



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№38(229) 2 октября 2006 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

Памятники и хозяйственный оборот



На совместном заседании Коллегии Министерства культуры и массовых коммуникаций России и правительства Санкт-Петербурга власти определили ряд основных проблем культурной столицы, которые необходимо решать совместными усилиями. Планы государственных и городских чиновников в отношении охраны объектов культурного наследия полны оптимизма. На это повлияло долгожданное заключение соглашения между Российской Федерацией и Санкт-Петербургом о передаче части полномочий по охране государственных памятников. Теперь памятники можно вовлекать в хозяйственный оборот. Этого соглашения город ждал давно. Глава КГИОП Вера Дементьева говорит, что последние два года город находился буквально «накануне катастрофы».

Продолжение на стр. 3

ДОЛЬЩИКОВ СПАСУТ

стр. 5

МОСКОВСКИЙ ПУТЬ?

стр. 7

БУДЕМ РЕШАТЬ

стр. 20



Истекает месяц с момента первого визита в Петербург экспертов думского совета по решению проблем обманутых дольщиков. Что изменилось в ситуации за это время? Рассказывает Алексей Семенов.



Городское правительство решило вместо программы санации хрущевок приступить к их сносу. Дело в том, что затраты на капремонт этих домов незначительно отличаются от нового строительства.



С 18 сентября ОАО «ТГК-1» возглавляет новый генеральный директор – Валерий Родин. Несомненно, всех интересует, что за человек новый руководитель ТГК-1 и каких перемен стоит ожидать...

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

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

УЧАСТИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ под жилую застройку

www.lstspb.ru

ЭКО-СЕРВИС

Аренда
Продажа
Обслуживание

УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

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

АНГАРЫ

ТИПОВЫЕ СКАЛДЫ, ЦЕХА, АВТОМОЙКИ

МОНТАЖ ПОД «КЛЮЧ»

СТРОИТЕЛЬСТВО В ЛИЗИНГ

т. 324-16-10

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ

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

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

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
застройщика:

334-12-30
334-15-15

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

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7828138907-008070-1 от 21.06.2004 Фас и ЖК

**Старый
ГОРОД**

Строительная
холдинговая компания
«Старый город – Карст»

КАРСТ

НОВЫМ ДОМАМ – НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ

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

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

Реклама

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801007058-008287-1 от 14.10.2005 Госстрой РФ

Эксперты рынка: покупать жилье надо сейчас

Покупать или не покупать? – Почти гамлетовский вопрос, который мучает многих потенциальных покупателей недвижимости. Эксперты рынка отвечают: «Покупать прямо сейчас». Причина для такого ответа – спад спроса.

О том, что спрос на жилье пошел на спад, свидетельствуют конкретные цифры: если за июнь было зафиксировано более 6 тыс. сделок с недвижимостью, то в августе – только 4 273. Заметно снизился и рост цен: если в августе он составил 20 процентов, то в сентябре прогнозируемое подорожание составит 15 процентов. Что это: затишье перед бурей или конец жилищной «лихорадки»?

ФАКТОРЫ ЗАМЕДЛЕНИЯ

По мнению ряда аналитиков, скорее первое, чем второе. Во-первых, некоторое замедление роста спроса и цен обусловлено сезонностью. В конце лета – начале осени квартир всегда покупают меньше. Во-вторых, существует реальный дефицит жилья. Связан он с катастрофической нехваткой свободных «пятен». Практически все «пятна» в черте города застроены. А осваивать новые территории на окраинах строители пока не готовы – слишком дорого стоит прокладка инженерных коммуникаций, что неминуемо отразится на конечной стоимости квадратного метра. Вряд ли покупателей заинтересует предложение купить новую квартиру где-нибудь в конце проспекта Ветеранов по цене квартиры рядом с метро. В таком случае проще приобрести жилье на вторичном рынке.

Прогнозы в итоге получаются неутешительные. До конца года цены на первичном рынке могут вырасти еще на 20-30 процентов, на вторичном – на 30-40 процентов. Наиболее активный рост ожидается в октябре-ноябре.

МЯГКИЕ УСЛОВИЯ

Но нет худа без добра. На то, что многие граждане лишились возможности приобрести жилье тради-

ционными методами: накопление, рассрочка платежа, рынок среагировал бурным развитием ипотечного кредитования. Да и некоторые компании, понимая всю сложность ситуации, постарались максимально смягчить условия приобретения квартир.

Например, строительная компания «М-ИНДУСТРИЯ» до конца сентября снизила первый взнос на покупку трехкомнатных и четырехкомнатных квартир в любом из своих объектов до 5 000 у.е. Помимо этого, компания предлагает сразу несколько ипотечных программ на выбор. В этой сфере она сотрудничает с такими известными и хорошо зарекомендовавшими себя финансовыми структурами, как «Банк «Уралсиб», «Балтинвестбанк», «Промышленно-строительный банк». С сентября к ним прибавился банк «КИТ Финанс».

ВРЕМЕННОЕ ЯВЛЕНИЕ

Компания «М-ИНДУСТРИЯ» в предложении не ограничена. Потенциальные клиенты могут выбрать квартиры сразу в нескольких строящихся объектах: в жилом комплексе «Поэма у трех озер», который возводится в Шувалово-Озерках, рядом с парком Сосновка и Суздальскими озерами; в строящемся жилом доме «Манхэттен» и уже построенном «Высотном доме» – оба расположены в двух шагах от метро «Проспект Ветеранов»; в комплексе «Южный каскад», строящемся в экологически чистом уголке Кировского района, недалеко от лесопарка Александрово...

Правда, такой широкий квартирный ассортимент – явление временное. Благодаря выгодным условиям приобретения жилья, различным финансовым новшествам вроде первого взноса в 5 000 у.е. и широкому внедрению ипотечного кредитования, квартиры у «М-ИНДУСТРИИ» не залеживаются. «Еще немного и все будет распродано», – говорят в компании. Что еще раз подтверждает верность совета, который дают всем колеблющимся покупателям жилья эксперты рынка: брать надо сейчас. Увы, но осеннее затишье – это всего лишь короткая передышка перед очередным всплеском роста спроса и цен.

Я подарю тебе ПОЭМУ.

Поэма у трех озер
ПР. ЭНГЕЛЬСА | ПР. ДУНАЧАРСКОГО | УЛ. ЕСЕНИНА



© design by doring-pop, 2006. Лицензия ГС-1-77-01-27-0-7804156382-013433-1 от 7.10.2003г.

год основания – 1993
М-ИНДУСТРИЯ
СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

Индустрия
качества

449-4444
WWW.M-INDUSTRY.RU

ООО «ЛЕНЖИЛРЕКОНСТРУКЦИЯ»

Инвестиционно-строительная компания
объявляет конкурс подрядчиков на выполнение работ по строительству панельного жилого дома:

191028, Санкт-Петербург,
Кирочная ул., 8А, офис 3
Тел./факс: 273-9860, 719-7781
E-mail: LGRec@mail.ru



- наружные электрические сети;
- строительство трансформаторной подстанции на два трансформатора мощностью 630;
- внутренняя электрика;
- внутреннее отопление;
- внутренние сантехнические работы.
- отделочные работы

Лиц. ГС-1-77-01-26-0-7826169980-009818-1 от 24.04.2003 г.
Лиц. ГС-1-77-01-27-0-7826169980-009819-1 от 24.04.2003 г.

ООО «ИНВЕСТ ГАРАНТ»

Санкт-Петербург, Университетская наб., 5

СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Весь спектр процессов сопровождения проектов по строительству, функции Заказчика:

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

Сотрудничество с профильными государственными структурами:

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

Юридические услуги:

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

ТЕЛ.: 323-30-74, 982-45-87

60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



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



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



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



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



“Теплый дом” для Северной столицы



36 ТРЕСТ

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

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

СОГЛАШЕНИЕ

Памятники и хозяйственный оборот

Соглашение о передаче части полномочий по охране государственных памятников между Российской Федерацией и Санкт-Петербургом отныне заключено. Теперь можно ожидать, что разногласия между двумя структурами, курирующими заботу памятников, будут сняты. «Когда появилась территориальная служба Росохранкультуры, мы поняли, что дублируем друг друга, — отмечает Вера Деметьева. — Более конкретно — было списывание». Сегодня, по словам губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко, дублирования функций по охране памятников, наконец, можно избежать. «Мы четко разделили степень ответственности: за что отвечает город, в частности, КГИОП, и за что отвечает Росохранкультуры, — говорит Валентина Матвиенко. — Соглашение заключено чтобы мы не сдерживали развитие города и могли вовлечь памятники в хозяйственный оборот».

Четкое разделение полномочий позволит городу управлять некоторыми памятниками архитектуры как собственностью. Согласование градостроительной документации, по словам Валентины Матвиенко, остается за городом. Именно эти вопросы и вызвали разногласия между Росохранкультурой и Комитетом по охране памятников. Надежды на скорое разрешение проблемы появились у городской власти 1 января этого года, когда, наконец, вступили в силу нормы, по которым памятник, независимо от его историко-культурного значения, может находиться в собственности как Российской Федерации, так и ее субъектов. Сегодня Валентина Матвиенко говорит, что «контрольные функции, естественно, сохраняются за Российской Федерацией». «Мы будем только рады тому, чтобы все наши действия находились под контролем федерального органа!» — отмечает Валентина Матвиенко. Как именно будет осуществляться контроль со стороны государства, губернатор не уточнила.

В скором времени, вполне возможно, судьбу некоторых архитектурных памятников будут решать не только государственные и городские власти. Охранять объекты культурного наследия и полностью ими управлять будет позволено инвесторам. Для этого нужно только одно важное условие — отмена моратория на приватизацию памятников. Министр культуры и массовых коммуникаций Александр Соколов подтвердил информацию о том, что власти «близки к решению снять мораторий на приватизацию памятников». «Это очень серьезный вопрос, и в ближайшее время он будет решен», — говорит Александр Соколов. Приватизация, по мнению чиновников, — один из наиболее реальных путей сохранения объектов культурного наследия. Инвестор должен быть напрямую заинтересован в сохранении памятника как собственности. Другое дело — какие условия



Фото: Николай Мальцев

будут предложены инвестору. Основные из них были озвучены главой Росохранкультуры Борисом Боярским еще весной: «обеспечение надзорно-контрольной деятельности и доступа граждан к осмотру приватизированных памятников». «При наличии этих двух условий мне совершенно все равно, в чьей собственности будет находиться памятник», — заявил Борис Боярский.

Какими в действительности будут условия приватизации, чиновники пока не определили. Александр Соколов говорит, что для каждого памятника условия будут создаваться индивидуально. «Надо каждый случай рассматривать отдельно, потому что действительно много разных ситуаций, еще не прописанных в правовом поле», — поясняет Александр Соколов.

Министр культуры и губернатор Санкт-Петербурга обсудили общие достижения в сфере охраны не только архитектурных памятников. Валентина Матвиенко не без гордости заявляет, что сегодня «уже на 94 процента» переместился в новое здание Российский государственный исторический архив. «Архив получил такие условия, что архивисты до сих пор не могут опомниться от того, в каких условиях они работали раньше и в каких условиях они сейчас! — говорит Валентина Матвиенко. — Мы спасли архив. Он был под угрозой потери». Губернатора по-прежнему возмущают митинги и демонстрации «несостоявшихся политиков», про-

тестующих против переезда архива в новое здание. По словам Валентины Матвиенко, прежние здания архива — Сенат и Синод — находятся в крайне удручающем состоянии. Губернатор считает, что если бы архив остался на старом месте, как когда-то желали митингующие граждане, он мог бы погибнуть «в любой момент».

Сегодня возникает вопрос о том, как скоро отреставрируют здания Сената и Синода. Эти сроки пока неизвестны, поскольку, как говорит Валентина Матвиенко, еще не готова проектно-сметная документация. «Когда будет завершено обследование всех конструкций, перекрытий, фундаментов, будет понятно, какой объем работы нужно выполнить», — говорит губернатор. Вместе с тем будет озвучено, сколько денег потребуется на реставрацию.

Сроки реставрации другого значимого культурного объекта — Мариинского театра — зависят от того, как скоро будет построена новая оперная сцена. По словам Валентины Матвиенко, произойдет это в 2009 году. «У нас общая позиция с Министерством культуры отложить реконструкцию, реставрацию основного здания Мариинского театра на 2009 год», — отмечает губернатор. Власти считают, что реставрация объекта рациональнее будет начать именно тогда, когда театр сможет переехать в новое здание.

На совместном заседании чиновники определили приоритеты в плане подготовки объектов культурного наследия, расположенных на территории города Пушкина, к 300-летию Царского Села. Валентина Матвиенко настояла на проведении работ по золочению декоративной решетки Екатерининского дворца. По словам Александра Соколова, президент России Владимир Путин «выделил золото в необходимом количестве» — 147 килограммов. Золотых слитков, выделенных по решению президента, как отмечает министр культуры, достаточно для того, чтобы сделать решетку «сказочной красоты». На полный объем работ по золочению, по словам Валентины Матвиенко, требуется 1,5 млрд рублей. «Было бы здорово, если бы Министерство культуры выделило деньги, — высказала пожелание губернатор. — Тогда к 2010 году мы бы завершили золочение всего Екатерининского дворца». К 300-летию юбилею власти также планируют разрешить вопрос о передаче Александровского дворца, принадлежащего в настоящее время Министерству обороны, в ведение государственного музея-заповедника «Царское Село».

Совместная работа воодушевляет государственных и городских чиновников. Обе стороны считают, что только вместе могут решить все проблемы, связанные с охраной объектов культурного наследия. Главное, чтобы при этом не было разногласий.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ЦИТАТА НОМЕРА

Стр. 20
ВАЛЕРИЙ РОДИН,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР ТПК-1:

Сегодня в компании не хватает людей, которые должны решать технические задачи, связанные с ее развитием

ЦИФРА НОМЕРА

10

млрд долларов

Стр. 9

вывозят ежегодно из России мигранты из стран СНГ, минуя систему государственного контроля

ОПРОС НОМЕРА

Какова роль приусадебного участка в жизни семьи?

Исследовательский холдинг ROMIR Monitoring провел опрос о роли приусадебного участка в жизни российской семьи. Как свидетельствуют результаты исследования, более половины россиян (58 процентов) имеют загородный дом или садовый участок. Не имеют — 42 процента.

Как свидетельствуют результаты исследования, более трети владельцев дач приезжают туда на выходные. О такой частоте поездок на приусадебные участки говорили, как правило, жители Сибирского федерального округа (43 процента), а также жители крупных городов с населением от 500 тысяч до 1 миллиона человек (58 процентов). Мужчины несколько чаще женщин говорили о том, что бывают на даче «наездами» — 42 процента против 32 соответственно. Такая же частота дачного отдыха характерна для молодых людей (48 процентов), для обладателей высшего образования (51 процент) и высокого уровня дохода (52 процента).

Четверть дачников сказали, что для них дача является местом проведения всего летнего сезона. Причем, женщины в большей степени готовы проститься с городской жизнью на период садово-огородных работ, нежели мужчины. Как правило, все лето на даче живут пенсионеры (43 процента), а также обладатели начального образования (34 процента).

Еще 7 процентов россиян проводят на даче свой отпуск или часть отпуска. Такой ответ несколько чаще, чем по выборке в среднем дали жители Северо-Западного федерального округа (16 процентов), а также жители городов-миллионников (14 процентов). Еще 8 процентов владельцев дач не ездят туда в течение летнего сезона вообще.

Почти две трети владельцев дач (63 процента) до сих пор «кормятся с земли», то есть выращивают на своих участках овощи, фрукты для дальнейших зимних заготовок.

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 бухгалтер. |

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

Реклама

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

3 октября 2006 года в 16.00 Комитет по строительству Санкт-Петербурга совместно со Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга проводит семинар, посвященный вопросам ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию в 2006 году.

Повестка семинара:

1. О порядке подготовки объектов к вводу в эксплуатацию.
2. О вводе в эксплуатацию объектов жилищного строительства на территории Санкт-Петербурга в 2006 году.

Место проведения:

наб. реки Мойки, 76, актовый зал (6 этаж)



МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ

Новые возможности

- Установка лазерного раскроя на оборудовании фирмы Amada: Сталь до 10 мм. Нержавейка до 6 мм. Алюминий до 4 мм.
- Прецизионная листообработка на оборудовании фирмы Amada
- Порошковое покрытие.

Лит. СЕ-12-101-1409 от 20.04.2004 г.

195271, Россия, Санкт-Петербург
Кондратьевский пр., 72
тел./факс: 544-67-31, 545-15-09

Реклама

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 Бабджанян
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 Шеменева, Екатерина Меньшикова,
Владимир Тилес, Николай Малышев, Марат Марцион,
Александр Злобин, Борис Гонт

Компьютерная верстка

ООО «Центр доредакционной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

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

Отдел подписки

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти - 14221.

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

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 335-97-51,
e-mail: zajavka@srp.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 № 18.19. Подписано в печать 29.09.2006, в 16.00
Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

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



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото Николай Малышева

На территории предприятия ООО «Пивоварня Хейнекен» состоялись учения. Рабочая версия – аварийная ситуация, связанная с выбросом аммиака. В боевом развертывании была задействована лучшая пожарная спецтехника

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Комплекс мероприятий, необходимых для обеспечения деятельности Конституционного суда РФ в Санкт-Петербурге, должен быть выполнен до февраля 2008 года. Об этом на встрече в Петербурге с губернатором Валентиной Матвиенко сообщил управделами президента РФ Владимир Кожин. Переезд судей и аппарата КС запланирован на весну.

По словам г-на Кожина, на работы по реставрации, реконструкции и строительству объектов для размещения Конституционного суда РФ в Санкт-Петербурге потребуется более 6 млрд рублей. Реставрация комплекса зданий Сената, бывшего особняка графини Лаваль и дома № 3 по Галерной улице обойдется федеральному бюджету в 3,8 млрд рублей, строительство социально-бытового комплекса на Крестовском острове оценено в 1 млрд рублей, 600 миллионов составят затраты на строительство и оснащение поликлиники для судей и сотрудников аппарата КС, для реконструкции базы в поселке Комарово необходимы средства в размере 500 млн рублей.

Уже определены подрядные организации. Генподрядчиком на объекте, включающем в себя Сенат, особняк графини Лаваль и дом № 3 на Галерной улице, названо ЗАО «Логос». Проектировщиком социально-бытового комплекса на Крестовском острове стало ООО «Пирамида», генеральным подрядчиком — ООО «Реставрационно-строительное предприятие «Раритет». Все компании, победившие в конкурсе на выполнение проектных и подрядных работ, зарегистрированы в Санкт-Петербурге.

В здании Синода, не вошедшего в перечень объектов для размещения Конституционного суда, планируется создать библиотеку президента РФ, аналогичную библиотеке Конгресса США. В настоящее время ведется работа над созданием концепции данного проекта, которая завершится в начале 2007 года.

Деловая программа «Ярмарки Недвижимости»

13–15 октября 2006 года в Ледовом Дворце пройдет 13–я «Ярмарка Недвижимости», организованная компанией «Торговый Петербург».

Вход на Ярмарку и участие во всех мероприятиях деловой программы бесплатные, благодаря поддержке спонсоров – корпорации «Строймонтаж», «Райффайзенбанка» и группы компаний «Пионер».

Официальное открытие 13 октября в 11.00 часов

Время работы Ярмарки:

13 октября (пятница) 10.30-18.00

14 октября (суббота) 10.30-18.00

15 октября (воскресенье) 10.30-17.00

13 октября

ЗАЛ № 1

12.30-13.45 «Как купить и продать загородный дом» («Прогаль»)

14.00-15.15 «Проблемы потребителей рынка недвижимости: срыв сроков строительства, качество строительства, проблемы ЖКХ. Как все это преодолеть?» («Пионер»)

15.30-16.45 «Обмен, приватизация и выкуп государственного жилищного фонда» (Горжилобмен)

17.00-18.00 «Нормы и правила технической эксплуатации жилых зданий» («ИВИ-93»)

ЗАЛ № 2

11.30-13.45 «Недвижимость в кредит – это реально. (Путеводитель по ипотеке)» («Недвижимость Петербурга»)

14.00-15.15 «Государственные жилищные сертификаты. Ипотечно-накопительная программа обеспечения жильем военнослужащих» («ФСК САС»)

15.30-16.45 «Как построить загородный дом? Технологии, материалы и возможности» («Победа ЛСР»)

17.00-18.00 «Обживаем новый дом: что происходит между Госкомиссией и заселением» («ЛенСпецСМУ»)

ЗАЛ № 3

12.00-16.00 Специализированная ЯРМАРКА ВАКАНСИЙ

ЗАЛ № 4

12.30-13.45 «Приватизация государственного имущества Санкт-Петербурга. Новые аспекты. Особенности приватизации арендованного имущества» («Фонд имущества Санкт-Петербурга»)

14.00-15.15 «Цены на недвижимость: прогноз профессионалов. Проблемы развития ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге» (Ассоциация риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области)

15.30-16.45 «Как выбрать надежную риэлтерскую компанию» (Ассоциация риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области)

17.00-18.00 «Строительные компании на рынке телерекламы Санкт-Петербурга: вчера, сегодня, завтра. Планирование эффективной рекламной кампании» («Видео Интернешнл Санкт-Петербург»)

14 октября

ЗАЛ № 1

11.00-12.15 «Как определить степень надежности компании-застройщика» («Отделстрой»)

12.30-13.45 «Кредиты от Городского Ипотечного Банка: на покупку жилья, на ремонт. Как правильно выбрать программу и условия кредита» («Городской Ипотечный Банк»)

14.00-15.15 «Ипотечная программа Райффайзенбанка: новые аспекты» («Райффайзенбанк»)

15.30-16.45 «Преимущества и недостатки приобретения жилья через ЖСК» («Пионер»)

17.00-18.00 «Ипотека в условиях растущих цен на недвижимость» (Городская программа ипотечного кредитования)

ЗАЛ № 2

11.00-12.15 «Риски приобретения жилья на первичном и вторичном рынке – в новых законодательных условиях и при текущей ценовой ситуации. Судебная практика» («КЦДС»)

12.30-13.45 «Жилищные кредиты по федеральной программе ипотечного кредитования. Быстро, выгодно, доступно» («ЮРИНФО»)

14.00-15.15 «Ценообразование: ситуация на рынке, перспективы развития и предложения от компании «Строймонтаж» («Строймонтаж»)

ем кредитных средств. Индивидуальный подход. Ответы на ваши вопросы» («Авдес РОССТРО»)

17.00-18.00 «Коммунальные платежи в новых домах» («ЛенСпецСМУ»)

ЗАЛ № 3

11.00-12.15 «Вторичный рынок: особенности сделок на растущем рынке» («ЦАН»)

12.30-13.45 «Международное партнерство в сфере недвижимости» («Алексеевский равелин»)

14.00-15.15 «Новые возможности ипотечного кредитования» («ИМПЭКСБАНК Группа Райффайзен»)

15.30-16.45 Круглый стол «Строительство коттежных поселков под Петербургом: динамика, форматы, цены, география» («Мир и Дом. Санкт-Петербург»)

17.00-18.00 «Как выбрать квартиру по рекламе» («Бюллетень Недвижимости»)

ЗАЛ № 4

11.00-12.15 «Законодательные изменения на рынке строительства: лицензирование, саморегулирование, перспективы качества и объемов жилищного строительства» (Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм ЭСОН)

12.30-13.45 «Как получить ипотечный кредит в банке Сосьете Женераль Восток» («BSGV»)

14.00-15.15 Мастер-класс «Обмен через ипотеку – наиболее эффективный способ решения жилищных вопросов» («Кользвэй»)

15.30-16.45 «Ипотека. Ответы на вопросы» («МИЭЛЬ-Недвижимость»)

17.00-18.00 «Пригородный вектор: от бидонвилья до Версаля» («Пригород»)

11.00-12.15 «Конъюнктура жилищного строительства. Анализ роста цен. Перспективы и прогнозы» (Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм)

12.30-13.45 «Оформление права собственности в сфере нового федерального закона» («ИВИ-93»)

14.00-15.15 «Ипотечная программа Райффайзенбанка: новые аспекты» («Райффайзенбанк»)

15.30-16.45 «Налогообложение при покупке недвижимости» («АЛЕКСАНДР-Недвижимость»)

ЗАЛ № 2

11.00-12.15 «Покупать квартиры сейчас или ждать, когда, возможно, упадут цены? Семь практических советов» («ЮРИНФО»)

12.30-13.45 «Трудности покупки жилья в кредит и методы их преодоления» («Петербургская Недвижимость»)

14.00-15.15 «Ипотечный консультант строительной компании – новая услуга на рынке жилья» («Строймонтаж»)

15.30-16.45 «Ипотечное кредитование в Ленинградской области. Улучшение жилищных условий» («Итака»)

ЗАЛ № 3

11.00-12.15 «Ответы на самые актуальные вопросы по ипотеке (по материалам семинаров «Ипотека. Доступно и комфортно»)» («Бюллетень Недвижимости»)

12.30-13.45 «Как продать загородный дом» («ЮФ «Экотон»)

14.00-15.15 «Страхование финансовых рисков участников долевого строительства» («Спаские ворота»)

15.30-16.45 Мастер-класс для менеджеров по продажам недвижимости «Победа на переговорах» (СПб Консалтинговый дом «Грифон»)

ЗАЛ № 4

11.00-12.15 «Как сохранить и приумножить? Инвестиции в недвижимость. Закрытые фонды недвижимости как альтернатива для частного инвестора» («Наши деньги»)

12.30-13.45 «Наследство и недвижимость» («АЛЕКСАНДР-Недвижимость»)

14.00-15.15 «Подводные камни ипотечного кредитования» («Альфа-Банк»)

Консультации на стендах компаний:

– «Надежные входные двери – основа Вашей безопасности. Консультации по вопросам выбора и установки металлических дверей» («Форпост Плюс»)

– «Ремонтно-отделочные работы любой сложности» («Арс»)

– «Коммерческая недвижимость. Новые возможности кредитования» («Ината»)

– «Как построить или приобрести коттедж через ипотеку?» («Ината»).

Оргкомитет: НП «Торговый Петербург»,
тел.: 320-24-53, 320-24-57,
www.infotrade.ruyarmarka

Реклама

ИНТЕРВЬЮ

Дольщики спасут некоммерческие партнерства?

Истекает месяц с момента первого визита в Петербург экспертов думского совета по решению проблем обманутых дольщиков. Что изменилось в ситуации за это время? Какие проблемы удалось выявить, какие – решить? Рассказывает глава московской комиссии Алексей Семенов.

– Алексей, на этой неделе истекает срок, определенный Вами для создания в Петербурге специального совета по решению проблем с недостроями при городской администрации...

– Совершенно верно. На последней встрече с дольщиками в августе мы поставили задачу до 20 сентября определить представителей городских инициативных групп, с которыми мы будем работать дальше. Эти люди нашлись. Они вместе с городскими чиновниками от строительного сектора войдут в состав совета при Администрации Петербурга, который будет контролировать решение всех вопросов в данной сфере. Сейчас идет процесс формирования такого совета.

– Вы как-то контролируете его создание, или все отдали на откуп местным властям?

– Контроль из Москвы постоянный. Ведь Петербург на особом счету как родной город Президента. И решить проблему обманутых дольщиков здесь – личная просьба главы государства. Лично я с 20 числа регулярно звоню вице-губернатору Александру Вахмистрову и спрашиваю, как обстоят дела. Если почувствую, что проблема не решается, начну звонить тем людям, которые могут на него реально воздействовать. У нас есть рычаги для этого не только через Госдуму, а также через партию «Единая Россия». К слову сказать, спикер вашего Законодательного собрания Вадим Тюльпанов является председателем политсовета партии в Петербурге. Он в курсе всех дел. Так что мы следим за процессом и будем добиваться, чтобы экс-

пертный совет был создан однозначно. Если будут проблемы технического порядка, Москва готова принять делегацию из Петербурга для консультирования и обучения.

– По нашей информации, эти проблемы уже возникли. В частности, в редакцию обратилось большое количество обманутых дольщиков, которые заявили о своей готовности объединяться, но сказали, что не знают, как это сделать юридически. Для создания и работы объединения нужен целый штат хороших юристов. Как их привлечь: на какие деньги, и на какой срок?

– Конечно, финансирование объединения дольщиков – это непростая вещь. Чтобы можно было привлекать какие-то деньги, дольщикам надо по собственной инициативе создать некоммерческое партнерство на базе каждого конкретного недостроя. (Такая практика есть в Москве). В партнерство войдут 200-300 человек. Регистрируется оно в обычной регистрационной плате города Петербурга. Любый юрист может подсказать, как это делается.

– А без этого обойтись нельзя?

– Без этого государство не знает, с кем имеет дело. Если нет партнерства – нет юридического лица. А просто группа обманутых людей, каждая со своими проблемами и договорами, воевать с нашими законами не сможет. Представьте, что стоит недостроенный дом. Его можно оформить как незаконченный строительный объект с участком земли. (Ведь это имущество и оно кому-то принадлежит). Можно провести независимую оценку недостроя на настоящий момент и сопоставить эту сумму с теми деньгами дольщиков, которые были в него вложены за время строительства. В зависимости от этого определяется доля, на которую может претендовать некоммерческое партнерство в данном объекте. После этого объект можно переписать на некоммерческое партнерство, сняв обременение с нерадивого застройщика. Если все это сделано юридичес-

ки грамотно, объект становится привлекательным для нового инвестора и его можно спокойно выставлять на конкурс. Новый застройщик увидит, что у недвижимости есть хозяин, что оформлена аренда земли и будет вкладывать деньги в завершение проекта.

– Как уговорить юристов заниматься всем этим сложным делом?

– У нас в Москве, например, есть некоммерческие партнерства, где юристы пока работают бесплатно, рассчитывая на будущие дивиденды. Когда обанкроченный застройщик будет передан в арбитражное управление и начнется реализация его активов, на этом можно будет хорошо заработать. Таким образом, юристы работают на перспективу. Аналогично, я думаю, может быть и в Питере.

– Вы говорили, что в работе по решению проблем обманутых дольщиков принимает активное участие депутат Госдумы от Петербурга Петр Шелищ. Как он это делает?

– Дольщики – это, конечно, не совсем его тема. Он больше занимается делами Всероссийского общества потребителей. Но поскольку у него есть выходы на первых людей не только в Петербурге, но и в России, мы активно пользуемся его помощью для лоббирования интересов обманутых дольщиков. Граждане по вопросам объединения могут, в частности, обращаться в его приемную в Петербурге по телефону 272-52-70. Также напомним, что все контакты есть на нашем сайте: www.postroim.com. Открытая горячая телефонная линия в Госдуме: 8 (495) 202-21-09.

– Как оцениваете перспективу решения проблемы с дольщиками в нашем городе?

– Ситуация очень тяжелая, поскольку много случаев двойных продаж. Решать ее будем не один год. Только процесс подготовки земельного участка, инфраструктуры и разрешительной документации занимает в лучшем случае около полутора лет. И столько же – строительство дома. А если



учесть, что просто так отдавать землю под строительство домов для дольщиков ни одна администрация не хочет, тут часто без волевого решения первых лиц не обойтись.

– Как до них достучаться?

– Нужно действовать активной. В Москве дольщики так и делают: и дороги перебивают, и митингуют. А в Петербурге сидят тихо и ждут чего-то. Поймите, администрация никогда не будет по доброй воле заниматься решением этих проблем. Строительный комплекс в городе огромный – проблем хватает. Так что ее нужно тормозить.

– Когда Вы в следующий раз приедете в Петербург?

– Я приезжаю сюда регулярно – решаю текущие вопросы. Но на первое заседание комиссии при администрации приеду обязательно. И это событие мы непременно осветим в прессе.

На настоящий момент в Петербурге зафиксировано 10 эпизодов с обманом инвесторов. (В России их около 400). Жертвами недобросовестных строителей в нашем городе стали, по приблизительной оценке, около 4–5 тысяч человек.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

АРХИТЕКТУРА



На прошлой неделе коллегия Градостроительного совета полностью отклонила эскизный вариант застройки жилого квартала в Петроградском районе. Петербургских архитекторов возмутило «циничное» отношение авторов эскиза к исторической части города. Архитекторы считают, что сегодняшний вариант жилой застройки составлен безо всякого учета исторически сформированного облика Петроградского района и предусматривает исключительно финансовую выгоду заказчика.

Жилой квартал в Петроградском районе планируется построить на территории, ограниченной улицами Глухой Зеленина, Малой Зеленина, Резной и набережной Адмирала Лазарева. В конце XIX века на этой территории было развито скобяное производство, затем в 30-е годы прошлого ве-

ка там открылось производство литейно-механического завода. В настоящее время здания завода и землю выкупила строительная компания «ЛЭК», для того чтобы в дальнейшем построить на этом месте жилые дома.

Общая площадь участка, предусмотренного для строительства, составляет 35 212 кв. метров. На всей этой обширной территории инвесторы планируют возвести дома, в которых в общей сумме будут размещены не менее 820 квартир. Жилая площадь в планируемом комплексе составляет 50 991 кв. метров. Кроме того, на территории квартала предусматриваются открытая автостоянка на 179 мест, подземная автостоянка на 194 места, а также оборудование детской площадки.

Сегодня созданием проекта жилого квартала занимается проектная организация, входящая в состав компании-заказчика, ООО «ЛЭК-проект». Проектировщики при разработке эскиза застройки

Градсовет не терпит цинизма

квартала учитывали соблюдение всех установленных нормативов. Именно на эту сильную сторону эскиза проектировщики и делали высокие ставки, перед тем как представлять работу на суд строгой коллегии Градсовета. Однако, несмотря на то, что в эскизе застройки действительно соблюдены все нормы, архитектурное решение квартала все же не принял никто из участников Градсовета. Архитекторы полностью сошлись в том, что эскиз жилого квартала разработан безо всякого учета исторически сформированной Петроградской стороны. По словам архитектора Сергея Шмакова, эскиз не отражает концепции «петербургского квартала, который хотелось бы увидеть в Петроградском районе».

Авторы проекта изначально планировали построить комплекс из готовых жилых блок-секций. По мнению коллегии Градсовета, «мыслить готовыми секциями в исторической части города недопустимо». Жилые секции, как считают архитекторы, «совершенно некрасиво» будут смотреться со стороны Крестовского острова. Возмущение коллегии Градсовета вызвало непродуманное расположение домов в квартале. «Цинизм авторов эскиза вызывающ, пренебрежение интересами города просто обескураживает!», – резюмировал архитектор Михаил Мамошин. «Наблюдается полная зависимость проектировщика от службы заказчика», – попытался оправдать авторов эскиза архитектор Сергей Орешкин. Коллегия Градсовета порекомендовала специалистам ООО «ЛЭК-проект» брать за основу не только интересы потенциальных покупателей квартир, но и интересы города с эстетической точки зрения.

В дополнение ко всем эмоциональным всплескам архитекторы отметили в эскизе непродуманное размещение автостоянок. Во-первых, по мнению коллегии Градсовета, в общей сумме 373 машиноместа на 820 квартир – это слишком мало «для комфортного жилья». Во-вторых, архитекторы считают, что подземными можно сделать все

автостоянки, не занимая таким образом драгоценные для инвесторов метры на территории квартала.

