



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№47(238) 4 декабря 2006 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**
IV Съезда строителей
7 декабря
ВК «ЛЕНЭКСПО», 7 павильон
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

Интересы города в реальном воплощении



Масштабы нового строительства являются индикатором развития экономики города, повышения его инвестиционной привлекательности. В последние 10 лет Санкт-Петербург живет в условиях строительного бума. Увеличивающиеся объемы ввода жилья и коммерческой недвижимости, реализация крупных проектов промышленного строительства с участием зарубежных компаний, строительство Кольцевой автодороги и Западного скоростного диаметра повлекли за собой необходимость комплексного развития городской инфраструктуры. Сети, не ремонтировавшиеся десятилетиями, не способны выдержать новые нагрузки, которые обусловлены бурным развитием города. Поэтому одним из приоритетных направлений деятельности городских властей стала активная работа по модернизации сетей, той основы, на которой в буквальном смысле базируется городская жизнь.

Продолжение на стр. 2

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-008020-2 от 21.06.2004 ФАС и ЖХК

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

Квартиры
в строящихся домах

www.6543210.ru Реклама

Производство ограждающих конструкций
строительство быстровозводимых зданий
www.baltkrov.ru

АНГАРЫ
ТИПОВЫЕ СКАЛДЫ, ПЕКА, АВТОМОЙКА
МОНТАЖ
ПОД «КЛЮЧ»

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
СТРОИТЕЛЬСТВО
В ЛИЗИНГ

т. 324-16-10

бак 300 л.

www.bioec.ru
БИОЭКОЛОГИЯ

**АРЕНДА
ПРОДАЖА
ОБСЛУЖИВАНИЕ**

подтвержденный
срок службы **7 лет!**

Туалетная кабина
Poly Portables (США) (812) 334-89-40

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-инженерная группа

ОПАЛУБКА

♦ **ПРОИЗВОДСТВО**
♦ **ПРОЕКТИРОВАНИЕ**
♦ **АРЕНДА**

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ
ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОПАЛУБКА КОНТУМ®

тел.: +7 (812) 449 5214
многоточный: +7 (812) 449 5216
факс: +7 (812) 449 5213

www.capitalstroy.com

ИНЖЕНЕРИЯ: В ЗОНЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ

В ближайшее время в Санкт-Петербурге будет образовано новое профессиональное общественное объединение – Союз инженерно-строительных компаний. Инициаторами создания новой структуры специализированного Союза выступили представители ряда ведущих компаний города.

На сегодняшний день в Северной столице насчитывается несколько общественных организаций, объединяющих различные компании по принципу принадлежности к строительной отрасли в целом. Диапазон приложения сил компаний – членов этих объединений и ассоциаций весьма широк – от производства сырья и строительных материалов до брокериджа и банковских услуг. Но ситуация должна измениться.

Бурное развитие практически всех видов строительства создало предпосылки для возникновения новых специализированных сообществ,

которые призваны объединить компании одной сферы строительной деятельности. Один из первых шагов в данном направлении – решение о создании Союза инженерно-строительных компаний.

Реализация крупных городских проектов строительства и реконструкции систем отопления, водо- и газоснабжения открывает перед строителями обширное поле деятельности. По мнению инициаторов создания нового профессионального объединения, в рамках Союза появится возможность не только коллегиально решать насущные вопросы, с которыми сталкиваются предприятия, работающие в сфере строительства сетей и коммуникаций, но и заниматься формированием новых стандартов качества выполнения работ. Союз инженерно-строительных компаний сможет во взаимодействии с властными структурами определять городскую политику в отношении инженерного обеспечения Санкт-Петербурга.

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

Приморский Маяк ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПЛАНОВЫМ УДОБНЫМ РАСПОЛОЖЕНИЕМ

ОТДЕЛ ПРОДАЖ застройщика:
334 12 30, 334 15 15

Дом улучшенной 121 серии Гатчинского ДСК!

- сдается с полной чистовой отделкой
- бесшовная технология соединения стеновых панелей
- оштукатуренные фасады, кирпичная облицовка до 4-го этажа
- единое остекление балкона и лоджий
- металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты
- большое количество вариантов планировок

Жилой комплекс «Приморский Маяк» располагается в наиболее экологически благополучном районе – недалеко от Лахтинского разлива, в непосредственной близости от Юнтоловского заказника

СРОК СДАЧИ IV КВАРТАЛ 2007

Застройщик и генеральный инвестор – ООО «Маяк», тел. 334-12-31
Генеральный подрядчик – «Строительный трест №20», тел. 379-86-62
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7826136907-008070-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖХК

ОПАЛУБКА И ЛЕСА PERI® для монолитного строительства



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

Успешно строить с фирмой PERI

ИНФРАСТРУКТУРА

Интересы города в реальном воплощении



Город нуждается в постоянном прогрессе, и все составляющие его жизни взаимосвязаны. Проекты дорожного строительства в Санкт-Петербурге, поддержанные федеральными властями, требуют масштабной реконструкции существующих инженерных сетей, и наоборот, сети играют важную роль в повышении инвестиционного потенциала.

НЕРАЗДЕЛИМЫ СЕТИ И ДОРОГИ

Завершающийся 2006 год богат проектами, касающимися изменений в инженерной структуре Санкт-Петербурга. Одним из наиболее значимых событий стало начало подготовительных работ для строительства Пулковской развязки с КАД. Перекладка инженерных коммуникаций, попадающих в зону строительства КАД, потребовала участия многих ведущих подрядных организаций города. Конкурс на реконструкцию двух газопроводов высокого давления диаметром 1000 мм на Пулковском шоссе выиграл консорциум, ведущим партнером в котором выступило ЗАО «СМУ-53» – одна из наиболее компетентных в сфере инженерного строительства петербургских компаний.

«Для нас это самый значимый объект нынешнего года, обладающий особой спецификой в силу технологических, временных и организационных причин, – отмечает заместитель генерального директора по производству ЗАО «СМУ-53» Игорь Коськин. – Но надо сказать, что практически все проекты 2006 года, в реализации которых принимала участие наша компания, так или иначе связаны с городскими сетями. Город обратил внимание на то, что надо не просто латать дыры, а делать полную реконструкцию инженерии, начиная с сетей и заканчивая дорожным полотном».

СМУ-53 участвовало в строительстве запущенной на прошлой недели тепломагистрали от Северо-Западной ТЭЦ до Приморской котельной. На долю компании выпала прокладка участка трубопровода диаметром 1400 мм. На этом объекте «обкатывалась» технология работы с трубами большого диаметра, которая в настоящее время применяется на Пулковском шоссе. Согласно контракту

работы по перекладке газопровода должны были продолжаться с мая по октябрь текущего года, но внешние обстоятельства внесли свои коррективы в первоначальные планы. Проведение саммита Большой восьмерки затормозило деятельность строителей летом, а трудности с администрацией Московского района в решении имущественных вопросов, касающихся земли, отведенной для нового газопровода, перенесли сроки окончания работ по этому проекту на начало 2007 года. «Это обстоятельство, которое стоит отнести к разряду форс-мажорных, – уверен Игорь Коськин. – Это, конечно, создало определенные неудобства, но, с другой стороны, позволило сделать максимально точную оценку того, какие ресурсы нам необходимо привлечь для решения поставленной городской задачи».

ПОДЗЕМНЫЕ ХИТРОСПЛЕТЕНИЯ

Петербург испытывает серьезную потребность в обновлении объектов инженерной инфраструктуры и улично-дорожной сети практически в каждом районе. Конечно, первое место в списке «горячих» точек города занимают центральные районы. Важным шагом петербургских властей в решении этой проблемы стало начало комплексной реконструкции сетей на Крестовском острове, где налицо несоответствие имеющихся коммуникаций и элитной жилой застройки.

