества ISO-9001.



— Надо понимать, что технические решения будут диктоваться целым комплексом условий. Во-первых, необходимо обеспечить непрерывное движение поездов по мостам в существующем объеме при сохранении существующей технологии обслуживания составов на станции. Технологические площадки для разборки пролетных строений и опор существующих мостов, а также для монтажа пролетных строений новых мостов располагаются и на проезжих частях северной и южной набережной Обводного канала. Поэтому принято решение о полном закрытии движения автотранспорта по набережным канала. Кроме этого для монтажа арочных пролетных строений предусматривается устройство несущих подмостей над Обводным каналом — в качестве временной опоры для монтируемых конструкций, складирования металлоконструкций и размещения монтажных кранов. Для монтажа подмостей над руслом Обводного канала планируется использовать плавсредства — плашкоуты из понтонов и буксирные средства. Так как территория площадок является потенциально-опасной зоной, она будет ограждена и доступна только для технологического транспорта, транспорта станционных служб ОЖД, а также служб МЧС.

— Предполагается ли сооружение временных мостов?

— Мост «Литер А» длиной 110,1 метра под два главных пути сооружается по оси существующего. Для обеспечения непрерывности движения дальних и пригородных поездов во время строительства предусматривается строительство временного моста, располагаемого с западной стороны от существующего (в сторону Предтеченского моста). Мост «Литер Б» длиной 115,2 метра сооружается

Мосты повиснут над Обводным



под два пути на новой оси, смещенной от существующего на 12 метров также в западном направлении. По окончании строительства на него переводится движение поездов с существующего моста «Литер Б», а на существующий мост «Литер Б» перекладывается движение поездов с «американских» мостов. На последующем этапе разбираются два «американских» моста и на их месте строится новый двухпутный мост с названием «Литер В», на который перекладывается (возвращается) движение поездов с существующего моста «Литер Б». И далее на месте существующего моста «Литер Б» строится однопутный мост с названием «Литер Г».

Мост «Литер Е» длиной 115,2 метра — совмещенный под железную и автомобильную (техно-

гическую) дороги. Работы по его реконструкции являются наиболее сложными по этапности их выполнения и начинаются с переноса на новое положение коммуникаций. Ниже по течению от существующего моста сооружается временная технологическая эстакада, на которую переносятся сети водоснабжения, канализации и теплоснабжения, а также кабельные линии. Разбирается существующий мост и по его оси сооружается новый мост: под один железнодорожный путь, автодорогу и коммуникационный переход. На построенный мост переключается движение автотранспорта, переносятся (возвращаются) инженерные коммуникации и соединительный путь. Временная технологическая эстакада разбирается.

Параллельно с реконструкцией мостов выполняется большой комплекс работ по путевому переустройству станции, переустройству инженерных сетей, контактной сети, линий связи, электроснабжения и других устройств Октябрьской ж.д., строительству новых служебно-технических зданий взамен сносимых.

— Нашим читателям наверняка интересно будет узнать об основных «параметрах» проекта: технических показателях, сроках работ.

— Пожалуйста — от ваших читателей у нас нет никаких тайн. Суммарная длина мостов в однопутном исчислении — 1142 метра, суммарная длина переустраиваемых железнодорожных путей составит около 10 км. Планируется укладка 50 стрелочных переводов. Переустройство контактной сети, кабельных линий (10 кВ), воздушных линий будет осуществлено на протяжении соответственно — 21,3 км, 12,3 км (0,4 кВ — 80 км), 42,5 км. Кроме этого будут построены два поста ЭЦ модульного типа. Взамен сносимых технических построек будет возведено здание, которое объединит все служебно-технические функции. Плоды реконструкции наши горожане смогут оценить через 39 месяцев.

АНОНС

Смешать, но не взбалтывать!

В следующем номере «Строительного Еженедельника» на страницах рубрики «Технологии/Материалы» мы обсудим ситуацию на рынке сухих строительных смесей. Их использование в строительных и ремонтно-отделочных работах значительно облегчает выполнение многих важных операций. Без них не обойтись ни при выравнивании полов, стен и потолка, ни при отделке фасадов зданий.

Применение высокотехнологичных смесей со специальными модифицированными добавками

позволяет обеспечить высокое качество гидроизоляции, противопожарной защиты объектов. Закономерно, что в последние годы отмечается повышенный спрос на сухие строительные смеси. Так, за период с 2000 года объемы их потребления на российских стройплощадках выросли более чем в 7 раз. В рейтинге «популярности» по-прежнему лидирует плиточный клей. На его долю приходится сейчас почти половина произведенной продукции. Примерно треть объема удерживают штукатурные смеси. Около 10 процентов приходится на смеси, предназначенные для устройства полов.

Приглашаем вас обсудить эти и другие тенденции развития рынка смесей — страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

КАЧЕСТВО

Дороги, как говорится, всегда под ногами – горожане каждый день могут «поиграть» в придирчивого ревизора. Любая ямка или колдобинка тут же бросается в глаза и пешеходам, и тем более водителям. Качество дорог, состояние их покрытий напрямую зависит от строительных материалов и технологий дорожных работ.

Один из актуальных вопросов, который не перестает волновать профессионалов – выбор оптимального покрытия для проезжих частей городских трасс, мостов, тоннелей. В нашем капризном сыром климате, в условиях серьезных перепадов температур не только в течение года, но и подчас сезона, особое значение приобретает обеспечение дорожным покрытием должной износостойкости и устойчивости к воздействию агрессивной внешней среды.