Сегодняшний эскиз застройки жилого квартала, как решили архитекторы, согласовывать нельзя. Главный архитектор города Александр Викторов завершил обсуждение тем, что проект нужно полностью переделать. «Нужно думать не только о СНИПах, но и об архитектурном решении», – отметил Александр Викторов. – Это характерный пример того, что сегодня не может быть реализовано».

Для создания грамотного проекта Михаил Мамошин посоветовал заказчикам обратиться к более профессиональным специалистам, имеющим большой опыт в разработке подобных проектов. Однако вице-президент компании «ЛЭК» Вячеслав Мавлюдов «не видит в этом никакого смысла». В предложении Михаила Мамошина Вячеслав Мавлюдов наблюдает лишь «профессиональную ревность к архитекторам, работающим в строительной компании».

Для компании «ЛЭК» реализация обсуждаемого проекта имеет принципиальное значение. Вячеслав Мавлюдов говорит, что на строительство жилого квартала в целом потребуется не менее \$120 млн. При сегодняшнем росте цен на жилье инвестиции должны окупиться с лихвой. Уже сейчас руководство компании «ЛЭК» планирует продавать квартиры в новом комплексе по цене от \$3 тыс. за квадратный метр. По планам инвесторов жилой квартал должен быть построен в течение двух ближайших лет. Вячеслав Мавлюдов заявляет, что «ЛЭК» является «конвейером», который производит жилье. В данном случае инвесторы обещают, что этот «конвейер» будет работать так же бесперебойно. Заказчики учли все замечания коллегии Градсовета и намерены в ближайшее время исправить отмеченные ошибки.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Памятное обременение

Вближайшие несколько месяцев мораторий на приватизацию российских памятников культуры, который действует с 2002 года, может быть снят. Об этом на днях во время визита в Петербург заявил заместитель министра культуры и массовых коммуникаций РФ Андрей Бусыгин.

Точных сроков подписания соглашения между Росохранкультуры и правительством Петербурга о разграничении полномочий по охране памятников чиновник не назвал, заявив лишь, что этот вопрос еще раз предполагается обсудить до конца месяца на совместном заседании коллегии Министерства культуры и правительства Петербурга.

Замминистра отметил, что соглашение может вступить в силу, когда оно будет соответствующим образом согласовано с рядом федеральных ведомств, таких как Министерство экономического развития и торговли, Министерство юстиции и Министерство финансов.

«Тут есть ряд проблем, – отметил Андрей Бусыгин. – Например, в соответствии законом при передаче полномочий с федерального на региональный уровень должны передаваться и соответствующие деньги, а чиновники Росохранкультуры заявляют, что у них самих средств сейчас недостаточно. Но при желании эти вопросы разрешимы. Ведь есть главное – диалог и стремление снять проблему в интересах сохранения исторического наследия».

Но при этом он отметил, что даже при положительном решении вопроса «не следует ожидать, что инвесторы кинутся приобретать большое количество памятников культуры».

«Мы провели исследование, которое показало, что только около 3 процентов таких зданий имеют ту или иную инвестиционную привлекательность», – заключил чиновник.

ГОСУДАРСТВО – ПЛОХОЙ СОБСТВЕННИК

Однако многие эксперты считают, что мысль о продаже памятников культуры вполне рациональна. Так, глава Росохранкультуры Борис Боярков заявил недавно, что государство является плохим собственником памятников и их надо передавать в частные руки. «Чем быстрее у здания появится реальный владелец – арендатор или частный собственник, тем лучше. Мы немало ездим по стране и ви-

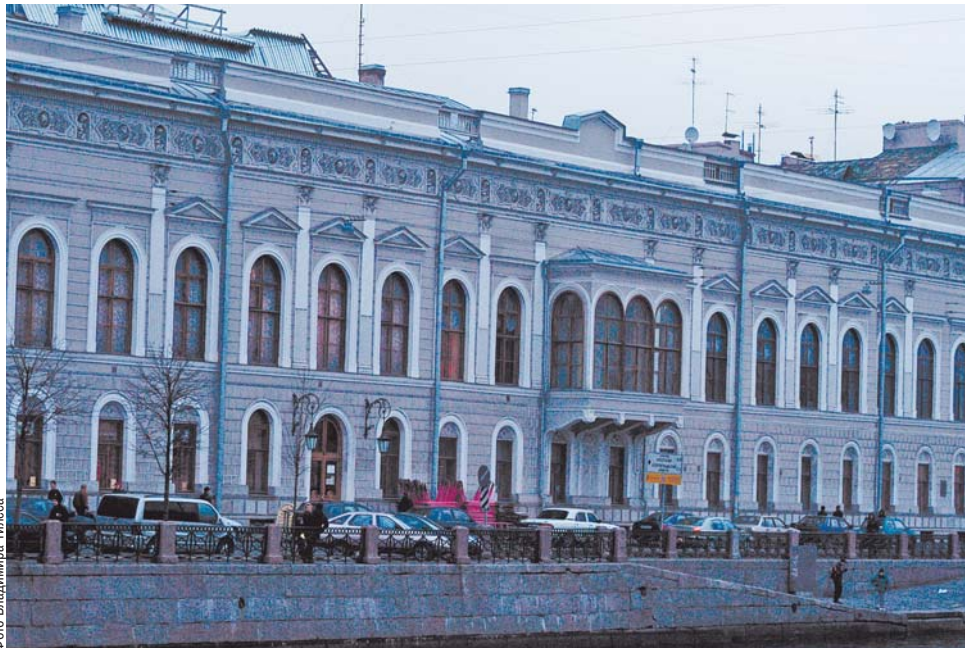


Фото Владимира Топеса

дим, что там, где объекты культуры переданы в краткосрочную или долгосрочную аренду, состояние памятников гораздо лучше. Арендаторы пытаются получить доход от использования зданий, поэтому они вкладывают в них средства и заинтересованы в достойном их содержании», – заявил Борис Боярков.

Такой же точки зрения придерживается директор Государственного института искусствознания Алексей Комеч. По его словам, «наше государство не может содержать все памятники архитектуры и культуры, находящиеся на его территории. Это, кстати, нормальная мировая практика. Но оно должно обеспечить условия, чтобы они в целостности и сохранности были переданы следующим поколениям россиян».

По словам эксперта, сегодня тысячи особняков и усадеб, признанных памятниками архитектуры и культуры, находятся в аварийном состоянии и нуждаются в срочной реставрации.

«Чтобы избежать издержек приватизации, мы можем, в частности, не сразу передать право собственности на объект недвижимости инвестору, а только после того, как он выполнит обязательства, связанные с приведением его в нормальный вид», – предложил специалист.

ЧАСТНИК ВСЕ ЗАГУБИТ?

Другой точки зрения придерживается глава Роскультуры Михаил Швыдкой. Он заявил недавно, что «федеральный центр вообще хотел бы освободиться от того обременительного количества памятников, которые за ним числятся. Но отдавать их пока никто не будет исключительно из-за опасений за их дальнейшую судьбу».

«Если мы сейчас просто отдадим особняки частникам и понизим уровень их охраны, то их попросту перестроят или снесут», – заявил чиновник.

Это мнение разделил и депутат Госдумы РФ Геннадий Селезнев. Он заявил, что «передавать все это богатство в управление субъектам Федерации было бы неправильно, поскольку некоторые регионы не могут даже социальные расходы потянуть, не говоря уже о дополнительных нагрузках на местные бюджеты».

«Не думаю, что для правительства содержание федеральных памятников архитектуры это трудно. Наоборот, это ответственно и почетно, поскольку по этой работе о нас будут судить потомки», – заявил депутат. – А из-за нашего халатного отношения, из-за простого нежелания нести ответственность культурное наследие может превратиться в прах».

БИЗНЕСМЕН ПРОТИВ ГРАЖДАНИНА

В это же время представители риэлторских агентств, которые занимаются элитной недвижимостью, оценивают перспективы такого шага с позиций извлечения прибыли. Многие из них считают, что скорее всего их клиентов заинтересуют особняки в историческом центре крупных российских городов. Так, по словам доцента кафедры недвижимости Политеха Аркадия Кизимова, подобное жилье довольно привлекательно для состоятельных людей, несмотря на жесткие охраняемые обременения по эксплуатации подобных зданий. «Как бизнесмен, я приветствую решение о снятии моратория, но как гражданин – я «против», поскольку это может привести к потере исторического наследия», – заявил эксперт.

Вместе с тем, как полагают специалисты, стоимость квадратного метра в домах со статусом памятника архитектуры вряд ли будет намного больше, чем в современных домах сходного элитного статуса. Но в отдельных случаях разница между клубным многоквартирным и клубным историческим домом может составить до 50 процентов.

НАДЕЖДА ДЛЯ ГЛУБИНКИ

А наибольшие проблемы у властей, по мнению риэлторов, могут возникнуть с продажей недвижимости за пределами крупных мегаполисов, например, сельских усадеб с разрушенными зданиями. «В этих случаях клиентов может интересовать только земля под объектом, а не история, связанная с ним. Сохранить такие культурные памятники будет очень сложно. Хотя в умелых руках, отреставрированные, они могут стать хорошими базами отдыха, гостиницами или другими коммерческими объектами развлекательного плана», – заявил Аркадий Кизимов.

«Конечно, в первую очередь надо говорить о спасении памятников в глубинке, а не о инвестиционно привлекательных Москве и Санкт-Петербурге – городах, в которых земля под памятниками культуры стоит огромными деньгами», – считает депутат петербургского Законодательного собрания Аркадий Крамарев. По его мнению, мораторий в столицах должен действовать как можно дольше.

«Наверное, приватизация памятников культуры возможна только в цивилизованных странах, где на приватизацию предлагаются памятники культуры, которые не имеют инвестиционной привлекательности», – отметил депутат. – Там корпорации или богатые люди берут на себя заботу о таких памятниках из соображений престижа, понимая, что им придется вкладывать деньги, а не извлекать прибыль».

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ЭНЕРГЕТИКА

Инвестиционная программа может оказаться под ударом



Фото Николая Мануйлова

На минувшей неделе новый руководитель ОАО ТГК-1 Валерий Родин дал пресс-конференцию. Информационным поводом послужило заседание совета директоров, на котором, во-первых, Валерий Родин впервые присутствовал в качестве генерального директора, а во-вторых, были приняты решения, структурирующие работу компании на ближайшие 10 лет.

Прежде всего, речь шла о реализации крупнейшей, беспрецедентной инвестиционной программы развития энергетики, в основе которой – соглашение «О взаимодействии правительства Санкт-Петербурга и РАО «ЕЭС России» по реализации мероприятий для обеспечения надежного электроснабжения и создания условий

по присоединению к электрическим сетям потребителей города». В пресс-конференции участвовал член правления РАО «ЕЭС России», управляющий директор Бизнес-единицы 1 РАО «ЕЭС России» Александр Чикунев, под председательством которого и проходило заседание совета.

Первым и наиболее важным решением совета директоров Александр Чикунев назвал завершение всех корпоративных процедур по присоединению Кольской, Карельской и Петербургской генерирующих компаний к ТГК-1 к 10 октября текущего года. «Соответственно, с 10 октября это будет единая компания, – пояснил руководитель. – Дальше нам остается интегрировать Апатитскую ТЭЦ и отдельно разорваться с Мурманской ТЭЦ; интегрировать ее в ТГК или оставить самостоятельной».

Вторым по значимости стало утверждение планов деятельности компании на ближайшие несколько лет. Прежде всего, речь шла о реконструкции энергетической системы Петербурга. Уже в текущем году компания увеличивает свои инвестиционные вложения в энергетику нашего города на 596 млн рублей, а всего в ближайшие 4 года (2007-2010гг.) планируется израсходовать 40 млрд рублей, в том числе на перекачку тепловых сетей более 15 млрд рублей. По словам ньюсмейкера, только в нашем городе сети находятся в столь изношенном состоянии,

что требуется их полная замена. «Мы резко увеличили объем финансирования перекадки тепловых сетей», – отметил Александр Чикунев, – если в прошлом году на эти цели было израсходовано 500 млн рублей, а в этом году планируется потратить 2 миллиарда, то с будущего года – 3,5-4 млрд рублей ежегодно в течение ближайших четырех лет. Протяженность ремонтируемых сетей увеличится с 15 км до 40 км ежегодно». Все же на реализацию инвестиционной программы до 2015 года предполагается израсходовать 120 млрд рублей.

На вопрос – откуда возьмутся денюжки на столь масштабный проект? – Валерий Родин ответил: «50 процентов средств планируется получить за счет дополнительной эмиссии акций компании, запланированной на первый квартал следующего года. Предположительный первоначальный объем – от 5 до 10 млрд рублей. Второй источник – собственные средства компании – 25-30 процентов. Оставшиеся средства предполагается занимать в банках, но это произойдет только в следующей пятилетке. На первом этапе должно хватить тех средств, что будут получены от эмиссии (общая сумма за 5 лет – 60 млрд рублей)».

Основные проекты на ближайшие годы – наиболее сложные, дорогостоящие и эффективные – ТЭЦ-14, новая Василеостровская ТЭЦ, которую предстоит построить в связи со строительством Морского фасада, и второй энерго-

лок ТЭЦ-5. «Вот это – основные задачи, которые надо решать в ближайшие пять лет по городу», – сказал Валерий Родин. – Остальные проекты менее емкие, но тоже очень важные. К примеру, реконструкция ГЭС Волховского каскада, оборудование для которого будет поставлять компания Сименс».

Очень осторожно говорил новый руководитель ТГК-1 о доходах компании. На будущий год они запланированы в следующих цифрах: оборот компании – 25 млрд рублей, себестоимость продукции – 24 млрд рублей, чистая прибыль – 1 млрд рублей. Но, по словам г-на Чикунова, это планы вчерашнего дня. «Сегодня в правительстве страны решается вопрос о создании газовой биржи и значительном увеличении объемов газа, реализуемых по свободным ценам. Если это произойдет, то компания ТГК-1 вполне может сработать с убытком в 1 млрд рублей, так как 60 процентов объектов компании работают на газе. Либо правительству придется поднять с 1 января 2007 года тарифы на энергоснабжение и поставку тепла на не 10-15 процентов, как это запланировано сегодня, а значительно больше». Так что еще неизвестно, будут ли реализованы те планы развития энергетики, которые изложены в соглашении города и РАО ЕЭС России.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

МОСКОВСКИЙ ПУТЬ?

И снова о хрущевках

Реконструкция «хрущевок» и проблемы ЖКХ. Такова тема пресс-конференции, которую не так давно дали депутат Законодательного собрания Сергей Андреев и начальник управления градостроительных обоснований развития города КГА Александр Березкин.

Дело в том, что месяца три назад на одном из заседаний городского правительства было принято решение о разработке целевой программы по сносу домов первых массовых серий вместо программы санации, которая действует на сегодняшний день. Губернатор Валентина Матвиенко предложила пойти по московскому пути, так как затраты на капитальный ремонт этих домов незначительно отличаются от строительства нового здания. Тем более, что «хрущевки» расположены на инженерно подготовленных участках преимущественно рядом с метро, и если их снести, то на их месте можно построить вполне комфортабельное современное жилье гораздо большей вместимости и ценности.

Была создана рабочая группа, которая и принялась за разработку программы. В настоящее время она почти готова, но, по словам Сергея Андреева, не совсем в том виде, в котором планировалась изначально. И если эта программа будет принята, по мнению депутата, хорошее дело не состоится. А все потому, что осторожное правительство решило сначала провести эксперимент на одном квартале, а что делать дальше – решать потом. Депутат Андреев считает, что программа сразу же должна готовиться на весь город, а не на один квартал. Только в этом случае она будет выполнена. Кроме того, он предполагает, что инвестор, взявшийся за расселение «хрущевок», должен получать территорию не на торгах, а целевым назначением. Ведь он будет нести

затраты на расселение (расселять жителей предлагается во вновь отстроенные инвестором дома волновым способом), и если при этом ему еще придется платить за землю полным рублем, то проект станет невыгодным.

НЕМНОГО ИСТОРИИ

Александр Березкин, поддержав депутата в главном – необходимости сносить дома серии ГИ, поведал историю вопроса. Оказывается, темой реконструкции «хрущевок» страна и ленинградские руководители, в том числе, озаботилась в самом начале 80-х годов прошлого века, потому что подходил к концу срок их эксплуатации (25-30 лет по советскому стандарту). В Ленинграде глубоко занялись «хрущевками» Кировского района. Рассматривалось несколько вариантов: трехслойное утепление с заменой оконных и дверных проемов, надстройка верхних этажей, подстройка нижних (без расселения) – подрезают фундамент, на гибких шлангах поднимают дом, укрепляют фундамент и строят нижние этажи. Несколько домов было отремонтировано, но Советский Союз приказал долго жить, а вместе с ним и все социальные программы.

К проблеме капитального ремонта домов первых массовых серий вернулись в 2000 году. Была разработана программа санации, отремонтировали несколько домов в разных районах, но затраты оказались несоразмерными. Ремонт последнего дома на Народного Ополчения, 7, произведенный два года назад, обошелся в 18 млн рублей. На эти средства утеплили стены, заменили окна на стеклопакеты, трубы и сантехнику. Планировка квартир осталась прежней. Ремонт проводился без расселения и доставил массу неприятностей проживающим. В итоге качественные характеристики жилья, конечно, улучшились, но не намного. Кухни остались четырехметровыми,

прихожие – двухметровыми, а санузел – совмещенным. К тому же, по словам депутата, качество утеплителя таково, что через несколько лет он превратится в труху. Вот по этой причине – несоизмеримость затрат на ремонт с качеством полученного жилья – и было решено провести эксперимент со сносом.

ЭКСПЕРИМЕНТ МОЖЕТ ЗАКОНЧИТЬСЯ НИЧЕМ

Но, как говорит депутат Андреев, программа реновации территорий, занятых домами первых массовых серий, будет работать только в том случае, если она будет разработана на годы вперед и на все территории одновременно. Потому что эксперименты у нас всегда заканчиваются одинаково плачевно. Всего два года назад под фанфары и рукопожатия руководителей двух столиц была принята программа сноса «хрущевок» в 18 квартале Фрунзенского района. Московская инвестиционно-строительная компания (МИСК) взялась за ее реализацию. Целевым назначением получила участок под строительство новых домов, в которые планировалось переселить жителей «хрущевок», благополучно их построила, реализовала квартиры, а «хрущевки» как стояли, так и стоят. Чтобы такого же не вышло и с ныне разрабатываемой уже чисто петербургской программой, депутат и бьет во все колокола. Беда в том, что «хрущевки» по стандартам Госстроя нельзя признать аварийным жильем, в них нет трещин, железобетонные панели делались в 50-60-е годы на совесть. (Когда в Москве сначала решили «хрущевки» взрывать, то заряд, предназначенный для сноса целого дома, только пробил дыру в стене. Поэтому их стали разбирать). А то, что из-за просадки грунтов в стыках панелей щели достигают 15 см, никого не волнует, кроме самих проживающих, разумеется. Сергей Андреев полагает,



Фото: Николай Малышев

что еще несколько лет, и дома серии ГИ – наиболее неудобные для проживания (панельные, без подоконников) – начнут рассыпаться, и тогда город встанет перед проблемой одновременного расселения сразу большого числа людей (13 процентов петербуржцев живут в этих домах, занимая 9 млн кв. метров).

По его мнению, программу надо принимать срочно, при этом город должен взять на себя разработку проектной документации, ремонт дорог и прочей инженерной инфраструктуры, выписку ордеров для расселяемых. И предоставлять участок для строительства первых домов под расселение целевым назначением. Все остальное сделает инвестор. И будет это лучшим деянием нынешнего городского правительства.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

СМОТРИНЫ

Среднего класса нет, а квартиры для него есть

Истроиться они начали лет пять назад. Стандартами квартир для среднего класса впервые озаботился холдинг RBI в 2002 году. Впоследствии такие квартиры стали строить и другие компании, а потому в этом году специалисты холдинга обновили стандарт, добавив в него еще несколько параметров для повышения комфорта.

Стандарт включает в себя 16 характеристик, позволяющих покупателям приобрести качественную современную квартиру для удобной и комфортной жизни. В первой группе характеристик под названием «теплый дом» зафиксировано: дом для среднего класса должен быть кирпично-монолитным, с улучшенной теплоизоляцией, оснащенный стеклопакетами с микровентиляцией и импортными радиаторами с повышенной теплоотдачей. Опция «современный дом» характеризуется наличием эфирно-спутниково-цифрового телевидения, городского телефонного номера без очереди, фильтрами для очистки горячей и холодной воды, как непосредственно в квартирах, так и целого очистительного комплекса в подвале дома, который заодно чистит и воду, поступающую в отопительную систему. Кроме того, есть возможность подключения к скоростной выделенной линии Интернет. Дом для среднего класса должен быть, по мнению строителей, не только современным и теплым, но еще и удобным, и безопасным. К характеристикам «удобного дома» относятся удобная планировка, просторная кухня, более высокие потолки, профессиональная эксплуатационная служба, расположение рядом с метро. «Безопасный дом» включает в себя – лифты компании ОТИС, домофон, охрану территории, а также видеонаблюдение в подъездах и лифтах.

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

Именно такие дома строит холдинг RBI последние пять лет. Один из них – на углу улицы Подвойского и проспекта Солидарности – и был недавно продемонстрирован группе журналистов. Экскурсию проводил директор по маркетингу Евгений Наталенко, директор по строительству Виктор Коршенбаум, начальник отдела развития сер-



висов и стандартов Мария Кукса, генеральный директор эксплуатирующей организации «Управление комфортом» Игорь Сенкевич и пресс-секретарь холдинга Наталья Шорина. Журналистам показали две квартиры – двух- и трехкомнатную, диспетчерский пункт, комплекс оборудования для очистки воды и один из 4-х индивидуальных тепловых пунктов.

Надо сказать, что квартиры не показались слишком комфортными. Возможно потому, что не были отделаны. Нештукатуренные стены, неокрашенные трубы, торчащие провода (плиты, сантехнику и прочие, необходимые для жизни приборы, владелец квартиры должен устанавливать самостоятельно, причем трубы для раковины на кухне можно вывести в том месте, где она будет лучше смотреться) не позволяли воочию увидеть это жилье удобным и благоустроенным. Зато комплекс по очистке воды и тепловой пункт вызвали всеобщее восхищение. По словам гидов, воду в доме можно пить прямо из под крана, так как она проходит сначала централизованную очистку, в том числе, и ультрафиолетовое облучение, а затем очи-

щается еще и в квартирах, где на трубах установлены дополнительные фильтры вместе со счетчиками. Импортное оборудование насосной работает, как часы, в автоматическом режиме. Тепловая станция также представляла из себя набор современного оборудования, благодаря которому вода в радиаторы поступает кристальной чистоты. Теплообогревающая техника-то в квартирах австрийского производства, вода, поступающая через городскую отопительную систему, может в два счета вывести ее из строя. Дополнительная очистка воды обходится жителям в 12 рублей в месяц. Не слишком великая сумма для тех, кто смог заплатить по \$3-3,5 тыс. за квадратный метр жилья. Зато можно полностью исключить затраты на приобретение фильтров или использование бутилированной воды.

ПЛАТА ТАКАЯ ЖЕ, А УБИРАЮТ ЧАЩЕ

Но больше всего журналистов удивило то, что квартплата за жилищные услуги в этом доме такая же, как в государственном жилищном фонде. При

этом влажная уборка лестниц производится ежедневно, а не раз в месяц согласно городскому стандарту. Мусор вывозится сразу же по мере накопления, а не по стандартному расписанию, как это делается на городских помойках, из-за чего последние постоянно переполнены. На вопрос, «как это возможно?», Игорь Сенкевич ответил: «у нас отсутствует бюрократический аппарат, который вынужден оплачивать жители прочих домов. Вот в этом доме на 508 квартир работают: один управляющий, один электрик, один сантехник, один дворник, две уборщицы и 4 диспетчера, которые дежурят круглосуточно, посменно. И квартплата, собираемая с жильцов, вполне хватает им на зарплату». Вот такая экономика. Может, городским жилищным структурам поучиться управлять жилым фондом в холдинге RBI?

ЦИВИЛИЗОВАННЫЙ СПОСОБ СТРОИТЕЛЬСТВА

В настоящее время компания строит 8 домов с квартирами для среднего класса. В презентационном доме еще остались непроданными 16 уже готовых квартир и 12 появятся после окончательной сдачи дома. Все квартиры оформлены в собственность компании, поэтому сразу же могут быть использованы приобретателями в качестве залога под ипотечный кредит. Компания работает с крупнейшими банками – ПСБ, Сбербанком, Райффайзенбанком, начато сотрудничество с КИТ-финанс.

Оформление домов в собственность компании стало возможным и благодаря тому, что RBI одной из первых стала строить на заимствованные средства, полученные через размещение корпоративных облигаций. Первый выпуск облигаций, размещенный в 2002 году на сумму 50 млн рублей, был успешно погашен два года спустя. Второй выпуск в объеме 200 млн рублей находится в обращении с февраля 2005 года, погашение планируется на февраль 2007 года. В настоящее время компания приняла решение разместить третий выпуск корпоративных облигаций на 1 млрд рублей. Они будут размещены в ноябре на Московской межбанковской валютной бирже. Срок обращения 4 года.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ИНТЕРВЬЮ



Отношения в сфере обращения с землей сложны и противоречивы. С каждым годом появляются новые законы, которые изменяют правила игры на рынке землеустройства и градостроительства. В них непросто разобраться. Но поскольку земля – главный ресурс для строителей, этого не избежать. На вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает заместитель директора направления фонда «Институт экономики города» юрист Леонид Бандорин:

– Леонид Евгеньевич, сильно ли изменилась ситуация с выделением земли под застройку за последние годы, скажем, с советского времени?

– Начну с того, что «выделение земли» нужно понимать, с одной стороны, как юридическую процедуру, с другой – как систему прав, на которых земля предоставляется под застройку. Что касается процедуры выделения участков, то сегодня у застройщиков есть две возможности: получить землю по предварительному согласованию места размещения объекта или на торгах. Требования по подготовке документации по землеустройству и градостроительству, по формированию участка – практически не изменились. А система прав на землю по сравнению с советским периодом сильно изменилась. Это связано с появлением частных собственников земли и частных застройщиков. Раньше их просто не было. Сейчас все достаточно четко: у нас есть собственник, есть аренда, а также есть право пожизненного наследуемого владения (для граждан), и право постоянного (бессрочного) пользования (для учреждений). Они закреплены за теми, кто реализовал их еще в советское время (но это инструмент вымирающий).

– Они так и останутся рудиментами советской системы или их можно как-то адаптировать к российской реальности?

– Сегодня учреждения из постоянного (бессрочного) пользования землю могут выкупить и стать собственниками зданий, строений и сооружений. А граждане, имеющие право пожизненного наследуемого владения, могут однократно переоформить собственность на себя бесплатно.

– Что значит однократно?

– Это значит, что если у человека есть, например, два дачных участка в пожизненном землевладении, то один он может оформить бесплатно, а другой – выкупить.

О земле и не только...

Выкуп земли традиционно касается именно земли под зданиями, строениями и сооружениями, под имущественными комплексами предприятий.

– С предприятиями, насколько мне известно, много проблем...

– Совершенно верно. В свое время приватизация коснулась только имущественных комплексов, но без земли. В 2001 году Земельный кодекс позволил ее выкупить. Была введена, на мой взгляд, очень высокая цена и четкие сроки – до 1 января 2004 года. Бизнесмены, у которых были деньги, сразу рванули, выкупили землю (причем, заплатив за нее надо было сразу, а не в рассрочку) и сформировали объекты недвижимости в частную собственность. Такие задания сейчас находятся в свободном рыночном обращении. На сегодняшний момент только 20 процентов предприятий выкупили землю под своими объектами недвижимости. А совокупная стоимость земли под всеми зданиями оценивается в \$100 млрд. Тех, кто не смог землю выкупить, оказалось гораздо больше. И эта история тянется до сих пор.

– Пытались как-то изменить ситуацию?

– Эксперты предлагали снизить выкупную цену, исходя из налогового потенциала конкретного региона. Но эта работа была перечеркнута тем, что предельные сроки выкупа земли Госдума перенесла с 1 января 2004 года сначала на 2006 года, а потом на 2008 год. Что касается последних предложений по изменению ситуации, которые в середине сентября обсуждались на правительстве, то они, по мнению экспертного сообщества, неудачные. Если помните, основой этих предложений была привязка выкупной цены к кадастровой стоимости земли. Это крайне негативно. Рыночная и кадастровая цены разные. Сегодня есть примеры, когда кадастровая стоимость земли в 60 раз ниже рыночной, и когда она же в 900 раз (!) выше рыночной. Так что, связывать эти величины просто глупо. Не могу сказать, что методу определения кадастровой стоимости расписывали непрофессионалы. Но она оказалась совершенно не связана с жизнью, как часто у нас бывает.

– Это проблемы выкупа земли. А какие основные сложности с землей возникают у наших строителей?

– Главная трудность в том, что сегодня около 98 процентов случаев выделения земли под застройку идет по процедуре предварительного согласования. Это приводит к монополизации строительного рынка в высочайшей степени. Чтобы этого избежать, было принято решение с октября 2005 года выделять участки под жилищное строительство только через аукционы. (Петербург, кстати, одним из первых начал жить по новым правилам). Но для остальной России это оказалось настоящей проблемой). Муниципалитетам дали почти год на подготовку реформы (лоббисты, вообще, предлагали растянуть переходный период на два года). За это время администрация успела раздать всю землю прикормленным фирмам без аукциона. А процедура предварительного согласования на три года замораживает землю, выводит ее из оборота. Получилось, что земли нахалпали, а строить не спешат. Таких случаев очень много. На этом фоне земельные аукционы идут очень слабо. Хотя, системных проблем с их проведением нет. Есть просто неумение и нежелание работать. Отработка практики земельных аукционов поднимет отношения в строительной сфере на новый уровень.

– А как повлияет на ситуацию новая практика комплексного освоения земельных участков для жилищного строительства?

– Это тоже очень важный инструмент. Суть его заключается в том, что теперь застройщик может

брать не земельный участок под строительство одного дома, а большую территорию. Прежде чем там строиться, ему нужно сделать три вещи: упорядочить территорию (подготовить проект ее планировки), протянуть туда сети (которых, естественно, нет) и, наконец, выкупить или взять в аренду землю под точечную застройку. Вообще, в мире классические девелоперы только готовят территорию под будущую стройку. А у нас вся эта практика переложена на плечи застройщиков. И с этим делом получился небольшой перегиб. Смотрите сами... Земля под жилищное строительство выделяется только через аукционы. Это закон. Но у нас в рамках плотной застройки в крупных городах (особенно Москве и Петербурге) новое жилье строится на месте сноса старого. И поэтому получился казус: инвестор заходит на территорию, расселяет граждан, сносит дома, а когда участок под новую застройку освобожден – его должны выставить на аукцион. И совсем не факт, что те, кто вкладывали деньги в расселение, окажутся победителями аукциона. Уже есть случаи, когда девелоперы вообще оставались с носом. Пока комплексное освоение земельных участков для жилищного строительства – это сложный инструмент, требующий дополнительного законодательного регулирования.

– Может, нужно прописать какие-то дополнительные процедуры для его нормальной работы?

– Нужно детализировать процедуру реконструкции застроенной территории для жилищного строительства. Мы считаем, что, если инвестор заходит на территорию и занимается расселением, земля должна отходить ему без аукциона и бесплатно. Он и так несет огромные расходы, которые с лихвой перекрывают аукционные предложения.

Кстати, в 2004 году в жилищном пакете законодатель перечислил случаи, когда можно изымать землю (и здания на ней) для государственных или муниципальных нужд. Строительство нового жилья отныне такой нуждой не является. Сейчас и в Москве и в Петербурге много примеров реконструкции «хрущевок». Изымать эти дома по закону нельзя (изъятие – это переселение в такие же или лучшие условия проживания в этом же районе или предоставление выкупной цены по рыночным показателям), а можно только приобретать у собственников в добровольном порядке. Если кто-то против – надо договариваться. И в процессе переговоров иногда доходит до абсурда. Некоторые упертые собственники требуют за свою «двушку» в пятиэтажке три или четыре квартиры. И не просто требуют, но и получают. Потому что доведенный до отчаяния инвестор, у которого сроки строительства горят, соглашается на все, закладывая эти издержки в стоимость будущего проекта. Такие случаи в последнее время участились. И это, на мой взгляд, одна из причин повышения цен на жилье в столицах.

– А какие еще причины можно назвать?

– Во-первых, большой спрос на жилье. Независимо от объемов строительства он не снижается. Это связано с тем, что иностранные компании и граждане с удовольствием вкладываются в нашу недвижимость, особенно в крупных городах.

Во-вторых, 214-й закон сломал привычную систему привлечения денег в строительную сферу (деньги дольщиков можно привлекать только после получения разрешения на строительство и при соблюдении массы других условий). Это на текущий период серьезно повлияло на цены.

В-третьих, очень мало свободных территорий под застройку. Хотя, это очевидно только для больших городов. Во многих уездных центрах это

не так. Земля там есть, просто администрации традиционно стремятся реконструировать халупы в центре, а на развитие окраин силы не тратят.

– Есть ли статистика, которая могла бы характеризовать дефицит земли под застройку?

– К сожалению, точной статистики нет. Власти часто манипулируют этими цифрами. Лукавят. Земля есть. Есть много зон не очень ценных с историко-культурной и экологической точек зрения. Но, поскольку, обычно это земля на окраинах, которая не обеспечена инфраструктурой, в которую надо вкладывать деньги, не все муниципалитеты готовы заниматься ее развитием. А некоторые просто не хотят этого делать по каким-то идеологическим соображениям. Как известно, кто хочет – ищет возможности, кто не хочет – ищет причины.

– Планируются ли еще какие-нибудь серьезные реформы, которые коснутся выделения земли под строительство?

– К 2010 году всем муниципалитетам в Российской Федерации придется разработать и принять правила землепользования и застройки, без которых предоставление земли застройщикам вообще будет запрещено. Эти правила разграничат территорию на зоны с установленными видами разрешенного использования (жилье, офисы, промышленность, другое) и параметрами разрешенного строительства (этажность и другие параметры).

– Что-то вроде Генерального плана?

– Не совсем. Генплан – это акт ненормативный. Он, конечно, важный, но его позиции, которые касаются функциональных зон, утратили прежнее главенствующее значение после принятия нового Градостроительного кодекса. Так что все, что говорится в Генплане, надо делить на десять. Это, если хотите, обещание публичной власти что-то сделать, за которым реально ничего не стоит. А правила землепользования и застройки – это закон, с картами, из которых ясно, где и что можно строить.

– Правила разрабатываются на федеральном или муниципальном уровне?

– На муниципальном. Это титанический труд, который некоторые сознательные муниципалитеты, в том числе и Петербург, уже начали. Но я опасюсь, что львиная доля администраций к нужному времени не будет готова, и опять поднимется стон по всей стране о том, что надо переносить сроки реформы. Соглашаться на это – самая большая проступция, какая только может быть. В этом вопросе государство должно проявить жесткость. Иначе будет также, как с приватизацией. На ее окончании были завязаны многие механизмы государственной политики в области строительства жилья. Но ее продлили, и вся система может рассыпаться.