ЗАО «СМУ-53» выступило в качестве генерального подрядчика в реконструкции систем инженерного обеспечения восточной части Крестовского острова. Компания осуществляла работы на 19-м пусковом комплексе на участке Кемской улицы от улицы Рюхина до Константиновского проспекта, а также на 14-м пусковом комплексе, проводя прокладку газопровода среднего давления по Морскому проспекту от улицы Рюхина до Спортивной. «Это был сложный объект, потому что территория очень насыщена сетями. Проектные решения не поспевали за нашими темпами, ведь ситуация менялась буквально каждую неделю, – говорит Игорь Коськин. – Увязать на небольшом промежутке улицы все сети – старые и новые – было очень трудно, но нам это удалось».

В текущем году были завершены работы в Стрельне, на территории, ограниченной Коммунальным переулком, Южной улицей, Стрельнинским проспектом, Заводской улицей и улицей Связи. Сети были построены зимой, на лето этого года приходилось благоустройство – асфальтирование, устройство пешеходных дорог, установка знаков и дорожная разметка. Данные работы были первым этапом в инженерной подготовке территорий для инвестиционного использования.

Через ГУ «Управление заказчика по строительству и капремонту объектов инженерно-энергетического комплекса» ЗАО «СМУ-53» выиграло тендер на реконструкцию тепловых сетей у станции метро «Озерки». По условиям контракта работы на объекте должны были завершиться лишь в следующем году. Но специалистами компании были найдены технические решения, которые позволили выполнить работу за 2,5 месяца – к ноябрю 2006 года.

В настоящее время СМУ-53 ведет реконструкцию газопровода высокого и среднего давления по улице Второй Луч от улицы Книпович до площади Бехтерева. Главная задача строителей – до основных холодов выполнить работы на стыках с существующими коммуникациями, чтобы впоследствии не тратить время на отогрев пересечек, находящихся в зоне промерзания.

Естественно, что помимо городских строек в 2006 году компания занималась реализацией и частных инвестиционных проектов. Компания приняла участие в строительстве сталепрокатного и трубного цехов на Ижорском заводе, в строительстве склада контейнеров и грузовой дороги в третьем районе Петербургского морского порта, возведении ТЦ «Радуга Винси». «Идеальных условий не бывает, – подчеркивает Игорь Коськин, – и если объект нам интересен, мы участвуем в тендерах и прикладываем все усилия, чтобы победить».

ДОМАШНЯЯ РАБОТА

Но самым главным для ЗАО «СМУ-53» объектом 2006 года стала реконструкция офиса на Ковенском переулке, где запланирован не только капитальный ремонт, но и надстройка четвертого – мансардного – этажа. Поскольку это здание является объектом охраны, все работы, связанные с его ремонтом, находятся под надзором КГИОП. «Мы специалисты, так сказать, наружного профиля, поэтому осваивать внутреннее пространство – это главная задача сейчас, – говорит Игорь Коськин. – Реконструкция этого здания стала увлечением для всех сотрудников компании. Мы фактически занимаемся обустройством собственного дома, и всем хочется создать там комфортную и уютную среду, при том, что плоды трудов и наших как заказчика, и подрядной организации будут приниматься госкомиссией по всей строгости существующих норм и правил».

Еще до наступления 2007 года компания планирует отпраздновать новоселье на Ковенском переулке. Однако «домашние» заботы никоим образом не влияют на состояние дел на других объектах, ведь от их реализации порой зависит будущее целого города.

ЕЛЕНА ЦУКИНА

ЦИТАТА НОМЕРА



МАКСИМ ШУБАРЕВ,
ПРЕЗИДЕНТ АССОЦИАЦИИ
СПК СЗ:

Мы считаем Съезд строителей одним из самых важных событий года

Стр. 18

ЦИФРА НОМЕРА

327 метров

составляет высота небоскреба «Газпром-Сити» по проекту RMJM London Limited

Стр. 8

ОПРОС НОМЕРА

Каково, на Ваш взгляд, сегодня состояние инженерных сетей Санкт-Петербурга?

Владимир Щитинский, директор РосНИПИ Урбанистики:

– В целом состояние инженерных сетей в Санкт-Петербурге я оцениваю как неудовлетворительное. Инженерия в городе находится в аварийном состоянии. Все это негативно отражается на нашей работе. Почти всегда при проектировании и строительстве приходится предусматривать перекладку сетей, а это требует больших расходов. В конечном итоге это прямо влияет на тех, кто приобретает построенную недвижимость. Могу сказать, что цены на недвижимость растут еще и по этой причине.

Степан Кузьменко, начальник отдела промышленных и специальных сооружений ЗАО «Ленпроектстальконструкция»:

– Плохое. В нашем городе чаще всего используют трубы из черного металла. Они долго не служат, ржавеют, поэтому приходится часто их менять. Стоимость затрат на замену заметно превосходит стоимость покупки самих труб. За рубежом, в частности, в Финляндии используют нержавеющую сталь для труб при прокладке инженерных сетей: они долговечны, хоть и стоят недешево. Думаю, нам бы стоило перенять их опыт в работе по инженерным коммуникациям.

Геннадий Зайнуллин, заместитель главного инженера ООО «Фирма «НАКС»:

– Инженерные сети города требуют замены. То, что всю систему нужно демонтировать, не вызывает сомнения. В последнее время то в одном, то в другом месте происходят аварии: столбы горячей воды, вырывающиеся из-под земли, наносят вред городу. Гибнут люди, портится дорожное полотно, выходят из строя машины, происходят аварии. Если не подойти к этому вопросу с умом, то проблемы будут только нарастать. И делать это надо уже сейчас, не откладывая в долгий ящик.

ПРОВЕРЕНО ВРЕМЕНЕМ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ с 1960 г.



- ✓ комплексная разработка и согласование проектной документации на реконструкцию, капитальный ремонт и новое строительство всех типов зданий;
- ✓ детальное обследование зданий с выявлением технического состояния строительных конструкций с целью получения данных для последующего проектирования капитального ремонта и реконструкции;
- ✓ разработка проектов установки лифтового оборудования;
- ✓ проектирование наружного утепления зданий.

Россия, 190000, Санкт-Петербург,
Галерная ул., д. 20

тел.: (812) 315-51-09, факс: (812) 312-28-73
e-mail: redesign@mail.wplus.net, www.lenzhilniiproekt.ru

Реклама

Комплексный подход в решении инженерных задач!

ОТОПЛЕНИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ
ВОДООТВЕДЕНИЕ



СТРОИТЕЛЬНЫМ И МОНТАЖНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ - ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ!

ТТМ
ТЕХМОНТАЖ

http:// www.techmontazh.ru
e-mail: techmontazh@mail.ru

191144, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 39
Т./ф. (812) 275-9393, 275-9397, 275-5457, 275-5458, 275-1033

Реклама

ТЕРМИНАТОР

198095, Санкт-Петербург, ул. М. Говорова, д. 37
 тел./факс: (812) 334-3535, 252-7955
www.terminator.com.ru

Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7805274656-014349-1 от 03.07.2006

СНОСИМ

Снос, демонтаж зданий и сооружений	Вывоз и утилизация строительных отходов	Переработка неликвидных стройматериалов	Земляные работы, благоустройство, инженерные сети
------------------------------------	---	---	---

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.

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

“Теплый дом” для Северной столицы

ЗВ ТРЕСТ

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

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

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

ПРОДАЕТСЯ РОСКОШНЫЙ ОТДЕЛ ПРОДАЖ!