АСФАЛЬТ С МОСТОВЫМ УКЛОНОМ

В последнее время специалисты решительнее стали внедрять в производство новые строительные материалы, в том числе и асфальты. В качестве дорожного покрытия для городских магистралей и мостов многие-многое годы традиционно применяется уплотняемый асфальтобетон. Однако всем специалистам известен один его очень серьезный недостаток – водопроницаемость. Со временем в процессе эксплуатации сквозь мельчайшие поры и неровности покрытия проникает влага. Перепады температур в периоды заморозков и оттепелей увеличивают образовавшиеся микротрещины. Через несколько лет они могут превратиться в серьезные каверны, через которые вода добирается до несущей плиты и начинает ее разрушать. Особенно это опасно в случае с мостами, так как в конечном счете может привести к потере прочности несущей всего этого инженерного сооружения. Для продления срока службы мостовой конструкции необходимо тщательно выбирать гидроизоляционный материал. Благодаря разработкам отечественных ученых и технологов сейчас дороги и мосты почти не страдают «водобоязнью». Несколько лет назад специалисты компании «ТехноНИКОЛЬ» совместно с СоюздорНИИ разработали специализированные

Дорожный материализм



гидроизоляционные материалы «Техноэласт-Мост Б» и «Техноэласт-Мост С». Первый из них успешно применяется строителями дорог в качестве гидроизоляционного материала по бетонному основанию с устройством защитного слоя. А «Техноэласт-Мост С» предназначен для устройства защитно-сцепляющего слоя на стальных ортотропных плитах пролетных конструкций, а также гидроизоляции железобетонных плит проезжей части. Он начал применяться на практике относительно недавно – всего с 2001 года. И за это время сумел зарекомендовать себя в глазах специалистов с самой лучшей стороны. И строительные, и проектные организации отмечают, что на сегодняшний день это, пожалуй, наиболее предпочтительный материал для гидроизоляции мостов, съездов, тоннелей и многих других транспортных сооружений. К принципиальным его достоинствам специалисты особо относят устойчивость этого материала к перепадам

температур. Степень доверия со стороны профессионалов иллюстрирует применение «Техноэласт-Мост С» в конструкции такого знакового объекта Санкт-Петербурга, как Вантовый мост.

С МОСТОВ НА РАВНИНУ

Специалисты ЗАО «Институт Стройпроект» также солидарны в высокой оценке этого материала. Они при этом отмечают, что еще совсем недавно при устройстве мостового полотна в качестве гидроизоляции под литой асфальт чаще применялись немецкие технологии. Но сейчас строители делают выбор в пользу отечественных рулонных материалов «Техноэласт-Мост С». Для защиты наружных поверхностей бетонных покрытий, по их мнению, возможно использовать также композиции российского производства «Силтек», обладающие достаточно высокими защитными и декоративными свойствами. А вот для конструкции

верхнего дорожного покрытия специалисты ЗАО «Институт Стройпроект» рекомендуют щебеночно-мастичный асфальтобетон (ЩМА). Выступая в роли генерального проектировщика ЗСД, эта компания ссылается на опыт, полученный еще при строительстве Восточного полукольца КАД. Хотя ЩМА дорожке традиционного асфальтобетона примерно на 30-35 процентов (это обусловлено наличием в рецептуре дорогостоящих материалов с улучшенными свойствами), зато срок службы покрытия с его использованием в 2-3 раза больше. Кроме того, затраты на поддержание покрытия в должном состоянии почти в 2 раза меньше, чем в случае с традиционным асфальтобетоном.

Среди новых технологий и материалов, применяемых в области транспортного строительства, можно отметить и так называемый литой асфальт. Он постепенно теснит с дорог традиционный асфальтобетон. Правда, пока еще его «бросают в бой» главным образом при строительстве наиболее ответственных и престижных объектов. Среди козырей литого асфальта – повышенная прочность, износостойкость, устойчивость к сильным температурным перепадам, что обеспечивает его долговечность. Достигается это благодаря использованию в его составе модифицированного полимерами битума. Материал не впитывает воду и не допускает разбухания, так как практически водонепроницаем. Особые требования при устройстве дорожного полотна из литого асфальта предъявляются к теплостойкости гидроизоляционного материала (не менее 140°C), а также к его составу. Решающая роль отводится положению армирующей основы. Асфальтобетонная смесь высокой температуры перемешивается с верхним слоем битумно-полимерного вяжущего гидроизоляционного материала. Затем, после остывания, она составляет с гидроизоляцией единое целое.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ
(по данным ЗАО «ИНСТИТУТ СТРОЙПРОЕКТ», КОМПАНИИ «ТЕХНОНИКОЛЬ», СОЮЗДОРНИИ)

БЛИЦ-ОПРОС

– Как вы оцениваете состояние отрасли (трудности, достижения, приоритеты в развитии и т.д.)?

Сергей Остонен, заместитель генерального директора по маркетингу ОАО «Ленгипротранс»:

– Отрасль транспортного строительства динамично развивается. Не случайные события, происходящие в отрасли, зачастую становятся одной из популярнейших тем в СМИ. Ведь степень ее развития – это своеобразный индикатор развития экономики страны, региона, города, в нашем случае Санкт-Петербурга. Для нашей компании, активно работающей на рынке проектирования объектов транспортного строительства, наиболее актуальны вопросы прохождения согласовательных процедур в федеральных и муниципальных органах власти (то, что мы называем «большим» кругом согласований), а также сроки согласований и получения оперативной информации при работе с нашими партнерскими организациями. В этом году мы получили сертификат менеджмента качества ISO 900, а также начавшийся в компании процесс организации производственного цикла на основе принципов проектного управления. Оценив преимущества проектного управления, мы выбрали его внедрение в качестве приоритетной задачи. Если за нами последуют наши партнеры, то время, затрачиваемое сейчас на получение информации и согласование позиций, будет сокращено и использовано на усиление качественных характеристик проектов.