– И в заключение. Можно ли все-таки сказать, что в нашей стране созданы основные условия для выстраивания нормальных отношений в области землеустройства и градостроительства?

– Да, это так. Я не говорю, что система совершенна. Безусловно, со временем в нее будут вноситься изменения. И основные направления я вам обрисовал. Но многое уже сделано, и нужно только учиться все новые законы применять на местах. А поправки – это нормально. Не далее чем 20 сентября, например, был принят законопроект, который дожимает некоторые принципиальные вопросы в области строительства. Основной из них – обеспечение проведения единой государственной экспертизы проектной документации, которая начнется с 2007 года. Сейчас проводится чистка законодательства для того, чтобы устранить юридические противоречия. Закон начнет работать и мы надеемся, принесет большую пользу.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

АКЦИЯ

Глаз народа

Подведены итоги акции «Народная инвентаризация», проведенной городским правительством и Фондом имущества Санкт-Петербурга. Целью этого проекта было с помощью петербуржцев выявить заброшенные дома и пустыри, уродующие облик города. На прошлой неделе самых активных и внимательных горожан, а также журналистов, освещавших ход акции, поблагодарила губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, вручив им грамоты и памятные подарки.

За три месяца на «горячую линию» Фонда имущества от жителей города поступило более двух тысяч сообщений. На их основе составлен список из тысячи адресов. Это полноценная база данных, в которой числится почти 800 зданий, более сотни объектов незавершенного строительства, более 50-ти пустырей. По словам губернатора, все адреса бу-

дут тщательно проверены, и вскоре КУГИ установит владельцев каждого объекта. Недобросовестных собственников заставят привести здания в порядок. Объекты, принадлежащие городу, будут вовлечены в инвестиционный оборот, памятники архитектуры восстановят новые владельцы. На месте пустырей и свалок появятся скверы и детские площадки.

Губернатор поблагодарила петербуржцев, принимавших участие в проекте «Народная инвентаризация». Валентина Матвиенко заявила: «Участников акции объединяет ответственность, которую мы все вместе несем за наш город, за его будущее. Это люди, которые не желают мириться с разрухой и равнодушием. У нас общая цель – чтобы Петербург был красивым и ухоженным, комфортным для проживания. Я обещаю, что городское правительство будет информировать петербуржцев о дальнейшей судьбе всех выявленных объектов». Губернатор также подчеркнула, что акция «Народная инвентаризация» продолжается: телефон горячей линии работает.



Губернатор Валентина Матвиенко лично благодарит представителя газеты «Строительный Еженедельник» за участие в проекте «Народная инвентаризация»

МИГРАНТЫ

Штрафы для всех

Прием на работу нелегальных трудовых мигрантов дорого обойдется работодателям. На днях Госдума приняла в первом чтении поправки в Кодекс об административных правонарушениях, которые резко ужесточают ответственность предпринимателей за незаконное привлечение иностранной рабочей силы.

Поправки были предложены фракцией «Единая Россия» и предусматривают резкое увеличение штрафов. Теперь нелегал заплатит 1-1,5 тыс. рублей за нарушение законодательства, а затем будет выдворен из страны. Частного нанимателя за каждого не оформленного в установленном порядке работника накажут штрафом в 3-5 тысяч, а фирму – в 10-30 тыс. рублей. Это в том случае, если незаконный мигрант приехал в Россию и сам предложил работодателю свои услуги.

Если бизнесмен не сообщил местным властям, что трудоустроил иностранцев, его обяжут выплатить 500 рублей за каждого мигранта. А если такое правонарушение допустит фирма, сумма штрафа достигнет 10-15 тыс. рублей.

Особенно крупные штрафы будут налагаться на тех, кто пригласил иностранцев, а разрешения на работу не оформил. Такой наниматель раскошелится на сумму до 300 тыс. рублей. Штраф грозит не только фирмам, но и многочисленным гражданам, нанимающим иностранных работников для строительства или ремонта городского жилья и дач. То есть наказанию подлежат даже те, кто не запротестовал, когда нанятый маляр выписал с родины бригаду помощников.

ЗАКОН, ДА НЕ ТОТ

Многие эксперты и правозащитники сомневаются в эффективности предложенных мер и считают, что столь жесткие условия с лихвой перекроют преимущества от замены разрешительного порядка приема мигрантов на уведомительный.

«Это не первое увеличение штрафов в России – последнее было около двух лет назад. За повышением штрафов последует разорение мелких ремонтных предприятий и кафе. Таким образом по малому и среднему бизнесу будет нанесен очередной чувствительный удар», – заявил председатель Национального антикоррупционного комитета Кирилл Кабанов.

По мнению депутата Госдумы РФ Максима Рохмистрова, вряд ли удастся благодаря этому закону быстро переломить ситуацию с незаконными мигрантами, тем более что использование дешевой рабочей силы на тех участках, где не хотят работать коренные жители больших городов и областей, не просто возможно, а необходимо. Это выгодно для страны. «Только все миграционные потоки должно регулировать государство. Необходим учет и соблюдение прав наемной силы», – заявил депутат.

С коллегой согласен парламентарий Николай Курьянович. Он заявил, что параллельно с данным законом были приняты документы, которые отменили квотирование рабочих мест для приезжающих, и изменили правила их регистрации. «Теперь их будут регистрировать по месту фактического нахождения: в люках, канализации и картонных коробках, а это форменное нарушение человеческих прав», – отметил специалист.

По мнению депутата Госдумы Олега Шенна, для решения проблемы трудовых мигрантов нужен другой государственный подход. «Одними штрафами и милицейскими облавами, которые заканчиваются повальными взятками, ситуацию не исправить. Но мы пока принимаем только законы, которые усложняют пребывание мигрантов в России, а не делают его более комфортным. Надо, напротив, облегчать закон, чтобы наши соотечественники из бывшего СССР могли легче получить российское гражданство. А еще надо обязать работодателей платить иноземцам такую же зарплату, как нашим рабочим, тогда предприниматели быстро потеряют интерес к ввозу рабсилы со стороны и начнут привлекать за более высокие деньги соотечественников», – заключил эксперт.

ТРУДОВЫЕ РУКИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ «ЧИСТЫМИ»

Если предложенные поправки в Кодекс об административных правонарушениях успешно пройдут все три чтения в Госдуме и вступят в силу, они могут стать весомым источником пополнения государственной казны. Ведь сейчас, по данным экспертов Правительства РФ, в нашей стране находится от 5 до 15 миллионов нелегальных мигрантов. Ежегодно в Россию въезжает более 20 миллионов иностранных граждан, большинство из них – с целью осуществления трудовой деятельности.

При этом в 2005 году легально трудились только 702 тысячи иностранцев. В среднем на одного легально работающего иностранца приходится 10 незаконно работающих (на строительных объектах работают 48,6 процента иностранных граждан, в торговле и об-



Фото: Николай Мамышев

щественном питании – 31,7 процента, в промышленности – 12,9 процента).

Незаконное привлечение иностранной рабочей силы наносит колоссальный ущерб экономике России, в том числе, из-за неуплаты налогов. Так, по данным Федеральной миграционной службы (ФМС), ежегодно только мигранты из стран СНГ вывозят из России свыше \$10 млрд, минуя систему государственного контроля. А объем зарегистрированных денежных переводов мигрантов из этих стран в 2005 году по данным Центробанка превысил \$3 млрд.

Причем, по прогнозам экспертов, число мигрантов будет только расти, поскольку спрос на дешевую рабочую силу в России очень высок. По расчетам специалистов, для удвоения объема нашей экономики к 2012 году импорт «трудовых рук» в страну должен расти на 7,3 процента в год.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ОТВЕТ

Огромный панельный дом в спальном районе Петербурга (Купчино) ничем не отличается от десятка других. Те же разнокалиберные лоджии, обшарпанные лифты, работающие на последнем издыхании, рваные стены, густая подъездная вонь... На лестничной площадке шестого этажа дверь квартиры – самая ободранная. С корнем вырвана даже дверная ручка... Знаменитая 239-я школа, где во дворе стоит давно сгоревший кинотеатр «Спартак».

Эти места объединяет один факт – здесь живет и учился Григорий Перельман, о котором мировая специальная пресса утверждает, что он, доказав гипотезу Пуанкаре, встал в один ряд с величайшими гениями прошлого и настоящего. Эти места в августе месяце обошли десятки журналистов ведущих мировых и российских изданий, и их публикации, одна из которых и приведена вначале, не способствовали улучшению имиджа Санкт-Петербурга.

Депутат Законодательного собрания Владимир Кучеренко обратился к губернатору Валентине Матвиенко с просьбой, хотя бы отремонтировать дом, в котором живет гений, а также разобраться с собственниками здания кинотеатра «Спартак». Он также считает, что около дома необходимо выставить пост милиции.

В ответе на запрос от 21 сентября, губернатор сообщила, что здание, ранее занимаемое кинотеатром «Спартак» (бывшая лютеранская церковь Святой Анны), является памятником истории и культуры федерального значения и объектом федеральной собственности. После пожара в 2002 году здание передано в безвозмездное пользование Евангелической Лютеранской церкви.

Здание Санкт-Петербургского отделения института математики (особняк графа Муравьева), где работал Перельман до увольнения, и о котором газета «Известия» написала, что «оно готово разрушиться и рухнуть в реку», находится в удовлетворительном состоянии, а директор института Сергей Кисляков «выразил готовность в любое время принять Перельмана на работу в Институт».

Жилой дом, где в настоящее время проживает г-н Перельман, «находится в хо-

В городе есть власть



Фото: Владимир Тилеса

рошем состоянии, парадные дома оборудованы диктофонами, санитарное состояние лестничных площадок и придворовой территории находятся в норме». По вопросу же выставления поста милиции губернатор сообщила, что согласно ФЗ «О государственной охране» ученый Перельман не является объектом охраны. Кроме того, от него и его родственников не поступало заявлений о фактах, свидетельствующих о какой-либо угрозе безопасности ученого.

Как рассказал депутат Кучеренко, «я не ожидал такой быстрой реакции на мой запрос, сразу пошли звонки из отраслевых комитетов с уточнением деталей. Вместе с ответом губернатора пришло и письмо от главы администрации Фрунзенского района Владимира Хмырова, который сообщил о том, когда в этом доме проводился ремонт, о его состоянии – «входы в парадные оборудованы системой видеонаблюдения, постами консьержей, тревожной кнопкой», а также о потребности дома в ремонте. А нужно отремон-

тировать кровлю, сделать герметизацию стыков стеновых панелей, заменить внутриквартирные стояки горячего и холодного водоснабжения, канализации. «По данному вопросу я подготовил ответ г-ну Хмырову, каким образом можно выделить субсидии ЖСК-831 и заложить необходимые средства в бюджете 2007 года, чтобы выполнить в доме ученого необходимые работы», – сообщил г-н Кучеренко.

Напомним, что за доказательство гипотезы Пуанкаре г-н Перельман награжден медалью Филдса (аналог нобелевской премии по математике) и премией в 15 тыс. канадских долларов (\$13000). Перельман, как известно, отказался от этой награды. Однако от премии Института математики Клея в Кэмбридже в \$1000000, которая установлена за это научное открытие, он еще не отказывался. «Мне ее еще никто не предлагал», – заявил Перельман американским журналистам.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Северный завоз

В начале октября на празднование дней Ханты-Мансийского округа в Петербург прибудет губернатор Александр Филипенко и большая часть правительства. Основной целью визита станет углубить петербургских строителей прийти работать в край нефти, газа и лесов. И если природа наградила Ханты-Мансийск суровым климатом, то губернатор пообещает строителям налоговый рай.

Открытие дней Ханты-Мансийска в Петербурге пройдет 4-5 октября в гостинице «Амбасадор». Два дня здесь будут проходить мероприятия, позволяющие понять, что представляет этот округ. Тем временем губернатор Ханты-Мансийска встретится с властями Петербурга, посетит Горный институт и одну из строительных площадок на Васильевском острове.

По словам заместителя руководителя представительства Юрия Юшина, основной целью визита достаточно внушительной делегации станет встреча с представителями строительной индустрии. Встреча пройдет при содействии вице-губернатора Петербурга Александра Вахмистрова. Представители Ханты-Мансийска весьма заинтересованы в том, чтобы петербургские компании пришли работать в столь отдаленный регион.

По данным представительства Ханты-Мансийска, ввод жилья в округе в 2006 году составит 1 млн кв. метров, что составляет примерно 40 процентов от петербургских объемов. На 2007 год запланирован ввод 1,5 млн кв. метров жилья. Правительство округа запланировало для этого 10 млрд рублей. Себестоимость квадратного метра, по словам Юрия Юшина, в округе составляет 12-20 тыс. рублей в зависимости от района. В то время как рыночная стоимость колеблется от 30 до 60 тыс. рублей за один квадратный метр. Среди наиболее активно застраиваемых городов можно выделить три – Сургут, Нижневартовск и Кагалым. Среди строительных проблем округа Юрий Юшин назвал огромный дефицит профессиональных строителей и строительных материалов. Местные домостроительные комбинаты находятся в плачевном состоянии. Однако доставка стройматериалов может осуществляться по железной дороге, – обнадежил Юрий Юшин.

ИГОРЬ ФАДОРОВ

КОММЕНТАРИЙ

Ян Абубакиров, генеральный директор «ТЭТРА Электрик»:

— Как известно, основным фактором, сдерживающим развитие строительного рынка Санкт-Петербурга, является состояние инженерно-энергетической инфраструктуры города. Причем проблемы существуют не только в общем состоянии инженерных сетей ОАО «Ленэнерго», но и в больших сроках согласования присоединения к сети. И если с первой проблемой правительство города и РАО ЕЭС как-то пытаются справиться (принята программа строительства до 2010 года новых объектов генерации и сетевого хозяйства), то с решением второй проблемы ничего не происходит. А ведь эффективность данной программы строительные компании будут оценивать по тому, как может измениться характер их взаимодействия с ОАО «Ленэнерго». Не очень понятно до сих пор, каким образом и на каких условиях строительные компании смогут получать электроэнергию, как будут решаться вопросы, связанные с непрозрачностью расчетов с Ленэнерго в процессе присоединения к сетям, распространены случаи, когда застройщику приходится удовлетворять явно завышенные требования.

К данной проблеме подключилось и городское правительство. И, возможно, создание единой сетевой компании, в которой город будет иметь блокирующий пакет, как-то улучшит общую ситуацию. Однако пока и это затягивается.

ОБЛАСТЬ

Высокая собираемость

Одна из задач, которую губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков поставил перед Комитетом по управлению государственным имуществом, была улучшить собираемость арендной платы за земельные участки и увеличить в бюджете долю неналоговых доходов.

Комитет с поставленной задачей справился. За последние три года собираемость по арендной плате за земельные участки в области выросла в два раза, а по арендной плате за государственное и муниципальное имущество — в полтора. В целом доходы по имуществу и земле в структуре бюджета Ленинградской области возросли с 3,2 до 7,3 процента (это плановое задание на будущий 2007 год) и составляют на сегодняшний день более 2,5 млрд рублей.

Такая положительная динамика стала возможна, потому что правительству региона удалось построить единую систему управления земельными ресурсами, включая единую методику начисления и исчисления арендной платы за земельные участки. Кроме того, в этом году начался переход на установление земельного налога и оценку сделок с землей, исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Этот переход должен быть закончен до конца 2007 года.

Планируется также, что к концу 2008 года доля неналоговых доходов (в том числе и от реализации имущества и земельных участков) составит в структуре бюджета региона 10 процентов. В связи с этим основной задачей Комитета по управлению государственным имуществом становится привлечение инвестиций и создание привлекательных условий для инвесторов в том числе и по предоставлению земельных участков.

Еще одно важное достижение комитета — изменение структуры работы Фонда имущества, который стал безубыточным предприятием. За последний год КУПИ совместно с Фондом имущества полностью перешли на практику проведения аукционов как открытых, так и закрытых. Это позволяет значительно увеличивать доходы от продаж земельных участков по сравнению со стартовой стоимостью, — сообщает пресс-центр правительства Ленинградской области.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Кинотеатр «Планета», который расположен в Московском районе, получит новую жизнь. Подготовлен проект по его реконструкции без изменения функционального назначения здания. Инвестор оценивает стоимость проекта в сумму более \$6 млн.

Здание кинотеатра «Планета», находящееся по адресу: улица Типанова, 25, было построено в 1969 году, и к настоящему моменту устарело и физически, и морально. Оно не подвергалось капитальному ремонту с момента ввода его в эксплуатацию, и на сегодняшний день не отвечает требованиям, предъявляемым к объектам культуры.

ЗАО «Стэк Шоу» подготовило проект реконструкции кинотеатра, используя свой опыт преобразования кинотеатра «Рубеж», расположенного в Красносельском районе, в кино-комплекс «Новый Рубеж».

В поле ответственности инвестора попадает двухэтажное здание «Планеты», которое стоит на земельном участке, имеющем площадь 9870 кв. метров. По данным Комитета по градостроительству и архитектуре, «пятно застройки» расположено в южной части квартала 5 восточнее проспекта Юрия Гагарина и сегодня граничит со строящимся жилым комплексом ООО «СК Элис», улицей Типанова и строящимся торговым комплексом «Питер».

Сейчас здание находится на праве оперативного управления, а земельный участок — на праве бессрочного пользования Санкт-Петербургским ГУК «Кинотеатр «Планета». ЗАО «Стэк Шоу» уже получило согласие от этой организации на передачу здания и участка для реализации инвестиционного проекта.

По словам генерального директора ЗАО «Стэк Шоу» Т.Н.Крива, компания арендует до 70 процентов помещений в существующем здании кинотеатра и использует их для размещения многопрофильного центра развлечений и кино-центра. По мнению инвестора, «используя опыт, полученный при создании и эксплуатации кино-комплекса «Новый Рубеж», наша организация способна выполнить реконструкцию здания кинотеатра «Планета», создав в итоге аналогичный объект культуры в Московском районе — кинокомплекс «Новая Планета», который станет украшением города и привлечет внимание как жителей, так и гостей Санкт-Петербурга.

Реконструкция будет вестись в соответствии с предпроектными предложениями, выполненными ООО «Р-Проект». Планируется перепланировка здания кинотеатра для создания кинокомплекса, рассчитанного на 430 человек. Здание реконструируют без изменения существующих объемно-пространственных

New-кинотеатр



Фото Николая Мальцева

решений. Дополнительный третий этаж появится в результате перепланировки существующего архитектурного объема, высота здания будет равна 16,6 метров. Кинокомплекс будет состоять из двух изолированных блоков: кинозала и обслуживающих помещений. В цокольном этаже расположится бильярдный клуб (три зала) и бар. На первом этаже — кафе, видео-кафе, два кинозала общей вместимостью 292 посадочных места (они будут устроены в результате деления старого кинозала на два объема). Увеличится площадь фойе на первом этаже за счет устройства двух гардеробов в левом и правом крыле здания. На втором этаже будут находиться два видео-кафе, «зал развлекательного оборудования», бар, зал настольных игр. Третий этаж займут кафе и бар, видео-кафе будет иметь три уровня. Ограждающие конструкции здания выполнят из зеркального и тонированного стекла. В проекте благоустройства прилегающей территории обозначено озеленение с применением чистых грунтов, размещение контейнерной площадки и открытой парковки, рассчитанной на 117 мест. Подъехать к зданию можно будет через местный проезд с улицы Типанова.

Администрация Московского района считает, что инвестор должен вести благоустройство в «границах существующих зданий и проездов», а также «увязать его с проектом благоустройства строящегося жилого комплекса «Элис» и торгового комплекса КЦ «Питер».

По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключение объекта к сетям ОАО «Ленэнерго» произойдет не раньше 2008 года.

В бюджет города инвестор должен перечислить более 4,4 млн рублей. Реконструкцию он обязался завершить через 29 месяцев после выхода соответствующего постановления городского правительства.

Специалисты ООО «Центр оценки «Аверс» считают, что затраты на реконструкцию обойдутся компании в сумму более \$7,2 млн, в том числе затраты на оборудование кинокомплекса составят около \$3,2 млн.

Площадь земельного участка — 9870 кв. метров
Площадь застройки — 2564,16 кв. метров
Общая площадь здания — 5285,8 кв. метров
Строительный объем — 29095,68 кубометров
Высота — 3 этажа

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Третья очередь

Проект по строительству третьей очереди торгового центра «Звездный» в Московском районе собирается запустить ЗАО «Интерпрод». Инвестор получил участок для возведения многофункционального торгово-развлекательного комплекса.

Застройщиком является компания, входящая в состав ассоциации «Управляющий Холдинг «Адамант». Участок, выделенный для строительства, имеет площадь 14060 кв. метров, находится юго-западнее дома 101, лит. А по улице Ленсовета (улица Ленсовета, участок 2) и ограничен улицами Ленсовета и Звездной, Дунайским проспектом и Московским шоссе.

В конце марта 2006 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился президент холдинга «Адамант» г-н Лейтис с просьбой выделить этот участок целевым назначением для завершения строительства многофункционального комплекса «Звездный». Уже сданы в эксплуатацию первая и вторая очереди строительства, теперь речь идет о возве-



Фото Николая Мальцева

дении здания, «в котором предполагается размещение различных помещений торгово-развлекательного назначения, паркинга». Сейчас инвестор использует участки, входящие в состав территории, определенной для изыскательских работ, на правах краткосрочной арен-

ды. Президент Холдинга «Адамант» заметил, что ЗАО «Интерпрод» «вложило значительные средства в освоение территории при строительстве I и II очереди комплекса; были построены объекты инженерной инфраструктуры, осуществлено благоустройство территории».

ПАРКИНГ

Автомобильная пятиэтажка

В Выборгском районе будет возведен неотапливаемый многоэтажный паркинг закрытого типа. Если инвестор уложится в сроки строительства, его освободят от перечислений денежных средств в городской бюджет.

ЗАО «СтройИнжиниринг» планирует построить паркинг юго-западнее пересечения Поклонногорской улицы с Костромским проспектом (Поклонногорская улица, участок 1). Участок находится в квартале 64-А района Шувалово-Озерки и ограничен Поклонногорской улицей, улицей Сергея Марго, Удельным и Костромским проспектами. Сейчас эта территория представляет собой строительную площадку, пустырь с растущим на нем кустарником, и входит в зону инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с временным регламентом застройки квартала. Ближайший жилой дом находится на расстоянии 26,6 метров от будущего паркинга, а школа, расположенная на противоположной стороне Поклонногорской улицы, — на расстоянии более 50 метров. Таким образом, соблюдается санитарно-защитная зона, предусмотренная для размещения многоэтажных гаражей-стоянок. Часть территории, выделенной для строительства, сегодня арендует ООО «Туран». Договор с КУГИ действует до августа 2007 года, но в нем есть пункт о досрочном расторжении в случае капитальной застройки участка.

По предпроектным предложениям, разработанным ООО «Исма», планируется построить пятиэтажный неотапливаемый паркинг закрытого типа. Здание запроектировано из монолитного железобетонного каркаса с кирпичными ограждающими стенами. Паркинг рассчитан на хранение 300 автомобилей, а открытая стоянка рядом с ним может вместить 5 машин. Режим работы паркинга — круглосуточный, для его обслуживания понадобится 27 человек. Въезд на территорию паркинга будет осуществляться с Поклонногорской улицы и Костромского проспекта. На общественном обсуждении проекта, которое проходило в апреле 2006 года, местные жители попросили инвестора максимально «отодвинуть» паркинг от улицы Сергея Марго в сторону Поклонногорской улицы, восстановить контейнерную площадку для мусора, комплексно благоустроить прилегающую территорию, а также «максимально обеспечить сохранность деревьев ценных пород». Исследования почвы на участке показали существенную загрязненность ее тяжелыми металлами, превышен и допустимый уровень по микробиологическим показателям. Поэтому понадобятся мероприятия по рекультивации грунта.

Сотрудники ООО «Оценка-Сервис» считают, что затраты инвестора на строительство паркинга составят более \$2,9 млн. Завершить строительство компания должна через 22 месяца после выхода соответствующего постановления городского правительства. Если инвестор не уложится в эти сроки, он должен будет перечислить в бюджет Санкт-Петербурга чуть более 12 млн рублей.

Площадь земельного участка — 4546 кв. метров
Площадь застройки — 2352,87 кв. метров
Общая площадь — 11017 кв. метров
Строительный объем — 36510 кубометров
Высота здания — 5 уровней

СРОКИ

Обязательства, инженерия, деньги



Сроки окончания строительства жилого дома в Невском районе ООО «СК «С.Э.Р.» переносит на сентябрь 2007 года, а ЗАО «Холдинговая Строительная Компания-2» и ЗАО «КОПстройсервис» планируют сдать жилые дома в Кировском и Невском районах в мае 2007 года.

ООО «СК «С.Э.Р.»» возводит вставку между корпусами 12 и 12а в квартале 23 севернее улицы Новоселов, (восточнее дома 7, корп. 1, лит. А по улице Латышских Стрелков) с октября 2004 года. Тогда инвестор получил земельный участок площадью 716 кв. метров. Завершить строительство надо было через 21 месяц, то есть в третьем квартале 2006 года. Сейчас, по данным Управления координации строительства, компания еще трудится над возведением фундамента здания. По мнению директора по развитию ООО «СК «С.Э.Р.»» г-на Случаева, существенное отставание от графика строительства вызвано несколькими причинами. Во-первых, в соответствии с техническими условиями на присоединение к тепловым сетям котельной ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» до начала строительства дома компания должна была построить временную тепловую сеть для обеспечения теплом соседних зданий. Эту работу удалось выполнить только в августе 2006 года. Во-вторых, по условиям инвестиционного договора компания должна была до начала строительства отремонтировать детский сад № 124 Невского района, что и было сделано к августу 2006 года. К этому же сроку «подтянулось» согласование технических условий на присоединение к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго». Кроме того, инвестор должен был устранить в проекте замечания, поступившие от государственной вневедомственной экспертизы.

В том же Невском районе ЗАО «Холдинговая Строительная Компания-2» возводит жилой дом со встроенной подземной автостоянкой и двухэтажной пристройкой кафе на пересечении улицы Дыбенко и Искровского проспекта (южнее дома 20, лит. П по Искровскому проспекту). Постановление городского правительства, разрешающее строительство, вышло в октябре 2003 года. В положенные инвестиционным договором 30 месяцев уложиться компании не удалось. Генеральный директор ЗАО «ХоСК-2» г-н Муратов считает, что причиной задержки являются

сложные отношения с ОАО «Ленэнерго». Поскольку в процессе строительства здания инвестор запрашивал дополнительную электрическую мощность, эта организация два раза переносила сроки подключения объекта к сетям по постоянной схеме. Последняя дата — октябрь 2006 года, но по информации, полученной инвестором непосредственно от исполнителя работ — ЗАО «УНР-427», «срок исполнения обязательств — не ранее декабря 2006 года». Компания полностью возвела каркас здания, отделочные и специальные внутренние работы находятся в стадии завершения, но застройщик не может провести испытания и сдать в эксплуатацию лифты и насосы, а также благоустроить территорию.

К маю 2007 года собирается сдать в эксплуатацию жилой дом в Кировском районе и ЗАО «КОПстройсервис». Правда, здесь уже причина не технического, а финансового характера. Компания начала строительство жилого дома юго-восточнее дома 15, лит. А по Автовской улице в 2003 году, с тех пор сроки его окончания переносились два раза. За очередным переносом сроков строительства инвестор обратился в ГУ «Управление инвестиций» еще в декабре 2005 года, «однако, — по словам генерального директора компании Виктора Одинцова, — в связи с тяжелым финансовым положением и наличием у ЗАО «КОПстройсервис» задолженности по арендной плате за пользование земельными участками на инвестиционных условиях, постановление правительства Санкт-Петербурга с продленными сроками строительства указанного выше жилого дома не вышло». Сейчас все долги погашены, компания планирует завершить строительство в соответствии с вновь установленным сроком. Как следует из аналитической справки Управления координации строительства, каркас здания возведен полностью, наполовину выполнены специальные внутренние работы, на 28 процентов — отделочные работы, на 65 процентов проложены инженерные сети.

Хотя сроки строительства продлеваются в третий раз, представители профильных комитетов на совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова решили не «отсылать» инвестора на актуализацию рыночной оценки объекта инвестирования, поскольку в данном случае финансовое бремя ляжет на плечи дольщиков, а у них и так уже накопились вопросы и к инвестору, и к городскому правительству.

ТОРГИ

Типовые паркинги

Готовятся торги на право заключения договора аренды трех земельных участков для строительства трех пятиэтажных паркингов в Красносельском районе на неосвоенной пока территории квартала 15 Юго-Западной Приморской части.

Постановление городского правительства об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 15 Юго-Западной Приморской части вышло в ноябре 2005 года. В границы квартала попадает пустырь площадью 29,9 га, ограниченный проспектом Кузнецова, Ленинским проспектом, Брестским бульваром и улицей Маршала Казакова. Всего на этой территории планируется построить 19 жилых домов, высотой от 12 до 25 этажей (одиннадцать из них многосекционные). Также здесь будут размещены две поликлиники: одна для взрослых, другая — для детей, две школы, два детских сада, один заглубленный гараж и четыре многоэтажных гаража, рассчитанных на 400 мест каждый. Население квартала должно достигнуть 10630 человек, плотность застройки составить 13340 кв. метров/га.

По информации Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключение объектов к системе городского водопровода произойдет не ранее 2009 года, а электроснабжение от сетей ОАО «Ленэнерго» планируется на 2010 год (после завершения строительства Юго-Западной ТЭЦ и ПС №369А). Поэтому срок ввода паркингов в эксплуатацию намечен через 43 месяца после утверждения результатов торгов.

Сейчас подготовлены документы для проведения торгов по трем земельным участкам, на которых предполагается построить многоэтажные паркинги.

Участок площадью 3425 кв. метров расположен северо-западнее пересечения Ленинского проспекта с Брестским бульваром (Ленинский проспект, участок 13). Начальная цена торгов составляет 3790 тыс. рублей, размер задатка — 750 тыс. рублей, шаг аукциона — 180 тыс. рублей. Площадь застройки может составить 1930 кв. метров, общая площадь — 9,4 тыс. кв. метров, строительный объем — 29050 кубометров.

Участок, имеющий площадь 3812 кв. метров, обозначен номером 14. Начальная цена торгов по этому участку составит 3790 тыс. рублей, размер задатка — 750 тыс. рублей, шаг аукциона — 180 тыс. рублей. Площадь застройки пятиэтажного неотапливаемого паркинга составляет 1860 кв. метров, общая площадь — 9,1 тыс. кв. метров, строительный объем — 28110 кубометров.

Затраты на строительство этих двух паркингов, по информации ООО «Клиринг», могут вылиться в сумму более \$2,7 млн за каждый объект.

Третий паркинг должен разместиться на участке, имеющем площадь 3231 кв. метр (участок 16). Начальная цена торгов в этом случае определена в 5255 тыс. рублей, размер задатка — 1 млн рублей, шаг аукциона — 260 тыс. рублей. Технические характеристики этого паркинга совпадают с предыдущим, но затраты на строительство, по данным ООО «Практика», могут составить около \$2,9 млн.

МАТЕРИАЛЫ РУБРИКИ ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

ВЫПЛАТЫ

Под опекой «Гефеста»

В Москве при сооружении развязки на пересечении транспортных колец с Краснопресненским проспектом произошел, как принято говорить, страховой случай. В результате пожара пострадало покрытие развязки. Убыток строителя на сумму около 8 млн рублей недавно погасило страховое акционерное общество «Гефест».

Стоит ли удивляться, что и петербургские строительные организации активно сотрудничают с этой компанией, суммарная ответственность которой по действующим договорам страхования строительных рисков превышает 120 млрд рублей. В частности, Санкт-Петербургский филиал САО обеспечивает страховую защиту объектов дамбы, терминалов в Усть-Луге и Приморске,

кольцевой автодороги. Только по сооружениям КАД страховая сумма по договорам СМР составляет более 6 млрд рублей. Под «опекой» компании-страховщика и мост Лейтенанта Шмидта.

«Особой популярностью пользуются наши полисы «от всех рисков», — рассказывает заместитель генерального директора САО «Гефест» Владимир Карюкин. — Они предоставляют, в отличие от классического метода страхования СМР, максимальные страховые гарантии партнерам. Каждый такой полис тщательно готовится на основе квалифицированной предстраховой экспертизы и отвечает всем международным стандартам».

Остается добавить, что именно такой комплексный договор страхования несколько лет назад позволил строителям после обрушения участка Лефортовского тоннеля в столице получить от «Гефеста» крупнейшую в истории страны сумму возмещения ущерба в размере 106 млн рублей.

ВЯЧЕСЛАВ КРЫЛОВ

ИНФОРМАЦИЯ КОМИТЕТА ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

КГА сообщает, что прием и выдача документов с настоящего времени производится ЕЖЕДНЕВНО с 9.30 до 13.00 в канцелярии Комитета, расположенной по адресу: ул. Зодчего Росси, 1/3, 1 этаж, кабинеты 106-108.

Телефон для справок: 312-34-80

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

ВОПРОС-ОТВЕТ

Основные вопросы заемщика

Мы продолжаем разговор с экспертами ипотечного рынка. Сегодня на вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает Игорь Жигунов, член правления ООО «Городской Ипотечный Банк», директор по Северо-Западному округу.

– **Игорь, какова законодательная база ипотечного кредитования?**

– Основными источниками залогового права являются Гражданский кодекс РФ, ФЗ «Об ипотеке», закон о залоге. При этом сама правовая база по ипотеке очень обширна: это и вопросы кредитной деятельности, страхования, рефинансирования и работы с ценными бумагами, гражданское и семейное законодательство и т.д.

Это также Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, закон РФ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», закон РФ «О залоге» от 29.05.92 г., закон РФ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» от 21.07.97 г., и кроме того основы законодательства РФ о нотариате №4462-1 от 11.02.93, закон о банковской деятельности, закон об ипотечных ценных бумагах и т.д.

– **Если заемщик умер или потерял трудоспособность навсегда, может ли банк отнять квартиру у его семьи?**

– При оформлении ипотечной сделки обязательным условием является заключение договора комплексного ипотечного страхования. Как правило, страховка оформляется по трем видам: страхование жизни и трудоспособности заемщика, объекта недвижимости, права собственности на объект.

Нужно иметь в виду, что страхование направлено на снижение рисков, и в первую очередь отвечает интересам заемщика. Личное страхование – важный элемент в системе регулирования кредитных рисков, которые защищают как кредитора, так и должника. При наступлении страхового случая, например, ущерб здоровью, который привел к потере трудоспособности, страховая компания погашает задолженность банку, а квартира остается в собственности заемщика.

– **Для чего банку нужен документ об образовании клиента и опыте его работы? Разве подтверждения доходов мало?**

– При проведении андеррайтинга клиента (оценка кредито- и платежеспособности) банк обычно оценивает не только зарплату заемщика на данный момент, но и среднюю «стоимость» специалиста его уровня на рынке труда. Это делается на случай, если заемщик решит сменить работу. А в этом случае важно учитывать образование заявителя и опыт его работы.