346-18-63

Техника Тепловидение Медицина

ТЕПЛОВИЗИОННЫЙ КОНТРОЛЬ качества теплозащиты зданий и коттеджей. Оформление документов для приемки госкомиссией новых и реконструированных объектов, присвоение класса энергоэффективности, оформление энергетических паспортов.

ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ на новых и реконструированных системах отопления, вентиляции и кондиционирования. Составление программ и отчетов ПНР, оформление документов для допуска в Ростехнадзоре. Экспертиза, проектирование и монтаж систем.

ЗАО «ТТМ», 199397, Россия, Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 30, лест. 5, офис 103Н
 тел./факс (812) 320-57-57, 320-57-51, 305-57-88
 e-mail: infrared@ttm.spb.ru www.ttm.spb.ru

Лиц. ГС-2781-02-27-0-7813037923-014128-1 от 19.06.2006 ФАС и ЖЖХ

Улыбка ОСНОВА КОММУНИКАЦИИ

SMART TELECOM

Проектирование, монтаж систем безопасности, СКС
 Поставка оборудования
 Гарантийное и послегарантийное обслуживание

Строительным компаниям - дополнительные бонусы... **329 44 44**
smart.spb.ru

Лиц. ГС-1-77-01-26-0-7825365252-027525-1, ГС-1-77-01-27-0-7825365252-027526-1 от 07.08.2006 ФАС и ЖЖХ

Эксперты рынка: покупать жилье надо сейчас

В этом году наблюдался серьезный рост цен в ряде российских городов: Самаре, Екатеринбурге, Новосибирске, что отражает общую ситуацию в экономике страны и в отрасли – российский рынок недвижимости приближается к средневропейскому ценовому показателю. Исключением не стала и Северная столица. С начала года цены на квартиры в Санкт-Петербурге выросли почти на 100 процентов. В настоящее время темпы роста несколько снизились: сейчас стоимость 1 кв. метра на вторичном рынке типового жилья составляет \$2,5 тыс., на первичном – \$2,1 тыс., но это можно расценивать только как временное затишье.

Резкое повышение стоимости квадратного метра перед многими поставило проблему выбора – приобретать ли квартиру сейчас или отложить покупку до тех пор, пока цена не понизится. Но промедление сегодня может обернуться разочарованием завтра, поскольку выжидательная позиция экономически нецелесообразна. На данный момент необходимо быстро ориентироваться в сегодняшних условиях рынка и принимать решение – покупать. «Идеальных условий для покупки не бывает никогда, – таково мнение многих экспертов. – Если вам нужна квартира, покупайте ее прямо сейчас».

Действительно, ситуацию на петербургском рынке недвижимости трудно назвать стабильной, но с точностью можно сказать только одно: экономических предпосылок для резкого понижения цен нет. Более того, уже к весне 2007 года аналитики предсказывают новый виток роста. Вероятнее всего, он не будет таким стреми-

тельным, как в начале текущего года, но тот факт, что рост возобновится, не подлежит сомнению.

ШИРОКИЙ ВЫБОР

Жилищный рынок в России постепенно, но неуклонно приобретает все более цивилизованный вид, становясь не рынком продавца, а рынком покупателя. Петербуржцев все больше волнует качество приобретаемой квартиры, ее высокие потребительские характеристики. Сейчас не многие петербургские компании обладают достаточным количеством ликвидных инвестиционно-строительных проектов, находящихся в стадии продаж. 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 Соновка и Суздальскими озерами; в строящемся жилым доме «Манхэттен» и уже построенном «Высотном доме» – оба расположены в двух шагах от метро «Проспект Ветеранов»; в комплексе «Южный каскад», строящемся в экологическом чистом уголке Кировского района, недалеко от лесопарка Александрово...

Правда, в компании отмечают, что такой широкий квартирный ассортимент – явление временное. Благодаря выгодным условиям приобретения жилья, различным финансовым новшествам вроде первого взноса в 5000 у.е. при покупке трехкомнатных и четырехкомнатных квартир и широкому внедрению ипотечного кредитования квартиры у «М-ИНДУСТРИИ» быстро находят своего покупателя.

БОЛЬШЕ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

Совсем недавно ко всем другим преимуществам покупки жилья в компании «М-ИНДУСТРИЯ» прибавилось еще одно: больше квадратных метров за те же деньги. Если проанализировать предложения других строительных компаний города, то ценовое преимущество «М-ИНДУСТРИИ» по трех- и четырехкомнатным квартирам становится очевидно.

«Соотношение цена-площадь-район-качество в наших объектах является наиболее выгодным и привлекательным для потенциальных клиентов, – отмечают в компании. – За счет оптимальной стоимости квадратного метра клиент может приобрести квартиру большей площади, чем у конкурентов, сэкономив значительную сумму». Это обстоятельство может стать решающим для тех, кто не решается купить квартиру «на вырост». А смысл в такой покупке есть: имея просторное качественное жилье, вы на долгие годы избавите себя от проблем, связанных со значительными финансовыми вложениями – порой весьма рискованными, не говоря о хлопотах, которые предполагает оформление документов и переезд.

Сейчас есть реальная возможность получить максимально выгодные условия покупки квартир в компании «М-ИНДУСТРИЯ», но не стоит медлить с решением. «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.

3-4 КОМН. КВ.
ПО ЛЕТНИМ
ЦЕНАМ ДО
НОВОГО ГОДА

БОЛЬШЕ
ЗА ТЕ ЖЕ ДЕНЬГИ
МЕТРОВ



год основания – 1993
М-ИНДУСТРИЯ
СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

индустрия
качества
(812) 449-4444
WWW.M-INDUSTRY.RU

Самые ответственные работы доверяют ООО «Стройремонт»

Компания «Стройремонт» за 15 лет работы в строительном бизнесе Санкт-Петербурга зарекомендовала себя как команда специалистов высокого уровня, которой доверяют выполнение самых сложных и ответственных заказов по строительству объектов инженерной инфраструктуры города.

В настоящее время одной из самых важных задач для развития строительного комплекса Петербурга является инженерная подготовка городских территорий под жилищное и другое строительство. В этом сегменте строительного рынка ООО «Стройремонт» находится среди передовых фирм, именно поэтому компания постоянно участвует в конкурсах, проводимых профильными комитетами администрации города в рамках госзаказа. Строительство трансформаторных подстанций, прокладка кабельных линий, монтаж оборудования, проведение пусконаладочных работ – весь цикл работ от проектирования до сдачи объекта в строй компания делает собственными силами.

ООО «Стройремонт» является официальным генподрядчиком ОАО «Ленэнерго». Ведущие специалисты компании имеют сертификаты от Schneider Electric и Raychem.

В 2005 году компания выполнила строительство инженерных сетей в Приморском районе, реконструкцию сетей газоснабжения в Пушкинском районе и теплоснабжения по Индустриальному проспекту, завершила строительство очистных сооружений «Пулково-3» и ряд других проектов.

Как рассказала начальник ПТО Ирина Меньшакова, наиболее значимыми объектами 2006 года являются строительство Ледового стадиона, 13-го отделения милиции в районе Ржевка-Пороховые, реконструкция автотранспортного и электромеханического колледжа на Большой Пороховской, 37, и прокладка инженерных сетей в Приморском районе, кв. 56-АБ. Электротехничес-



кий участок осуществил строительство трех трансформаторных подстанций, одну реконструировал. За работу на всех объектах компания получила высокую оценку, в том числе лично губернатора В.И. Матвиенко во время осмотра ею строительных объектов.

С каждым годом растет объем работ. Так, если в 2005 году электротехническим участком было проложено 15,4 км кабельных сетей, то в

2006 году уже 27 км, практически в два раза больше. Технический директор Николай Михайлов отмечает положительную динамику развития компании, которая выражается не только в увеличении объемов и расширении спектра работ, но и в применении современных технологий и материалов.