Дмитрий Патяев, коммерческий директор ООО «ИталТехИмпорт»:

– Отрасль строительства дорог и мостов в Северо-Западном регионе в настоящий момент, на наш взгляд, переживает свое становление. Ряд крупных проектов Санкт-Петербурга, таких, как строительство КАД, КЗС и некоторые другие, дали толчок для возобновления деятельности предприятий, специализирующихся на транспортном строительстве, так как долгое время данная отрасль не получала должного финансирования. Сейчас наметились сдвиги в данном вопросе. Об этом свидетельствует и рост спроса на специализированную строительную технику, поставляемую нашей компанией. Это бетонное оборудование: специализированные опалубочные комплексы, оборудование для транспортировки и укладки бетона, мобильные бетонные заводы. Механизмы для восстановления и обслуживания дорожного и придорожного полотна: погрузчики и экскаваторы-погрузчики с фрезами для ремонта асфальта, прокладки сетей, гидробурами и многое другое.

Владимир Берхман, заместитель главного инженера ГУП «Ленгипроинжпроект»:

– Говоря о состоянии отрасли, нельзя игнорировать одно важное обстоятельство. Темпы автомобилизации заметно обогнали развитие инженерно-транспортной инфраструктуры города. И эта тенденция, к сожалению, сохраняется. А между тем, перегруженность магистралей, и, как следствие, пробки – проблемы, имеющие экономический, социальный и экологический аспекты. Выход из положения возможен лишь при комплексном подходе. Это и строительство новых, и реконструкция изношенных объектов, развитие метро, упорядочивание существующего общественного транспорта и многое другое. К сожалению, продолжает расти количество согласующих инстанций и надзорных органов. Из-за этого непосредственно на проектирование остается не более 30 процентов от всего проектного цикла.

Денис Литвинов, начальник отдела продаж Санкт-Петербургского филиала ЗАО «Амкор-Оптим»:

– Состояние отрасли на сегодняшний день можно охарактеризовать как развивающиеся, происходит плавное развитие. Влияние на развитие или замедление роста поставок строительной техники оказывают ряд важных факторов. Во-первых, развития всего региона в целом. Это могут быть среднесрочные и долгосрочные проекты в области гражданского и коммерческого строительства, промышленных объектов, энергетических магистралей и т.д. Во-вторых, переход крупных компаний с арендного парка техники на собственную. И, наконец, управленческая политика поставщиков техники – ценообразование, срок поставки, уровень сервиса и т.д.

– Назовите главные тенденции развития компании на перспективу.

Сергей Остонен, заместитель генерального директора по маркетингу ОАО «Ленгипротранс»:

– Сохранение лидерских позиций на рынке проектирования объектов транспортного строительства.

Дмитрий Патяев, коммерческий директор ООО «ИталТехИмпорт»:

– Основной тенденцией развития компании становится удержание темпов роста и удовлетворения спроса за счет выявления наиболее востребованных на рынке продуктов и их постоянного пополнения. Развитие и укрепление позиций сервисного обслуживания, так как рост продаж неизменно приводит к ро-

сту сервисных работ. Нарращивание склада запасных частей, на поставляемое оборудование, для сведения к минимуму простоев оборудования.

Владимир Берхман, заместитель главного инженера ГУП «Ленгипроинжпроект»:

– Масштабные задачи, поставленные перед институтом, определяют дальнейшее наращивание мощностей. Тут и увеличение штата специалистов, и техническое оснащение.

Денис Литвинов, начальник отдела продаж Санкт-Петербургского филиала ЗАО «Амкор-Оптим»:

– В дальнейшем сохранится тенденция роста за счет активизации основных поставщиков техники, а также повышенной активности потребителей.

– Поделитесь последними новостями и достижениями (проекты, свершения, бизнес-планы и т.д.)

Сергей Остонен, заместитель генерального директора по маркетингу ОАО «Ленгипротранс»:

– В Санкт-Петербурге – это путепроводы в створе «Александровской фермы», на Российском и Дунайском проспектах, реконструкция «американских» мостов, работа по проектам организации скоростного железнодорожного движения Санкт-Петербург–Хельсинки и Санкт-Петербург–Москва; Северный Урал – масштабные проекты по изысканиям и проектированию новых железнодорожных линий Плуночное–Обская, Обская–Бованенково, Салехард–Надым, трассы преодолевают большое количество водных преград, соответственно, проектируются мосты. Одним из крупнейших станет мост через реку Обь. Дальний Восток – разработка проекта строительства мостового перехода через бухту Золотой Рог во Владивостоке.

Дмитрий Патяев, коммерческий директор ООО «ИталТехИмпорт»:

– Мы в очередной раз подтвердили свой статус лидера среди поставщиков на рынке бетонного оборудования Северо-Запада – в августе 2006 года компания осуществила поставку первой партии бетононасосов в адрес крупнейшего производителя бетона на рынке Санкт-Петербурга «Объединения 45». На подходе еще две большие партии машин. Мы выиграли тендер на поставку бетонного оборудования в адрес генерального подрядчика строительства дамбы. Нами подписан договор на поставку первого в России самого большого бетононасоса на автомобильном шасси CIFA K52.

Владимир Берхман, заместитель главного инженера ГУП «Ленгипроинжпроект»:

– Отмечу работы по развитию инженерно-транспортной инфраструктуры новых инвестиционных зон. В том числе комплекс «Балтийская жемчужина», Шушары, «Морской фасад», реконструкция Приморского шоссе, объекты, связанные с завершением КАД, комплекс защитных сооружений Петербурга от наводнений, дорожно-транспортные сети в центре города, в районе Московского вокзала и Орловского путепровода...

Денис Литвинов, начальник отдела продаж Санкт-Петербургского филиала ЗАО «Амкор-Оптим»:

– К новинкам поставляемой нами техники можно отнести габаритные гусеничные экскаваторы весом 20 тонн и экскаваторы на болотном ходу с шириной гусениц 1000 мм.

– Продолжите фразу: «Наиболее актуально для нашей компании сейчас...»

Сергей Остонен, заместитель генерального директора по маркетингу ОАО «Ленгипротранс»:

– Качество. Качество выпускаемых проектов, то есть, прежде всего, качество принимаемых проектных решений. Основные критерии для нас – экономически выверенный расчет выбора будущего варианта строительства и экологическая и техническая безопасность наших проектов.