– **Может ли банк как-то помочь клиенту погасить долг по кредиту, если у того возникли временные финансовые трудности? Что будет, если человек вообще выплату кредита не «потянет»? Каков план действия банка в этом случае?**

– Если у заемщика возникли временные материальные затруднения, не являющиеся страховым случаем, то ему следует сразу же сообщить об этом банку-кредитору. В этом случае обе стороны совместно могут поискать выход из сложившейся ситуации (сделать отсрочку и т.п.).

Если заемщик заявляет, что и в дальнейшем будет неплатежеспособным, то возможна реализация объекта из-под залога. После его реализации клиенту возвращается сумма, которую он уже выплатил банку. Обычно на эти деньги заемщик может купить себе другую недвижимость для проживания (меньшую квартиру или комнату). Остальные деньги банк зачитывает в качестве непогашенного остатка по кредиту.

– **Если квартира, которую человек собирает предоставить в залог, оформлена на родителей, то может ли он быть заемщиком, и кто может стать собственником новой квартиры?**

– В целом законодательно возможен и залог третьих лиц. При этом, как правило, на практике чаще всего банки рассматривают вариант, когда предметом залога может быть только недвижимость, оформленная в собственность, прежде всего, самого заемщика.

– **Есть ли ограничения по подбору квартир для ипотеки? Слышала, что бан-**

ки неохотно дают кредиты под покупку квартир в домах старше 1973 года, если в них не было полного капитального ремонта, в домах с деревянными перекрытиями?

– Разные банки предъявляют различные требования к квартире, передаваемой в залог по ипотечному кредиту. Основное – ликвидное жилье, не являющееся аварийным и ветхим. По основным условиям «Городского Ипотечного» квартира должна:

– являться отдельной квартирой в многоквартирном доме или «таунхаусе» в городе Всеволожске, Выборге, Сертолово, Гатчине, Кировске, Шлиссельбурге, Ломоносове, Соновом Бору, Тосно, Приозерске, Колтуши и Янино, пос. Коммунар;

– должна соответствовать санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов.

Квартира не должна:

– располагаться в здании, которое:

а) является аварийным либо у банка имеется информация о его аварийности;

б) состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением,

в) признано банком ветхим.

– иметь зарегистрированные обременения (любые).

В случае, если квартира не соответствует требованиям, указанным выше в настоящем пункте, возможность принятия в залог квартиры должна быть отдельно согласована банком.

– **Может ли перепланировка в квартире стать препятствием для получения кредита на ее покупку?**

– По условиям «Городского» перепланировки не являются препятствием для принятия квартиры в залог.

– **Не требует ли банк застраховаться от потери работы?**

– Нет, такого требования банки не выдвигают. Но эта возможность у потенциальных заемщиков есть. Некоторые страховые компании предлагают подобные программы.

– **От каких рисков страхуется ипотечная сделка? Каков страховой процент?**

– В среднем страховой взнос по такому комбинированному договору составляет около 0,8-1,1 процента от непогашенной суммы кредита и выплачивается заемщиком ежегодно. Т.к. сумма основного долга постоянно уменьшается в процессе погашения кредита, то и страховые взносы ежегодно сокращаются.

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

– В Городском Ипотечном банке базовый тариф за рассмотрение заявки на кредит – 1000 рублей, сбор за выдачу кредита – 0,8 процента от суммы кредита. Решение кредитного комитета действует 3 месяца с возможностью продления еще на 1 месяц.

– **В каких случаях возможно досрочное погашение кредита?**

– Разные банки предлагают различные варианты досрочного погашения кредита. В «Городском» нет моратория на досрочное погашение, т.е. возвращать задолженность досрочно можно с первого же месяца. При этом в банке существует две схемы досрочного погашения:

– в течение первых 7 месяцев существует тариф за досрочное погашение (3 процента) от суммы досрочно вносимой суммы. Далее – без комиссии. При этом базовая ставка увеличивается на 0,2 процента;

– в течение первых 36 месяцев тариф за досрочное погашение – 3 процента. Далее – без комиссии.

– **Ситуация такая. Родители супруга дали деньги на первый взнос, а выплачивать кредит будет сам супруг. Что будет с квартирой, если за время выплаты кредита семья развалится? Как родители могут обезопасить свои вложения?**

– Обычно, купленная в кредит квартира оформляется в общую совместную собственность или в собственность одного из супругов при наличии брачного договора. В случае развода задолженность по кредиту продолжает выплачиваться обоими созаемщиками, поскольку они являются солидарными должниками.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

ТОРГИ

На прошлой неделе Фонд имущества выставлял на торги десять участков, предназначенных под строительство АЗС. Заявок на лоты не было, и аукционы не состоялись. В очередной раз на некоторые из участков покупатели пытались найти уже трижды. Эксперты считают, что топливным операторам эти пятна не нужны: неудачное расположение и большое количество ограничений сдерживают интерес инвесторов даже больше, чем стоимость земли. Также есть мнение, что городской рынок АЗС на сегодняшний день насыщен, и новые станции будут нерентабельны.

Торги на право аренды 10 земельных участков под строительство АЗС сроком на два года, где каждый участок выставлялся отдельным лотом, должны были состояться 26 сентября, но, как сообщили в Фонде имущества, ни одной заявки подано не было. Инвесторам предлагались пятна в поселках Металлострой, Саперный, Белоостров, на Октябрьской набережной, в Петродворце, на Шафировском проспекте и улице Грибакиных. Площади участков варьировались от 2500 кв. метров до 6000 кв. метров. Стоимость арендной платы самого дешевого лота площадью 2500 кв. метров на улице Грибакиных составила 5 млн 755 тыс. рублей, самого дорогого, на Октябрьской набережной (севернее пересечения с улицей Дыбенко) площадью 2620 кв. метров – почти 27 млн рублей.

Следует отметить, что предложенные лоты без изменения условий на торги выставляются не в первый раз. Для участков в поселке Белоостров (Новое шоссе, участок 2, начальный размер арендной платы 6115 млн рублей) и в Петродворце (Ропшинское шоссе, участок 1, начальный размер арендной платы 6858 млн рублей), например, аукцион был третьим по счету. Отсутствие ажиотажа Олег Ашихмин, руководитель «Нефтяного клуба Санкт-Петербурга», объясняет в первую очередь невысокой привлекательностью участков. Многие из них расположены в пригородах и имеют значительные обременения.

Больше АЗС городу не нужно?



«Выставленные на торги участки имеют обременения, которые потребуют дополнительных согласований с контролирующими инстанциями. Кроме того, АЗС надо строить там, где есть определенная проходимость (так называемая «прокачка» станции), которая обусловлена количеством автотранспорта. Если прогнозируется хорошая «прокачка», даже цена земли является второстепенным фактором. Предложенные участки расположены там, где нет необходимости в АЗС, достойных пятен в городе практически не осталось», – утверждает он.

Следует отметить, что совсем недавно с торгов уходило по 30 пятен сразу. Практически ло-

ты формировались под заказ крупных нефтяных компаний. В июле компания «Газпромнефть» по стартовой цене за \$11,926 млн приобрела 30 участков единым лотом. Эти участки расположены не только в разных районах города, но и в городских спутниках, включая Кронштадт, Ломоносов, Петродворец, Колпино, Пушкин, Красное Село и По-

ДОСТОЙНЫХ

пятен в городе практически не осталось», – утверждает он

селки Шушары, Песочный, Саперный и Тярлево. В августе нефтяная компания «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт» на торгах Фонда имущества выиграла право аренды 30 участков, также выделенных единым лотом. Крупная покупка обошлась топливному оператору в 401,7 млн рублей. Тогда Владимир Клузенов, генеральный директор «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», заявил, что компания больше не планирует участвовать в торгах на право аренды земельных участков под строительство автозаправочных станций в Санкт-Петербурге. Такой подбор пятен под строительство в Фонде имущества объясняют тем, что город хочет дать возможность крупному топливному оператору заявить о себе сразу во всех районах.

Олег Ашихмин считает, что на сегодняшний день у городских властей нет четкой схемы размещения автозаправочных станций и понимания того, сколько АЗС и в каких районах сегодня необходимо. По его мнению, городской рынок уже в определенной степени насыщен. «В городе сегодня насчитывается 331 действующая АЗС, еще 65 строится и очереди нигде нет. На мой взгляд, город наполнен», – утверждает он. По его словам, в таких районах, как поселок Саперный или Белоостров необходимо строить не отдельные стоящие АЗС, а своего рода комплексы, где помимо предприятий торговли были бы расположены и заправочные станции. С предложением разработать схему таких комплексов представители петербургского Нефтяного клуба уже обратились в Комитет по экономическому развитию.

Между тем, по информации Фонда имущества, 10 лотов, не нашедшие своих покупателей, отправлены на «доработку» в Управление инвестиций. В ближайшие два месяца торгов по АЗС не намечено.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

КОНФЕРЕНЦИЯ



Фото Владимира Тимеца

Состоялась IV конференция «Коммерческая недвижимость России: управление, инвестиции, развитие». Главной новостью прошедшего форума можно считать проведение конференции с будущего года статуса международной, которая будет проходить в рамках международного инвестиционного форума «PROEstate-2007».

На нынешнюю конференцию съехалось более 350 делегатов представляющих рынки недвижимости России, Украины, Австрии, США, Финляндии, Эстонии и других стран. Особой гордостью организаторов стало участие в мероприятии президента IREM (Института управления недвижимостью, США) Фреда Прассаса. Такой вывод можно было сделать из слов президента Гильдии управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости Юрия Борисова. Со своей стороны Фред Прассас не остался в долгу. По его словам, в последнее время он посетил несколько конференций в Японии и Бразилии, и может заявить, что конференцию в Петербурге организаторы подготовили на высоком уровне.

И заглянули в будущее

О БОЛЬШОМ И БУДУЩЕМ

О высоком уровне говорили много, и все больше связывая будущее временем. По словам Юрия Борисова, в октябре следующего года в Петербурге пройдет международный инвестиционный форум «PROEstate-2007». «Уже существует договоренность о поддержке этого мероприятия правительством Петербурга и Минэкономразвития РФ», – сказал он.

Можно добавить, что государственная помощь не станет материальной. Если не считать, что следующая по счету конференция пройдет при поддержке ОАО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга». Руководителем этой организации Андрей Степаненко заявил об этом на пресс-конференции, посвященной началу работы форума. Создалось впечатление, что заявление руководителя Фонда имущества оставило приятное замешательство среди организаторов. А немногим ранее вице-губернатор Петербурга Юрий Молчанов пообещал, что будущий форум будет проводить свою презентацию на всех международных экономических мероприятиях, в которых примет участие Северная столица.

Как заявляют организаторы Международного Инвестиционного Форума PROEstate – он станет главным международным инвестиционным форумом в России, где будут представлены инвестиционные проекты России, СНГ, стран Западной и Восточной Европы, Китая и других стран. Актуальность мероприятия обусловлена стремительным развитием рынка недвижимости, лидирующими позициями одних регионов и

отставанием других, появлением новых технических возможностей для реализации стоящих перед компаниями задач, рост числа проектов. «Выставка позволит определить наиболее привлекательные для инвестиций регионы и города, заключить участникам выгодные контракты, найти партнеров для успешного ведения бизнеса в России и за ее пределами», – подытожил Юрий Борисов.

ЗАВТРА НАЧАЛОСЬ СЕГОДНЯ

Что касается нынешней конференции, то и на ней не обошлось без новшеств. И если формат и регламент проведения мероприятия сохранились неизменными, то в фойе гостиницы Пулковская были развернуты стенды компаний, работающих с недвижимостью. «Если признаться, мы очень волновались, когда задумали развернуть экспозицию. Однако с первых откликов поняли, что всех желающих не сможем разместить. Зато в следующем году в рамках форума PROEstate организуем выставку-экспозицию, которая займет 5000 кв. метров выставочного павильона Ленэкспо. На ней будет представлено более 200 экспозиций», – сказал Юрий Борисов.

В рамках конференции устроители провели конкурс на лучшие девелоперские проекты в сфере офисной и торговой недвижимости. В нем приняли участие объекты, введенные в эксплуатацию за период до сентября 2006 года. Победителем в номинации торговой недвижимости стал проект комплекса «Астор Плаза» в Ростове-на-Дону. Собственником является «ДНГБ», в роли де-

велопера и инвестора выступила ADM Group при участии Сбербанка РФ.

Лучшим объектом в сфере офисной недвижимости признан петербургский проект. Им стал офисный центр класса «А» петербургских сетей бизнес-центров «Сенатор» на ул. Чайковского, 1. Собственник – «Независимая финансовая группа», девелопер – компания «Империя», инвестор – «Независимая финансовая группа».

На звание «Лучший бизнес-центр» номинировались два петербургских объекта – комплекс «ГоллицынЪ» и бизнес-центр «Сенатор» и один тюменский проект – офисное здание «Нобель». На звание лучшего торгового комплекса претендовали проекты из Петербурга, Ростова-на-Дону, Воронежа и подмосковного Жуковского.

Также состоялся конкурс среди СМИ на «Лучшее освещение рынка коммерческой недвижимости 2006». Главный приз присужден журналисту московского издания о коммерческой недвижимости – журнала Commercial Real estate – Татьяне Ломакиной

Большинство участников признали, что прошедшая конференция, устроителями которой выступила российская Гильдия управляющих и девелоперов, и проведенная при поддержке Федерального агентства по управлению федеральным имуществом и Правительства Петербурга, стала крупнейшим отраслевым мероприятием России в сфере недвижимости.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ЦЕННЫЕ БУМАГИ

Облигации на покупку земли

Строительная компания «Северный город» планирует в конце ноября разместить третий выпуск корпоративных облигаций на Московской межбанковской валютной бирже. Размер займа составит 1 млрд рублей. Срок выпуска облигаций – четыре года.

«Для компании «Северный город» облигации являются уже опробованным средством заимствования и одним из наиболее оптимальных с точки зрения обращения и обслуживания долга, – заявил финансовый директор холдинга Алексей Ефремов. – Объем займа в 1 млрд рублей сбалансирован, исходя из сегодняшних потребностей компании и ее финансового потенциала».

По словам генерального директора холдинга RBI (куда входит «Строительный город») Эдуарда Тиктинского, средства, полученные от разме-

щения займа, компания направит на развитие новых проектов и приобретение земельных участков.

«Сегодня бизнес нашей компании находится в такой стадии развития, что мы постоянно наращиваем обороты, большое внимание уделяя формированию земельного банка, – заявил Эдуард Тиктинский. – Масштаб бизнеса диктует и необходимость комбинирования различных источников финансирования в оптимальной пропорции. Понятно, что у холдинга есть и собственный значительный капитал, и кредитные линии, которые открыты нам рядом банков, и совместное предприятие RBI и «Дойчбанка».

«Если конкретно говорить о третьем займе, то эти деньги пойдут на покупку земли под строительство жилья для среднего класса в рамках реализации национального проекта «Доступное жилье», – продолжает гендиректор. – Но конкретные

объекты я назвать не могу, поскольку по многим из них продолжаются переговоры. Но уверяю вас, что каждый из них яркий и непохожий на предыдущие».

По словам г-на Тиктинского, в Петербурге не хватает земли под застройку, особенно с инженерной подготовкой.

«Это колоссальная проблема не только для нашего города, но и для всей России, – говорит он. – Но отрадно, что местные власти предпринимают серьезные усилия для исправления ситуации. Чего стоит только подписание договора с Ленэнерго о финансировании в ближайшие годы программы по обеспечению энергоснабжения города на 300 млрд рублей».

«Шаги делаются, – продолжает Эдуард Тиктинский. – Решения, безусловно, будут. Но это займет время. А земля нужна сейчас. Поэтому цены на землю растут, и это, в свою очередь, бьет по

продажной цене квартир, делают жилье все недоступней».

Напомним, что компания «Северный город» была первой в России и одной из первых на Северо-Западе строительных компаний, разместившей в 2002 году корпоративные облигации. Первый займ объемом 50 млн рублей был успешно погашен в ноябре 2004 года.

Облигации второго займа на сумму 200 млн рублей размещены на СПбВ в феврале 2005 года, (займ включает восемь ежеквартальных купонов) и в настоящий момент находится в обращении. Погашение второго займа будет осуществлено в конце февраля 2007 года.

И первый, и второй займы прошли рейтинговую оценку агентства «Эксперт РА», по результатам которой первый займ получил оценку V++ (означает, что облигации имеют надежность, превосходящую средний уровень в данном рейтинговом классе), а рейтинговая оценка второго займа V+ (удовлетворительный уровень надежности).

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Комитет по управлению городским имуществом и управляющая компания «Питер» проводят консультации для заключения договора по доверительному управлению зданием на Невском пр., 7/9.

Скорее всего, стороны придут к положительному решению, и эти результаты могут быть обнародованы уже на этой неделе. Ранее право управлять зданием выиграла на конкурсе компания «Бекар. Управление, инвестиции», предложив наибольшую сумму. В «Бекаре» подтверждают интерес к зданию, и находятся в недоумении от возможного подписания договора с другим претендентом.

Здание на Невском проспекте является памятником федерального значения. Его общая площадь составляет 9166 кв. метров, незанятых помещений – 1147,6 кв. метра. Среди арендаторов дома – отделение авиакассы, сеть кофеен, Комитет по антимонопольной политике и др.

В марте нынешнего года КУГИ провел конкурс. На право управлять объектом претендовали четыре компании: ООО «Бекар. Управление, инвестиции», ООО «УК «Питер», ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости» и ЗАО «ВМБ-Траст». Победителем была объявлена компания «Бекар. Управление, инвестиции». Компания предложила 589 млн 400 тыс. рублей за пять лет управления объектом – на

Летний «нюанс» Бекара

ибольшую сумму гарантированного дохода от эксплуатации здания, более чем в два раза превысившую стартовую (266 880 507 рублей). Кроме этого, по условиям конкурса победитель был обязан провести за свой счет ремонт здания, что составляло не менее 18,5 млн рублей. Однако договор между КУГИ и «Бекаром» не был подписан.

Факт переговоров косвенно подтвердил генеральный директор ООО «УК Питер» (входит в состав «АйБи Групп») Сергей Игонин. Он сказал, что не хотел бы комментировать сложившуюся ситуацию, более подробную информацию компания готова обнародовать на этой неделе.

В КУГИ подтвердили информацию о том, что договор на доверительное управление между городом и «Бекаром» еще не подписан, хотя документы «Бекару» отправлены давно. Согласно условиям конкурса, если в течение месяца компания, победившая в конкурсе, не подписывает договор, право на управление зданием переходит к компании, занявшей второе место. А это – «УК «Питер».

Руководитель управляющей компании «Бекар» Елена Афиногенова подтвердила, что договор между КУГИ и «Бекаром» не заключен, но опровергла отказ компании в заключении договора. По

словам Елены Афиногеновой, «договор пока не заключен из-за определенного нюанса». Что это за «нюанс» руководитель управляющей компании уточнять не стала, посоветовав обратиться в головную компанию.

Причиной, или тем самым «нюансом», по которому стороны не заключили соглашение, возможно, стало позднее получение документов управляющей компанией от КУГИ. Это косвенно подтвердила Елена Афиногенова, сообщив, что документы были получены спустя два месяца после проведения торгов. В то время как срок управления зданием начинается с момента объявления победителя, и в случае если управляющая компания не исполняет взятые на себя обязательства, к ней применяются весьма жесткие санкции, в том числе и финансовые. Этот факт мог серьезно повлиять на сделку – такого мнения придерживаются участники рынка.

Стороны весьма неохотно комментируют ситуацию и это понятно. УК «Питер» уже имеет горький опыт, когда здание, расположенное на Невском проспекте, переданное в доверительное управление, впоследствии было у нее изъято – «Дом Журналиста». К слову, в здании под номером 7/9 располагаются два издательства. Поэтому,



не имея четких гарантий в виде юридического документа, представители компаний будут уклоняться от излишних комментариев. Для КУГИ в преддверии очередного конкурса по доверительному управлению весьма не с руки конфронтация с участниками рынка. Что же касается «Бекара», то в самой компании легче услышать: «по этому вопросу Вам лучше связаться...», чем ответ на вопрос: почему, спустя почти три месяца после получения бумаг из КУГИ, договор на доверительное управление не был подписан.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ГОЛОД

Закадрить работника стало сложнее

Петербургские работодатели обеспокоены кадровой проблемой, которая вскоре может перерасти в настоящий кризис, особенно в строительной отрасли. Спрос явно опережает предложение, и работники этим пользуются, меняя место работы даже после того, как прошли обучение за счет компании. Кадровый голод обсуждали бизнесмены и чиновники на круглом столе «Кризис кадрового рынка квалифицированных рабочих Санкт-Петербурга. Пути решения».

«К кадровому голоду, который сейчас возник в Петербурге, мы оказались не готовыми, — утверждает Павел Панкратов, начальник Управления федеральной государственной службы занятости населения по Санкт-Петербургу. — Не хватает и неквалифицированных рабочих, и специалистов высокого уровня во всех областях. Основная причина — демографическая: если в прошлом году мы потеряли 20 тысяч жителей, то за первое полугодие 2006 года уже 14 тысяч».

Строители говорят, что если раньше они выбирали работников, то сейчас работники выбирают работодателей. По словам Ангелины Косенковой, директора по персоналу группы компаний «М-Индустрия», ни белые зарплата, ни социальные льготы не могут удержать рабочего, которому предложили больше денег, пусть и на короткий срок. «Бригады каменщиков, арматурщиков — как стаи перелетных птиц: у нас работают 9 месяцев, а летом уходят к частнику, который платит им в два раза больше. Осенью они возвращаются на постоянное место работы, зная, что не взять их мы не можем — заменить нечем», — говорит она. Юлия Василевская, старший менеджер по работе с клиентами рекрутингового агентства Kelly Services, утверждает, что кадровый дефицит позволяет специалисту, получающему, к примеру, \$300, перейти туда, где ему предлагают \$350, осмотреться, и при необходимости вернуться обратно. К тому же ожидаемое повышение зарплаты у конкурента составляет 30-40 процентов, тогда как на месте — всего 10».

КАДРЫ НУЖНО РАСТИТЬ

В целом проблема подготовки и переподготовки кадров для строительной отрасли назрела давно, и решать ее должны совместно государство, учебные заведения и строитель-



Фото: Николай Малышев

ные организации. Недавно Комитет по экономике разработал программу, предполагающую именно такое трехстороннее сотрудничество. Строительные организации определяют потребности отрасли, учебные заведения закрепляют у себя эти специальности, а государство выделяет бюджет на их обучение. «Власти, бизнес и учебные заведения все вместе должны в самое ближайшее время предпринять ряд мер, направленных на воссоздание и развитие системы подготовки собственных строительных кадров. Для устранения дефицита профессиональных кадров необходимо пропагандировать совместно с властями престижность и перспективность различных профессий среди молодежи, растить собственные кадры», — утверждает Валентина Данилова, начальник отдела социального партнерства Комитета по труду и социальной защите населения. Работодатели это понимают и действительно вкладывают средства в обучение будущих сотрудников. Многие петербургские строительные компании установили тесные контакты с учебными заведениями Санкт-Петербурга. Например, корпорация «Строймонтаж» поддерживает постоянную связь с ГАСУ и Политехническим универси-

тетом. Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» учредил стипендии для пяти лучших студентов ГАСУ. Также компания тесно сотрудничает с рядом строительных колледжей и училищ, выпускающих специалистов среднего звена. Компания «М-Индустрия» спонсирует некоторые учебные заведения и организовала учебные комбинаты, где студенты проходят строительную практику.

«Кадры нужно растить, — утверждает Ангелина Косенкова, — но, на мой взгляд, работодатели во многом правы, когда говорят о том, что у них нет никакой гарантии, что выпускники придут к ним после обучения за счет компании. По сути, мы оплачиваем обучение специалиста, который может уйти в любое время. Не факт, что он проработает у нас хотя бы 5 лет. Закон никак не защищает работодателя».

ЗАГРАНИЦА НАМ ПОМОЖЕТ

В этом году строителями было подано 3300 заявок на рабочих различных специальностей, и только 165 человек на них претендуют. В таких условиях без иностранной рабочей силы не обойтись. Это признают и руководители строительных компаний, и чиновники. По официальным данным, доля ра-

бочих из регионов, которые трудятся на строительных площадках города, составляет порядка 40 процентов. В 2005 году было привлечено 23 тысячи иностранных граждан, из них 13 тысяч в строительную отрасль. В самом деле эта цифра гораздо больше. В целом объем использующийся нелегальной рабочей силы в Петербурге приблизительно составляет от 150 тысяч человек.

В составе строительной компании «М-Индустрия», например, 10-15 процентов работников — иностранцы, преимущественно из ближнего зарубежья. Компания в свое время даже выступила с инициативой создания биржи труда иностранной рабочей силы в Санкт-Петербурге. По мнению руководства компании, инфраструктурой для цивилизованного решения проблем трудовой миграции, легализации иностранной рабочей силы на территории Северо-Западного региона должна стать специализированная биржа труда. Целью ее создания является формирование единой базы иностранных рабочих, которая позволит регулировать и вести учет трудовых мигрантов, быстро подбирать иностранную рабочую силу с учетом потребностей Северо-Западного региона, регулировать правовое положение иностранных рабочих, предоставлять информацию о вакансиях в регионе, контролировать въезд «нежелательных» лиц.

Павел Панкратов говорит: «Проблема сегодня есть. Трудовые ресурсы также важны, как нефть или газ. Надо отметить, что наш город никогда не был трудоизбыточным, сюда всегда завозили рабочую силу, и, прежде всего, в строительную отрасль. Даже в советские времена у нас работали иностранцы, хотя об этом редко вспоминают». По его словам, решить проблему можно, для этого нужна политическая воля и железная последовательность. Начальник службы занятости уверен, что доля жителей нашего города — высококвалифицированный труд. Также необходимо «закреплять» в городе специалистов из Ленинградской области. Мигрантов необходимо приглашать на низкоквалифицированный рабочий труд, причем под жестким государственным контролем. «Они должны организованно приехать, отработать и уехать», — считает он.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

СИЗО

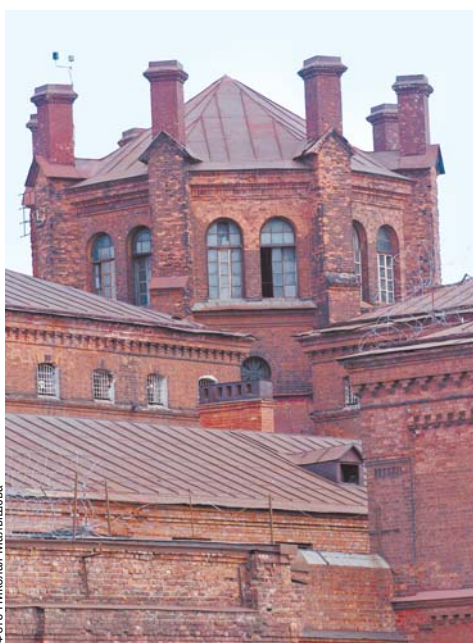


Фото: Николай Малышев

Идеальные камеры с видом

практики содержания подсудимых в одиночных камерах нет, и, как утверждают во ФСИН, в настоящее время в каждой камере петербургского следственного изолятора содержится по четыре человека.

По существующим российским стандартам норма площади при содержании подсудимых составляет 4 кв. метра на человека, но в СИЗО №1, где по разным данным содержится от 4 до 11 тыс. подсудимых, из-за нехватки площадей на каждого человека в среднем приходится по утверждению пресс-службы ФСИН по 3,5 «квадрата», что не соответствует нормам. Кроме того здания «Крестов» давно обветшали и требуют серьезного ремонта. Все это и стало основанием для принятия решения о строительстве нового следственного изолятора.

Этот вопрос поднимался на последней встрече губернатора Валентины Матвиенко с президентом Владимиром Путиным и обсуждался в ходе визита начальника Федеральной службы исполнения наказаний Юрия Калинина в Санкт-Петербург в конце сентября. Тогда глава ФСИН России заявил, что проект строительства изолятора уже разрабатывается в Минэкономразвития, Минфине и Госимущество РФ. Губернатор дала поручение Комитету по управлению городским имуществом подобрать земельные участки, которые будут соответствовать требованиям, выданным службой исполнения наказаний.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» во ФСИН, новый следственный

изолятор должен находиться в черте города и быть транспортно доступным. Расположение нового СИЗО должно позволять сотрудникам следственных органов осуществлять следственные действия — «нужно, чтобы адвокаты и родственники подсудимых смогли беспрепятственно добираться до изолятора». Кроме того площадь земельного участка должна позволить строительство СИЗО, соответствующего европейскому стандарту содержания подсудимых. Согласно рекомендациям Европейского Союза, при строительстве следственных изоляторов должны соблюдаться нормы площади, исходя из 7 кв. метров на одного подсудимого, а также должны выполняться требования по инсоляции, помещения должны быть хорошо вентилируемыми, в идеале в камерах должны иметься душевые отсеки.

О стоимости проекта пока говорить трудно, по самым предварительным подсчетам ФСИН России строительство нового СИЗО обойдется в несколько миллионов евро. До того как проект будет разработан и утвержден, невозможно назвать точную сумму, но порядок цен именно такой. Однако если учесть рыночную стоимость земли, которая сейчас занята СИЗО № 1, то издержки вполне окупаемы — «Кресты» занимают земельный участок площадью 4 гектара в центре города на Арсенальной набережной.

Переезд СИЗО из исторического центра города должен обернуться реальной выгодой,

ведь после этого «Кресты» перейдут в распоряжение казны Санкт-Петербурга. Начальник ФСИН России Юрий Калинин отметил, что здания «Крестов» надо сохранить для Петербурга как историко-архитектурный памятник. Однако это не исключает возможности инвестиционного использования комплекса зданий бывшей царской тюрьмы. Этому не сможет помешать и охранный статус «Крестов» как памятника истории и культуры федерального значения: прецедент уже существует — аренда на 99 лет комплекса памятников «Новой Голландии».

ПОМЕЩЕНИЯ

должны быть хорошо вентилируемыми, в идеале в камерах должны иметься душевые отсеки

Строительство СИЗО взамен «Крестов» предполагается вести за счет бюджетных средств. Проведение инвестиционного конкурса, победитель которого должен будет построить СИЗО, а взамен получить бывшую царскую тюрьму, исключается. КУГИ на подбор подходящих участков отведено время до конца октября, и уже до нового года будет вынесено решение относительно месторасположения преемника «Крестов».

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

В царской России «Кресты» были одиночной тюрьмой, и после завершения строительства в 1894 году эта тюрьма была признана лучшей в Европе. Как известно, сейчас

**29 сентября – День рождения
Максима Юрьевича Соколова,
председателя Комитета
по инвестициям
и стратегическим
проектам**



Уважаемый Максим Юрьевич!

Примите самые искренние и теплые поздравления с Днем рождения! Возглавляемый Вами Комитет по инвестициям и стратегическим проектам сегодня успешно решает задачи, поставленные правительством Санкт-Петербурга и губернатором: ежегодно улучшается инвестиционный климат города, реализуются важные стратегические проекты, ведется активная деятельность по созданию благоприятных условий для российских и зарубежных инвесторов.

Сегодня во многом благодаря Вашей работе в Санкт-Петербурге сложилась стабильная социально-экономическая ситуация, наращивается финансовый потенциал региона, значительно вырос инвестиционный рейтинг города.

Энергичность, целеустремленность, высокий профессионализм, управленческий талант и умение работать на результат – это свойства, которые позволили Вам завоевать уважение и признание не только среди представителей бизнеса, но и органов власти.

От всей души желаю Вам здоровья, счастья, поддержки коллег, надежных партнеров и, конечно же, новых достижений на благо нашего города!

**Вице-губернатор Санкт-Петербурга
А.И. Вахмистров**

Уважаемый Максим Юрьевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения! Сегодня в Санкт-Петербурге под Вашим руководством реализуются масштабные стратегические проекты, которые в будущем, уверен, значительно преобразят его облик. Привлекая перспективные инвестиции в наш город, Вы даете ему возможность активно строиться, а значит развиваться и совершенствоваться.

Ваша профессиональная деятельность, искренняя преданность работе, умение решать сложнейшие задачи и открытость к диалогу способствуют повышению статуса Санкт-Петербурга, превращению его в современный мегаполис европейского уровня.

Желаю Вам счастья, успехов, благополучия и реализации интересных проектов, способствующих процветанию Северной столицы!

**Председатель Комитета по строительству
Р. Е. Филимонов**

Уважаемый Максим Юрьевич!

Сердечно поздравляю Вас с Днем Рождения! Вы возглавляете одно из самых динамичных, прогрессивных и значимых направлений работы городской администрации.

Проекты, над которыми Вы работаете, поражают смелостью решений, рисуют Петербург будущего – крупнейший европейский мегаполис, промышленный культурный научный центр мирового масштаба.

Так пусть будет успешной Ваша деятельность. Пусть Ваши замыслы будут достойным продолжением замыслов великих создателей нашего города.

Пусть Вас не покидает удача.
Здоровья, счастья и благополучия Вам и Вашим близким.

**Генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
А.Н. Степаненко.**

Уважаемый Максим Юрьевич!

*Разрешите поздравить Вас с Днем рождения
и пожелать Вам профессиональных побед
и успехов!*

*Мы хотим поблагодарить Вас
за эффективную работу и большой вклад,
который Вы вносите в развитие
строительного комплекса Санкт-Петербурга.
Здоровья Вам, долголетия, неустанного
творческого поиска и новых трудовых
свершений!*

*С наилучшими пожеланиями,
генеральный директор
ЗАО «Строительный трест» Е. Резвов*



**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**

**Уважаемый Максим Юрьевич!
Сердечно поздравляем Вас
с Днем рождения!**

*Инвестиционно-строительный комплекс
Санкт-Петербурга активно развивается
благодаря именно таким молодым,
энергичным и целеустремленным
специалистам, как Вы.*

*Вы смело решаете профессиональные
задачи не только городского,
но и регионального значения
и вносите огромный вклад
в развитие родного города.*

*Пусть Вам во всем сопутствует удача,
пусть открываются новые перспективы,
пусть жизнь всегда радует Вас!
Желаем Вам крепкого здоровья,
успехов и счастья!*

*С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «Терминатор»*



Уважаемый Максим Юрьевич!

Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

*Желаем Вам достижения всех поставленных
целей, успехов в делах, поддержки коллег!
Пусть на намеченном пути Вам сопутствует
удача и хорошее настроение!*

*Успехов Вам в профессиональной
деятельности, доброго здоровья, счастья
и благополучия!*

*С наилучшими пожеланиями,
Александр Константинович Мунтяну,
генеральный директор ООО «Строй-Союз»*



СТРОЙ-СОЮЗ
инвестиционно-строительная компания



Уважаемый Максим Юрьевич!
Сердечно поздравляем Вас
с Днем рождения!

Для нас Вы являетесь ярким примером молодого, энергичного и целеустремленного руководителя, грамотно решающего профессиональные задачи. Вы внесли большой личный вклад в то, чтобы Санкт-Петербург для инвесторов стал одним из самых привлекательных городов России. Пусть в Вашей профессиональной деятельности будет множество достижений, пусть постоянно открываются новые перспективы и с успехом реализуются все проекты! Мы искренне желаем Вам здоровья, неиссякаемой энергии, оптимизма и большого личного счастья!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив ЗАО «Арсенал-Недвижимость»



От всей души поздравляем
Максима Юрьевича Соколова, председателя Комитета
по инвестициям и стратегическим проектам с Днем рождения!