Заказы, выполненные в срок и качественно, позволили компании не только завоевать хоро-

шую деловую репутацию, но и сформировать круг постоянных клиентов, которые доверяют ей выполнение самых сложных специализированных работ. Успешно складывается сотрудничество с ЗАО «ЮИТ Ленэк», ЛЭК ИСТЕЙТ. В будущем ООО «Стройремонт» рассчитывает на плодотворное сотрудничество с Группой компаний «Газстройинвест».

В штате ООО «Стройремонт» имеется своя проектная группа, которая способна оперативно вносить при необходимости изменения в готовый проект, а также самостоятельно готовить проекты трансформаторных подстанций и других объектов энергетики.

В компании уделяют большое внимание повышению квалификации кадров, понимая, что сегодня без высокого научно-технического потенциала не стать конкурентоспособным предприятием. Этим направлением в компании занимается опытный руководитель отдела персонала Валентина Хромченко.

Более известная на строительном рынке как специализированная компания, занимающаяся прокладкой электрических, канализационных, газовых, тепловых сетей, ООО «Стройремонт» в то же время является многопрофильным предприятием. На проведение не только общестроительных и специализированных работ, но и на осуществление деятельности по реставрации памятников истории и культуры имеются лицензии.

В настоящее время компания приступила к работе над новым проектом – реконструкции здания на Большой Морской улице, которое является объектом ГКИОП, под 4-звездочную гостиницу. Исторический фасад здания будет сохранен при полной внутренней перепланировке и реконструкции. В результате за старинным фасадом появится современный гостиничный комплекс.

У компании, которая развивается высокими темпами, большие планы и перспективы – обеспечить городские территории объектами инженерной инфраструктуры.

ООО «Стройремонт»
Россия, 197183, Санкт-Петербург,
Ул. Полевая Сабировская, 45А
Тел.: (812) 430-4291, 430-4310
E-mail: info@stroyremont.spb.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7825671595-004289-1 от 06.02.2003
Лиц. 143 от 07.12.2004



■ За пределами
Квадрата

SetlCity

DEVELOPMENT

+7(812)335 55 55

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА


Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 1 полугодие 2007 года



Ежемесячный общероссийский журнал
Ценообразование и сметное нормирование в строительстве
Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» - 41075
в каталоге российской прессы «Почта России» - 60537
В журнале публикуются

- ☛ Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
- ☛ Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
- ☛ Оперативная информация органов государственного регулирования;
- ☛ Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования в строительстве.



Ежеквартальный общероссийский журнал
Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве
Подписной индекс в каталогах
агентства «Роспечать» - 14528
русской прессы «Почта России» - 60528, 60529

- ☛ Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- ☛ На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- ☛ Уникальное издание по качеству и объему информации.



Ежемесячный общероссийский журнал
Сметные цены в строительстве
Журнал выходит в печатном
и электронном виде

Подписные индексы
в каталоге Агентства «Роспечать»
на печатный вариант - 41076,
на электронный вариант - 29963
в каталоге российской прессы «Почта России»
на печатный вариант - 60538,
на электронный вариант - 60539

В журнале вы можете найти

- ☛ Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- ☛ Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- ☛ Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- ☛ Электронный вариант подключается ко всем основным сметным программам.



По вопросам подписки и приобретения
сметно-нормативной литературы
следует обращаться

в Санкт-Петербургский Региональный центр
по ценообразованию (РЦЦС-СПб)

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: <http://www.rccs.spb.ru>, www.kccs.ru
Членом Союза инженеров-сметчиков при подписке через РЦЦС-СПб предоставляются скидки

Подробная информация о изданиях - на интернет-сайте www.rccs.spb.ru

СОЮЗ



Фото Николая Малышева

Инженерия: в зоне особого внимания

ТЭЦ до Приморской котельной. Тепломагистраль стала той ниточкой, которая соединила такие структуры, как РАО ЕЭС и городской ГУП ТЭК (Приморская котельная подведомственна ТЭКу, а Северо-Западная ТЭЦ относится к Ленэнерго). Благодаря конструктивной политике городских властей и лично губернатора Валентины Матвиенко Петербург получил отличную теплотрассу, реализован проект, который позволит жителям Приморского района получать горячую воду без летних перерывов на профилактические работы.

«Проблемы инженерного обеспечения в настоящее время касаются каждого жителя Петербурга, – отметил Игорь Силверстов, глава компании «Руструбром». – Необходимо осознать, что это такое, за что платятся деньги, куда они расходуются и каково качество прокладываемых коммуникаций. Рынок инженерного строительства нужно сделать прозрачным, понятным и предсказуемым».

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Основная цель деятельности Союза инженерно-строительных компаний – содействие развитию членов этого объединения, повышению их профессионализма и устойчивости на рынке инженерного строительства. Это может быть достигнуто только в

недобросовестных действий участников и конкуренции извне, а также обеспечение обмена информацией о подобных случаях. В настоящее время существует необходимость проводить постоянную работу с заказчиками, изменяя подход к выбору подрядных организаций, когда во главу угла ставится не столько качество работ, сколько ценовой фактор. «Государственные заказчики сейчас стали обращать внимание на профессионализм участников данного рынка, необходимо продолжать движение в данном направлении», – отмечает Михаил Брусов, руководитель одного из отделов ГУ «Управление заказчиком по строительству и капремонту объектов инженерно-строительного комплекса».

Важнейшей сферой деятельности Союза должна стать координация деятельности его участников и решение спорных вопросов. Ни для кого не секрет, что при строительстве крупных, стратегически важных для города объектов, имеют место определенные разногласия среди подрядных организаций. Решение всех возникающих проблем должно вестись в рамках конструктивного диалога, и Союз станет «ареной» для разрешения конфликтов. Речь пока не идет о создании внутрикорпоративного арбитража или третейского суда – это дело будущих времен, но работа в этом направлении вестись будет.

он будет постоянно расширяться. По замыслу организаторов, в состав нового партнерства должны войти все компании, имеющие непосредственное отношение к инженерии и сетям. Квалификационные требования просты – добросовестность и незапятнанная репутация участников, заинтересованность в развитии данного сегмента строительной отрасли, активная позиция при формировании политики объединения.

«Необходимость организации Союза продиктована жизнью, поскольку строители, занимающиеся инженерией, оказались единственным разрозненным и не связанным между собой профессиональным сообществом, – считает генеральный директор ЗАО «СМУ-53» Виктор Евдокимов. – Вопросы, возникающие перед строительным комплексом из-за отсутствия новых инженерно-обеспеченных территорий и ветхости существующих инженерных сетей, можно решать только совместными усилиями. И лоббировать свои интересы проще сообща».

Близится 2007 год, когда, как предполагается, будет отменено лицензирование строительной деятельности. В этой ситуации узкоспециализированным некоммерческим организациям будет проще разрабатывать внутренние стандарты качества, нежели крупным объединениям строителей. «Хочется в перспективе иметь эту организацию в качестве саморегулируемой, стоящей у истоков формирования новых профессиональных стандартов. Но до того как декларировать себя в этом качестве, Союз должен утвердиться, завоевав доверие и коллег, и властных структур конструктивным решением всех возникающих вопросов. Так что время покажет. Сейчас главное – объединиться, начать отстаивать свои интересы, начать работу», – считает глава компании «Руструбром».