Дмитрий Патяев, коммерческий директор ООО «ИталТехИмпорт»:

– Наиболее актуально для нашей компании сейчас закрепить успешные тенденции работы 2006 года в области повышения качества сервиса и продаж.

Владимир Берхман, заместитель главного инженера ГУП «Ленгипроинжпроект»:

– Для нас никогда не потеряет актуальность принцип «не останавливаться на достигнутом». Институт традиционно входит в число лидеров рейтинга проектно-изыскательских организаций России. Мы, участвуя в разработке основных программных документов, таких, например, как Генеральный план развития Петербурга, умеем соотносить общегородские задачи с конкретными пожеланиями заказчика.

Денис Литвинов, начальник отдела продаж Санкт-Петербургского филиала ЗАО «Амкор-Оптим»:

– Наиболее актуальны для нашей компании сейчас поддержка и развитие роста объемов продаж и сервисного обслуживания.

ПОДГОТОВИЛ АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ



Геотекстильные материалы широко применяются в различных отраслях строительства. Производственная компания «Гекса» представляет на российском рынке новую торговую марку геотекстиля – высокопрочный тканый синтетический материал ГЕОСПАН.

Современный строительный рынок предъявляет жесткие требования к качеству материалов. Использование геотекстиля позволяет значительно снизить сроки проведения работ и затраты на реализацию инженерных решений любой степени сложности. Долгое время в России использовался только нетканый геотекстиль, а современная тканая продукция практически не была представлена: отечественного производства не было, а зарубежные материалы отличаются довольно высокой стоимостью. Между тем, специалисты уверены, что тканый геотекстиль по своим прочностным характеристикам значительно превосходит традиционный. В феврале 2006 года группа компаний «Гекса» ввела в эксплуатацию автоматизированную линию по производству тканых геотекстильных материалов ГЕОСПАН. Геотекстиль ГЕОСПАН качеством и техническими характеристиками не уступает зарубежным аналогам, а по стоимости соперничает с популярными российскими неткаными геосинтетиками. Изготовление материала осуществляется на полностью автоматизированной производственной линии, позволяющей отслежи-

ГЕОСПАН – прочная основа

вать качество производства на всех этапах производства.

ГЕОСПАН – это тканый синтетический геотекстиль, который изготавливается из прочной полипропиленовой нити. Плотность материала зависит от плотности плетения и толщины нити и варьируется от 50 до 500 г/кв.м, в зависимости от потребностей заказчика. От плотности напрямую зависят основные физико-технические характеристики продукции. Материал ГЕОСПАН отличается высокой водостойкостью, устойчивостью к воздействию кислотных и щелочных сред. Состав материала позволяет применять его в контакте с любыми грунтами и строительными материалами, а также в районах с нарушенной экологией. Светостойкость материала обеспечивается специальными добавками в сырье – стабилизаторами ультрафиолета. Тканая структура материала обеспечивает высокие показатели прочности на разрыв как в продольном, так и в поперечном направлении и небольшие изменения размеров под нагрузкой.

Высокая прочность тканых геосинтетиков ГЕОСПАН выгодно отличает их от геотекстилей, производимых из нетканых материалов: ГЕОСПАН, находящийся в одной ценовой категории с неткаными геотекстилями, такими, как, например, отечественный «Дорнит», по прочности превосходит их в 4-5 раз. Кроме того, толщина материала ГЕОСПАН гораздо меньше толщины нетканых геосинтетиков, что существенно снижает диаметр рулона материалов ГЕОСПАН относительно диаметра рулона нетканого геосинтетика такой же длины намотки. Это позволяет сократить транспортные расходы на перевозку материалов к месту проведения строительных работ. Ширина рулонов материала ГЕОСПАН – от 1,6 до 4,2 метров.

Физико-технические характеристики материалов ГЕОСПАН позволяют применять их при проведении широкого спектра строительных работ в различных областях строительства, что делает тканый геотекстиль одним из самых экономичных и востребованных современных строительных материалов. Основная сфера применения ГЕОСПАН – устройство дорожных покрытий. При строительстве дорог на слабых грунтах, таких, как

торф, и армировании дорожных одежд использование материала ГЕОСПАН позволяет уменьшить расход дренажных материалов и грунтов, существенно снизить колебательность дорог и повысить их эксплуатационную надежность. За счет использования ГЕОСПАН достигается снижение затрат на традиционные строительные материалы до 50 процентов. Также существенно сокращаются транспортные расходы, так как применение тканых геотекстильных материалов позволяет заменить привозные грунты местными. Скорость производства работ увеличивается в два раза, так же, как и долговечность конструкции.

Хорошая фильтрующая способность, высокая водопроницаемость и прочностные характеристики делают материал ГЕОСПАН одним из наиболее подходящих для устройства различных дренажных систем и систем стока вод, армирования битумных материалов, укрепления дорожек и дорог, фундаментов зданий и сооружений, создания инверсионных кровель и многого другого.

Российские строители в полной мере оценили достоинства материала ГЕОСПАН. Он успешно применяется во многих городах для устройства автомобильных дорог и мощных пешеходных дорожек, строительства крупных объектов различного профиля, организации парковок, ландшафтных работ и благоустройства территорий. Большой интерес материалы ГЕОСПАН вызывают и у частных застройщиков. Удачное сочетание цены и качества материала позволяют использовать его и на небольших объектах: для оснований под фундаменты жилых и хозяйственных построек, устройства дренажных систем и очистки воды, подъездных путей и стоянок автотранспорта, обустройство дорожек и мощение плиткой.

Современное производство, организованное компанией «Гекса», позволяет обеспечить покупателей необходимым объемом материала в самые короткие сроки. Применение материалов ГЕОСПАН для решения разнообразных инженерных задач гарантирует запас прочности, обеспечивающий надежное функционирование конструкции в течение многих лет.