Уважаемый Максим Юрьевич!
Вы вносите огромный личный вклад в развитие и процветание Санкт-Петербурга как одного из самых привлекательных городов России. Вас ценят и уважают за высокий профессионализм, целеустремленность и грамотность в решении серьезных задач. Пусть в дальнейшем Вас ждет реализация новых интересных проектов и всегда сопутствует удача! Крепкого здоровья Вам, неиссякаемой жизненной энергии и благополучия во всем!



**Сердечно поздравляем
Максима Юрьевича Соколова
с Днем рождения!**

Уважаемый Максим Юрьевич!

Разрешите поздравить Вас с Днем рождения и пожелать Вам профессиональных побед и успехов!

Мы хотим поблагодарить Вас за эффективную работу и большой вклад, который Вы вносите в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Здоровья Вам, долголетия, неустанного творческого поиска и новых трудовых свершений!

От имени коллектива
Ассоциации «Абетон»,
Президент Ассоциации
В.Ю. Филиппов



**ЮИТ
Лентек**

Уважаемый Максим Юрьевич!

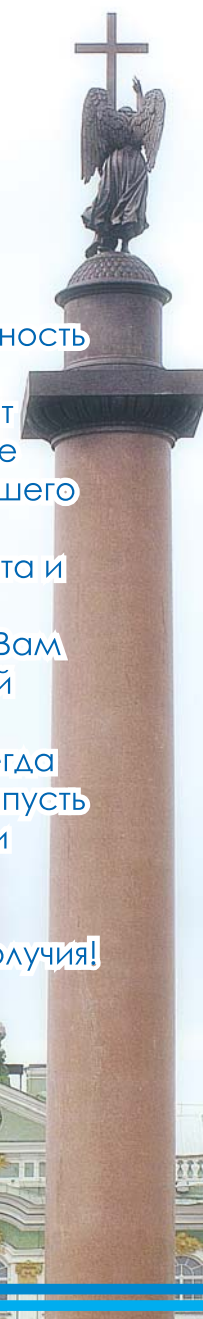
Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

На Вас возложена огромная ответственность – курировать реализацию проектов, от успешного воплощения которых зависит будущее Санкт-Петербурга. Повышение инвестиционной привлекательности нашего города, создание максимально благоприятного экономического климата и улучшение качества жизни в Северной столице неразрывно связаны. Желаем Вам достижения успехов в Вашей непростой работе!

Пусть деятельность на благо города всегда приносит Вам положительные эмоции, пусть Ваши целеустремленность, оптимизм и созидательная энергия позволят всегда достигать намеченных целей! Счастья Вам, здоровья, любви и благополучия!

С уважением,
В.П. Демиденко,
генеральный директор
ЗАО «ЮИТ Лентек»

Юха Вятто,
директор-распорядитель
ЗАО «ЮИТ Лентек»



Поздравляем с Днем рождения
Максима Юрьевича Соколова
 председателя Комитета по инвестициям
 и стратегическим проектам

Уважаемый Максим Юрьевич!

Мы искренне ценим Вас за огромный
 личный вклад в развитие инвестиционно-
 строительного комплекса Санкт-Петербурга.
 Благодаря профессионализму, целеустремленности
 и жизненной энергии Вы добиваетесь высоких
 результатов в работе и грамотно решаете
 непростые задачи городского значения.
 От всей души желаем Вам больших
 профессиональных перспектив, реализации
 всех проектов и новых стратегий!

Крепкого здоровья Вам и семейного счастья!

Комитет
 ЗАО Строительная корпорация «РосСтрой»



Уважаемый Максим Юрьевич!

От всей души поздравляем Вас с
 Днем рождения!

Пусть Ваши целеустремленность,
 неиссякаемая энергия, увлеченность своей
 работой позволят Вам с успехом решать все
 возложенные на Комитет по инвестициям и
 стратегическим проектам задачи.
 Желаем Вам крепкого здоровья, достижения
 всех намеченных целей, поддержки коллег и
 друзей, огромного человеческого счастья!

С наилучшими пожеланиями и уважением,
 коллектив компании ООО «Северный»

Уважаемый Максим Юрьевич!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!
 Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект» знает Вас как
 талантливого инженера и организатора, глубоко знающего
 специфику проектного производства.

Убеждены, что все поставленные городом
 стратегические задачи будут успешно претворяться
 в жизнь, а наше сотрудничество будет крепнуть
 и развиваться.

Крепкого Вам здоровья, счастья, благополучия, новых
 успехов в Вашей работе на благо нашего великого города.

С наилучшими пожеланиями,
 директор ГУП «Ленгипроинжпроект»
 С. В. Ломбас



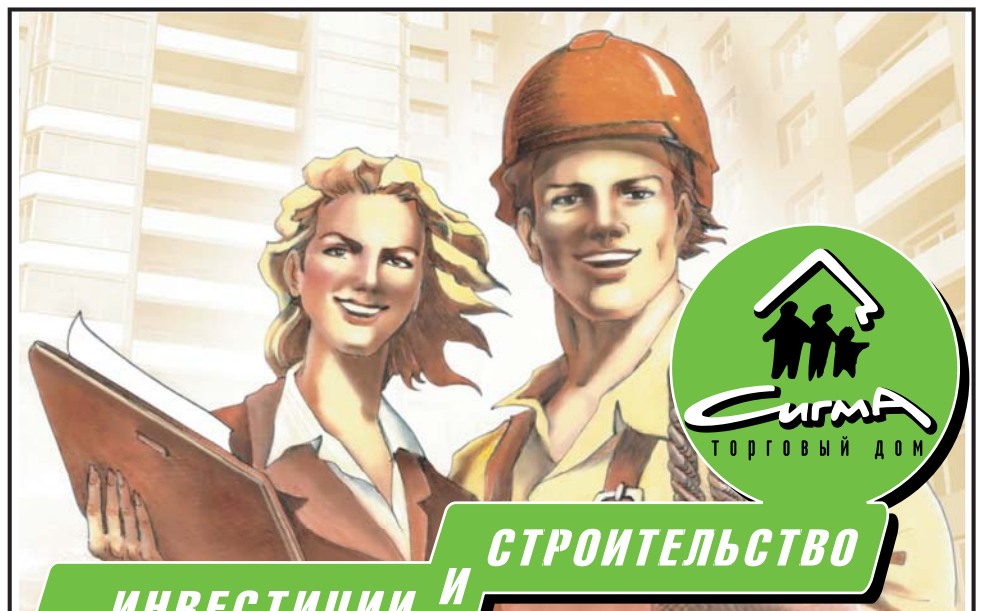
Десять лет
 на строительном
 рынке

Уважаемый Максим Юрьевич!

Сердечно поздравляем Вас
 с Днем рождения!

Пусть Ваш оптимизм и неиссякаемая жизненная энергия помогают Вам работать
 над реализацией самых важных стратегических проектов Санкт-Петербурга!
 Пусть перед Вами всегда открываются новые горизонты
 и за каждым успехом следует новый!
 Счастья, здоровья, любви!

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



ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Комплексные поставки

- Строительные материалы для монолитных, железобетонных конструкций, кирпичной кладки наружных и внутренних стен
- Отделочные материалы
- Кровельные материалы
- Кабельнопроводниковая продукция
- Сантехническое оборудование
- Электрооборудование
- Инструмент, метизы, оборудование
- Поставка запчастей к автотранспорту
- Строительная техника в аренду
- Котлы, теплоцентры

Инвестор
 Заказчик
 Застройщик
 Генподрядчик

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

СПб, наб. Обводного канала, 14
 Тел.: (812) 449-73-60, 327-22-22
 www.td-sigma.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-781063750-004703-1 от 27.02.03г.



Впервые в Санкт-Петербурге!
 Железобетонные трубы по немецкой технологии



Отдел продаж
 для юр.лиц (812) 224-03-80
 для физ.лиц (812) 588-82-34



БАРРИКАДА

Лаконизм, присущий Петербургу

Сложность создания архитектурных проектов в Санкт-Петербурге заключается, в первую очередь, в обязательном сочетании классических традиций с современными направлениями. Гармония стилей и решение ансамблевых построек выгодно отличают работы опытных петербургских зодчих. К кругу таких профессионалов относится коллектив архитектурной мастерской Марии Лапшиной. В каждой работе этой мастерской отражается индивидуальный авторский стиль. Сегодня Заслуженный архитектор Российской Федерации, кандидат архитектуры Мария Лапшина воплощает в жизнь неповторимые замыслы, благодаря которым преобразуются городские кварталы.

Коллектив архитектурной мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» обладает колоссальным опытом в создании проектов различных зданий. С 1989 года, с самого начала формирования организации, специалисты мастерской под руководством целеустремленного архитектора Марии Лапшиной выполнили множество проектов медицинских учреждений, церкви и разнообразных жилых комплексов. Несмотря ни на какие трудности, мастерская постоянно развивается и привносит новые веяния в свои проекты. Время 90-х было одним из самых сложных этапов в деятельности архитектурной мастерской №1. Сильная, сплоченная команда архитекторов сумела не просто пережить эти годы, но и громко заявить о себе в среде профессионалов. Трудные 90-е годы стали хорошей школой для зодчих. Тогда, при отсутствии выбора, архитекторы мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» проектировали все, что им было поручено. Изначально им приходилось выполнять сложнейшие архитектурные работы. Так, по проектам мастерской №1 построены больницы в городе Колпино, хоспис на 50 мест на Гражданском проспекте близ больницы св. Елизаветы, на участке между Светлановским и Северным проспектами и многие другие объекты жилого и общественного назначения. Выполнение работ столь крупного масштаба оказало огромное влияние на всю дальнейшую профессиональную деятельность архитекторов. К каждому проекту специалисты мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» относятся с большой ответственностью и строго соблюдают намеченные сроки выполнения работ.

В творчестве коллектива значительно сказывается индивидуальный стиль руководителя Марии Лапшиной. Грамотный и рациональный подход к решению любых творческих задач отмечается в каждом проекте. Любое здание, будь то больница или жилой дом, выполнено в четком соответствии формы содержанию. Проекты Марии Лапшиной – архитектурные образы, в которых проявляется функциональное назначение зданий. Строго выдержанные в стилевом отношении проекты успешно вписываются в городской ландшафт, но не теряются на его фоне. Гармония с окружающей средой лишь выгодно отличает объекты, построенные по замыслу Марии Лапшиной. Здания, спроектированные коллективом мастерской №1, бесспорно доминируют среди существующих построек. Жилой дом на Торжковской, 15 буквально обогатил вид улицы и всего прилегающего пространства. Облик монументального 16-этажного дома на углу Комендантского проспекта и Долгоозерной улицы внес разнообразие в жилой квартал.

Благодаря именно такому авторскому неповторимому стилю, Мария Лапшина сегодня известна в профессиональной сфере как один из лучших специалистов, четко знающих свое дело. Бесценный опыт Марии Лапшиной перенимают коллеги в работе над современными проектами. Работы крупного масштаба зодчие мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» продолжают выполнять и сейчас.

В настоящее время коллектив воплощает в жизнь проект реконструкции четырехэтажного здания инженерного корпуса под жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного в Петергофе, на



Проект реконструкции здания на ул. Разводной, 12 в Петергофе

улице Разводной, 12. Изначально объект планировался как инженерно-лабораторный корпус. Однако в силу различных причин планы строительства этого здания так и не были реализованы. Объект долго находился в ожидании своего счастливого часа. Новое время для инженерного корпуса пришло лишь тогда, когда за дело взялся коллектив архитекторов под руководством Марии Лапшиной. Архитекторы перефигурировали это здание в многоквартирный жилой дом. Сложность создания этого проекта заключается, в первую очередь, в том, что объект находится в пределах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры. С севера к участку реконструируемого дома примыкают существующие здания пожарной охраны и жилые здания. С южной стороны участок выходит в парк. С востока территория дома ограничена улицей Толмачева и обращена к Ольгину пруду. С запада участок ограничен Разводной улицей. Сегодня объект становится привлекательным не только благодаря удачному расположению, но и его архитектурной выразительности. Ближайшее соседство здания с объектами историко-культурного наследия сыграло лишь положительную роль в творческой работе архитекторов. Чем сложнее проект, тем он становится интереснее профессионалам. Сдержанные, но элегантные формы создают

благородный архитектурный образ. Здание удачно вписывается в существующую среду благодаря грамотно выбранному объемно-планировочному решению. Ровные композиционные элементы реконструируемого дома позволяют архитекторам определить целостный архитектурный облик.

Эстетическая сторона проекта полностью соответствует функциональному назначению реконструируемого здания. В проекте учтены все интересы потенциальных жителей дома.

Рабочий проект реконструкции включает планировку территории, прилегающей к реконструируемому зданию. Архитекторы включили в проект размещение площадки для отдыха и игр детей, а также контейнерной площадки и автостоянки. Для максимальной безопасности и уверенности будущих жителей этого дома специалисты мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» предусмотрели пожарный проезд с двумя заездами во внутренний двор.

На первом этаже будущего жилого дома архитекторы определили встроенно-пристроенные арендные помещения, в которых может быть развита необходимая инфраструктура. Жилой дом разделен на восемь секций с устройством дополнительных четырех лестничных клеток с выходом во внутренний двор. Все 95 квартир жилого здания

спроектированы с заботой о людях. Каждая архитектурная деталь выполняет определенные функции в создании максимального комфорта.

Творчески обыгранное цветовое и декоративное решение фасадов дома обеспечивает полную гармонию с классической архитектурой Петродворца. Стены реконструируемого здания выполнены из кирпича. Для наружной отделки фасадов выбрана полимерная штукатурка. В отделке первого этажа используется путиловская плита и гранит – один из самых благородных камней, применяемых в зодчестве. Новый жилой дом станет одним из ярких современных архитектурных сооружений Петродворца.

Сегодня в унылом квартале, застроенном пятиэтажными панельными домами, на улице Варшавской Санкт-Петербурга размещается 16-этажный двухсекционный жилой дом, построенный по проекту архитекторов мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект». Объемно-планировочное решение этого дома, как признают сами специалисты, выполнено в мягкой пластичной форме. Лаконичные архитектурные элементы здания позволяют создать для каждой квартиры максимум комфорта. Все квартиры имеют балконы или лоджии, обеспечивающие светлое, открытое и уютное жилое пространство. Проект предусматривает вид из окон квартир дома на озелененную зону. Неповторимые фасадные решения создают живописный архитектурный облик дома. Главным декоративным элементом фасадов является художественное застекление балконов и лоджий. Выбранная архитекторами цветовая гамма (плавное сочетание белого и зеленого) гармонично повторяет форму и пластику планировочного решения, эффектно подчеркивая его. Наружная кладка стен выполнена из белого облицовочного кирпича. Все входы и крыльца офисных помещений первого этажа облицованы путиловским камнем с декоративными элементами. Применение керамического гранита усиливает художественную составляющую проекта. Творчески выполненные витражи дома позволяют воплотить в реальность замысел авторов.

В создании этого проекта архитекторы в первую очередь основывались на рациональном использовании здания. Здесь все предусмотрено для того, чтобы человек себя чувствовал хорошо. Приятный эстетический вид здания легко сочетается с благоустроенной прилегающей территорией. Вокруг здания запроектирован круговой объезд шириной в шесть метров с открытой временной автостоянкой на 35 машиномест. Для отдыха взрослых и детей предусмотрены оборудованные площадки.

Индивидуальный стиль коллектива Марии Лапшиной сегодня признают многие петербургские архитекторы. Рациональное использование объектов, простота в исполнении, строгость и в то же время гармония с архитектурой окружающих зданий – основные правила, которых придерживается Мария Лапшина. Логика создания каждого проекта зависит не только от функционального назначения объекта, но и от городской среды. Коллектив мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» в равной степени учитывает интересы и заказчиков, и города в целом. Забота о людях, которые будут ежедневно лицезреть воплощенные архитектурные идеи, наблюдается в каждом проекте. Команда Марии Лапшиной вносит существенный вклад в развитие современного градостроительства. Проекты мастерской лишены консерватизма и стандартных решений. Основываясь на традициях классической ленинградской школы, сегодня архитекторы приносят в свою работу новые течения и направления. Именно таким образом коллективу мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» удается создавать уникальную архитектуру зданий, присущую только Петербургу.

193015, Санкт-Петербург
Таврическая ул., 17, комн. 401
Тел.: (812) 274-26-48, 274-65-32
Факс: (812) 274-79-06

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7813054157-012465-1 от 06.02.2006



16-этажный двухсекционный жилой дом, построенный по проекту архитекторов мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект», на ул. Варшавской в Санкт-Петербурге

КОРРЕКТИРОВКА

Глухая стена вместо ямы

Предпроектные проработки строительства крупного коммерческого центра на Лиговском проспекте, 26-38 вновь отправлены на дальнейшую корректировку. «Глухая» стена, предложенная авторами проекта, по мнению петербургских архитекторов, в принципе неприемлема в историческом центре Северной столицы. Новый многофункциональный комплекс в дальнейшем сыграет огромную роль в формировании облика Лиговского проспекта в целом, поэтому внимание архитекторов к проекту сегодня более чем пристальное.

Место для планируемого строительства коммерческого центра на Лиговском проспекте сегодня больше известно горожанам, как «яма». Котлован у Московского вокзала остался как печальный результат проекта РАО «ВСМ». Изначально на месте образовавшейся ямы РАО «ВСМ» планировало строительство железнодорожного терминала, однако проект в силу множества причин так и не был реализован. Два года назад концепция развития этой территории принципиально изменилась: холдинг «Веда» предложил построить на месте ямы крупный многофункциональный комплекс, в котором будут устроены торговые, развлекательные и коммерческие помещения. Однако в дальнейшем перипетии со сменой владельцев компании серьезно препятствовали развитию проекта.

Сейчас строительством коммерческого комплекса занимается строительная компания «Бриз». Проект считается одним из самых крупных, реализуемых в центре города. Строительство многофункционального комплекса общей площадью порядка 220 тыс. кв. метров, по подсчетам инвесторов, в целом потребует не менее \$300 млн. Девелоперы планируют начать строительный процесс в 2007 году и полностью завершить строительство в третьем квартале 2009 года.

Уже сейчас можно предположить, что значительные инвесторские сроки могут измениться в связи с постоянными корректировками предпроектных проработок. На прошлой неделе коллегия Градостроительного совета второй раз отклонила предпроектные предложения, выполненные ООО «Григорьев и партнеры». Если при первом рассмотрении петербургские архитекторы раскритиковали предложенную в проекте транспортную схему, то сейчас коллегия Градсовета остановила свое внимание на фасадах коммерческого центра.

Пытаясь полностью устранить все недочеты, которые были отмечены на летнем заседании Градсовета, авторы проекта в большей степени работали над транспортной инфраструктурой. По словам генерального директора ООО «Григорьев и партнеры» Владимира Григорьева, специально для соблюдения всех необходимых норм архитекторы призвали к содействию сотрудников ГИБДД. Трудность создания столь масштабного проекта в том, что комплекс планируется возвести на пересечении крупнейших транспортных и пешеходных потоков – Невского и Лиговского проспектов, в непосредственной близости к Московскому вокзалу и трем станциям метро («Пл. Восстания», «Маяковская» и «Лиговский проспект»). Во-первых, проектировщики доработали реконструкцию перекрестка Лиговского и Невского проспектов с тем, чтобы в дальнейшем обеспечить трехуровневую парковку автомобилей на 2,5 тыс. мест. Во-вторых, авторы включили в проект решение о строительстве тоннеля как основного въезда на территорию комплекса. По словам Владимира Григорьева, для того чтобы осуществить эту идею, потребуется изменить траекторию трамвайных путей на Лиговском проспекте. В-третьих, проектировщики внесли предложения по подключению торгового комплекса к до-

рожной инфраструктуре. Это в свою очередь потребует строительства путепровода через железную дорогу. Старания проектировщиков оказались не напрасными. Архитекторы единодушно признали, что в корректировке транспортной схемы сделан «большой шаг вперед». Однако при этом заметили, что некоторые предложения воплотить в жизнь будет нереально. Построить тоннель, например, с технической точки зрения будет, мягко говоря, очень сложно хотя бы потому, что не проработаны вопросы, связанные с устройством инженерных сетей в центре города. Другая проблема коснулась огромной парковки на 2,5 тыс. машиномест. По мнению архитекторов, для такого большого транспортного потока одного въезда, предполагаемого с пересечения двух проспектов, будет недостаточно.

Серьезные нарекания со стороны архитекторов вызвала вторая часть предпроектных проработок, отражающая планировку фасадов коммерческого центра. Владимир Григорьев представил два возможных варианта внешнего вида торгово-развлекательного комплекса. Первый из них являет собой одну большую «стену» высотой в четыре этажа, которая протянется на 230 метров вдоль Лиговского проспекта. В центре этой стены со стороны Лиговского проспекта проектировщики предложили один главный вход.

Второй вариант решения фасадов Владимир Григорьев отнес к разряду «модернистской архитектуры». Это перечисление отдельных зданий, между которыми предполагается небольшое пространство.

Коллегия Градсовета раскритиковала оба варианта. Так, «глухая» стена напомнила архитекторам отнюдь не красивую театральную ширму, а резкие «членения», представленные во втором варианте, по мнению рецензента проекта Анатолия Столярчука, могут нарушить художественный облик города.



Фото: Николай Манышев

Выбрав из двух зол меньшее – первый вариант, архитекторы предложили Владимиру Григорьеву внести существенные изменения в предпроектные проработки. В первую очередь проектировщику предстоит изменить концепцию «глухой» стены. «Отсутствие входов на Лиговке – невозможная вещь!», – резюмировал архитектор Сергей Шмаков. Специалисты порекомендовали Владимиру Григорьеву включить в решение фасадов максимум входов в здание комплекса, а также функционирующие лоджии.

Несмотря на предостережения главного архитектора Санкт-Петербурга Александра Викторова «не пытаться поженить два варианта фасадов», Владимир Григорьев сегодня планирует все-таки «найти некий синтез» разных планировочных решений. Избавит ли этот «синтез» коллегия Градсовета от впечатлений «глухой» стены, будет ясно лишь после третьего рассмотрения проекта.

МАРИНА ГОЛОКОВА



Фонд имущества Санкт-Петербурга

Продажа

<p>Английская наб., 62, 64</p>  <p>Английская наб., д. 62, лит. А, общей площадью 4 542,5 кв. м, Английская наб., д. 64, лит. А, общей площадью 4 321,2 кв. м Функциональное назначение – гостиница</p>	<p>Боровая ул., 45 (наб. Обводного к., д. 60)</p>  <p>Площадь здания – 1 048,7 кв. м Площадь земельного участка – 2 740 кв. м В собственности</p>	<p>Пионерская ул., 16, лит. А и Б</p>  <p>Площадь здания – 8 270,8 кв. м Площадь земельного участка – 6 297 кв. м Зона многофункциональной общественно-деловой застройки</p>	
<p>Сестрорецк, Малая Ленинградская ул., 62</p>  <p>Площадь здания – 4 373,2 кв. м Площадь земельного участка – 32 785 кв. м В собственности</p>	<p>Сестрорецк, 4-я линия, 1/19, лит. А</p>  <p>Площадь здания – 108,8 кв. м Площадь земельного участка – 905,0 кв. м Использование объекта – под нежилые цели</p>	<p>Красное Село, пос. Фабричный, 1а, лит. А</p>  <p>Площадь здания – 305,0 кв. м Площадь земельного участка – 1 022 кв. м Использование объекта – под нежилые цели</p>	<p>Славянская ул., 33, лит. А</p>  <p>Площадь здания – 362,2 кв. м Площадь земельного участка – 1 610 кв. м Использование объекта – под нежилые цели</p>
<p>Славянская ул., 3, лит. А</p>  <p>Площадь здания – 313,1 кв. м Площадь земельного участка – 1 734 кв. м Использование объекта – под нежилые цели</p>	<p>Ключевая ул., 32, лит. А</p>  <p>Площадь здания – 7 263,4 кв. м Площадь земельного участка – 3 942 кв. м Использование объекта – многоэтажный паркинг</p>	<p>Псковская ул., 34, лит. Б</p>  <p>Площадь здания – 133,7 кв. м Площадь земельного участка – 112 кв. м Использование объекта – под нежилые цели</p>	<p>пос. Володарский, Республиканская ул., 3</p>  <p>Площадь здания – 176,4 кв. м Площадь земельного участка – 940,0 кв. м Использование объекта – под нежилые цели</p>

www.property-fund.ru

Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5. Тел.: (812) 777-27-27

ИНТЕРВЬЮ

Все трудности мы будем решать

С 18 сентября ОАО «ТГК-1» возглавляет новый генеральный директор – Валерий Родин, до назначения на этот пост успешно руководивший ТГК-9. Валерий Родин – человек в профессии состоявшийся. Он прошел в энергетике путь от мастера ГРЭС до директора одной из крупнейших в России энергогенерирующих компаний. Несомненно, всех интересует, что за человек новый руководитель, каких перемен стоит ожидать, как будет развиваться компания после смены руководства.

– Валерий Николаевич, Вы человек в энергетике известный, обладающий огромным и редким опытом. Как Вы пришли в энергетик? Почему выбрали именно эту профессию?

– Я родился в Серове – небольшом городе на севере Свердловской области. Неподалеку от дома, где мы жили, располагалась Серовская ГРЭС. Замечательная, красивая станция. Она мне тогда очень нравилась. Было интересно – как устроена, как работает, какое оборудование внутри. К окончанию школы пришло время определяться с профессией. В те годы двое моих друзей уже учились в институте по специальности «тепловые и электрические станции». Кстати, оба они до сих пор работают в энергетике. Возможно, на мой выбор во многом повлияли и они. Ведь мои родители – железнодорожники, но по их стопам я не пошел и подал документы на «теплофак» в Уральский политехнический институт. Так и стал энергетиком. Под впечатлением – «красивые электростанции, красивая работа». Кроме того, энергетик – престижная профессия. А в те годы она пользовалась еще и большим почетом, авторитетом. Достаточно сказать, что на станцию людей «с улицы» никогда не брали.

Окончив институт, я и по направлению уехал работать на Ириклинскую ГРЭС. Это крупная электростанция на границе с Казахстаном. Когда начинал там работать, на станции было только 4 блока, работали на мазуте, и только готовились переводить на газ. И трудился я на Ириклинской ГРЭС день в день 14 лет. Начинать мастером котельного оборудования, а закончил главным инженером. Все должности прошел – мастер, старший мастер, заместитель начальника цеха, начальник цеха, заместитель главного инженера, главный инженер. Сейчас Ириклинская ГРЭС – это восемь энергоблоков по 300 МВт.

Затем меня перевели в Екатеринбург. Главным инженером в создававшейся тогда «Уралэнерго». Это был 1988 год. А спустя шесть лет, мне было тогда 42 года, собрание акционеров «Свердловэнерго» избрало меня генеральным директором. Пробыл я в этой должности 11 лет, а затем пришло время реформирования – разделения по видам деятельности. Было создано ОАО «ТГК-9» и меня назначили его генеральным директором. Штаб-квартира компании находится в Перми, но жить приходилось не только там, а еще и в Екатеринбурге – поскольку по совместительству я в то время являлся генеральным директором «Коминерго», где тоже шло разделение. Так вот и «жил на колесах» – Пермь, Екатеринбург, Сыктывкар, Воркута. Места, конечно, красивые...

– Во время реформирования «Свердловэнерго» с какими проблемами приходилось сталкиваться?

– Честно говоря, при разделении «Свердловэнерго» больших проблем не было. Компания очень мощная и устойчивая. Безусловно, определенные разногласия встречались, но они решались в рабочем порядке. Главной задачей было сохранить коллектив и, прежде всего, чтобы люди в ходе разделения компании не пострадали, не потеряли в зарплате и условиях труда. Свои шаги и действия мы согласовывали и координировали с энергопрофсоюзами, все шло в соответствии с коллективными договорами. Социальные программы были выполнены в полной мере, соцпакеты сохранены.

– После того как Вы возглавили ТГК-9, какие задачи пришлось решать в первую очередь?

– ТГК-9 практически сразу начала операционную деятельность. 1 апреля разделились «Свердловэнерго» и «Пермэнерго», и в этот же день было создано ОАО «ТГК-9». Началась работа новой компании со всеми ее житейскими проблемами. А первые вопросы, которые приходилось решать – это деньги на зарплату, на топливо, ремонты. Затем массовые переводы персонала из одной компании в другую, перевод всех договоров на ТГК, в общем, проблемы чисто хозяйственного плана.

Самым главным было для нас начать операционную деятельность и не допустить никаких сбоев в подаче теплотенергии к потребителям, в подготовке



электростанций к предстоящей зиме. Как у врачей, основное правило – «не навредить». С этой задачей мы справились. Коллектив сформировали очень быстро. Кстати, достаточно большой – 11 тысяч человек.

– Сейчас Вы уже можете сказать, что стало главным достижением за последние годы Вашей работы?

– Безусловно, создание ТГК-9 – сильной, мощной компании. Я не буду говорить об одиннадцати годах в «Свердловэнерго», там были свои заботы. В те времена всем энергетикам страны приходилось решать общие проблемы – это и неплатежи, и «предбанкротное» состояние, задержки заработной платы, проблемы с тарифообразованием, когда все на каждом углу кричали «нет – росту тарифов естественных монополий»... Все это мы пережили, не дали развалиться энергетике. Начали постепенно вводить новые объекты. Мы уже тогда понимали, что в какой-то момент нехватка мощностей станет тормозом, что придет время, и на нас будут «вешать всех собак». Так оно и произошло. Сегодня, когда в экономике страны появились деньги, пришли инвесторы, мы опаздываем за общим ростом. Но в те годы у энергетиков не было ни средств, ни возможностей закладывать базу для дальнейшего развития. Сейчас ситуация меняется, мы начинаем строить и вводить новые энергообъекты. Правда, теперь беда в другом – строительные комплексы потеряли свою мощь, и их необходимо развивать практически заново. Все это – серьезные проблемы, которые нам предстоит решать.

– Не жаль было оставлять ТГК-9? И как Вы полагаете, с какими сложностями, возможно отличными от тех, что приходилось решать на прошлом месте работы, Вы столкнетесь?

– Конечно, решение о переходе в ТГК-1 было не очень простым. Я никогда не предполагал, что буду работать в Петербурге или Москве, но, когда поступило предложение из Северной столицы, отказаться не смог. Переезд в самый красивый город мира стал для меня неожиданностью, но, тем не менее, так случилось. Жаль было оставлять дело, которому отдано столько сил, но я понимаю, что здесь ждет очень интересная работа. А, кроме того, Петербург славен, прежде всего, своими традициями, своими людьми. Это вторая столица России и одна из мировых столиц. Быть жителем, гражданином этого города – очень почетно.

Что касается ТГК-1, то, первое впечатление – компания сложная. Сложная по той причине, что мы не успеваем за развитием города и Ленинградской области. Темпы промышленности и жилищного строительства опережают наши возможности. Поэтому главная задача на сегодняшний день – это развитие. И, соответственно, обеспечение развития Петербурга, Карелии, Ленинградской и Мурманской областей.

Пока нельзя сказать, что я успел познакомиться с Санкт-Петербургом и его инженерным обеспечением в полной мере, да и не в этом задача. Активно, город очень сложный. Город на островах, на болоте, поэтому инженерные коммуникации, проходящие под землей, безусловно требуют большого внимания и затрат для того, чтобы надежно обеспечить их работу. Плюс сложности с работами в центральной части Петербурга. Здесь много памятников архитектуры и истории – старые застройки, которые требуют бережного к ним отношения. Вот моя предварительная оценка, может не очень правильная, но личная. Все эти трудности

мы будем решать. Вместе с коллективом, с городом, а сейчас первоочередная задача – подготовка к зиме. Поэтому основная часть средств идет на ремонты. Этот вопрос постоянный, он актуален всегда. По тепловым сетям, по тем объемам работ на станциях, которые планировались, все выполнено. В октябре мы проведем испытания магистралей на максимальную температуру теплоносителя, далее выведем теплотенергию на нормальный режим.

– Какие-то из своих прежних наработок здесь планируете применять? Возможно, Вы планируете какие-то изменения или нововведения?

– Да, безусловно, но это будет происходить постепенно. На мой взгляд, и мое мнение разделяют заместители, сегодня в компании не хватает людей, которые должны решать технические задачи, связанные с развитием компании. Сотрудников такого направления не хватает как в Петербурге и Ленинградской области, так и в филиалах. Это не потому, что кто-то разогнал специалистов. Ситуация, как мне кажется, сложилась по объективным причинам – пока компания создавалась и развивалась кто-то ушел на другую работу, кто-то на пенсию... Скажем так – направление было свернуто. А сейчас пришло время его разворачивать. Поэтому должны появиться люди технически грамотные, и их надо либо забирать из других мест, либо воспитывать в стенах самой компании.

Кроме того, явно не хватает инженеров, а именно во многом от их работы зависит надежность работы всей системы. Мы – компания производственная, и должны заниматься производством – это наша основная задача, поэтому и структура управления должна быть создана, во-первых, под производство, и, во-вторых, под развитие. Так что здесь будут перемены. Несомненно.

О кадровых изменениях говорить преждевременно, но они, независимо от моих пожеланий, уже происходят. Будут ли еще изменения, время покажет.

– К какому типу руководителей Вы могли бы себя отнести – «технарей», людей достаточно жестких и интересующихся в основном производственной частью, или «менеджеров» – ориентированных больше на бизнес? Что больше подходит к Вашему характеру?

– Я бы себя отнес скорее к первой категории, потому что ТГК, как я уже отмечал, компания, прежде всего, производственная. Естественно, она должна зарабатывать деньги. Вопрос – сколько и где. Мы социально-значимое предприятие, нам нельзя ставить на первые позиции доходы, мы отвечаем за надежность, за обеспечение платежеспособных потребителей. И уже во вторую очередь – бизнес. А характер у меня – спокойный и уравновешенный.

– Как у Вас складывались отношения с властными структурами?

– Со всеми, с кем я работал, у меня были очень хорошие отношения, и в Республике Коми и в Свердловской области. Это значило, что тебя всегда выслушают и найдут какое-то компромиссное решение, которое устраивало бы обе стороны. Были нормальные деловые отношения, а некоторые из них переросли и в дружеские. Но отношение к компании формируется не по «дружке», а зависит от ее деятельности. Если она выполняет свои обязательства перед регионом, работает без нарушений и сбоев, выполняет те социальные программы, которые есть в регионах, то и отношение будет к ней хорошее, и к руководителю компании, соответственно.