Инициатива инженерно-строительных компаний по созданию Союза уже получила одобрение со стороны Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. Союз будет выполнять функции связующего звена между чиновниками и коммерческими структурами. «Должно возникнуть доверие между властью и общественными объединениями, которые заинтересованы в том, чтобы власть принимала правильные обдуманные решения и имела основу для их принятия», – отметил Игорь Силверстов. – Мы надеемся на конструктивные взаимоотношения и с профильными комитетами, и непосредственно с правительством города, руководством региона, а если того потребуют обстоятельства – и страны. Город находится в центре внимания высокого руководства, и это накладывает определенную ответственность на петербургские власти и общественные объединения, осуществляющие здесь свою деятельность».

Координационный совет Союза инженерно-строительных компаний сформирован представителями компаний, занимающих ведущие позиции на петербургском рынке инжиниринговых услуг – «СМУ-53», «Мост-Сервис», «Стройпрофкомплекс», «Водоканалстрой», «СпецСтройТехнология», «Петроком», «ПРиСС», «Руструбром», СМУ-303. Всего в состав инициативной группы вошли представители десяти ведущих инжиниринговых компаний Северной столицы. К созданию нового союза проявили интерес ГУП ТЭК, Водоканал, ведутся переговоры с Ленэнерго, Лентеплоснабом.

БЫТИЕ ОПРЕДЕЛЯЕТ СОЗДАНИЕ

В последний день ноября состоялось собрание инициативной группы, на котором были определены цели и задачи нового инженерно-строительного Союза.

«Из всего спектра строительных общественных объединений, которые присутствуют в нашем регионе, пришло время выделить некий профессиональный союз, – прокомментировал генеральный директор компании «Мост-Сервис» Михаил Кузнецов. – Вопрос обеспечения города объектами инженерной инфраструктуры с каждым годом приобретает все большую важность и актуальность. На строительном рынке появляются все более современные материалы и технологии, применяемые для инженерной подготовки территорий под застройку, возникают новые проблемы, связанные с этим рынком, на первый план выходит качество строительства сетей».

Поэтому в городе должна быть структура, имеющая максимально полное, компетентное и профессиональное представление о происходящих процессах».

Развитие всех сфер строительной деятельности в Санкт-Петербурге заметно, что называется, невооруженным глазом. Проезжая по городу, можно видеть, насколько бурно ведется строительство. Буквально каждый месяц сдаются в эксплуатацию новые строительные объекты: жилые дома, возводимые по индивидуальным проектам, бизнес-центры, мегамаркеты. Постоянно увеличивается количество дорог, ремонтируемых за счет городского бюджета, например, проведена реконструкция Полустровского проспекта, продолжаются ремонтные работы на Пискаревском проспекте, активно ведутся работы по строительству КАД.

Но все действия по созданию в Петербурге благоприятной среды обитания окажутся несостоятельными, если не будет уделяться особое внимание инженерному обеспечению. Уже невозможен возврат к практике десятилетней давности, когда ремонтировались объекты дорожного хозяйства, укладывался новый асфальт, а через месяц возникала необходимость в реконструкции инженерных сетей. Госзаказ «набирает обороты эффективности», значительные суммы выделяются на реконструкцию и новое строительство сетей. В этой ситуации и городские власти, и сами строители заинтересованы в постоянном повышении качества инженерного строительства.

Недавно было завершено строительство знакового для города объекта – тепломагистрали, протянувшейся от Северо-Западной



Фото Владимира Тилеса

процессе постоянного профессионального роста сотрудников и внедрения новейших инженерно-строительных технологий.

За постперестроечные годы экономического застоя профессионализм сотрудников был в значительной степени утрачен. Необходимость улучшения профессиональных навыков сотрудников инжиниринговых компаний, в первую очередь, затрагивает такие сферы деятельности компаний, как строительство, снабжение, логистика, маркетинг, складирование и безопасность. В рамках Союза данные вопросы можно решать более эффективно, чем если бы каждая из компаний занималась этим самостоятельно. Вхождение в новый специализированный Союз должно дать компаниям – участникам объединения гарантии соблюдения их профессиональных интересов, как в Северо-Западном регионе, так и за его пределами, поскольку узкая специализация объединения не подразумевает его замкнутости в границах Санкт-Петербурга. Компании, которые по идее организаторов, должны составить основу профессионального объединения, ведут активную политику ведения бизнеса, используют зарубежные технологии и материалы – трубы, комплектующие, краны, затворы, арматуру. Союз должен будет осуществлять контроль, не допуская, чтобы некачественные материалы для строительства и реконструкции объектов городской инфраструктуры поступали на рынок.

Еще одна задача, которая ставится перед членами Союза, – защита внутреннего рынка от

«На первых этапах становления нового партнерства нужно сделать из Союза некую площадку для общения организаций – членов Союза», – отметил Игорь Силверстов. – Формируется не «клубная тусовка». Компании, которые составляют основу новой организации, обладают высокой репутацией и огромным опытом ведения инженерно-строительных работ, они несколько не нуждаются еще в одном месте, где можно просто «засветиться». Союз организовывается для того, чтобы заниматься конкретными делами».

Компаниями-организаторами Союз инженерно-строительных компаний рассматривается как базис для проведения встреч, конференций, консультаций с зарубежными профильными предприятиями для содействия повышению качества используемых материалов и проведения работ, внедрения новых технологий. Необходимость серьезного изучения опыта зарубежных коллег продиктована, в первую очередь, желанием городских властей превратить Петербург в европейский мегаполис эталонного стандарта жизни. А такой город не может иметь далекую от совершенства инженерную инфраструктуру или строиться непрофессиональными компаниями.

ИНЖИНИРИНГОВОЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ?

Естественно, количественный состав организаций – членов инжинирингового Союза не ограничится первой десяткой основателей,



Фото Владимира Тилеса

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

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

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая
тел. 380-15-82

Директор по PR Татьяна Погалова
PR-менеджер Любовь Захарова
тел. 380-15-81, e-mail: pr@stroypress.ru

Над номером работали

Ирина Барчук, Лилиана Глазова, Марина Голокова,
Вероника Шеменева, Андрей Мельников, Марианна Рахман,
Елена Владимировна, Владимир Тилес, Николай Мальшев, Марат
Марцион, Александр Элбин, Борис Гонт, Александр Успенский

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

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

Отдел подписки

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти - 14221.

Подписка через редакцию (812) 380-09-74, 380-15-81

e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 335-97-51,

e-mail: zajavka@crp.spb.ru

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

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

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 № 50.48. Подписано в печать 01.12.2006, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам. Цена договорная

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

Адрес редакции: 194100, Санкт-Петербург,

Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж

Постоянный информационный партнер



ФОТОФАКТ



Фото: Николай Мальшева

Часовня Князь-Владимирского собора открыта после реставрации. Она была построена более ста лет назад на деньги, собранные прихожанами, и отреставрирована тоже на народные средства. Воссоздание архитектурного убранства и исторического облика часовни – дар городу Союза реставраторов Санкт-Петербурга и КГИОП.

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) завершило процесс внедрения единой информационной системы для участников системы refinансирования ипотечных жилищных кредитов в России. Внедрение системы позволило автоматизировать 83 бизнес-процесса, связанных с выдачей, refinансированием и сопровождением ипотечных кредитов, что позволило значительно сократить сроки выкупа закладных и увеличить пропускную способность системы. Ожидается, что автоматизация процессов позволит существенно увеличить объемы ипотечного кредитования в регионах.

Губернатор Валентина Матвиенко поручила КГИОП разработать распоряжение о запрете красить оконные рамы петербургских зданий в разные цвета. Валентина Матвиенко указала на то, что сейчас некоторые жильцы и фирмы, занимающие отдельные помещения в зданиях, красят рамы своих окон в яркие цвета, что не только портит облик самого дома, но и «уродует внешний вид города». Пока не уточняется, будет ли этот запрет касаться только зданий в историческом центре города. Следить за выполнением данного распоряжения должны будут главы районов.