На правах рекламы

Лидер российского производства

ГЕОСПАН

ВЫСОКОПРОЧНЫЙ ТКАНЫЙ ГЕОТЕКСТИЛЬ



- ▶ АРМИРОВАНИЕ
- ▶ РАЗДЕЛЕНИЕ СЛОЕВ
- ▶ ЗАЩИТА
- ▶ ФИЛЬТРАЦИЯ
- ▶ ДРЕНИРОВАНИЕ

Приглашаем к сотрудничеству.

Весь материал имеет полную сертификацию.

ООО «Т.Д. Гекса», г. Санкт-Петербург, ул. Таллиннская, 7, к. 7

Тел: 702-17-38, 702-17-39. E-mail: spb@gexa.ru www.geospan.ru

Товар сертифицирован

Кировский Домостроительный Комбинат

ПОЛНЫЙ СПЕКТР ВИБРОПРЕССОВАННЫХ БЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ



Плиты перекрытий - по размерам заказчика

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



www.kdsk.spb.ru

Тел.: (812) 333 14 48, 333 14 46

ЗАО «Нева-Ремстрой» специализируется на производстве подводно-технических работ по капитальному ремонту, реконструкции мостов и гидротехнических сооружений.

Производимые работы концептуально направлены на сдачу объекта «под ключ»: от проведения обследования с проведением полного мониторинга состояния сооружений с разработкой проектно-сметной документации до выполнения строительно-монтажных работ в полном объеме.

Среди наших объектов:

- ▶ Проведение подводно-технического обследования опор моста им. Лейтенанта Шмидта,
- ▶ Разработка технологии и выполнение работ по капитальному ремонту опор моста ч/р Волга в Твери на высокоскоростной магистрали Санкт-Петербург-Москва,
- ▶ Финляндского и Кузьминского железнодорожных мостов ч/р Нева,
- ▶ Выполнение работ по ремонту гидроизоляции тоннелей Санкт-Петербургского метрополитена.

191187, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 1/6
тел. 327-16-12, тел./факс 579-61-17
NevaRS@yandex.ru

Реклама

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7830000296-007807-2 от 15.05.2003



ГУП «Ленгипроинжпроект»



- магистрали и дороги с полным обустройством
- все виды инженерных сетей
- мосты, набережные, путепроводы
- головные сооружения водопровода и канализации

196105, Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, 52, кор. 1
тел. 373-41-42, факс 373-39-95 | e-mail: lgip@lgip.spb.ru

ГС-2-781-02-27-0-7830000296-007807-2 от 15.04.2004

Реклама

ОТКРЫТИЕ

Первый в России



В середине сентября в Красносельском районе Санкт-Петербурга открылся новый строительный гипермаркет «К-Раута», полностью соответствующий международной концепции этой компании.

Компания Rautakesko начала свой бизнес в России с покупки петербургской сети «Строймастер», ранее принадлежавшей компании «ТЕКС». С августа нынешнего года 5 магазинов «Строймастера» работают под брэндом «К-Раута». Но открывшийся магазин — первый, построенный этой фирмой в нашем городе. До конца 2006 года еще один гипермаркет компании планируется открыть на Московском шоссе. В перспективе «К-Раута» собирается расширить сеть в Петербурге до 10-11 магазинов на ключевых трассах при выезде из города. Еще столько же магазинов в ближайшие годы будут открыты вокруг Москвы.

Что же такое международная концепция «К-Раута»? Она подразумевает площадь магазина не менее 10 тыс. кв. метров и широкий ассортимент товаров. Большие торговые зоны выделены для представления товаров под капитальное строительство, ремонт, для сада и огорода. Традиционно «К-Раута» работает как с розничным, так и с оптовым покупателем.

Открытие первого концептуального гипермаркета, отстроенного всего за 7 месяцев, было отмечено с большим шумом. На мероприятии присутствовали гости из Норвегии, Швеции, Латвии,

Эстонии и Финляндии — всех стран, в которых работает компания. С приветственным словом к присутствующим обратились глава администрации Красносельского района Вячеслав Фролов, генеральный директор ЗАО «Строймастер», представляющий компанию «К-Раута» в Петербурге Александр Руденко, генеральный консул Финляндии Йоханес Ваннонен и президент компании Rautakesko Яри Линдт. Каждый из выступавших пытался отметить значимость момента. Яри Линдт сообщил, что «планирование открытия гипермаркетов в России началось еще 2-3 года назад» и это только первый шаг. Компания, основанная в 1940 году, является ведущим торговым оператором Балтийского региона. В ее составе 2200 магазинов, по итогам 2005 года совокупный объем продаж Rautakesko составил 8322 млн EURO, а прибыль — более 200 млн EURO.

Глава Красносельского района Вячеслав Фролов особо отметил, что подведомственный район является спальным, большая часть из трехсоттысячнонаселения выезжает на работу в центр города, а потому каждое вновь открытое рабочее место в районе ценится на вес золота. «К-Раута» предоставило 120 рабочих мест. Тем более что в ближайшем будущем с развитием массового жилищного строительства район в два раза увеличит число проживающих. Остановился Вячеслав Фролов и на том, что магазин расположен в очень удобном месте, на федеральной трассе — Таллинском шоссе, по которому многие горожане выезжают на дачи, и строительный гипермаркет здесь очень кстати. Да и в самом районе много индивидуального жилья, требующего постоянного ремонта. Кроме того, начато строительство огромного жилого комплекса «Балтийская жемчужина», практически реализованы большие территории на Юго-Западе под строительство жилья, так что гипермаркет без покупателей не останется. Тем более что он торгует не только в розницу, но и оптом товарами европейского качества по вполне приемлемым ценам, а значит, им будут пользоваться не просто петербуржцы, а и профессионалы-строители.