Конечно, здесь большая заслуга принадлежит СМИ – зачастую именно они формируют имидж компании, конечно, при условии правильного взвешенного отображения происходящего, а не спекуляции на промахах. В Петербурге взаимоотношения с властью еще предстоит выстраивать, но думаю, что проблем не возникнет. Я уже встречался с губернатором Петербурга Валентиной Матвиенко, с вице-губернатором Александром Полукевым и руководителем профильного комитета городского правительства Александром Бобровым. Была беседа с губернатором области Валерием Сердюковым. Задачи, которые перед нами ставят руководители города и области, полностью совпадают со стратегией нашей компании. Вопросы предстоит решать в кратчайшие сроки, потому что ждать никто не будет – ни город, который развивается быстрыми темпами, ни промышленность, ни регионы, в которых мы работаем. Инвестпрограмма ТГК-1, которая принята до 2015 года, очень мощная. Кстати, мы обратились к совету директоров с предложением уже в этом году увеличить объем средств на инвестиционные цели еще на 500 млн рублей. Таким образом, инвестпрограмма 2006 года может составить 4,2 млрд рублей. До 2015 года мы предлагаем инвестировать почти 120 млрд рублей. Финансирование инвестиционной составляющей будет осуществляться как за счет

собственных средств ТГК-1, так и за счет заемного капитала, а также эмиссии дополнительных акций. В результате, установленная электрическая мощность компании может увеличиться на 1 841 МВт, тепловая мощность – на 1 823 Гкал/ч. Так что программа большая, и главная наша задача – ее реализовать.

– Вы были депутатом Палаты Представителей Законодательного собрания Свердловской области, где являлись членом комитета по экономической политике, бюджету, финансам и налогам. Как Вам удавалось совмещать работу?

– Я и сейчас остаюсь депутатом. И сдавать депутатский мандат до конца срока, а это еще полтора года, не собираюсь. Организовать работу, конечно, теперь будет сложнее, но и в Законодательном собрании, и в округе, где меня избрали, есть помощники, которые решают текущие вопросы. Я брал на себя обязательства перед избирателями и должен по этим обязательствам отвечать. По-другому будет неправильно.

– Вы заведуете кафедрой «Тепловые электрические станции» Теплоэнергетического факультета Уральского государственного технического университета. Не собираетесь продолжить преподавательскую деятельность в Петербурге?

– Да, я до сих пор заведу кафедрой. Правда, полагаю, в ближайшее время должен буду оставить этот пост. Бываю там теперь не так часто, как хотелось бы, но вопросы развития, вопросы, связанные с хозяйственной и материальной базой, помогаю решать. Уральский политехнический Университет всегда готовил квалифицированных специалистов для нашей отрасли. Но одна из самых сильных в России высших технических школ все-таки в Петербурге. Я обязательно встречу с руководителями Санкт-Петербургского политехнического университета. Проблемы с подготовкой кадров существуют, и мы должны их решать сообща.

– Вы награждены Орденом Святого благоверного князя Даниила Московского «За восстановление храмов Екатеринбургской епархии». Есть ли планы по благотворительности на Северо-Западе?

– Больших подвигов я не совершал. Просто был на Урале храм в одной из древних столиц, в городе Верхотурье. Там большой старинный комплекс, кремль, соборы, церкви. Существовала программа восстановления этих храмов, в которой мы активно участвовали. Я считаю, что в первую очередь, это не для руководителя, а для компании почетно – оказывать содействие духовному возрождению страны. Сохранение храмов – очень важное дело. Это наш долг. У ТГК-1 в этом плане накоплен хороший опыт, есть отличные наработки.

– Как Вас встретил Петербург?

– С Петербургом, как городом с уникальной историей и душой, я только знакомлюсь. До этого мне приходилось бывать здесь лишь трижды. Первый раз – еще в институте, проездом, когда ехали в Карелию на сборы (тогда мы сутки гуляли по городу), второй – во времена работы на ГРЭС. И вот этим летом, когда знакомился с ТГК-1. Я бы сказал, что Петербург – это город, которым можно любоваться вечно.

– Ваши родные одобрили принятое Вами решение возглавить ТГК-1?

– Переезд – не простой вопрос. Тем более, как я уже говорил, последний год мы жили между Пермью и Екатеринбургом, практически, на два дома. Супруга, конечно, приезжает со мной. А дети уже взрослые. Сын у меня энергетик, мы с ним видимся часто, поскольку он работает директором Ново-Свердловской ТЭЦ. Дочь – организатор такого направления в медицинском деле, как «семейный доктор». По образованию она экономист. А внук у меня пока один – Паша.

– Работа отнимает массу времени, и это понятно. Но есть ли у Вас увлечения?

Из увлечений... скорее книги. Нравится Александр Покровский, у него очень интересные рассказы о Северном флоте, уникальные наблюдения. Кстати, именно по его сценарию снят фильм «72 метра». Ну, а кроме того, у меня друзей-подводников много...

Фильмы предпочитаю только российские. Если спросить меня, когда я в последний раз был на концерте, то вряд ли вспомню.

Я не рыбак, не охотник, не спортсмен... Все уходит на работу. Но трудолюбием назвать себя не могу. Работаю с раннего утра. Привычка осталась еще со станции, когда начинали трудиться в 6 утра. Также и здесь – я прихожу в кабинет к восьми, но по вечерам стараюсь не задерживаться. Считаю, что вечер – непродуктивное время. Я не сторонник длительных совещаний, самое активное время – с утра и до обеда.

ОБЗОР

После полугодичного перерыва КУГИ готовит конкурс на право получения объектов городской собственности в доверительное управление. Пока на конкурс будет выставлено всего одно здание. Однако на очереди еще пять. Известно время проведения конкурса – начало октября. Этот конкурс станет вторым по счету в этом году и третьим с момента, когда был принят закон о доверительном управлении.

В ОЧЕРЕДНОЙ РАЗ

На конкурс выставляется здание, расположенное по адресу Каменноостровский пр., 67. Общая площадь объекта 3292,2 кв. метра. Дом причислен к числу культурного наследия регионального значения и уже знаком участникам рынка. В марте этого года здание уже выставлялось на конкурс, но по причине того, что заявку подал всего один претендент – ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости», аукцион не состоялся. Нежелание заниматься данным объектом, на тот момент представители управляющих компаний мотивировали относительно небольшой площадью, а также спецификой здания – много льготных арендаторов. Здание имеет набор встроенных помещений общей площадью почти 3300 кв. метров. Из них почти 1800 кв. метров занимает офис компании «Фармакор» и несколько льготных арендаторов.

Какой будет первоначальная сумма, пока неизвестно. Однако напомним, весной начальная цена торгов составляла 36,8 млн рублей. Кроме этого предполагалось, что на ремонт объекта победитель конкурса должен был потратить не менее 8,17 млн рублей.

Что касается общих правил, то они сформулированы довольно четко: опыт работы на рынке не менее двух лет и минимум два здания в управлении (общей площадью не менее 5000 кв. метров). Небольшое дополнение к правилам игры появилось в августе, когда губернатор города внесла в Законодательное собрание поправку к закону Петербурга о доверительном управлении. Согласно ей помимо налоговой задолженности управляющий должен не иметь и других долгов (например, перед арендаторами тех зданий, которые в настоящий момент находятся в управлении у компании).

ГОРОД НА НЕ ДОВЕРИИ

Несмотря на то, что город стал первым в России регионом, в котором был принят закон доверительного управления, многие участники рынка уверены, что Петербургу доверительное управление выгодно. Среди аргументов часто можно слышать, что бюджет города получает от доверительного управляющего фиксированную и к тому же прогнозируемую сумму, которая превышает объем средств, получаемых бюджетом от арендных платежей, выплачиваемых непосредственно арендаторами помещений. Кроме этого ремонт здания доверительный управляющий производит из своих средств, что позволяет городу не тратить денег на ремонт и пр. У КУГИ свое видение процессов.

Тот факт, что предстоящий конкурс лишь второй по счету в 2006 году, а многие из заявленных ранее адресов так и не попали пока на конкурс, свидетельствует о второстепенности данного направления в работе КУГИ. Это не скрывает и сам председатель комитета Игорь Метельский. Отвечая на вопрос «Строительного Еженедельника»: «Планируется ли менять изменение соотношения распределения городского имущества в части его продажи или аренды?», он ответил, что соотношение уже меняется, и если раньше КУГИ заключал договоры

Недвижимость на доверии



Фото: Николай Мальцева

аренды, в том числе и доверительного управления, на протяжении последних трех лет приоритетным направлением для работы комитета была выбрана приватизация. Что касается доверительного управления, то Игорь Метельский сказал, что «у комитета выработано мнение, что передача в доверительное управление будет проходить лишь по объектам, где располагается много пользователей и объект не управляется единым управленцем, а нам (КУГИ) нужно создать управленческую структуру».

По мнению руководителя комитета, механизм реализации схемы доверительного управления довольно ответственный с точки зрения юридических вопросов. Передача объекта в доверительное управление, город несет определенные риски по утере этого объекта, так как вместе с договором доверительного управления предполагается передача очень широкого объема прав. «В связи с этим мы будем очень аккуратно подходить к вопросу доверительного управления, хотя основной уклон в работе с госсобственностью будет сделан в сторону приватизации. Мы будем расширять перечень того, что будем приватизировать, и наша задача – управлять тем, что нужно государству. Остальным должен управлять рынок», – подытожил Игорь Метельский.

По информации, предоставленной КУГИ, по состоянию на 01.11.2005 года комитетом было заключено 12 договоров доверительного управления. Из них: 4 – с профессиональными управляющими (Б. Морская ул., 35, ул. Седова, 37, ул. Л. Толстого, 7, Большой пр. П.С., 100); два договора на управление зданиями общежитий (ОАО «РОССТРО», ООО «Галакт»); два с творческими союзами (Б. Морская ул., 45, Невский пр., 84-86), четыре договора с управляющими компаниями, ранее не имевшими опыт управления государственной недвижимостью (наб. кан. Грибоедова, 101, Лиговский пр., 273, пл. Труда, 2, Казанская ул., 7).

От себя добавим, что в марте 2006 года компания «Бекар» на конкурсе получила в доверительное управление здание на Невском проспекте, 7/9. Больше конкурсы не проводились.

БИЗНЕС ИЛИ ИМИДЖ

Если ранее многие участники рынка высказывались в пользу того, что доверительное управление го-

родской недвижимостью – исключительно имиджевый проект, то сегодня они изменили свои взгляды. Даже те, кто говорил ранее, что в этих проектах преобладает имиджевая составляющая, сегодня говорят о «бизнес-выгоде». К примеру, директор компании «Бекар» Коммерческая недвижимость Игорь Горский. Когда компания победила в конкурсе за право управлять зданием на Невском проспекте, Игорь Горский говорил об исключительно имиджевой составляющей проекта. Спустя полгода директор компании высказывается в пользу чистой коммерции. По его словам, ни одна компания не будет работать в минус или ноль – времена изменились. По мнению Игоря Горского, компании, занимающиеся профессионально доверительным управлением, рано или поздно будут работать с оборотом, а для этого им будут нужны объекты, и они будут стремиться их получить.

Однако на рынке остаются оппоненты такой точки зрения. Один из них Игорь Силкин, руководитель юридического отдела «Центрального агентства недвижимости»: «Экономическая эффективность доверительного управления для УК в некоторых случаях сомнительна. Доверительное управление – дело скорее имиджевое и политическое, нежели доходное. Так, вознаграждение УК в случае оказания услуг управления собственнику бизнес-центра класса В – 6-8 процентов от валового дохода объекта. В случае доверительного управления доходность не может составлять такую величину. Единственным законным вариантом, по которому управляющая компания может получить свою «маржу», является повышение дополнительных расходов на эксплуатацию здания и телекоммуникации. Преимуществом единой управляющей компании на объекте, где арендуют помещения как минимум несколько компаний, является единая политика в области управления и эксплуатации. Это значит, что управляющая компания может выбрать по своему усмотрению и исходя из экономической эффективности эксплуатирующую организацию, охранную структуру, телекоммуникационную компанию. Они будут по договорам отвечать за техническое обслуживание здания, текущий ремонт, клининг, финансовое планирование эксплуатации, охрану здания, связь, оптоволоконные линии и т.д. Между тем, эффективность управления здания, в котором находится хотя бы несколько арендаторов, и каждый нанимает для себя

отдельно уборщицу, телефониста, охранника и т.д., – минусовая. Более того, наиболее вероятны в таком случае конфликты между арендаторами по причине неясных прав на имущество общего пользования, инженерные сети и т.д. Варианты, когда управляющая компания намеренно завышает сумму расходов на ремонт, тем самым снижая налогооблагаемую прибыль, и другие незаконные схемы, мы в расчет не берем».

Из чего формируется доход управляющей компании, известно. Специалистами КУГИ разработана типовая форма договора с управляющей компанией. Согласно этому документу доход компании будет определяться исходя из разницы между суммой арендной платы за объект, которую получил бы КУГИ, сдавая площадь по базовым ставкам, рассчитанным в соответствии с массовой методикой, и той суммой, которую получит управляющий исходя из установленных им арендных расценок. Чем больше разница, тем выше заработок управляющей компании.

Управляющий не может самостоятельно повышать арендную плату и расторгать действующие договоры аренды. Поскольку управляющий действует от имени города, он не имеет права самостоятельно назначать арендную плату, но может лишь повышать ее в соответствии с городской методикой определения арендной платы в те сроки и для тех арендаторов, которые оговорены в этом документе. УК вправе повышать собираемость арендных платежей и получать их с должников, которые не платили в свое время городу.

ЧТО ДОВЕРЯЕТ ГОРОД

По ранее заявленным планам городской администрации в 2006 году в доверительное управление должно было быть передано не менее 200 тыс. квадратных метров площадей. По информации «СЕ», сейчас в КУГИ рассматривается возможность передачи этих объектов нежилого фонда в доверительное управление. расположенных по адресам: наб. р. Фонтанки, 15 (общая площадь объекта – 8108,4 кв. метра) – памятник истории и культуры регионального значения; Мучной пер., 2 (общая площадь объекта 6188,4 кв. метра) – вновь выявленный объект культурного наследия регионального значения; Разъезжая ул., 46 (общая площадь объекта 2403,6 кв. метра) – вновь выявленный объект культурного наследия регионального значения; наб. канала Грибоедова, 28 (общая площадь объекта 5244,6 кв. метра); Гагаринская ул., 6А (общая площадь объекта 2300 кв. метров) – вновь выявленный объект культурного наследия регионального значения. Станут эти проекты имиджевыми или коммерческими, покажет время. Ясно одно – город не намерен активно использовать такой инструмент, как доверительное управление, в своей работе, а это значит, что профессионалам по управлению недвижимостью придется активно работать на рынке коммерческой недвижимости.

ИЗ ИСТОРИИ

Закон о доверительном управлении государственным имуществом был принят в Санкт-Петербурге в 2004 году. Первые конкурсы на передачу объектов в доверительное управление состоялись в декабре 2005 года. По итогам первых торгов в доверительное управление профессиональным управляющим были переданы здания по адресам Измайловский пр., 27 и Большой пр. П.С., 18.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона МО «Красненькая Речка» на градостроительную экспозицию по предполагаемому строительству автоматической автозаправочной станции на 250 заправок автомобилей в сутки (блочного типа) по адресу: пр. Стачек, напротив дома 111/2, северо-западнее пересечения с ул. Мостовая.

Сроки проектирования: 19.07.2005 г. – 30.11.2006 г.

Планируемые сроки реализации проекта (начало и окончание строительства): 01.12.2006 г. – 31.03.2007 г.

Заказчик: ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт».

Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., 74, лит. А.

Организация, ответственная за разработку проектной документации:

ООО «СТРОЙБАЛТ», Б.Сампсониевский пр., 60, лит. А, тел.: 336-51-68

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно со 2.10.2006 г. по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле 3 этажа у кабинета №369.

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

Публичные слушания по данной документации состоятся 18.10.2006 г. в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369.

Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний.

Телефон для справок: 252-26-00 отдел строительства и землепользования администрации района.

С заключением результата публичных слушаний можно ознакомиться в сети Интернет (www.gov.spb.ru)

Администрация Василеостровского района информирует

о проведении публичных слушаний по документации: предпроектные проработки реконструкции здания под гостиницу класса «люкс» с помещениями административно-торгового назначения по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, Съездовская линия, 21.

Инвестор: ООО «Балтийская Звезда»

Адрес: 199155, ул. Одоевского, 29, тел./факс 301-98-99, доб. 52-33

Организатор подготовки документации: «Архитектурно-проектное бюро Самородниченко».

Адрес: 190000, ул. Декабристов, 13, пом. 12А, тел. 360-12-40, факс 314-23-72

С информацией о градостроительном решении объекта инвестирования можно ознакомиться на градостроительной экспозиции материалов предпроектных проработок в здании администрации по адресу: Василеостровский район, Большой проспект, 55, первый этаж (помещение для экспозиции).

Экспозиция будет открыта с 17.10.2006г. по 31.10.2006г.

Время работы экспозиции: с 9.00 до 18.00, 31.10.2006г. до 16-00, доступ свободный.

Публичные слушания состоятся 31 октября 2006 года в 17.00 в здании администрации Василеостровского района по адресу: В.О., Большой проспект, 55, каб. 25.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде

в администрации Василеостровского района.

Телефоны для справок администрации Василеостровского района: 321-33-17, 323-70-27

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественного обсуждения проекта
градостроительного решения

14 июля 2006 года
Фрунзенский район
Муниципальный округ №74

Место проведения: администрация Фрунзенского района, 401 аудитория. Полное наименование проекта: Временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район квартал 29 ЮрВ;

Проект планировки территории квартала 29 района Южнее реки Волковки; Проект межевания территории квартала 29 района Южнее реки Волковки; Предпроектные предложения по строительству здания под торгово-сервисные цели по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Дунайский пр., участок 1 (юго-западнее дома 48, корп. 1, литера А)

Инвестор: ООО «Марка».

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

Перечень проведенных общественных слушаний: Общественное слушание проведено 26 июня 2006 года в 401 аудитории администрации Фрунзенского района. В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 26.05.2006 по 26.06.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и общественного слушания;

информационное сообщение о проекте градостроительного решения опубликовано в газете «Строительный еженедельник» № 18/19(210) от 22 мая 2006, размещено на градостроительной экспозиции, досках объявлений, доведено до собственников и арендаторов земельных участков в радиусе 100 метров от объекта градостроительного решения направлено депутату Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Еременко В.И., в Муниципальные образования № 74 и № 76.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: За период проведения общественных обсуждений в администрацию Фрунзенского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили. Организация градостроительной экспозиции в здании администрации Фрунзенского района с 26.05.2006 по 26.06.2006 на первом этаже администрации.

2. Общественные слушания. Общественное слушание проведено 26 июня 2006 в 401 аудитории администрации Фрунзенского района.

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

1. Предусмотреть художественную подсветку здания. Учитывая ответственное местоположение участка предусмотреть использование современных строительных материалов при отделке фасадов здания.

2. Предоставить МС МО № 74 предложил заказчику рассмотреть возможность благоустройства территории прилегающей к испрашиваемому земельному участку.

3. Поддерживать реализацию проекта.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Вопрос о видах функциональных зон в границах квартала 29 ЮрВ. Ответ: В границах территории квартала 29 ЮрВ предусмотрены следующие виды функциональных зон: жилая зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры, общественно-деловая зона, рекреация.

2. Вопрос о соответствии размещения предполагаемого к строительству объекта территории жилой зоне.

Ответ: Торговый комплекс располагается в общественно деловой зоне, что соответствует территориальному зонированию квартала 29 ЮрВ.

3. Вопрос о площади объектов озеленения общего пользования на территории квартала 29 ЮрВ. Ответ: Площадь объектов озеленения общего пользования на территории квартала 29 ЮрВ составляет 1,45 га.

4. Вопрос о предельных параметрах разрешенного строительства. Ответ: Предельная высота фасадов зданий и сооружений 75м.

5. Вопрос о функциональном назначении здания. Ответ: Торгово-бытовой комплекс предназначен для реализации продовольственных и сопутствующих товаров, в здании предусмотрен пункт приема химчистки.

6. Вопрос о площади торговых помещений. Ответ: Площадь торгового зала составляет 540 кв.м.

7. Вопрос о расстоянии от жилого дома до проектируемого здания. Ответ: Расстояние до жилого дома № 48 по Дунайскому пр. составляет в южном и юго-восточном направлении 30 и 40 м соответственно.

8. Вопрос о согласовании проекта и получении санитарно-эпидемиологического заключения Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу. Ответ: Предпроектные предложения согласованы Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу, санитарно-эпидемиологическое заключение от 29.03.2006 № 78 01 02 000 Т. 001026 03 06.

9. Вопрос об организации вывоза бытового мусора. Ответ: Предусматривается встроеное помещение для сбора мусора с последующим ежедневным вывозом специализированным автотранспортом.

10. Вопрос о количестве предусмотренных мест для парковки автомобильного транспорта. Ответ: Предпроектными предложениями предусматривается открытая парковка на 27 машиномест.

11. Вопрос о сроках реализации проекта. Ответ: Подготовка документации для проведения торгов на предоставление земельного участка под строительство торгового комплекса завершается в соответствии с договором от 30.08.2005 № 13-КД-14-15 в 2006.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения:

По результатам общественных обсуждений проект планировки территории квартала 29 района Южнее реки Волковки, проект межевания территории квартала, временный регламент застройки земельного участка, предпроектные предложения по строительству здания под торгово-сервисные цели по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Дунайский пр., участок 1 (юго-западнее дома 48, корп. 1, литера А) принципиально поддержаны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественного обсуждения
проекта градостроительного решения

22 мая 2006 года
Петродворцовый район
Санкт-Петербург

Полное наименование объекта: выполнение предпроектных проработок по строительству здания Районного управления внутренних дел по адресу Санкт-Петербург, г. Петродворец, пересечение ул. Чичеренская и ул. Первого Мая (юго-западнее магазина «Пятерочка»).

Заказчик: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

Информационное сообщение о проекте градостроительного решения опубликовано в газете «Петроградский вестник» № 14 от 13 апреля 2006 года.

Организация градостроительной экспозиции с 13.04.2006 по адресу г. Петродворец, ул. Калининская, д.7, холл 3 этажа (здание администрации Петродворцового района).

Перечень поступивших письменных обращений от граждан и их объединений: нет.

Общественное слушание проведено 03.05.2006 в 16.00 по адресу г. Петродворец, Санкт-Петербургский пр., д. 43, школа-гимназия № 415, актовый зал.

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

1. Какова этажность здания? Ответ: 5 этажей.

2. Имеется ли обеспечение объекта инженерными коммуникациями? Ответ: имеется.

3. Будет ли установлено ограждение территории? Ответ: Предусматривается глухое ограждение.

4. Как решается вопрос благоустройства территории? Ответ: Проектом предусмотрено благоустройство только в границах отведенной территории.

5. Предусматривается ли устройство тротуара со стороны ул. Первого Мая? Ответ: Не предусматривается.

6. Какое количество въездов на территорию планируется? Ответ: Два, с ул. Первого Мая и с ул. Чичеринской.

7. Какие будут применяться строительные материалы? Ответ: Отечественного производства.

8. Количество парковочных мест? Ответ: 26 машиномест на одной стоянке и 46 на другой.

9. Количество рабочих мест? Ответ: планируется 332 рабочих места с учетом всех структур и подразделений РУВД Петродворцового района.

10. Необходимо откорректировать границы участка под застройку. Предусмотреть более компактное размещение объектов.

11. Считать адрес объекта строительства: г. Петродворец, пересечение ул. Чичеренская и ул. Первого Мая (юго-западнее магазина «Пятерочка»).

12. Предусмотреть строительство отапливаемых гаражей в количестве 40 боксов и 2-х боксов с автоподъемником, закрытую мойку с очистными сооружениями в соответствии с Техническим заданием от 19.09.2005.

13. Большинство присутствующих одобрили предпроектные проработки по строительству здания РУВД по адресу г. Петродворец, пересечение ул. Чичеренская и ул. Первого Мая (юго-западнее магазина «Пятерочка») с учетом:

корректировки границ участка под застройку;

выполнения работ по внешнему благоустройству;

устройства тротуара по ул. Первого Мая;

строительство отапливаемых гаражей и боксов, мойки, очистных сооружений в соответствии с Техническим заданием от 19.09.2005.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: одобрить разработку предпроектных проработок по строительству здания Районного управления внутренних дел по адресу Санкт-Петербург, г. Петродворец, пересечение ул. Чичеренская и ул. Первого Мая (юго-западнее магазина «Пятерочка»).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественного обсуждения
проекта градостроительного решения

18 мая 2005 года
Фрунзенский район
Муниципальный округ № 75

Полное наименование объекта: строительство бани на 140 мест по адресу Фрунзенский административный район, севернее пересечения ул. Малой Карпатской, ул. Ярослав Гашека и ул. Карпатской (напротив дома 5 по Малой Карпатской ул.)

Заказчик: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений:

За период проведения общественных обсуждений в администрацию Фрунзенского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили

Перечень проведенных общественных слушаний:

Общественное слушание проведено 16.05.2004 в администрации Фрунзенского района, «Петровский зал».

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 31.03.2005 по 18.05.2005 проведено:

1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и общественного слушания: публикация в газете «Купчинские вести» № 9 (389), апрель 2005 года, «Фрунзенский район», апрель 2005 года, «Муниципальный округ № 75», май 2005 года, размещено на градостроительной экспозиции, досках объявлений в радиусе 100 метров от объекта градостроительного решения, направлено депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга от 47, 48, 49, 50 избирательных округов, в Муниципальные Советы МО № 71, 72, 73, 74, 75; организация ответов на запросы граждан и их объединений. За период проведения общественных обсуждений в администрацию Фрунзенского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили.

Организация градостроительной экспозиции в здании администрации Фрунзенского района с 14.04.2005 по 16.05.2005.

2. Публичные слушания. Общественное слушание проведено 16.05.2005 в администрации Фрунзенского района, «Петровский зал».

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

1. Предусмотреть благоустройство прилегающей территории.

2. Высказаны предложения о необходимости проведения гидротехнических мероприятий по отводу грунтовых вод, так как участок застройки заболочен.

3. Предусмотреть техническую возможность эксплуатации бани в период профилактических отключений горячего водоснабжения в районе.

4. Поднять вопрос о транспортной доступности проектируемой бани в связи с удаленностью от значительной части жилых кварталов района. Предложено направить обращение в соответствующие комитеты Правительства Санкт-Петербурга об организации дополнительных социальных маршрутов общественного транспорта.

5. Все присутствующие на публичном слушании высказались в поддержку реализации проекта. Администрации района предложено подготовить обращения депутатам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга и Губернатору Санкт-Петербурга о финансировании строительства объекта в полном объеме в 2006 году.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Представителями МООБГ «Сигнал» высказаны предложения по переносу пятна застройки. Ответ: Даны разъяснения о том, что проект границ земельного участка оформлен в установленном порядке, перенос пятна невозможен, так как участок застройки ограничен красными линиями перспективной пробыки ул. Я. Гашека и охранной зоной инженерных коммуникаций.

2. Вопросы о финансировании строительства и функциональном назначении. Ответ: Строительство будет осуществлено за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, баня социальная.

3. Вопрос о сроках реализации проекта. Ответ: По информации, предоставленной заказчиком, проектирование будет завершено в августе 2005 года, строительство предполагается осуществить в 2006 году.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: По результатам общественных обсуждений проект строительства бани на 140 мест поддержан. Администрации района предложено подготовить обращения депутатам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга и Губернатору Санкт-Петербурга о финансировании строительства объекта в полном объеме в 2006 году.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественного обсуждения
проекта градостроительного решения

7 апреля 2006 года
Фрунзенский район
Муниципальный округ № 75

Полное наименование объекта: строительство пожарного депо по адресу Санкт-Петербург, Фрунзенский район, квартал 30в района Южнее реки Волковки.

Заказчик: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений:

За период проведения общественных обсуждений в администрацию Фрунзенского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили

Перечень проведенных общественных слушаний:

Общественное слушание проведено 03.04.2006 в 401 аудитории администрации Фрунзенского района.

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 03.03.2006 по 03.04.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и общественного слушания: публикация в газете «Фрунзенский район» № 6 (121), март 2006 года, размещено на градостроительной экспозиции, досках объявлений, доведено до собственников и арендаторов земельных участков в радиусе 100 метров от объекта градостроительного решения, направлено депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Сергею О.Е., в Муниципальное образование № 75; организация ответов на запросы граждан и их объединений: За период проведения общественных

обсуждений в администрацию Фрунзенского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили; Организация градостроительной экспозиции в здании администрации Фрунзенского района с 03.03.2006 по 03.04.2006 на первом этаже администрации (помещение у лестницы).

2. Общественные слушания. Общественное слушание проведено 03.04.2006 в 401 аудитории администрации Фрунзенского района.

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

1. Вопрос о наличии технических условий на теплоснабжение и электроснабжение объекта.

2. Поддерживать реализацию проекта.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Вопрос об ограждении территории. Ответ: предусматривается устройство ажурного металлического ограждения.

2. Вопрос об освещении территории. Ответ: Освещение территории предусматривается по периметру ограждения.

3. Сроки реализации проекта. Ответ: При осуществлении финансирования и получении технических условий срок ввода объекта в 2007 году.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: По результатам общественных обсуждений проект строительства пожарного депо принципиально поддержан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений проекта
градостроительного решения

1 августа 2006 года
Кировский район
Муниципальный округ «Нарвский округ»

Полное наименование объекта: Строительство производственного здания с административно-бытовыми помещениями по адресу: ул. Промышленная, д. 15а, участок 1 (западнее дома № 13, корп. 6, литера А, по Промышленной ул.).

Застройщик, потенциальный инвестор: ООО «НПФ «Строй-Сервис ЛТД».

Письменные обращения не поступало.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 28 июня 2006 г. по 24 июля 2006 г. проведено:

1. Информирование общественности: О времени и месте проведения градостроительной экспозиции опубликовано «26» июня 2006 № 21 (464) в газете «Петровский курьер» и 26 июня 2006 № 24 (215) в газете «Строительный еженедельник». Размещены информационные сообщения в радиусе 100 метров.

Направлено информационное сообщение о проекте в муниципальное образование «Нарвский округ», Депутату Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Лопатникову В.С. Организация ответов на устные обращения граждан и их объединений осуществлялась на протяжении всего времени работы градостроительной выставки и непосредственно на общественном обсуждении.

Градостроительная выставка проходила с 28.06.06 по 24.07.06 в холле 3-го этажа здания администрации (пр. Стачек, д. 18), время выставки с 09.00 до 18.00 Информационное сообщение о месте и времени общественного слушания опубликовано «10» июля 2006 № 22 (465) в газете «Петровский курьер» и 10 июля 2006 года № 26 (217) в газете «Санкт-Петербургский Строительный еженедельник».

2. Общественные слушания состоялись: 24 июля 2006 в 17.00 в здании администрации района (пр. Стачек, д. 18, каб. 369).

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам замечаний и предложений к рассмотрению не поступало.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Основные выводы и рекомендации: в результате проведенного общественного слушания представленное градостроительное решение рекомендовано к реализации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественного обсуждения проекта
градостроительного решения

14 февраля 2005 года
Выборгский район
Муниципальное образование «Сампсониевское»

Полное наименование объекта: предпроектные предложения реконструкции и застройки зданий, расположенных на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная д. 47, литера Д

Потенциальный инвестор: ЗАО «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: от участников общественных слушаний в процессе проведения общественных слушаний письменных заявлений не поступало.

Перечень проведенных общественных слушаний: 31 января 2005г. Выборгский район, Б. Сампсониевский пр., д. 86, пом. 304 проведены общественные слушания

В период общественного обсуждения с 11.01.2005 г. по 31.01.2005 г. опубликовано информационное сообщение о предпроектных предложениях реконструкции и застройки зданий, расположенных на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная д. 47, литера Д в газете «Северная перспектива» № 32 (104) от 23 декабря 2004 г. Выставлена градостроительная экспозиция с 11 января 2004 г. по 31 января 2005 г. в помещении Администрации Выборгского района. Опубликовано информационное сообщение о проведении общественных слушаний предпроектных предложениях реконструкции и застройки зданий, расположенных на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная д. 47, литера Д 31 января 2005 г.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: запросы граждан не поступали.

Общественные слушания состоялись: в помещении 304 здания Администрации Выборгского района по адресу: Б. Сампсониевский пр. д. 86.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Граждане, присутствовавшие на общественных слушаниях предпроектных предложениях реконструкции и застройки зданий, расположенных на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная д. 47, литера Д 31 января 2005 г. не возражали против реализации проекта.

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний

31 января 2005 года
Выборгский район
Муниципальное образование № 12 «Сампсониевское»

Место проведения: Большой Сампсониевский пр. д. 86, пом. 304. Полное наименование объекта: предпроектные предложения реконструкции и застройки зданий, расположенных на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, выборгская набережная д. 47, литера Д.

Застройщик, потенциальный инвестор: ЗАО «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи»

Информационное сообщение об инвестиционном предложении опубликовано: В газете «Северная перспектива» №32(104) от 23.12.2004 г.

Состав демонстрационных материалов: пояснительная записка о целях и сути рассматриваемого проекта градостроительного решения, генеральный план, основные параметры объекта градостроительного решения

копии согласований стройгенплан, демонстрационный макет.

Присутствуют: представитель Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга Палин М. С., представитель застройщика [заказчика], потенциального инвестора заместитель генерального директора ЗАО «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи» Бурношев А. А., представитель КГА, представители общественности. Всего присутствовало 6 человек.

Замечания и предложения:

1. Палин М. С. Открыл общественные слушания, объявил регламент и предоставил слово представителю инвестора.
2. Бурнашев А. А. Завод представляет на публичные слушания предпроектные предложения реконструкции собственных зданий, расположенных на земельном участке, который находится в аренде сроком на 49 лет. На генплане представлены корпуса, который будет реконструироваться, новый корпус, строительство которого предполагается и парковка на 150 м/мест. Корпуса 8 и 9 подлежат реконструкции. В корпуса 9 будет выполнен ремонт и надстроено еще 3 этажа. В корпусе 8 то же, но надстроено будет 1 этаж. На том месте, где сейчас находятся одноэтажные строения, все будет разобрано, а на этом месте будет построен гостинично-деловой комплекс. При подготовке документов Комитетом по градостроительству и архитектуре было разрешено планировать размещение зданий высотой до 10 этажей. К концу 2006 г. мы планируем реконструкцию. В этих зданиях будут размещены ряд офисов и контор, которые не будут заниматься производственной деятельностью. При реализации проекта предусматривается строительство многоэтажного паркинга на 150 машиномест. Будет выполнен наземный переход через Выборгскую набережную. Таким образом с учетом парковки мы размещаем около 300 автомобилей. Более того, по Гельсингфорской ул. будет заужен тротуар до нормальных размеров и выполнены карманы для парковки машин. С учетом всех парковочных мест получается 350-400 автомобилей.
3. Корольков. Я так понял, что Гельсингфорская улица и Беловодский переулок будут забиты машинами. Бурнашев А. А. По нашим расчетам основное количество автомобилей будет размещено на внутренних парковках и только небольшая часть на Гельсингфорской ул. Мы предполагаем, что 350 машиномест будет достаточно для размещения автомобилей.
4. Корольков. Получается так, что проезжая часть будет расширена? Бурнашев А.А. Нет. Проезжая часть останется прежней, а тротуары будут заужены. За счет этого и будут выполнены дополнительные парковочные места.
5. Корольков. А зеленые насаждения останутся? Бурнашев А.А. Зеленые насаждения мы не трогаем, они остаются.
6. Палин М.С. Какое благоустройство Вы планируете выполнить при реализации проекта? Бурнашев А.А. В ходе реконструкции мы планируем по проезжей части Гельсингфорской ул. выполнить разделительную полосу. Обязательно будут выполнены газоны, но посадка зеленых насаждений не возможно – кругом один асфальт. От присутствующих в процессе проведения общественных слушаний письменных заявлений не поступало.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1147 от 19.09.2006

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: г. Колпино, Заводской пр., участок 1 (северо-восточнее дома 1 литера Б, по Заводскому пр.).