РФФИ проведет 11 января 2007 года аукцион по продаже 20 процентов акций ОАО «Ленгипротранс». Стартовая цена пакета составит 125 млн рублей. Форма торгов – аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене имущества. Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 27 декабря 2006 года. Шаг аукциона (величина повышения начальной цены) – 4 млн рублей. Начальная цена акций – 125 млн рублей. ОАО «Ленгипротранс» производит проектно-изыскательские работы по объектам транспортного строительства.



УПРАВЛЕНИЕ БУРОВЫХ РАБОТ

ЗАО «РОССТРОЙИНВЕСТ»

ВЫПОЛНЯЕТ КОМПЛЕКС БУРОВЫХ РАБОТ:



метод «СТЕНА В ГРУНТЕ»:

- ♦ сооружение фундаментов зданий, подземных паркингов, портовых объектов, тоннелей.
- ♦ безопасное устройство глубоких котлованов в непосредственной близости от зданий.



устройство буронабивных свай:

- ♦ Технология «полого шнека» (CFA).
- ♦ Технология бурения бор-штангой под защитой обсадных труб.



тел. 331-50-15

197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 14/2, тел./факс: (812) 331-5015

e-mail: rosstroinvest@mail.ru

www.rsti.ru

ЗАКЛАДКА

Школа для будущих правителей России

На прошедшей неделе в Петербурге состоялось одно знаменательное событие: Президент Российской Федерации Владимир Путин заложил символический камень в строительство будущей Высшей школы менеджмента.

Всего полгода назад было принято решение о создании такой школы на базе факультета менеджмента Санкт-Петербургского государственного университета. Но за это время удалось наладить необходимые связи с бизнес-элитой не только России, но и зарубежья. Причем первый миллион долларов на создание школы дали американские бизнесмены. А буквально на днях, по словам декана факультета менеджмента и руководителя будущей школы Валерия Катъкало, соглашение о выделении \$3 млн подписано с компанией «ПСБ-Капитал».

ИМПЕРАТОРСКАЯ ДАЧА

Школа расположится в одном из красивейших пригородов Петербурга – садово-парковом ансамбле «Михайловская дача». Территория 104 гектара. В настоящее время площадь существующих зданий составляет 22 тыс. кв. метров. Изначально первая дача (а на территории ансамбля их было 8) принадлежала личным врачам Петра I, а в 1718 году перешла первому президенту Академии наук Лаврентию Блюментросту. В начале XIX века все усадьбы были объединены, имение попало в распоряжение княгини В.А. Шаховской, позже она была выкуплена под резиденцию сына Николая I Великого князя Михаила Николаевича.

В 1850 году архитектор Штакеншнейдер составил проект нового дворца в Михайловском имении, одновременно построив две новые оранжереи и дом садовника. Строительство дворца закончили в 1862 году, а имение с тех пор превратилось в сложный пейзажный архитектурно-ландшафтный комплекс, построенный на двух террасах. Полностью благоустройство местности завершилось в 1864 году строительством церкви Св. Ольги с колокольней. После революции Михайловка сменила множество владельцев, пока в 1967 году не была передана Кировскому заводу, который ее частично отреставрировал и приспособил под базу отдыха.



Фото Владимира Тилвеса

ЭЛИТНАЯ ШКОЛА ВО ДВОРЦЕ

С передачей дворцово-паркового ансамбля СПбГУ появилась возможность возродить атмосферу этого уникального исторического места. Концепция создания загородного кампуса Высшей школы менеджмента предполагает приспособление исторических зданий и территории парка под нужды бизнес-школы XXI века с учетом требований, предъявляемых к инфраструктуре подобных заведений. Планируется, что в состав кампуса будут входить учебные и административные корпуса, общежития для студентов, студенческая столовая, гостинично-учебные комплексы, многофункциональный спортивный комплекс с бассейном и открытые спортивные площадки, а также современные автостоянки.

Пять сохранившихся исторических зданий ансамбля будут реконструированы и отреставрированы с целью приспособления их под новые функции. Коношенин корпус станет Главным учебным корпусом, Гофмейстерский планируется использовать в качестве административного здания, Кухонный переоборудуют под жилой для гостей преподавателей. На месте оран-

жерей расположится центр подготовки руководителей. Во дворце Великого князя Михаила Николаевича разместится научно-исследовательский институт.

Кроме того, на свободных участках будет построено современное комфортное общежитие на 1500 человек, студенческая столовая на 1000 мест, ФОК и хозяйственный корпус для размещения служб и технических средств. Общая площадь отреставрированных и вновь построенных помещений составит 80 тыс. кв. метров. Предварительная стоимость затрат – более \$200 млн. Полностью во всей красе школа менеджмента должна предстать во II квартале 2009 года.

СПИЧ ПРЕЗИДЕНТА

Открывая торжественное мероприятие по закладке символического камня, Владимир Путин сказал: «Сегодня мы даем старт строительству комплекса зданий высшей школы менеджмента Петербургского университета. Это учебное заведение абсолютно нового типа, ориентированное на самые передовые стандарты в области образования. Оно должно стать крупным центром подготовки кадров высшего управленчес-

кого звена и, как мы рассчитываем, будет достойно конкурировать со всеми известными в мире бизнес-школами. Создание такого учебного заведения, безусловно, несет позитивный вклад в развитие национальной экономики. Выпускникам школы придется решать практические реальные проблемы бизнеса и впоследствии самостоятельно отстаивать российские интересы на мировых рынках. Для этого помимо специальной подготовки и прикладных знаний потребуются, как мы сейчас говорим, предпринимательские качества. И, конечно, – фундаментальное образование.

Именно такой подход – академический, основательный, должен стать сильной стороной петербургской школы менеджмента. Очевидно, что проект подобного масштаба потребует и солидных инвестиций. Только в течение первых двух лет в него будет вложено более 1,5 млрд рублей из федерального бюджета. Кроме того, будут привлекаться средства из фондов с целевым капиталом, создаваемых предпринимательским сообществом. Надеемся, что партнерство государства и бизнеса этим не ограничится. Мы рассчитываем на участие корпоративных структур в создании образовательных стандартов, в развитии системы образовательных кредитов. Полагаю, что крупные компании смогут обеспечить базу и для будущих стажировок. Убежден, что только так – через сотрудничество государства, бизнеса, образовательного сообщества можно сделать подобные проекты по настоящему престижными и привлекательными.

Хочу поздравить всех с сегодняшним событием и пожелать нашему проекту успеха. Новый учебный центр рождается в дни празднования столетия академика Лихачева. И думаю, что сегодня уместно вспомнить слова, сказанные Дмитрием Сергеевичем в одном из петербургских вузов, где он подчеркнул, что «будущее российских университетов будет великим, спокойным и первозначным в Европе».

Камень заложили в массивный гранитный постамент. Реставрационные работы уже идут полным ходом. Есть надежда, что скоро в России будет достаточно управленцев высшего звена, которых пока не хватает всем отраслям народного хозяйства.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ГАЗПРОМ-СИТИ

Вершина триумфа – 327 метров

Подведены итоги конкурса архитектурных проектов «Газпром-Сити». Победителем было признано бюро RMJM London Limited.

Экспозиция проектов будущего административно-делового центра «Газпром-Сити» была открыта для посещения в Академии художеств около месяца. Церемония торжественного открытия выставки состоялась 8 ноября, а на следующий день авторы проектов провели презентацию своих работ.

Победитель конкурса определялся на основании трех показателей: экспертной оценки, сделанной международным коллективом ведущих архитек-



торов, предпочтений членов жюри конкурса, сопредседателями которого являются глава ОАО «Газпром» Алексей Миллер и губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, а также результатов общественного голосования. Каждый посетитель выставки и специализированного сайта, посвященного проекту строительства «Газпром-Сити» мог отдать свой голос за одного из претендентов.