Вместо привычной ленты выступающие перекусили огромными кусочками цепь, взяв на память по несколько звеньев. А затем сотрудники нового гипермаркета провели экскурсию для гостей.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Владимир Алексеевич Аккуратин, генеральный директор ООО «Стальконструкция», 25 сентября

Виктор Семенович Плескачевский, депутат Госдумы РФ, 27 сентября

Игорь Сергеевич Риммер, депутат Законодательного собрания, 28 сентября

Максим Юрьевич Соколов, председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, 29 сентября

Виктор Валентинович Сенченко, генеральный директор ЗАО «Стройтрест №28», 30 сентября



Инвестиционно-строительная компания «Норманн» в связи с началом строительства новых объектов приглашает на работу

Начальника планово-технического отдела
Инженера планово-технического отдела
Инженера по технадзору
Начальника участка

Требования к кандидатам:
М. 25-60 лет, в/о (ПГС),
о/р от 3 лет
в генподрядной организации.

Ждем ваше резюме по факсу 495-61-67
E-mail: normann@normann.ru
www.normann.ru

Реклама

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

Реклама

25 сентября в 19.00

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



ПРИГЛАШЕНИЕ В ЗАМОК

Жан АНУЙ
Комедия в 2-х действиях
Перевод с французского Ю. Яхнин

Постановка заслуженного деятеля искусств России и Киргизии **Владислава ПАЗИ**
Художник — Алла **КОЖЕНКОВА**
Режиссер — Полина **БЕЛИНСКАЯ**
Балетмейстер — Николай **РЕУТОВ**
Художник по свету — Глеб **ФИЛЬШТИНСКИЙ**
Музыкальное оформление — Владимир **БЫЧКОВСКИЙ**

Жан Ануи — один из самых известных и любимых театрами французских драматургов XX века. Его сценические конструкции легки, стройны, персонажи колоритны и многообразны, диалог виртуозен. «Мы — забавны!» — говорил Ануи, никогда не забывая ирони-

зировать по поводу человеческих слабостей. Комедия «Приглашение в замок» (1947) входит в сборник, который сам автор назвал многообещающе — «Блестящие пьесы». Строго говоря, одна из основных тем творчества Ануя — столкновение чистого, светлого, бескорыстного чувства с пошлостью и уродством буржуазной действительности. Все ли можно купить за деньги? — весьма актуальный и по сей день вопрос, не правда ли?

Действие происходит в старинном аристократическом замке госпожи Демерморт (арт. Лидия Ледякина) — властной, несокрушимо-упрямой дамы. Ее племянники — братья-близнецы — доставляют ей множество хлопот. Орас — обольстительно-бесцеремонный, импульсивный бонвиван, Фредерик — мечтательный, впечатлительный, добросердечный романтик (разумеется, одна из «изюминок» пьесы в том, что братьев играет один артист, в нашем случае это великолепный Андрей Зибров). Фредерик влюблен в избалованную вниманием дерзкую гордячку Диану (арт. Анна Ковальчук), дочь холодного деспотичного мизантропа — могущественного банкира-миллионера

Мессершмана (нар. арт. России Сергей Мигицко). Орас задумал излечить брата от безрассудной любви. Как? Он приглашает в замок очаровательную, грациозную танцовщицу «Гранд-Опера» Изабеллу (арт. Александра Камчатова и Лаура Лаури), чтобы она под видом сногшибательной аристократки блистала на балу и отвлекла внимание Фредерика от Дианы. Награда девушке — гонорар за хорошо исполненную роль и бальное платье. Затеиловый авантюрный план, конечно же, приводит к непредсказуемым результатам. В финале мы увидим две влюбленные пары, но какие сердца соединятся — станет сюрпризом для зрителей.

Стильное, не лишенное юмора и фривольности сценографическое решение предложила художник Алла Коженкова. Устроить бал помог балетмейстер Николай Реутов.

Тел. кассы 713-21-91

Реклама

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

30 СЕНТЯБРЯ 19:00

Валерий ГАРКАЛИН
Сергей Бородин (старший) Ганна Слуцкая

Бумажный брак
Хроника семейной жизни

Елена ЯКОВЛЕВА
Даниил Спиваковский

Режиссер - Александр Огарев
Автор - Ганна Слуцкая
Актеры - Е. Яковлева, В. Гаркалин, Д. Спиваковский, В. Панков

Заказ и доставка билетов: www.dokordkult.ru
или по телефону 975-17-07

Дворец культуры имени Горького

начало в 19-00

Бумажный брак

Режиссер — А. Огарев
Автор — Ганна Слуцкая
Актеры: Е. Яковлева, В. Гаркалин, Д. Спиваковский, В. Панков

Американец русского происхождения, капризный и несносный Стивен живет на роскошной вилле под Москвой и лечится от неизвестной болезни. А возможно, не лечится, а просто симулирует, чтобы хоть немного оправдать свой отвратительный характер. С ним в доме живут Сиделка и Врач. Первая каждый день собирается сбежать с этой выгодной, но невыносимой работы, а второй скоро уедет в США, чтобы стать американским врачом и побыстрее забыть об этой последней работе на родине. Постепенно становится понятно, что все трое никому не нужны на этом свете, и только в этом доме и в этой ситуации могут еще какое-то время поддерживать друг друга.

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

Реклама

Акс ЛЕНКОМСТРОЙ
www.lencomstroy.ru

ЩЕБЕНЬ

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

Поставки щебня гранитного водным и ж/д транспортом. Отгрузка с площадок г. СПб:

- Обуховский терминал
- пл. А. Невского (Синопская наб.)
- Овцыно (пос. им. Свердлова)
- Отрадное (Ленинградская обл.)