- В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «ИНКОН» [далее – ООО «ИНКОН»] Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «ИНКОН» на земельном участке площадью 6 485 кв.м, расположенном по адресу: г. Колпино, Заводской пр., участок 1 (северо-восточнее дома № 1, литера Б, по Заводскому пр.), в целях определения возможности проектирования и строительства спортивно-оздоровительного комплекса.
 2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. Заключить в месячный срок с ООО «ИНКОН» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ [далее – Договор] сроком на 11 месяцев.
 - 2.2. В случае уклонения ООО «ИНКОН» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1. постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
 3. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
 4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1156 от 19.09.2006

О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2005 № 895

- На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «БалтСтройКомплект» [далее – ООО «БалтСтройКомплект»] и общества с ограниченной ответственностью «Гатчинский ДСК» [далее – Инвестор] Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2005 № 895 «О проектировании и строительстве жилого комплекса по адресу: Приморский район, Долгоозерная ул., участок 1 (восточнее пересечения Парашютной ул.)», заменив в пункте 2 постановления, пункте 1 приложения к постановлению слова «общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройКомплект» в соответствующих падежах словами «общество с ограниченной ответственностью «Гатчинский ДСК» в соответствующих падежах.
 2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 15.09.2005 № 00/ЗК-03458(17) [далее – Договор] в соответствии с настоящим постановлением.
 - 2.2. В случае уклонения ООО «БалтСтройКомплект» и Инвестора от внесения изменений и Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1. постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
 3. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1162 от 19.09.2006

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, участок 3 (юго-восточнее транспортного узла на пересечении Западного скоростного диаметра (ЗСД) и автодорожного обхода (КАД); территория ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга», кварталы 61,64-66,68-71 Песочинского лесничества)

- В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Ниссан Мэнфэччуринг РУС» [далее – ООО «Ниссан Мэнфэччуринг РУС»] Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Ниссан Мэнфэччуринг РУС» на земельном участке площадью 1638341 кв.м, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, участок 3 (юго-восточнее транспортного узла на пересечении Западного скоростного диаметра (ЗСД) и автодорожного обхода (КАД); территория ГУП «Лесопарковая зона Санкт-Петербурга», кварталы 61, 64-66, 68-71 Песочинского лесничества), в целях определения возможности проектирования и строительства автомобильного завода.
 2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. Заключить в месячный срок с ООО «Ниссан Мэнфэччуринг РУС» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ [далее – Договор] сроком на 11 месяцев.
 - 2.2. В случае уклонения ООО «Ниссан Мэнфэччуринг РУС» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
 - 2.3. В случае уклонения ООО «Ниссан Мэнфэччуринг РУС» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
 3. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
 4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1167 от 19.09.2006

О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №635

- На основании обращения открытого акционерного общества «Северный текстиль» [далее – ОАО «Северный текстиль»] и общества с ограниченной ответственностью «Автозапимпорт» [далее – Инвестор] Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 № 635 «О проектировании и строительстве таможенного склада и склада обработки акцизных грузов по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (южнее пересечения Гаккелевской ул. и Богатырского пр.) (квартал 35В нежилой зоны «Северо-Западная»), заменив в пункте 1 постановления, пункте 1 приложения к постановлению слова «открытое акционерное общество «Северный текстиль» в соответствующих падежах словами «общество с ограниченной ответственностью «Автозапимпорт» в соответствующих падежах.
 2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 10.08.2005 № 00/ЗК-03428(17) [далее – Договор] в соответствии с настоящим постановлением.
 - 2.2. В случае уклонения ОАО «Северный текстиль» и Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
 3. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИКАЗ

№105 от 05.09.2006

О необходимости продления срока строительства автозаправочной сервисной станции по адресу: Красногвардейский район, Хасанская ул., участок 2 (юго-восточнее пересечения с Индустриальным пр.)

- В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 и распоряжением Комитета по строительству от 16.06.2006 № 143:
1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ШЕЛЛ АЗС» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 111 от 29.08.2006, продлить срок окончания строительства автозаправочной сервисной станции по адресу: Красногвардейский район, Хасанская ул., участок 2 (юго-восточнее пересечения с Индустриальным пр.) до 07 декабря 2006 года.
 2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
 - 2.1. Направить копию настоящего приказа в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 - 2.2. В случае не выполнения сроков окончания строительства (реконструкции) принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта
 3. Контроль за исполнением приказа возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А.Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е.Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИКАЗ

№108 от 06.09.06

О необходимости продления срока строительства жилого дома (вставки) по адресу: Невский район, Северные улицы Новоселов, квартал 20, жилого вставка между корпусами 10 и 11, Ключок пер. (юго-западнее пересечения с проспектом Пятилеток).

- В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 и распоряжением Комитета по строительству от 16.06.2006 № 143
1. На основании обращения ООО «Строительная компания «С.Э.Р.» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 111 от 29.08.06, продлить срок окончания строительства жилого дома (вставки) по адресу: Невский район, Северные улицы Новоселов, квартал 20, жилого вставка между корпусами 10 и 11, Ключок пер. (юго-западнее пересечения с проспектом Пятилеток) до 31.12.06.
 2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
 - 2.1. Направить копию настоящего приказа в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 - 2.2. В случае не выполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.
 3. Контроль за исполнением приказа возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству Р.Е.Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИКАЗ

№109 от 06.09.06

О необходимости продления срока строительства автозаправочной станции по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, участок 1 (северо-западнее дома № 48, литера Б, по Пулковскому шоссе)

- В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 и распоряжением Комитета по строительству от 16.06.2006 № 143
1. На основании обращения ООО «Шелл» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 111 от 29.08.2006, продлить срок окончания строительства автозаправочной станции по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, участок 1 (северо-западнее дома № 48, литера Б, по Пулковскому шоссе) до 10.11.2006.
 2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
 - 2.1. Направить копию настоящего приказа в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 - 2.2. В случае не выполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.
 3. Контроль за исполнением приказа возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству Р.Е.Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№196 от 25.08.2006

«О перечне земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимости»

В целях реализации положений, установленных пунктом 2 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.03.2004 № 405 «О предоставлении в аренду находящихся в государственной собственности и расположенных на территории Санкт-Петербурга земельных участков»:

1. Утвердить Перечень земельных участков, предназначенных для проведения в 2006 году торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых для разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, а также разработки проектной документации [далее – Перечень], согласно приложению.
2. Санкт-Петербургскому государственному учреждению «Управление инвестиций» после завершения подготовки документации в отношении земельных участков, указанных в Перечне, передать комплекты документации в Комитет по управлению городским имуществом.
3. Предложить Комитету по управлению городским имуществом в установленном порядке совершить юридические действия по прекращению прав третьих лиц на земельные участки, указанные в Перечне, и обратиться в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга с заявлениями о совершении кадастровых записей о прекращении существования ранее учтенных участков, расположенных в границах земельных участков, указанных в Перечне.
4. Контроль за исполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

Приложение к распоряжению Комитета по строительству от 25.08.2006 №196

Перечень земельных участков, предназначенных для проведения в 2006 году торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых для разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, а также разработки проектной документации

№ п/п	Адрес Санкт-Петербург	Площадь земельного участка, кв. м.
1	Колпино, Заводской пр., участок 2 (юго-восточнее пересечения с ул. Веры Слуцкой)	1210
2	Колпино, Заводской пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с ул. Веры Слуцкой)	2385
3	Шлиссельбургский пр., участок 2 (юго-восточнее д.26, лит. А по Шлиссельбургскому пр.)	9165
4	Пр. Энергетиков, участок 1 (северо-западнее пересечения с Магнитогорской ул.)	2660
5	Железнодорожный пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Седова)	9610
6	Пр. Авиаконструкторов, участок 1 (севернее д.45, корп. 1, лит. А по пр. Авиаконструкторов)	1573
7	Зольная ул., участок 1 (севернее д. 6, лит. Р по Октябрьской наб.)	5853
8	Ул. Юннатов, участок 2, (юго-западнее пересечения с Каровоевской ул.)	2000
9	Сиреневый бульвар, участок 1, (северо-восточнее пересечения с ул. Ивана Фомина)	6500
10	Октябрьская набережная, участок 1, (севернее д.48, литера А по Октябрьской набережной);	7028
11	Придорожная аллея, участок 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Есенина)	7398

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№201 от 01.09.2006 «О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 25.08.2006 №196»

1. Внести изменение в распоряжение Комитета по строительству от 25.08.2006 № 196 «О перечне земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимости», дополнив Перечень земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимости, для организации и проведения в 2006 году торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых для разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, а также разработки проектной документации новыми пунктами 12-31 следующего содержания:

№ п/п	Реестровый номер	Адрес Санкт-Петербург	Площадь земельного участка, кв. м.
12	1095-98	Гаккелевская улица, участок 1, (юго-восточнее пересечения с Камышовой улицей)	7500
13	2083-02	Заневский проспект, участок 1 (северо-западнее пересечения с Охтинской веткой железной дороги)	7491
14	1035-02	Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее д.20, лит. А по Ново-Никитинской ул.)	10 410
15	269-02	ул. Фучика, участок 9 (юго-восточнее д.17 по ул. Фучика)	3935
16	1137-02	ул. Седова, участок 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Клипович)	15400
17	262-06	Грузовой проезд, участок 2, (западнее д.16, литера А по Грузовому проезду)	4195
18	2175-02	ул. Джона Рида, участок 1 (напротив дома 7, корпус 1)	17730
19	269-02	Софийская ул., участок 1, (восточнее д.17, литера А по Софийской ул.)	1600
20	2197-02	Камышовая ул., участок 1, (напротив д.12, корпус 1, литера А по Камышовой ул.)	6440
21	1041-00	Белорусская ул., участок 1, (юго-восточнее д.26, корпус 1, лит. А по Белорусской ул.)	6416
22	1167-02	4-й Верхний переулок, дом 9, литера А	14380
23	2344-01	Город Сестрорецк, Транспортная улица, участок 1, (западнее дома 268, литера Б по Приморскому шоссе)	14960
24	809-99	Богатырский проспект, участок 1 (западнее д. 61, корп. 1, литера А по Богатырскому проспекту)	3667
25	821-05	Мурашкина, Прогонная улица, участок 1, (юго-западнее д. 277, литера А по пр. Обуховской Обороны)	7495
26	324-06	Город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, участок 1, (северо-западнее д.25, литера 3 по Кронштадтской ул.)	2400
27	207-04	Город Красное Село, Геологическая улица, дом 53 (участок 1, севернее дома 53, литера А по Геологической улице)	16523
28	1382-99	пр. Большевиков, участок 1, (юго-восточнее д.3, корп.1, лит.А по пр. Большевиков)	8 302
29	570-02	северо-западнее д.118, корпус 1, литера Б по Октябрьской набережной	4217
30	443-99	ул. Купчинская, участок 1, (северо-западнее дома 29, корп. 1 по Купчинской ул.)	5 495
31	2856-01	Железнодорожная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с бульваром Алексея Толстого)	4655

2. Контроль за исполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

2006 23 – 27 октября
Москва,
Центральный выставочный
комплекс "ЭКСПОЦЕНТР"

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ФОРУМ
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

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

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

ЭКСПОЦЕНТР
РЕСТЭК
ВЫСТАВОЧНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ

Реклама

Изменения в проектную декларацию

по строительству жилого комплекса в составе четырех жилых корпусов со встроенно-пристроенной общей автостоянкой и крышной газовой котельной в корпусе № 1 на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Цемяночная улица, дом 4а, литера Н

№ 5 от 25 сентября 2006 года

В соответствии с п.п. 4, 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующие изменения в проектную декларацию по строительству жилого комплекса в составе четырех жилых корпусов со встроенно-пристроенной общей автостоянкой и крышной газовой котельной в корпусе № 1 на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Цемяночная улица, дом 4а, литера Н:

1. Подпункт «Место нахождения застройщика» пункта 1 раздела «Информация о застройщике» изложить в следующей редакции:

«Место нахождения застройщика:
Россия, 197110, Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 10, корп. 1.»

2. Пункт 2 раздела «Информация о застройщике» изложить в следующей редакции: «2. Государственная регистрация застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Балтинвестстрой» зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 20 мая 2002 года, о чем в Едином городском реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и журнале регистрации произведена запись номер 183639, Свидетельство о государственной регистрации выполнено на бланке 183639.

ОГРН 1027810319085

ИНН 7826134280

КПП 781301001»

3. Пункт 6 раздела «Информация о застройщике» изложить в следующей редакции: «6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на 31 августа 2006 года:

Финансовый результат по итогам текущего года составил 4 195 014 рублей 71 копейка убытков.

Размер кредиторской задолженности общества с ограниченной ответственностью «Балтинвестстрой» составляет 96 227 373 рубля 00 копеек.»

Генеральный директор ООО «Балтинвестстрой» И.С. Балландович

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 звукоизоляционные 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

НОНКА
The World Leader in Log Homes

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

Реклама

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургское государственное учреждение «Дирекция транспортного строительства» Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству информируют население о начале работы экспозиции документации по проекту «Реконструкция Суздальского пр. на участке от Выборгского шоссе до ул. Руставели».

Основание для проектирования: постановление правительства Санкт-Петербурга от 24.02.2004 № 217 «Об утверждении перечня приоритетных мероприятий по строительству и реконструкции объектов улично-дорожной сети Санкт-Петербурга на 2004-2008 гг.».

Планируемое функциональное использование – улучшение транспортного сообщения Выборгского и Калининского районов с центральными районами города, снижение затрат времени пользователей улично-дорожной сети и решение ряда транспортных проблем в данном районе.

Заказчик застройщик – **Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству** (Караванная ул., 9), **СПбГУ «Дирекция транспортного строительства»**, 194044, Санкт-Петербург, Нейшлотский пер., 8, тел.: 542-80-37.

Генеральный проектировщик – **ГУП «Ленгипроинжпроект»**, 196105, Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, 52, корп. 1, тел.: 388-56-07.

Экспозиция документации по данному проекту будет выставлена в здании администрации Калининского района по адресу: **Арсенальная набережная, 13/1**, 3-й этаж с 3 октября по 16 октября 2006 года включительно с 9.00 до 18.00. Доступ к экспозиции свободный.

Вопросы и предложения принимаются в здании администрации в кабинете № 96, тел.: 542-92-29. Обсуждение документации по данному проекту состоится 16 октября 2006 года в 18.00 в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4-й этаж).

Администрация Калининского района и ЗАО «Градостроитель СПб» информируют население о начале работы экспозиции документации по Временному регламенту застройки территории квартала, ограниченного Арсенальной наб., ул. Михайлова, ул. Комсомола и Арсенальной ул., разработанному в связи с реконструкцией здания общежития по адресу: Арсенальная наб., 9 (Михайлова, 1).

Экспозиция документации будет представлена с 5 октября по 19 октября 2006 года включительно по адресу: Арсенальная наб. 13/1, на третьем этаже здания администрации Калининского района. **Время работы экспозиции** -- с 9.00 до 18.00 по рабочим дням, доступ к экспозиции свободный. **Заказчик-инвестор:** ЗАО «Градостроитель СПб», 194021, Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, 39, тел. 294-14-65.

Проектная организация:

– по ВРЗ – ЗАО «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт градостроительного проектирования «Петербургский НИПИГрад». Почтовый адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, тел. 710-44-38.
– по предпроектным проработкам – ЗАО «Градостроитель СПб», 194021, Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, 39, тел. 294-14-65.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в администрации Калининского района по адресу: Арсенальная наб., 13/1, комната 96, тел. 542-92-29.

Обсуждение документации состоится 19 октября 2006 года в 16.00 в ротонде здания администрации Калининского района (Арсенальная наб., 13/1, 6-й этаж).

ССОО

Продолжаем серию публикаций, открытую в предыдущем номере, рассказывающих об участии петербургских строителей в важнейших городских социальных программах. Сегодня речь пойдет о помощи строителей Госпиталю для ветеранов войн как части губернаторской программы «Долг».

Программа нацелена на оказание ветеранам и блокадникам адресной, конкретной помощи. В частности, предусмотрено улучшение социально-экономических условий жизни, медицинского обслуживания ветеранов. Строители принимают активное участие в этой программе. Подписано соглашение об оказании поддержки Госпиталю для ветеранов войн с представителями общественных организаций, союзов и ассоциаций – участников Союза строительных объединений и организаций.

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:



– Одним из направлений работы Союза, наметенных президиумом ССОО, является участие строителей в реализации социальных программ. В этом направлении проводится постоянная, планомерная и успешная работа. Будучи успешными профессионалами на строительных площадках, строители активно участвуют в жизни города – помогают детским домам, медицинским учреждениям, оказывают помощь ветеранам, поддерживают спортивные мероприятия, пропагандирующие здоровый образ жизни. Эта сторона деятельности строителей зачастую остается в тени, поэтому хотелось бы рассказать о ней подробнее.

Строители – ветеранам

С начала реализации губернаторской программы «Долг» в 2004 году за неполные два года в ней приняли участие сотни компаний строительного комплекса. При активном содействии и поддержке президента Союза Александра Вахмистрова помощь Госпиталю ветеранов – одному из ключевых пунктов программы, оказали десятки строительных компаний. Многие из них отмечены за это благодарностями Союза строительных объединений и организаций и почетными грамотами. За это время в рамках помощи ветеранам выполнено строительно-ремонтных работ для Госпиталя и закуплено оборудования на десятки миллионов рублей.

В списке участников – десятки строительных предприятий, оказывающих поддержку нашим ветеранам. Каждый берет на себя выполнение конкретной задачи: покупка медицинского оборудования, лекарств, ремонт помещений, приобретение оргтехники, расходных материалов, бытовой техники, подарков и многое другое. Несколько компаний – ООО «Акме дек», ООО «ЗапСтройКомплект», ООО «Лапин Энтерпрайз», ООО НПХК «Ремстройкомплекс», ООО «Краски Города», ООО «ПСП Рест-Арт», ОАО «Фасадремстрой», ОАО «Фасадреставрация», ООО «Ремфасад», ЗАО «ТСК» – провели косметический и капитальный ремонт здания Госпиталя, выполнили реставрационные работы на безвозмездной основе.

Ассоциация предприятий железобетонных изделий «Абетон», объединяющая крупнейшие в городе предприятия по выпуску железобетонных изделий, подарила Госпиталю для ветеранов войн современный автоматический гематологический анализатор. Поставщик оборудования – ООО «Технохим». Также, в соответствии с соглашением, члены Союза выполнили работы по благоустройству территории госпиталя.

ООО «Компакт-СПб» провело работы по ремонту находившегося в плохом состоянии фасада и кровли здания гаража Госпиталя, а также, используя целевые взносы участников Союза строительных объединений и организаций, проводит ремонт фасадов и кровли корпусов.

Алексей Новиков, генеральный директор ООО «Компакт-СПб»:



– «Участие в социальных проектах является одним из показателей зрелости компании. Наличие возможностей для оказания помощи должно подталкивать бизнес к участию в серьезных социальных программах – таких как городская программа «Долг». Союз строительных объединений и организаций проводит большую информационную работу, координирует и организует строителей, желающих принять участие в программе, что, безусловно, крайне положительно сказывается на ее реализации.

Исполнительная дирекция Союза строительных объединений и организаций благодарит за помощь Госпиталю компании строительного комплекса, принявшие участие в реализации этой социальной программы – ООО «ЮПРОС», ЗАО «СМУ-837», ЗАО «Ленпромстрой», ЗАО «Союзтеплострой-Петербург», ОАО «Трест Севэнергострой», ЗАО «Подъемник», ЗАО «ХГИ ПС», ООО «СМНУ КВАРС», ЗАО «Метробетон», ЗАО «Арсенал-Недвижимость», ЗАО «Аском», ООО «Фирма ССМ-2», Ассоциацию «Управляющий холдинг «Адамант», ООО «Экрос-Строй», ЗАО «Гамма Север», ЗАО «ХМ-Бетон», ЗАО «Строительная компания «ЛОГОС», ООО «Маяк», ООО «Веск», ООО «Телария», ООО «Интарсия», ООО «Северный», ООО «Балтинвестстрой», ОАО «УМ-3», ООО «Биоэколо-

гия», ОАО «Спецтрест-27», ЗАО «Ханса Строй», ООО «Центр Информации и Индексации в строительстве» и многие другие. Надеемся, что руководители и коллективы предприятий и организаций, поддерживающих ветеранов, станут больше.

Дирекция Госпиталя для ветеранов войн в лице начальника Госпиталя, заслуженного врача **РФ Евгения Марковича Агеенко** высоко оценивает помощь строителей и выражает признательность всем участникам программы «Долг».



Союз строительных объединений и организаций призывает все строительные компании внести свой вклад в программу «Долг». В очереди на ремонт и реконструкцию находятся еще многие здания Госпитального комплекса. ССОО будет и в дальнейшем поддерживать благотворительные проекты и способствовать осуществлению социальных инициатив организаций, входящих в состав Союза.

Перечислить добровольный взнос на нужды Госпиталя для ветеранов войн можно по следующим реквизитам:

Фонд Развития Строительства
Юридический адрес:
190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76
ИНН 7826149600
КПП 782601001
ОГРН 1027810236420
Наименование банка:
ОАО «ПСБ», ОПЕРУ-4, Санкт-Петербург
Расч. счет 40703810837060000002
Корр. счет 30101810200000000791
БИК 044030791
ОКПО 594444007
ОКАТО 40262563000
Тел./факс: 570-30-63, 336-46-64,
571-31-12, 336-99-49

На правах рекламы



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

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.

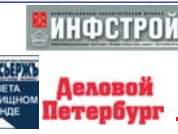
Участники конференции:

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 объектах 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

Реклама

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

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

5 октября
Семинар
Петродар: «Новые строительные материалы для декоративной отделки фасадов»

6 октября
Семинар
МеталлПрофиль: «Современные фасадные системы»

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

ИНФОТЕКА ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»

- информационно-выставочный комплекс крупнейшего проектного института

предлагает:

- постоянную выставку строительных материалов и технологий;
- презентационные и тематические семинары, конференции и конгрессы;
- базу данных фирм строительного комплекса.

Инфотека - прямой путь к продвижению в проекты Ваших материалов и изделий!

СПб, Троицкая пл., 3
233-2029
233-4189
233-2406
infoteka@lenproekt.com
www.lenproekt.com

ГОТОВНОСТЬ

Пробные протапливания начнутся в Северной столице 2–5 октября, а в полной мере новый отопительный сезон стартует в городе через 2–3 недели. Пока Санкт-Петербург готов к зиме более чем на 98 процентов.

По данным Жилищного комитета, на 21 сентября подготовлено 18 038 жилых зданий (98,2 процента всего жилищного фонда Санкт-Петербурга), техническим обслуживанием которых занимаются подведомственные комитету Жилкомсервисы и компании, победившие в открытых конкурсах 2005 года.

Пока к эксплуатации в новом отопительном сезоне не готово 337 жилых здания – 1 в Василеостровском, остальные – в Петроградском районе города. Но, как сообщил председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов, произошло это по объективным причинам. Дома на Петроградской стороне находятся в зоне реконструкции систем теплоснабжения, а на Васильевском острове в настоящее время завершается капитальный ремонт жилого дома. Все работы будут завершены до начала отопительного сезона, которое городские власти наметили на вторую половину октября. Впрочем, природа и жители города могут внести свои коррективы в планы градоправителей – если в течение пяти дней температура воздуха в дневное время будет меньше 8 градусов тепла, а граждане сообщат об этом в Жилищный комитет, отапливать помещения начнут раньше.

В ходе подготовки к зиме профильным комитетом было выделено подведомственным организациям 129,1 млн рублей. Кроме того из аварийного запаса в распоряжение жилкомсервисов поступили радиаторы, задвижки, трубы и другие материалы на общую сумму 29,3 млн рублей.

Комплекс мер по подготовке к отопительному сезону предполагает реализацию программ по текущему и капитальному ремонту жилых домов. В настоящее время произведены работы по ремонту кровли, трубопроводов, лестничных клеток герметизации стыков стеновых панелей, ремонту и замене дверей и окон на сумму 1,6 млрд рублей. В 2006 году осуществлен капитальный ремонт систем отопления в 184 зданиях, в 211 домах будет произведен ремонт систем водоснабжения. Это значительно превышает объемы работ прошлого года, однако удовлетворяет потребность жилищного фонда Санкт-Петербурга в капремонте немногим более чем на 30 процентов.

Зима не станет неожиданностью



Ситуация в подъезде дома 48 по Кондратьевскому проспекту с прошлого года никак не изменилась: окна не закрываются, батареи отопления оторваны...



Фото Николая Малышева



Фото Николая Малышева

Стараниями жильцов по Бронницкой, 23 подъезд готов к зиме

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях жилищно-эксплуатационные организации выполняют максимально возможный комплекс работ, но – «в пределах предусмотренного финансирования». Таким образом, если кто-то недоволен состоянием своего дома, он должен организовать ТСЖ и самостоятельно выбрать управляющую компанию, которая будет осуществлять его профессиональную эксплуатацию.

Собственно, это и является целью проводимой реформы жилищно-коммунального хозяйства. С прошлого года Жилищный комитет начал проведение конкурсов на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации жилищного фонда Санкт-Петербурга. Таким образом, в сфере ЖКХ обеспечивалось появление конкуренции. Но помимо этой главной цели, чиновники наметили и иную, менее очевидную, но стратегически более важную.

«Управляющая компания должна показать себя перед жителями обслуживаемых домов с наилучшей стороны, побудить их образовать ТСЖ и получить от него дом в управление, чтобы снова не проходить конкурсные процедуры, – заявил Юнис

Лукманов. – Для достижения этого одного года вполне достаточно, поэтому мы не собираемся заниматься пролонгацией договоров».

В прошлом году было проведено 9 открытых конкурсов по 112 лотам, площадь которых составила примерно 26 процентов всего жилищного фонда города. Подавляющее большинство лотов было выиграно жилкомсервисами и другими государственными организациями. Лишь 12 частным компаниям из 34, принимавших участие в торгах, удалось победить мощь сложившейся системы. Одна из компаний-победительниц (ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости») отказалась от обслуживания выигранного лота в Калининском районе.

Совокупно частные компании должны были вложить в полученные в управление дома 356,9 млн рублей, на сегодняшний день, по данным Жилищного комитета, вложено 258,1 млн рублей. «У некоторых компаний еще не истек срок инвестиционного договора, и у них есть время на выполнение своих обязательств перед городом, однако есть и такие компании, к которым будут применяться меры гражданско-правового воздействия через арбитражный суд, – сообщил председатель Жилищного комитета.

– Сейчас в суде рассматривается иск к ООО «УК Созвездие», которое не выполнило инвестиционные обязательства по четырем лотам в Василеостровском, Красногвардейском, Курортном и Приморском районах». Надо отметить, что ООО «УК Созвездие» стало единственной частной компанией, которая выиграла сразу четыре лота, но, видимо, заявленные вложения оказались не по силам инвестору.

Несмотря на некоторые трудности, Юнис Лукманов отметил, что частные управляющие при подготовке к зиме работали не хуже, а иногда и лучше жилкомсервисов.

Всего до конца текущего года на конкурс должен быть выставлен весь жилищный фонд Санкт-Петербурга, где не выбран способ управления (17216 зданий общей площадью около 60 млн кв. метров). Пока проведены конкурсы по 8 лотам в Красносельском районе и по 5 лотам – в Пушкинском. Во всех случаях победу одержали компании с государственным капиталом. Частным инвесторам представится возможность себя показать в два оставшихся осенних месяца.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

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

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ НА КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ

Международный форум строительный

17-21 апреля

Санкт-Петербург, Ленэкспо

Павильоны 3,4,5,6,7,8

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

ТЕПЛОЛЕНТ

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА

СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ

АВТОСПЕЦТЕХНИКА

КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА

САНТЕХНИКА

УМНЫЙ ДОМ

ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

РОССИЙСКАЯ СТРОЙИНДУСТРИЯ

www.interstroyexpo.com

Оргкомитет:
тел.: +7 (812) 3257570
Факс: +7 (812) 325 7572
e-mail: baltexpo@baltexpo.spb.ru

МОСТЫ

Требуется капитальный ремонт

Дорожные сооружения – мосты, путепроводы, транспортные и пешеходные тоннели, набережные, расположенные на территории Санкт-Петербурга, находятся в ведении государственной собственности города. И многие из них не соответствуют нормативным показателям, из-за чего на дорогах города часто возникают автомобильные пробки.

Скорость движения транспорта на большинстве городских магистралей будним днем не превышает 18-20 км в час. А в часы пик – до 5-8 км в час. В большей степени транспортные проблемы города связаны с чрезвычайно высоким процентом мостовых сооружений, имеющих неудовлетворительное техническое состояние. По данным Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству, за последние 10 лет количество таких сооружений достигло 40 процентов.

Анализ существующего технического состояния мостовых сооружений и набережных Санкт-Петербурга позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время более 30 процентов мостов и путепроводов и 16 процентов набережных требуют выполнения капитального ремонта. Для приведения мостового хозяйства города в нормативное состояние необходимо ежегодно ремонтировать 12-15 мостовых сооружений и 2-2,5 км набережных.

Согласно программе капитального ремонта мостовых сооружений на период с 2006 по 2008 год предусмотрено выделение 280 млн рублей, на капитальный ремонт набережных – 70 млн рублей, на реконструкцию мостовых сооружений – 76 млн рублей.

Среди мостовых сооружений, подлежащих капитальному ремонту, следует выделить мосты, построенные в XVIII – начале



XX века и никогда капитально не ремонтировавшиеся.

Так, Аничков мост через Фонтанку построен в 1841 году. Это трехпролетный каменный арочный мост. Из-за значительных протечек воды произошло разрушение кирпичного свода с вывалом отдельных кирпичей. Срок ремонта – 2008 год.

Варшавский мост через Обводный канал построен в 1910 году. Этот автодорожный мост грузоподъемностью 12 тонн представляет собой однопролетную двухшарнирную арку с ездой поверху с металлическими клепаными пролетными строениями. Из-за полного износа плиты проезжей части, разрушения металлоконструкций пролетного строения требуется заменить (или усилить) металлоконструкцию. Срок ремонта – 2006 год.

Мало-Калинкин мост через канал Грибоедова построен в 1906 году. Трехпролетный металлический балочно-неразрезной мост предназначен для проезда транспорта грузоподъемностью 16 тонн. В связи с полным износом металлического пролетного строения требуется усилить или заменить металлоконструкцию. Срок ремонта – 2006-2007 годы.

Барочный мост через Карповку построен в 1914 году. Из-за разрушения гидроизоляции в зоне трамвайных путей, сквозной коррозии плиты проезжей части, отказа подвиж-

ных опорных частей – то есть полного износа пролетных строений, необходима замена или усиление металлоконструкций. Срок ремонта – 2007 год.

Каменный мост через канал Грибоедова построен в 1776 году. Это однопролетный арочный каменный мост. Сейчас на поверхности свода наблюдаются интенсивные протечки. Срок ремонта – 2007 год.

Мостовые сооружения дореволюционной постройки, один раз прошедшие полный или частичный капитальный ремонт, тоже будут реконструироваться в 2006-2008 годах. К их числу относятся: Измайловский мост через Фонтанку, Зеленый и Синий мосты через Мойку и другие.

Так, Измайловский трехпролетный каменный арочный мост, построенный в 1788 году, последний раз реконструировался в 1861 году. Сейчас своды моста имеют просадки. В 2002 году были установлены защитные сетки в зоне разрушения и выпадения камней. В настоящее время мост не отвечает требованиям по грузоподъемности из-за сплошных протечек воды и разрушения кладки сводов. Мосту требуется ремонт с восстановлением свода. Также не отвечает требованиям по грузоподъемности Зеленый мост, а Синему необходимо лечение трещин в чугунных конструкциях.

На Большеохтинском мосту через Неву в связи со снятием трамвайных путей планируют их демонтаж. Ремонт по плану будет проведен в 2007 году.

Не все мостовые сооружения, построенные в 50-80-е годы XX века, не выдержали испытания временем. К примеру, Невский путепровод, построенный в 1975 году, из-за значительных протечек воды через деформационные швы и гидроизоляцию, полного износа дорожного покрытия требует капитального ремонта. Срок определен – 2007-2008 годы.

Девятипролетный железобетонный путепровод на Приморском шоссе у железнодорожной станции Лисий Нос построен в 1982 году. Из-за разрушения гидроизоляции проезжей части, негерметичной, устаревшей конструкции деформационных швов, неудовлетворительного состояния барьерного ограждения также требуется капитальный ремонт. Срок ремонта – 2007-2008 годы.

А вот построенные в XVIII веке Верхне-Лебяжий и Прачечный мост сохранились прекрасно. Им необходима лишь замена гидроизоляции. Это и будет сделано в 2008 году.

Отметим, что весь перечень мостовых сооружений, которые подлежат капитальному ремонту в 2006-2008 годах, насчитывает 60 единиц. На эти цели планируется потратить больше 1 млрд рублей.

ДОСТИЖЕНИЯ

Выставка достижений и замыслов

Международная специализированная выставка «Дороги. Мосты. Тоннели», организованная выставочным объединением «РЭСТЭК», предоставила ее участникам прекрасную возможность продемонстрировать свои новейшие достижения в области машиностроения, дорожного и мостового проектирования и строительства.

Как известно, дорожная отрасль – одна из важнейших систем жизнеобеспечения страны, от качества дорог зависит процветание, культура, развитие. На сегодняшний день федеральная программа строительства дорог нацелена на то, чтобы дороги отвечали современным требованиям экономики. Поэтому вопрос возрождения и развития дорожно-строительной отрасли является стратегически важным фрагментом государственной политики.

В церемонии открытия выставки принимали участие Валерий Козловский – заместитель председателя Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству, директор ГУП «Мостотрест» Юрий Петров, первый заместитель председателя Комитета по дорожному хозяйству и транспорту Ленинградской области Алексей Струков, директор ассоциации «Дормост» Кирилл Иванов, генеральный директор ЗАО «Выставочное объединение «РЭСТЭК» Игорь Кирсанов.

Торжественно открывая выставку, заместитель председателя Валерий Козловский отметил улучшение в области строительства дорог и мостов, рассказал о конкретных мероприятиях, намеченных на ближайшее время. Особое внимание уделит строительству Орловского тоннеля, проект которого находится в стадии завершения. Сегодняшняя выставка, по словам Валерия Козловского, позволяет ознакомиться с инновациями в транспортном строительстве, изучить опыт применения новейших технологий для дальнейшего применения на практике. Выступая перед журналистами, заместитель председателя КБДХ остановил внимание на опыте применения современных технологий в укладке асфальта. В частности, он попросил обратить внимание на технологию «Компакт-асфальт», применяющуюся при строитель-



ве дороги на участке Московского шоссе в июне этого года. Технология, позволяющая производить укладку верхнего и нижнего слоя покрытия за один проход, повышает прочность и долговечность дорожных одежд. Двухслойные покрытия, отметил он, хорошо зарекомендовали себя, и их следует рекомендовать для серьезного внедрения в дорожном строительстве.