За время проведения интернет-опроса в нем приняли участие более 10 тысяч петербуржцев. Наиболее симпатичным жителям города оказался проект, представленный архитектурным бюро RMJM London Limited, набравший 2327 голоса. Второе место занял проект Даниэля Либескинда,

чей небоскреб, словно состоящий из двух парабол, получил одобрение 2238 жителей города. Явным аутсайдером стал проект поклонника советских конструктивистов голландца Рэма Кулхааса. Его здание, собранное из огромных «пикселей», пришлось по вкусу всего 555 проголосовавшим. По данным организатора конкурса – компании «Газпром нефть Инвест», среди более чем 10 тыс. посетителей экспозиции, проголосовавших за тот или иной проект, за RMJM London Limited отдали голоса 24 процента, за Studio Daniel Libeskind LLC – 23 процента, за Aterliers Jean Nouvel – 13 процентов.

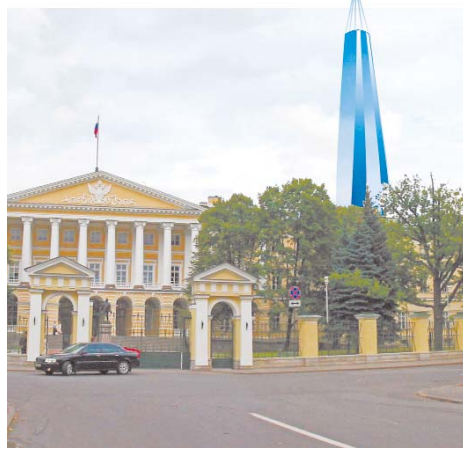
Архитектурные предпочтения публики, экспертов и жюри совпали. Небоскреб от RMJM London

Limited высотой 327 метров, который, по замыслу проектировщиков, воплощает в себе символ энергии, получил лавры победителя.

Однако далеко не все петербуржцы голосовали «за» строительство «Газпром-Сити». Тем не менее, подробных данных о том, сколько именно жителей Северной столицы выступают против возведения небоскреба, нет.

Губернатору Валентине Матвиенко было направлено несколько депутатских запросов относительно правовой основы проведения архитектурного конкурса, также был направлен запрос в Генпрокуратуру по поводу самой целевой программы Петербурга, предполагающей строительство офиса для коммерческой компании за счет бюджетных средств.

БЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

Поправки ради доступного жилья

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Время покажет

Заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по труду и социальной политике Олег Шейн уверен, что каждая в отдельности принятая поправка хороша, но как измененный закон будет работать как цельный документ – покажет время.



По словам депутата, все поправки нацелены на то, чтобы, главным образом, отрегулировать процесс предоставления земельных площадок в наших муниципальных образованиях.

«Система аукционов – это шаг вперед на пути развития строительного рынка», – заявил собеседник. По его словам, отдельного внимания стоит поправка, которая касается строительства социальных домов и предоставления жилья льготникам.

«Раньше при предоставлении застройщику земельной площадки для строительства жилья фир-

мой выделялась некая доля – порядка 10 процентов от площади дома – которую государство могло заселить очередниками, – поясняет эксперт. – С переходом на систему аукционов по земельным участкам картина изменилась. Теперь деньги от аукционов поступают в бюджет, и, исходя из этой суммы, государство может покупать квартиры для льготников. Это делает ситуацию с жильем для очередников более прозрачной.

А с социальными домами перемены следующие. Теперь земля под строительство такого дома выделяется не через аукцион, а может быть просто выделена целевым образом. Что здесь имеется в виду? Предположим, из бюджетных средств специально решили построить дом для людей с низкими доходами. По сегодняшним правилам власть должна эту земельную площадку провести через аукцион, что существенно увеличивает стоимость строительства. Получается дикая картина, когда за счет государства строится дом и государство при этом еще должно проводить аукцион со всеми вытекающими отсюда издержками».

ком. Тогда они идут и сами покупают, что хотят.

Но в жилищный пакет 2004 года были внесены поправки, которые запретили изымать участки и квартиры по такой схеме. Тем самым был нанесен удар по возможностям инвесторов. Согласно подготовленным поправкам решение о развитии застроенных территорий принимает орган местного самоуправления или субъект РФ, и допускается изъятие только жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу. Дополнительных оснований для изъятия собственности нет.

ПРОБЛЕМА «1 ОКТЯБРЯ»

Поправки снимают «проблему 1 октября». Дело в том, что с 1 октября 2005 года введены требования по предоставлению земельных участков для жилищного строительства только на аукционах. И получилась следующая правовая коллизия: у некоторых фирм еще до этого срока были заключены инвестиционные контракты по расселению, компания тратила средства и время на освобождение территории и подготовку ее к торгам, но на аукционе не имела особых привилегий на покупку земли. Депутаты резонно сочли, что это нечестно, и приняли следующее решение.

Во-первых, предлагается дать право тем, кто заключил контракт до 30 декабря 2004 года, получить земельный участок без торгов на срок до 30 декабря 2007 года (если инвестор полностью исполнил обязательства, предусмотренные контрактом).

Во-вторых, если до 1 октября 2005 года компанией было получено решение о предварительном согласовании места размещения объекта, то можно заключить договор аренды земельного участка без торгов на срок до 1 марта 2007 года. Правда, тут есть два условия: разрешение на жилищное строительство должно быть получено в течение шести месяцев со дня заключения договора аренды, а если жилье не

введено в эксплуатацию в течение двух лет после получения разрешения на строительство, то взимается повышенная арендная плата (если не введено и после трех лет – размер арендной платы увеличивается еще в два раза).

Эти меры позволят ввести в оборот участки, «зарезервированные» за компаниями, которые не собирались строить жилье в ближайшие два года.

ЖИЛЬЕ ДЛЯ ОЧЕРЕДНИКОВ

Поправки отменяют «отчуждение жилья для очередников». Сейчас повсеместно распространена практика, когда при строительстве нового жилья город забирает у инвестора значительную часть квартир для социальных групп и очередников. Согласно новым поправкам инвестор может быть обременен строительством сада, школы или поликлиники в квартале застройки, но только не жильем. Тем более что, по экспертным данным, эти социальные квартиры на 70 процентов уходят «налево».

СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ – ПОД ЖИЛЬЕ

В поправках прописаны механизмы влечения земель сельскохозяйственного назначения в оборот для целей жилищного строительства. В новой редакции закона будет прописано, что полномочия по распоряжению этими землями будут на полтора года переданы субъектам федерации. (Включать их в городскую черту можно будет с 1 мая по 1 ноября 2007 года). За это время, если субъект заинтересован в развитии жилищного строительства и вокруг него есть соответствующие земли, он должен успеть сделать три основные вещи: прекратить права регистрации федеральной собственности, включить землю в городскую черту, подготовить и провести аукционы на право застройки. Если не успеют – земли снова отойдут в федеральную собственность. Речь идет примерно о 10 процентах российской земли, которой владеют 1100 федеральных сельскохозяйственных учреждений и предприятий. Подавляющая часть этих организаций использует землю не по назначению.

Чтобы случайно не лишиться права распоряжаться землей и грамотно работающие структуры, Правительство РФ установит перечень ГУПов, земли которых не будут подлежать отчуждению.