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

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 5 – 446-1846
ЗЖБИ 2 – 8(81362)611-46	ЗЖБИ 5 – 252-7284
ЗЖБИ 4 – 588-9296	ЗЖБИ 8 – 224-3117

DAEWOO
Строительная техника

Сервисные дилеры в 15 городах России

Продажа | Сервис | Лизинг

- Экскаваторы
- Самосвалы
- Фронтальные погрузчики
- Харвесторы
- Автобетононасосы
- Навесное оборудование
- Автобетоносмесители
- Экскаваторы-погрузчики

Запчасти для строительной техники:
Daewoo · Amkodor · Mecalac · Hitachi · Hyundai · Komatsu · Cat

Дополнительное оборудование:
Arden · Hanwoo · SNS · Win и других производителей

Амкодор ОПТИМ
Москва

196626 Санкт-Петербург
п. Шушары, ул. Ленина, 2, оф. 209

Тел. (812) 326-98-20/21
Тел./Факс (812) 326-98-22
E-mail: optimspb@amkodor.ru

Комплекс проектно-изыскательских работ для объектов транспортной инфраструктуры

ОАО "Ленгипротранс" осуществляет проектирование:

- железных и автомобильных дорог;
- железнодорожных узлов и станций;
- внешних железнодорожных подходов и подъездных путей промышленных предприятий и портов;
- электрификации железных дорог;
- промышленных и гражданских зданий и сооружений, в том числе организация полного комплекса инженерных и экологических изысканий.

ЛЕНГИПРОТРАНС

196105, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., 143
тел. (812) 387-77-06, факс (812) 388-93-88, mark@lgtr.ru, www.lgtr.ru

Одно из профильных направлений деятельности – проектирование искусственных сооружений:

- мостов различных типов с металлическими и железобетонными пролетными строениями;
- путепроводов;
- транспортных развязок;
- виадуков;
- железнодорожных и пешеходных тоннелей;
- водопропускных труб.

Система менеджмента качества ОАО "Ленгипротранс" сертифицирована на соответствие международному стандарту ISO 9001:2000.

Надежность, проверенная временем!

НОВОЕ УНИКАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ ДЛЯ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

Справочник инженера-сметчика

Сметные нормы и расценки на новые технологии в строительстве

Рекомендован постановлением Союза инженеров-сметчиков от 11.07.2006 г. № 07-3/ПС

Включает широкую номенклатуру уникальных сметных норм и расценок на работы с применением новых строительных технологий.

Является продолжением Справочника, выпущенного в 2004 году. Включенные в предлагаемую 2 часть нормы и расценки не повторяют информацию 1 части.

Предлагаемый справочник предназначен для широкого круга инженерно-технических специалистов и экономистов строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций, связанных с разработкой, согласованием, утверждением и экспертизой сметной документации.

Сметные нормы и единичные расценки, включенные в данный справочник, могут применяться организациями-заказчиками и подрядчиками независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, и предназначены для определения сметной стоимости строительства ресурсным и базисно-индексным методами, а также для расчетов за выполненные строительные работы. Нормы и расценки являются дополнительными к сборникам Государственных элементных сметных норм (ГЭСН-2001) и Федеральных единичных расценок (ФЕР-2001) и применяются совместно с ними.

Часть 2

(Под общей редакцией П.В. Горячкина)

ПРИБРЕСТИ ДАННОЕ ИЗДАНИЕ ВЫ МОЖЕТЕ В РЦС-СПБ

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

WWW.KCCS.RU



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



СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ

В целях реализации национального проекта
«Доступное и комфортное жилье гражданам России»

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ:

"Градостроительство и реставрация"

"Девелопмент"

"Спецстройматериалы и оборудование"

"Стройинженерия"

Международный Московский строительный конгресс

23 – 24 Октября 2006

Для получения подробной информации об участии в конгрессе
обращайтесь в ООО "ВСБ"
Тел.: (812) 320-95-27, 320-95-26
E-mail: ep@restec.ru

Поддержка Форума:

Министерство регионального развития РФ

Министерство промышленности

и энергетики РФ

Федеральное агентство по строительству

и жилищно-коммунальному хозяйству

Торгово-промышленная палата РФ

Правительство Москвы

Российский Союз промышленников

и предпринимателей

Гильдия ландшафтной индустрии России

По вопросам участия в выставке обращайтесь в Оргкомитет

ЗАО "Экспоцентр"
Тел.: (495) 255-37-34, 255-28-86
Факс: (495) 256-72-97, 205-60-55
E-mail: stroyka@expocentr.ru www.expocentr.ru



ЗАО БО "Рестэк"
Тел.: (495) 544-38-31 Факс: (495) 544-38-38
E-mail: ibif@restec.ru www.restec.ru/ibif



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
РЕСТЭК
ВЫСТАВОЧНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ

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

Долгожданное строительство судопропускного сооружения дамбы в Санкт-Петербурге в настоящее время наконец возобновлено. Сотрудникам компании «Метрострой» в течение двух с половиной лет предстоит полностью реализовать масштабный проект. Для метростроевцев это далеко не первая задача подобной сложности. Все проекты Метростроя до сих пор выполнялись в назначенные сроки. Специалисты верят, что строительство дамбы не станет исключением.

Строительству дамбы с самого начала препятствовали разного рода причины, основная из которых — недостаточное финансирование. Стройка длится с 1979 года. В 1990 году строительный процесс вообще был прекращен на несколько лет. В течение этих тяжелых лет часто менялись подрядчики строительства, финансирование осуществлялось лишь на минимально необходимые работы. В этих условиях никто не имел представления о том, когда завершится один из самых крупных долгостроев города. Лишь весной этого года, когда власти четко определили источники и объемы финансирования, стало ясно, что дамбу вполне реально построить в течение двух с половиной лет. Именно такие сроки окончательно были предложены во время проведения тендера на строительство дамбы. В марте этого года конкурсная комиссия Федерального агентства по строительству и ЖКХ (Росстроя) признала победителем этого тендера петербургскую компанию «Метрострой». Победители опередили других участников конкурса по многим критериям, главным из которых явилась наиболее низкая сумма контракта, предложенная метростроевцами. Конкурсные предложения победителей согласованы с Европейским банком реконструкции и развития, который предоставляет заем на строительство дамбы.