Вниманию посетителей выставки была представлена также новая спецтехника под открытым небом. Здесь были представлены экскаваторы, гидромолоты, погрузчики, – как российских, так и зарубежных производителей.

В рамках выставки состоялась специализированная конференция «Транспортное строительство 2006», на которой участники смогли поделиться своими достижениями, новыми разработками в области строительства дорог, тоннелей, укреплению безопасности дорожного движения. Особое внимание слушателей было уделено выступлению представителя компании «Марсель Бошунг АГ», в котором он рассказал о мониторинге состояния

дорожного покрытия и предотвращения образования гололеда. Представленная для обзора установка занимает небольшую площадь, распыление реагента происходит в минимальных количествах на большую площадь. В Москве такая установка работает на кольцевой дороге, на транспортной развязке «Кутузовская». В нашем городе их хорошо применять на особо опасных участках дорог. Интересны, с точки зрения дорожников, применения геосетки. Армирование конструктивных слоев дорожных одежд позволяет укреплять дорожное полотно, предотвращать появление трещин, выбоин, колеиности. При ремонте Английской набережной в Петербурге применялась технология с использованием геосетки в конце 90-х годов. Как показало время, эта технология достойна применения.

Участники выставки и конференции получили уникальную возможность общения с профессионалами отрасли, налаживании контактов и связей с ключевыми участниками рынка.

МАРИАННА РАХМАН

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с адресной программой по статье проектно-изыскательские работы будущих лет на 2006 год за счет средств бюджета города Санкт-Петербурга разрабатывается рабочий проект по объекту «Строительство тротуаров вдоль Софийской ул. на участке от Дунайского пр. до границы транспортной развязки КАД».

Местоположение – Фрунзенский район Санкт-Петербурга.

Планируемое функциональное использование – создание безопасных условий для движения пешеходов и автотранспорта.

Основные технические показатели:

- Протяженность улицы – 1 000 м;
- Протяженность разделительной полосы – 565 м;
- Площадь тротуаров – 6 735 кв. м;
- Площадь газонов – 14 960 кв. м;

Заказчик застройщик – Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству (Караванная улица, 9). СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства» (Нейшлотский, 8).

Генеральный проектировщик – ЗАО «ИнкомПроект» (Малоохтинский пр., 8).

Сроки реализации объекта: проектирование – 2006 г.; строительство – 2007 г.

Дополнительную информацию можно получить по телефонам: 333-14-72 – проектный институт, 542-40-16 – СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства».

Срок подачи объявлений в течении 14 дней со дня опубликования информационного сообщения в отдел строительства и землепользования Администрации Фрунзенского района по адресу: ул. Пискаревская, 46, индекс 192241, контактный тел.: 576-84-67

СУХИЕ СМЕСИ

Город, получивший свое имя благодаря богатым месторождениям сланцевой руды, в последнее время все чаще ассоциируется с производством цемента. Начиная с 2001 года, когда немецкая компания HeidelbergCement Group приобрела местный цементный завод, с этим видом производства связываются главные надежды на возрождение экономики Сланцев.

Традиционная и многолетняя ставка на сланцевую руду оказалась под большим вопросом пару лет назад, когда эстонское АО «Нарвские электростанции» перестало покупать это топливо у предприятий города Сланцы.

ЦЕМЕНТ ПЕРЕХВАТЫВАЕТ ИНИЦИАТИВУ

В отсутствие заказов «забуксовали» флагманы экономики города, как их принято было называть, градообразующие предприятия — добывающий завод ОАО «Ленинградсланец» и перерабатывающий сланцевую руду завод «Сланцы». Тысячи тружеников оказались в неоплачиваемых «отпусках». Пострадавшие даже приезжали в Петербург на митинги протеста — социальная напряженность усиливалась, перспективы развития Сланцев не внушали никакого оптимизма. Попытки реанимировать сланцевую отрасль продолжают по сей день. Включаются внутренние резервы — продукция предприятий города рассматривается в качестве топлива для судов. ОАО «Завод «Сланцы», например, планирует перерабатывать топливо в сланцевое масло (аналог мазута). Выделяемая при его производстве тепловая энергия могла бы обеспечивать три электрических энергоблока мощностью 15 МВт необходимых для нужд промзоны, возможность создания которой также усиленно обсуждается чиновниками Ленобласти. В объединенное предприятие по производству сланцевого масла должны войти производственные площади первого ОАО «Завод «Сланцы» и шахты по добыче сланца ОАО «Ленинградсланец». Однако для производства сланцевого масла необходимо построить новые производственные линии, например, на базе ОАО «Завод «Сланцы». Особо подкупает разработчиков этой концепции возможность вплотную при организации промзоны принцип замкнутого безотходного цикла, так как отходы переработки сланцев могут использоваться для производства цемента в качестве альтернативного топлива. Вот мы и вернулись к цементному заводу. Пока сланцевые предприятия стараются вернуть утраченные позиции, на цементном фронте разворачивается широкомасштабное наступление.

НЕМЕЦКИЕ ПОСЛАНЦЫ ПРИЖИЛИСЬ В СЛАНЦАХ

Постановление Совета Министров СССР о строительстве цементного завода в Сланцах датируется 8 октября 1954 года. На момент пуска в эксплуатацию в 1960 году оборудование завода насчитывало 12 автоматических шахтных печей. В 1964 году в строй вступила первая вращающаяся печь, а в 1965 году общая мощность завода составила 1200 тонн це-

Говорим Сланцы — подразумеваем цемент



Фото: Николай Малышев

мента в год. В 1991 году в результате приватизации предприятия на базе Сланцевского цементного завода было создано АОЗТ «Сланцевский цементный завод «Цесла», который в конце 2001 года был приобретен германским концерном Heidelberg Cement Групп. На тот момент оборудование завода уже морально устарело. Кроме того, что без должной модернизации об увеличении объемов производства говорить не приходилось, весьма актуален был и экологический аспект. Любой, кто в те годы бывал в Сланцах (не говоря уже о коренных жителях), наверняка помнит шокирующие пейзажи с покрытыми цементной пылью деревьями и травой. Надо отдать должное немецким инвесторам — прежде чем форсировать объем производства, они провели поэтапную техническую реорганизацию. В период с 2002 по 2004 год была внедрена новая воздушная компрессорная система. В 2003 году вошла в строй новая контрольная система производства, а в 2004 году на заводе заработала современная фильтрующая система. На сегодняшний день также перестроено сырьевое хранилище и смонтирована новая система для использования угля, газа и альтернативного жидкого и твердого топлива. Таким образом, курс на повышение экологической безопасности и безотходное производство проводится компанией достаточно последовательно. В 2004 году предприятие «Сланцевский завод «Цесла» получило землю в Сланцевском районе под разработку карьера известняков на месторождении Печурки. По распоряжению губернатора Ленинградской области Валерия Сердюкова предприятию был предоставлен в аренду земельный участок площадью более 16 гектар.

ЦЕМЕНТИРУЮЩИЕ ИНВЕСТИЦИИ

На недавней пресс-конференции германская компания Heidelberg Cement Group объявила о следующем этапе модернизации цементного завода «Цесла». Генеральный директор завода Сильвио Тиде (единственный иностранец на предприятии, на посту с мая нынешнего года) отметил, что на создание новой производственной линии завода планируется вложить около \$180 млн.

На завершение модернизации отводится два года. В результате мощности завода должны увеличиться до 2 млн тонн цемента в год. Для сравнения: в 2005 году было 613 тысяч тонн, а прогнозы на нынешний год — 717 ты-

Сильвио Тиде, генеральный директор ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла», управляющий по России Heidelberg Cement Nord-West: «Хочу подчеркнуть, что удовлетворен уровнем квалификации местных специалистов — как рабочих, так и менеджмента. Достигнутая динамика развития предприятия и уверенность в дальнейших успехах обязана, в том числе и сплоченному командному духу всего персонала. Между прочим, я твердо намерен выучить русский язык — первые взятые уроки весьма обнадеживают. Как и то, что отношения с районной администрацией складываются весьма конструктивно. Мы благодарны губернатору Валерию Сердюкову и его администрации, а также администрации Сланцевского района за сотрудничество и оказываемую поддержку. Со своей стороны мы готовы сделать все возможное для того, чтобы увеличить производство цемента и максимально содействовать развитию программ жилищного строительства и инфраструктуры Петербурга и Ленинградской области».

сяч тонн. Расширение производства позволит создать около 800 новых рабочих мест. Доходы завода в 2005 году составили 55 млн рублей, в 2006 году ожидается увеличение доходов до 185 млн рублей. По мнению Сильвио Тиде, в качестве «отдачи» от планируемых инвестиций доля компании на рынке продаж цемента в Петербурге и Ленобласти должна увеличиться с 22,5 до 40-50 процентов.

Для увеличения мощностей предприятия Heidelberg Cement Group осваивает новые источники сырья. Недавно компания закончила геологоразведочные работы, после чего подала заявку на разработку нового участка известкового месторождения «Боровня». Согласования с областными и районными властями в настоящее время находятся в завершающей стадии. Немецкие инвесторы кроме желания расширить производство подтверждают также и намерение по-прежнему уделять большое внимание обеспечению экологической безопасности. Этому должно способствовать внедрение современных технологий по предотвращению загрязнения окружающей среды в соответствии с Киотским договором. С этой

Артур Бруно, Вице-консул Германии: «Во время недавней встречи с губернатором Санкт-Петербурга мы с удовлетворением отметили, что деловое сотрудничество немецких компаний с предприятиями Северо-Западного региона развивается успешно и динамично. Уверен, что и инвестиции Heidelberg Cement Group в будущее цементного завода «Цесла» в Сланцах принесут пользу и городу и всему региону в целом».

целью взят курс на снижение потребления природных ресурсов и расширение использования энергии альтернативного топлива. Скажем, в нынешнем году по прогнозам компании доля альтернативного топлива, в том числе упоминавшегося ранее сланцевого масла, а также отходов перерабатывающего сланцевую руду завода «Сланцы», должна достичь 25 процентов. Помимо сугубо производственных вопросов немецкие инвесторы намерены решать и задачи социальной направленности. В спонсорской программе компании упоминаются приобретение компьютеров и обеспечение бесплатного доступа в Интернет, а также регулярные пожертвования местной церкви.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

Компания HeidelbergCement была основана в 1873 году. Сейчас владеет 94 заводами в 50 странах мира. По производству строительных материалов занимает четвертое место в мире. Общий оборот в 2005 году составил 7,8 млрд EURO, прибыль — 471 млн EURO. Среди российских клиентов — компании ЗАО «ДСК-З», ЗАО «Гатчинский ДСК», Гатчинский ССК.

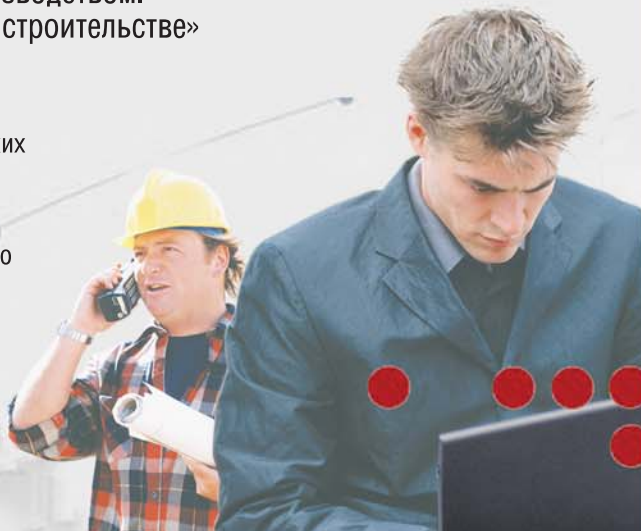
IBCON
АВТОМАТИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА

Компания IBCon приглашает на семинар: «Эффективная автоматизация управления строительным производством. Планирование и учет в строительстве»

Программа семинара:

1. Повышение экономической эффективности строительства. Информационное обеспечение процесса принятия управленческих решений.
2. Система управления строительным производством. Основные элементы.
3. CProject — корпоративная система автоматизации строительного производства.
 - Управление строительными бюджетами
 - Эффективное планирование
 - Полная информация от текущем состоянии дел на объектах
 - Детальный отчет затратной стоимости каждого объекта
 - Быстрая и качественная подготовка тендерных предложений
 - Мощные средства отчетности
4. Использование CProject. Получение реальных конкурентных преимуществ в бизнесе на примере наших клиентов.

CProject
система управления
строительным производством



Семинар состоится 26 октября. Участие в семинаре бесплатное, при условии предварительной регистрации. Количество мест ограничено. Заявки на участие направляйте по адресу marketing@ibcon.ru или по телефону (812)575-09-83

ООО «АйБиКон»
Россия, 190005, Санкт-Петербург,
5-я Красноармейская, 30
Тел. (812) 575-09-83,
E-mail: office@ibcon.ru

СУХИЕ СМЕСИ

Сухие строительные смеси – относительно новый вид отделочных материалов для России. Их активное внедрение началось лишь в конце 90-х годов. Практически весь ассортимент составляли импортные товары. Даже в 2000 году их доля достигала 90 процентов. Однако затем отечественные производители спохватились – на сегодняшний день ситуация изменилась «с точностью до наоборот».

По мнению специалистов, сейчас для рынка сухих строительных смесей характерны следующие тенденции. Во-первых, продолжающийся бурный рост объемов и ассортимента продукции. Если в 2000 году на российских стройплощадках использовалось около 400 тыс. тонн сухих смесей, то в этом году прогнозируется преодоление рубежа в 3 млн тонн. Иными словами, динамика роста потребления сухих смесей за шесть лет – порядка 7,5 раза.

ПОТЕНЦИАЛ ИМЕЕТСЯ

По данным специалистов, емкость рынка сухих строительных смесей (ССС) Петербурга и Ленобласти в прошлом году составила около 280 тыс. тонн. Без сомнения, Петербург вместе с Москвой входит в число лидеров по объемам потребления и производства сухих смесей. В прошлом году их совокупный выпуск на предприятиях города составил около 370 тыс. тонн (14 процентов российского выпуска). С 2000 по 2004 годы объем потребления и производства смесей каждый год рос на 50 процентов. Прирост к предыдущему году составил около 25 процентов. Сейчас преобладает мнение о сохранении в ближайшие два года этих темпов развития.

Вместе с тем существует и иная точка зрения – о том, что пик насыщения и продаж уже миновал. Один из доводов носит психологический подтекст. В силу привычки для частных покупателей наиболее популярной продукцией по-прежнему остаются вяжущие материалы (цемент, известь, гипс, алебастр), которые используются обычно для приготовления простых смесей. Да и на строительных площадках многие специалисты пользуются само-

Крутой замес



дельными растворами. Так, по некоторым данным, более 2/3 строительных компаний продолжают использовать в работе гарцовку и другие не модифицированные смеси.

Так как за последние три года эта картина не изменилась, массовый отказ от простейших смесей в ближайшем будущем вряд ли вероятен. Таким образом, делается вывод о том, что массовый потребитель еще не готов к широкому использованию таких технологически сложных продуктов как сухие строительные смеси.

Вместе с тем, пример развитых западных стран, в которых до 90 процентов подрядчиков используют смеси заводского приготовления, все-таки позволяет говорить о том, что будущее – за модифицированными сухими смесями. Нельзя игнорировать тот факт, что их применение почти вдвое сокращает трудозатраты на отделочные ра-

боты, сокращает количество потребляемого материала, улучшает качество работ и экономит время. Также использование смесей значительно облегчает выполнение многих операций, например, по устройству полов и фасадов, внутренней отделке зданий. Высокотехнологичные смеси со специальными модифицированными добавками обеспечивают высокое качество гидроизоляции, противопожарной защиты объектов. Таким образом, при общем движении в сторону повышения культуры и качества работ на стройплощадках, логично, что производители смесей в качестве клиентов, рассматривают, прежде всего, на строителей-профессионалов.

ИМПОРТ ИДЕТ НА УБЫЛЬ

Другой важной тенденцией остается сокращение доли импортных смесей на российском и пе-

тербургском рынках. На сегодняшний день совокупная доля местной продукции в нашем городе и Ленобласти превосходит 80 процентов и сохраняет тенденцию к росту. Отечественные производители все увереннее занимают пространство на рынке производства СССР, не уступая европейским поставщикам по качеству и разнообразию продукта. Активно наращивают объемы изготовления строительных смесей, расширяют ассортимент петербургские производители сухих строительных смесей. Среди них можно выделить компании «Крепс», «Петромикс», MC-Bauchemie Russia, «Ажио», «Новый век». Среди бесспорных лидеров можно назвать смеси «Ветонит», «Плитонит», «Кнауф», «Атлас», «Юнис» и «Крепс».

При том, что качество смесей ведущих отечественных производителей, по мнению специалистов, мало в чем уступает импортным маркам, большинство продолжает считать актуальным введение в действие национальных стандартов на этот вид строительных материалов. Отсутствие единых обязательных для всех строительных норм в этой области приводит к тому, что наряду с товарами действительно высокого качества, на рынке (чаще, правда, в провинции) еще появляется продукция сомнительного качества, произведенная полукустарным способом. Для сравнения – стандарты, действующие в странах Западной Европы, регламентируют необходимый уровень оснащения производства и технологий, задают параметры систем управления качеством, предполагающих многоэтапный контроль над выпуском продукции.

Крупные производители, которые контролируют около 60 процентов российского рынка, заинтересованы в создании нормативных документов совместно с государством. Кроме продолжения борьбы за повышение качества у отечественных производителей имеются и резервы роста по расширению ассортимента продукции. Отставание от западных производителей в этом аспекте признается многими специалистами.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

(ПО ДАННЫМ НП «СОЮЗ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СССР», ЗАО АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ)

ПОВЕРХНОСТЬ

Стены и потолки «по ниточке»

Вряд ли кто-нибудь оспорит такую общеизвестную истину – стены и потолок в помещении должны быть максимально ровными. Могут быть, конечно, «слеззакавы» на волнистые поверхности, но подавляющее большинство людей все-таки стараются добиться, чтобы стены и потолок в их жилище «не гуляли».

Специалисты обращают внимание на необходимость соблюдения определенной технологической последовательности операций. Не менее важен и правильный выбор строительного материала – в данном случае штукатурки.

УСЛОВИЯ И ПРЕДПОСЫЛКИ

Успешность выравнивания неровностей поверхности стен и потолков во многом зависит от грамотной оценки состояния «фронта работ». Выбор материала диктуется, прежде всего, видом и качеством основания. К примеру, если поверхность имеет фактуру кирпичной кладки, бетона, железобетона или цементно-песчаной штукатурки, то, по мнению специалистов компании «Крепс», весьма уместно для выравнивания использовать цементные составы. В случае, если речь идет о помещениях в исторических зданиях, а также о поверхностях ранее оштукатуренных известковыми или известково-цементными составами, специалисты рекомендуют прибегнуть к помощи известковых штукатурок, к примеру, марки «Антик». Естественно, влияет и степень кривизны. Со значительными «ухабами» по горизонтали или вертикали (более 10 мм) целесообразно бороться, взяв на вооружение крупнофракционные штукатурки. С незначительными (до 10 мм) можно справиться и мелкофракционными.

Технологическая последовательность работ такова. Прежде всего, перед началом работ необходимо подготовить поверхность стены или потолка. Особое внимание должно быть уделено тому, чтобы освободить поверхность от «иноземных захватчиков» – пыли, грязи, незакрепленных частиц, масляных пятен и т.д. Старый слой штукатурки следует с помощью протектирования протестировать на наличие внутренних полостей. Эти участки необходимо сбить, как и старые слои краски. Следующий шаг –

проверка поверхности на ровность и определение степени отклонений от вертикали (горизонталь). Это можно сделать при помощи 2-х метрового уровня. Более чем, вероятно, что на поверхностях встретятся не только впадины, но и выпуклые участки – бугры. От них желательно избавиться. Для этого удобнее использовать или небольшой топорик, зубило, или перфоратор с лопаткой.

Не всегда материал легко поддается – сломить сопротивление твердых оснований поможет использование дисковой шлифовальной машины. Всегда следует контролировать эмоции, так как в пылу азарта есть риск повредить электропроводку. Желательно вспомнить ее трассировку заранее.

После того как бетонные или железобетонные поверхности подготовлены (крупные провалы заделываются штукатурным составом), их следует загрунтовать. Специалисты компании «Крепс» рекомендуют использовать для этого Ремсостав, который затвердевает в течение 7-8 минут при возможности нанесения слоем до 40 мм. Перед оштукатуриванием следует добиться шероховатости поверхности. В случае с кирпичной кладкой этим можно пренебречь, так как она уже имеет достаточную шероховатость. При применении крупнофракционных составов, скажем, по бетону или железобетону, специалисты настоятельно рекомендуют укрепить по поверхности штукатурную сетку 5х5. Вне зависимости от вида основания поверхность перед нанесением штукатурных составов необходимо увлажнить.

РАБОЧАЯ СМЕСЬ

На очереди – подготовка смеси для работы. В чистую воду, имеющую комнатную температуру, засыпается необходимое количество сухой смеси. При выборе соотношения воды и сухой смеси, следует руководствоваться рекомендациями на упаковке. Для перемешивания можно использовать дрель с миксерной насадкой. Полученной однородной массе следует дать «отдохнуть» минут десять, после чего еще раз перемешать. Естественно, следует позаботиться и о рабочих инструментах. При выравнивании стены или потолка грубым крупнофракционным составом следует положить на стандартные штукатурные инструменты. То есть, штукатурка наносится на стены или потолки методом набрасывания штукатурной лопаткой (мастер-

ком) с сокола, а затем разравнивается полутерком. Слои нанесения соблюдаются согласно указаниям на упаковке.

Для получения поверхности высокого качества нужно штукатурить по маякам. Их крепят через 1-1,5 метра друг от друга. Важно тщательно проверить вертикальность и взаиморасположение их по плоскости. Выравнивание производится при помощи правила, которое опирается на рядом стоящие маяки. В полусхватившемся состоянии грубая штукатурка затирается полиуретановой теркой. При выравнивании значительных неровностей можно наносить два и более слоев. При этом каждый последующий слой наносится не ранее, чем через 24 часа после нанесения предыдущего. Однако следует учесть, что при нанесении более двух максимальных слоев необходимо установить дополнительные крепления сетки. Если требования по шероховатости достаточно высокие, то по грубой штукатурке можно сделать накрывку из мелкофракционной штукатурки такого же вяжущего. Для нанесения мелкофракционной штукатурки, удобно использовать широкий шпатель или полутерок.

Аналогично случаю с грубой штукатуркой, мелкофракционные также можно наносить в несколько слоев до полного выравнивания. В полусхватившемся состоянии их затирают губчатой теркой. Специалисты особо предостерегают от одной до-

статочно распространенной ошибке – шлифовки штукатурки. Это делать нельзя, так как фракции песка выкрашиваются, нарушается однородность поверхности по впитываемости, а это недопустимо при окраске. После полного высыхания штукатурки (срок зависит от толщины нанесений штукатурки и температурно-влажностного режима) поверхность готовится для дальнейшей отделки. Если в дальнейшем предполагается оклейка стен обоями, то стены достаточно прошпаклевать 1-2 раза. После высыхания их шлифуют и грунтуют.

Повышенные требования предъявляются к подготовке поверхности, если в планах ее покраска. Для достижения хорошей адгезии и ровности красочного слоя, стены следует шпаклевать до достижения ровной гладкой поверхности. Предыдущий слой шпаклевки шлифуется и грунтуется перед нанесением каждого последующего слоя. В качестве финишных шпаклевок специалисты компании «Крепс» рекомендуют шпаклевки Крепс КР (на полимерной основе) и Крепс ВЛ (на цементной основе). Они хорошо зарекомендовали себя при окончательном выравнивании стен и потолков. Можно наносить их шпателем. Если необходимо несколько слоев, то каждый последующий слой наносится после схватывания предыдущего. Высохшую поверхность можно шлифовать, но после шлифовки пыль следует удалить. На подготовленную таким образом и загрунтованную поверхность хорошо наносятся любые краски (водными и неводными).

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «КРЕПС»)

АНОНС

Технологии домостроения: скорость и/или качество

В следующем номере газеты «Строительный Еженедельник» на страницах «Технологии/Материалы» мы поговорим об основных технологиях жилого домостроения в Петербурге.

Что сейчас важнее – строить быстро или качественно? Возможно ли объединить эти важные параметры в какой-то одной технологии, или одним неизбежно приходится жертвовать ради достижения другого?

Как известно, в последние годы неуклонно повышается доля домов в кирпично-монолитном исполнении. В прошлом году она достигла 60 процен-

тов от общего объема построенного в городе жилья. Кирпичные дома «отстают», их доля не превышает трети от общего объема новостроек (лет пять назад они составляли около половины объема). Долгое время репутация панельных технологий была заложницей стереотипов, оставшихся в наследство от старых серий, ставших синонимом низких потребительских качеств. Однако сейчас строители существенно усовершенствовали основные характеристики панельных проектов. При этом построенный панельный дом можно почти вдвое быстрее кирпичного, да и по цене такое жилье наиболее доступно для народа...

За чем же будущее? Мы приглашаем вас высказаться о приоритетах при выборе технологии строительства – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

МАРИИНКА

Новой сцене дали время



Фото Владимира Тилеса

На прошлой неделе французский архитектор Доминик Перро передал заказчику доработанный вариант проекта строительства новой сцены Мариинского театра. Несмотря на то, что проектная документация представлена досрочно, сроки строительства все же отодвинулись – с конца 2008 года на 2009 год. Сегодня все упирается в согласование проекта в Главгосэкспертизе.

Напомним, что проект новой сцены Мариинского театра весной этого года был отправлен на доработку. Специалисты Главгосэкспертизы не приняли проект по многим причинам. В первую очередь претензии предъявлялись к купольным конструкциям здания театра. «Золотой» купол показался экспертам слишком громоздким и непродуманным в архитектурном плане. По словам заместителя начальника Главгосэкспертизы Юрия Мельникова, именно в купольной части должны быть предусмотрены вентиляционные и сигнализационные системы, необходимые для эксплуатации здания такого крупного масштаба. Однако эти системы показали экспертам также непродуманными. Более того, Доминику Перро были даны замечания, касающиеся высотных отметок нового здания оперной сцены. По мнению экспертов, театр не должен затенять жилые дома, находящиеся поблизости, поэтому высота, заданная в первоначальном проекте, должна быть понижена. С учетом этих и других замечаний Доминик Перро обязался доработать проект до 30 сентября текущего года.

Сегодня проектная документация готова в полном объеме. По информации службы государ-

ственного заказчика, Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации, проект уже рассмотрен и передан на согласование в Главгосэкспертизу. Уже сейчас известно, что Доминик Перро в своем проекте значительно облегчил купольные конструкции, понизил высотные отметки здания на десять метров и предусмотрел паркинг на 280 машиномест. Городские власти искренне верят в то, что это последний вариант проекта. «Это не первый и не новый комплект документации, экспертиза уже рассматривала проект ранее, – говорит губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко. – У нас есть уверенность в том, что этот комплект документации получит согласование в Главгосэкспертизе».

По словам министра культуры и массовых коммуникаций России Александра Соколова, «теперь, когда получена документация Доминика Перро, совершенно ясно, что и на каком этапе будет сделано и от чего это зависит». Однако в настоящее время главные люди, от которых сейчас зависит дальнейшая судьба проекта – эксперты – с этим не согласны. «Пока неясно, когда будет полностью рассмотрена проектная документация, – говорит первый заместитель начальника Главгосэкспертизы Александр Скворцов. – Официально мы должны это сделать в течение трех месяцев. Трудно сказать, когда завершится процесс согласования. Все зависит от качества разработки проекта». Городские власти надеются, что эксперты согласуют проект раньше, чем в установленные сроки. Специалисты Главгосэкспертизы в этом сомневаются.

Изначально планировалось, что строительство новой сцены Мариинского театра завершится в конце 2008 года. Сегодня Валентина Матвиенко заявляет, что театр будет построен в 2009 году. Начать строительство планируется в марте 2007 года. По информации Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации, весь строительный процесс займет 36 месяцев. При такой схеме, даже если проект будет согласован раньше, чем за три месяца, можно предположить, что новую сцену Мариинского театра построят в лучшем случае к концу 2009 года.

МАРИНА ГОЛОВА

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

14 октября

В рамках Спартакиады "За труд и долголетие" состоится соревнования ПО ПУЛЕВОЙ СТРЕЛЬБЕ

Состав команды:
3 мужчины и 1 женщина

Место проведения:
Аптекарский пер., 14, стрелковый тир "РОСТО"

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

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

Александр Васильевич Силкин, председатель совета директоров ООО «Жилпромстрой», 6 октября
Феликс Владимирович Кармазинов, генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», 6 октября

Владимир Владимирович Путин, президент Российской Федерации, 7 октября

Станислав Анатольевич Куликов, генеральный директор ООО «Агентство Петро-Стимул», 8 октября

инвестиционно-строительная группа
NORMANN

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

Начальника плано-технического отдела
Инженера плано-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@norman.ru
www.normann.ru

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



Сцена из спектакля «Гедда Габлер»

Тел. кассы 713-22-07

Репертуар на октябрь 2006 года

Число	День недели	Основная сцена (19.00)	Малая сцена (19:30)
1	вс	Гедда Габлер (Г. Ибсен)	
2	пн	Некоторые подробности (Сергей Серегин)	
3	вт	Трамвай «Желание» (Теннесси Уильямс)	
8	вс	Гедда Габлер (Г. Ибсен)	
10	вт	Заговор чувств (Юрий Олеша)	
11	ср	Поживем-увидим! (Бернард Шоу)	
12	чт	Король, дама, валет (Владимир Набоков)	
13	пт	Дверь в смежную комнату (Алан Эйкбурн)	Пикник с Алисой
14	сб	Кровать для троих (Милорад Павич)	Пикник с Алисой
15	вс	Кабаре Джон Кэндер (Фред Эбб)	Душечка
16	пн	Мера за меру (У. Шекспир)	
17	вт	Поживем-увидим! (Бернард Шоу)	

18	ср	Король, дама, валет (Владимир Набоков)	Каренин. Анна. Вронский. (Лев Толстой)
19	чт	Фокусник из Люблина (Исаак Башевис Зингер)	Каренин. Анна. Вронский. (Лев Толстой)
20	пт	Фредерик, или Бульвар преступлений (Эрик-Эмманюэль Шмит)	
21	сб	Фредерик, или Бульвар преступлений (Эрик-Эмманюэль Шмит)	
22	вс	Гедда Габлер (Г. Ибсен)	Сотворившая чудо
23	пн	Мера за меру (У. Шекспир)	
25	ср	Приглашение в замок (Жан Ануи)	
26	чт	Оскар и Розовая Дама (Эрик-Эмманюэль Шмитт)	
27	пт	Дверь в смежную комнату (Алан Эйкбурн)	
28	сб	Кровать для троих (Милорад Павич)	Пикник с Алисой
29	вс	Владимирская площадь (Александр Журбин, Вячеслав Вербин)	Пикник с Алисой
30	пн	Приглашение в замок (Жан Ануи)	
31	вт	Мнимый больной (Ж.-Б. Мольер)	

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

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПЯТОГО АЛЬБОМА
ГРУППА **07.10.2006**
Бутырка

НОВАЯ ПРОГРАММА
«КРИМИНАЛИСТ»

Радио FM 100.9 МГц

Только живой звук!!!

Заказ и доставка билетов: www.dk.gorkogo.spb.ru
и по телефону: 975-1707

Дворец культуры имени Горького

8 октября

начало в 19.00

Хохмодрама в двух действиях

В спектакле принимают участие: народный артист России Валентин Гафт, нар. артист России Борис Щербаков, лауреат государственной премии артистка Мария Аронова, артист Николай Кочеров.

...Когда-то муж предложил жене жить в браке по законам свободной пары - без взаимных обязательств в верности и любви, ибо только так, по его мнению, можно сохранить честные и долгие супружеские отношения. Правила игры оказались просты и удобны - все истинное и настоящее принадлежит по-прежнему семье, а на стороне лишь мимолетный отдых от тяжелых трудовых будней. Однако со временем выяснилось, что муж вовсе не предполагал, что и жена тоже имеет право воспользоваться заключенным между супругами договором и завести себе любовника...

Этот, на первый взгляд, банальный сюжет не смутил такого серьезного литератора как Дарио Фо. Драматург, чьи пьесы глубоко связаны с национальной театральной традицией - комедией дель арте, где большую роль играет импровизация, фарсовое начало, отказ от психологизма - превратил бытовую семейную историю в искрометную комедию, преисполненную глубокого смысла. Вспоминая и «проигрывая на публике» свою многолетнюю семейную историю, герои невольно задаются кардинальными вопросами жизни, пытаются вернуть давно утраченный смысл таким понятиям, как счастье, любовь, семья. Комический эффект от всего происходящего усилен в пьесе приемом «театр в театре», а зрители сделаны непосредственными свидетелями на процессе по «делу о супружеской неверности».

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

СВОБОДНАЯ ПАРА
Семейная комедия

Борис ЩЕРБАКОВ
Мария АРОНОВА

8 октября 19:00

Валентин ГАФТ

Режиссер Борис Мамырин
Персонаж Николай Нового
Художник Художник
Борис Лысков
Продюсер Леонид Робертсон

Заказ и доставка билетов: www.dk.gorkogo.spb.ru
и по телефону: 975-1707

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



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО МЕТРОБЕТОН

Сухие строительные смеси «ДОЛМАТ»



**Новинка от известного
производителя
высококачественных
строительных материалов для
обеспечения нужд строительства,
ремонта и отделки**

ГС-2-10-02-21-0-1803033447-003140-126-09-20021 Госстрой РФ



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

Тел./факс (812) 320-42-14

www.metrobeton.ru

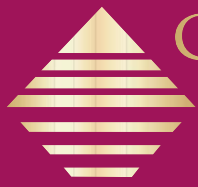
E-mail: office@metrobeton.ru

Центр российская сеть
**нормативно-технической
документации**

ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

- **НОРМЫ, ПРАВИЛА, СТАНДАРТЫ**
В ЭЛЕКТРОННЫХ СИСТЕМАХ «ТЕХЭКСПЕРТ»
- **ОФИЦИАЛЬНЫЕ ИЗДАНИЯ**
В ПЕЧАТНОМ ВИДЕ ПО ВАШЕЙ ЗАЯВКЕ
- **НОВОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**
В СВОБОДНОМ ДОСТУПЕ НА WWW.CNTD.RU
- **СОБЫТИЯ, МНЕНИЯ, КОММЕНТАРИИ**
В ИНФОРМАЦИОННОМ БЮЛЛЕТЕНЕ ЦНТД

(812) 34-784-34 ● SPB@CNTD.RU ● WWW.CNTD.RU



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



Жилой комплекс "Полюстрово"

пр.М. Блюхера/Кондратьевский пр.

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



**ПОСЛЕДНИЕ
КВАРТИРЫ
сдача III квартал 2006 года**

Архитектурная студия М-4

пр.Просвещения

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



Жилой комплекс "Смоленский"

ул. Беринга, 27

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



Жилой комплекс "Богатырский"

Коломяжский пр., 15

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

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

331-2000, 331-2050

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

www.stroytrest.spb.ru