Дамба является одним из самых затратных сооружений города. По словам генерального директора ОАО «Метрострой» Вадима Александрова, за два с половиной года строительство дамбы потребует около 10 млрд рублей. Однако метростроевцы признают, что сложность строительства заключается отнюдь не в ограничении требуемой суммы. Построить судопропускное сооружение С-1 петербургской дамбы нужно успеть за 28 ме-

Дамба в короткие сроки



сяцев. Эта задача покажется весьма нелегкой для специалистов любого уровня. Между тем, метростроевцы утверждают, что для них это не первый опыт строительства в минимальные сроки. В настоящее время ярким примером являются преодоление «разрыва» между станциями метро «Лесная» и «Площадь Мужества», строительство станции метро «Комендантский проспект», сегодняшние темпы работ по строительству станции «Парнаска» и Фрунзенского радиуса. Опыт метростроевцев позволяет выполнять работы по строительству не только метрополитена, но и других крупных сооружений, включая мосты и тоннели. По словам Вадима Александрова, изначально именно слово «тоннель» стало определяющим для метростроевцев, решивших принимать участие в конкурсе на строительство судопропускного сооружения дамбы. Строительство тоннелей, как

отмечает Вадим Александров, главное дело метростроевцев. У специалистов ОАО «Метрострой» для этого есть все необходимые механизмы. Метростроевцы обладают не только современными технологиями, но и богатым опытом, высоким профессионализмом и, кроме того, придерживаются строгой дисциплины. Все это позволяет специалистам быстро, качественно и надежно выполнять масштабные работы в четко указанные сроки.

Непосредственно к строительству дамбы метростроевцы приступили 25 июля этого года. По словам Вадима Александрова, за один месяц специалисты уже освоили 157 млн рублей. В настоящее время главная задача сотрудников «Метростроя» — обеспечить судоходство по судопропускному сооружению. Соответственно, в это же время должно быть завершено строительство тоннеля. Главное — открыть движение.

Сейчас строительство дамбы ведется, не прекращаясь ни на минуту. Метростроевцы работают круглые сутки. Вадим Александров отмечает, что специально для реализации проекта в намеченный срок разработан особый график. В нем указано не только время, в течение которого должен быть выполнен план, но и сумма, которую необходимо осваивать ежемесячно. Так, каждый месяц специалисты планируют выполнять работы на 400-500 млн рублей. Для профессионалов такого уровня, как петербургские метростроевцы, эта задача весьма непростая. Однако этот факт лишь прибавляет оптимизма и энтузиазма специалистам ОАО «Метрострой». Метростроевцы утверждают, что сегодня нет никаких причин для беспокойства.

Стремительные темпы работы метростроевцев особо отметила губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, ознакомившись с процессом строительства 15 сентября этого года. Валентина Матвиенко осталась довольна объемами выполненных работ и организацией строительства. «Если такие темпы сохранятся, то к концу 2008 года Санкт-Петербург будет полностью защищен от наводнений», — говорит Валентина Матвиенко. — Это попутно решит ряд других проблем, связанных с судоходством и экологической обстановкой в регионе».

Строительство комплекса защитных сооружений (КЗС) Санкт-Петербурга от наводнений входит в одну из программ Президента России. По словам заместителя главы Росстроя Владимира Когана, строительство выполняется в сжатые сроки хотя бы потому, что других альтернатив просто нет. Как отмечает Владимир Коган, сегодня возвращены работы практически на всей территории КЗС. Благодаря именно сооружению С-1 будет обеспечено судоходство в петербургский порт. Кроме того, одновременно с завершением первой очереди КЗС в 2008 году откроется постоянное движение по новой дороге, соединяющей Санкт-Петербург и Кронштадт.



ОАО «Метрострой»
190013, г. Санкт-Петербург,
Загородный пр., 52А
Тел.: (812) 316-36-85
Факс: (812) 316-57-01
E-mail: mail@metrostroy.spb.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7813046910-006943-1 от 26.01.2004 Госстрой РФ

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

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

- ✓ **АРЕНДА ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ**
- ✓ **ПРОЕКТИРОВАНИЕ И МОНТАЖ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ**
- ✓ **ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ**

www.tetra-electric.ru



+7(812) 332-2707



Северо-западное управление строительством

группа компаний СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ

«Северо-западная строительная компания» одна из крупнейших лицензированных европейских компаний, имеющая многолетний опыт устройства полов на объектах промышленного, складского и общественного назначения.

Наша компания выполняет полный комплекс услуг, необходимых при устройстве полов: оптимизация существующих проектов, устройство полов с силовой плитой различного типа (бетон, сталефибробетон, армобетон, железобетон) с упрочнением поверхности различными материалами (топинги, полимерные материалы, литые, мелкозернистые составы) как от российских, так и от ведущих мировых производителей

КРАТКИЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ:

- Устройство промышленных полов, отвечающих требованиям международных стандартов качества.
- Устройство мозаичных полов (терраци).
- Устройство наливных полимерных покрытий (эпоксидных, полиуретановых, уретан-алкидных, кремнийорганических).
- Устройство полов из мелкозернистых, литых бетонов повышенной прочности.
- Устройство антистатических, комбинированных декоративных покрытий.
- Устройство оснований под полы.
- Устройство конструкций из сталефибробетона.
- Монолитные работы любой сложности.
- Лабораторные исследования в области изучения физико-механических свойств и технологических параметров материалов для устройства промышленных полов.
- Устройство плитных фундаментов больших размеров и несущих конструкций полов с применением композиционных материалов.
- Инжиниринговое сопровождение строительных организаций при устройстве бетонных конструкций.
- Консультации по подбору и поставке материалов и оборудования для устройства и ремонта промышленных полов.

192236 г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 19, корп. 2

тел./факс 268-83-38; тел.: 268-61-17, 268-79-79 • www.nevstroy.ru • e-mail: szsk@bk.ru



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

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

331-2000, 331-2050

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

www.stroytrest.spb.ru