ЗАЛОГ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сегодня одна из основных проблем, тормозящих процесс жилищного строительства – отсутствие сетей. Прокладывать их должны муниципалитеты. Но они все время ссылаются на отсутствие денег. Их можно было бы получить в банках, заложив земельный участок. Но до сих пор закон «Об ипотеке» это запрещал. Боялись запуска схем «скрытой приватизации». Теперь же решено сделать небольшое исключение: разрешен залог земельных участков только для получения средств на прокладку сетей, и только в случаях с жилищным строительством.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

НОВОСТИ

■ Проект специального закона по развитию малоэтажного домостроения в России должен быть разработан в течение двух недель. Первый вице-премьер РФ Дмитрий Медведев на заседании президиума Совета по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике дал поручение Правительству разработать проект нового специального закона по развитию малоэтажного домостроения в России в течение двух недель.

■ Изменения в закон о технических регламентах могут быть внесены уже до конца текущего года. Они предусматривают «новый, упрощенный порядок создания техрегламентов», – заявил первый вице-премьер Дмитрий Медведев на заседании президиума Совета по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике.

■ В МЭРТ рассчитывают, что до конца года доллар не упадет ниже 26 рублей. В то же время, рассказал директор Сводного департамента макроэкономического прогнозирования Минэкономразвития Андрей Клепач, тенденция снижения курса доллара по отношению к рублю и евро будет продолжаться. «Есть системные факторы, которые способствуют снижению доллара, но никто не заинтересован его обвалить», – отметил он.

■ С 1 января 2007 года аренда столичной недвижимости подорожает на 30 процентов. С таким заявлением выступил первый заместитель руководителя Департамента имущества Москвы Валерий Ануфриенко. Повышение арендных ставок затронет предприятия, которые заключили договоры аренды до 2005 года.

■ Минфин пояснил порядок предоставления имущественного налогового вычета. В Письме от 17.11.2006 №03-05-01-05/254 указывается, что приватизированные комнаты могут быть отнесены к жилым помещениям, при продаже которых с 1 января 2005 года применяется имущественный налоговый вычет. Следовательно, делают вывод финансисты, налогоплательщик при продаже приватизированной комнаты в квартире коммунального заселения вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 1 млн рублей, или в сумме документально подтвержденных расходов.

■ Минфин выступает против исключения из налогооблагаемой базы результатов переоценки имущества предприятий. Об этом глава Минфина Алексей Кудрин заявил на правительственном заседании при рассмотрении вопроса о мерах по обеспечению экономики энергоресурсами. Соответствующее предложение было высказано министром промышленности и энергетики Виктором Христенко. Алексей Кудрин пояснил, что в плане предлагается исключить из налогооблагаемой базы «не реальные расходы предприятий, взятые на баланс, а проведенную переоценку имущества». Однако, по словам г-на Кудрина, если такая мера будет одобрена, «она будет касаться не только отрасли энергетики, но и всей экономики в целом». «Это принципиальная позиция всего бухгалтерского учета России, и мы эту меру поддержать не можем», – заявил он.

Обращение к строительным компаниям Санкт-Петербурга

Уважаемые коллеги!

По поручению губернатора Санкт-Петербурга и решению Городского штаба благоустройства правительства Санкт-Петербурга 10 декабря 2006 года завершится работа по праздничному оформлению города к новогодним праздникам.

В рамках Программы централизованного оформления Санкт-Петербурга к празднованию Нового 2007 года и Рождества на центральных площадях, магистралях и набережных будут установлены световые конструкции, декоративные композиции, изготовлены и размещены новые элементы оформления.

Планируется широко задействовать городские наружные рекламные конструкции – плакаты, щиты, виниловые панно-перетяжки и электронные дисплеи.

В связи с централизованной подготовкой города к новогодним праздникам Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга просит руководителей компаний-застройщиков обратить внимание на порядок и чистоту строительных площадок и провести комплекс мероприятий по праздничному оформлению ограждений и возводимых объектов.

Председатель Комитета по строительству
Р.Е. Филимонов

195271, Россия
Санкт-Петербург
Кондратьевский пр., 72



Изделия из листового металла

• корпуса, шкафы, блоки,
корпусные изделия из листового
металла размером до 2,5 м

• электрощиты, панели, маски
• распределительные электрощиты
• почтовые боксы

Новые возможности производства:

• 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.



тел./факс: 544-67-31, 545-15-09

Реклама

товар сертифицирован

НАГРАДЫ

Вооружен и очень опасен

На последнем заседании правительства вице-губернатору Александру Вахмистрову вручили именное наградное оружие.

Военный комиссар ЛенВО, генерал-полковник Игорь Пузанов отметил, что ему очень приятно выполнить почетную миссию и от имени министра обороны Сергея Иванова вручить именное оружие вице-губернатору Александру Вахмистрову «за активную реализацию президентской программы «15+15» по решению в Санкт-Петербурге жилищных проблем офицеров.

По его мнению, «то, как энергично была начата эта работа, внушает надежду, что в течение двух лет проблема будет разрешена. На последнем заседании по ходу строительства Александр Вахмистров изъявил желание присутствовать в ноябре будущего года на открытии фактически нового микрорайона в г. Пушкине. А чтобы эта программа была выполнена и ему проще было управлять всеми процессами, мы ему вручаем именной пистолет, в котором не 8 патронов, а 12. Для того, чтобы все вопросы решались как можно быстрее».

Валентина Матвиенко прокомментировала награду так: «Александр Иванович у нас теперь вооружен и очень опасен». А



Фото Владимира Тилеса

когда он предложил внести изменения в повестку дня заседания, добавила: «Кто ж Вам теперь откажет, Александр Иванович?».

На этом же заседании Александру Вахмистрову была вручена еще одна награда – Благодарность Президента РФ «за заслуги в подготовке и проведении в Санкт-Петербурге саммита глав государств и правительств стран – членов «группы восьми». Такую же благодарность вручили и вице-губернатору Сергею Тарасову. А вице-губернатор Валерия Тихонова Президент наградил Орденом Почета. И еще одна награда – Медаль ордена «За заслуги перед Отечеством» 1 степени – досталась Валентину Шевченко, главе Петродворцового района.

РЕЙТИНГ

Все привлекательнее и привлекательнее

Вице-губернатор Юрий Молчанов побывал в Москве на V региональном российском инвестиционном Конгрессе.

«На этом мероприятии, – сообщил Юрий Молчанов, – российское международное рейтинговое агентство «Эксперт РА» традиционно подводит итоги по рейтинговой оценке регионов России. По итогам 2005-2006 годов уже второй год подряд агентство присвоило Петербургу, индекс 1В, что означает высокий потенциал города. По основной номинации – «Инвестиционная привлекательность регионов» – Петербург, опять же во второй раз подряд занял первое место «за минимальный инвестиционный риск в России в 2005-2006 годах». Кроме этого в дополнительной номинации «За высокую эффективность в управлении регионом» наш город также занял первое место. А в номинации «За лучший социальный климат» – третье. По регионам это лучший результат».

Валентина Матвиенко, выслушав сообщение, заметила, что «такая высокая оценка, конечно, радует, но сегодня активность в этой сфере возрастает, поэтому расслабляться нельзя, чтобы удерживать ту высокую планку, которую мы для себя установили» Начав перечислять руководителей, которые способствовали росту инвестиционной привлекательности Петербурга, она сбилась и завершила: «Всех, кто занимается созданием максимально благоприятного климата, хочу поблагодарить. Благоприятный инвестиционный климат в руках каждого из вас. Я призываю вас снижать дальше бюрократические препоны, внимательно относиться к инвесторам, строго выполнять взятые обязательства и активно двигаться вперед. У нас есть шанс, который мы не можем упустить. Поэтому хотелось бы, чтобы это высокое звание, которое присвоено городу, служило для всех нас стимулом для еще более активной работы».

НОВЫЙ БРЭНД

Магазинам шаговой доступности быть

На минувшей неделе повторно рассматривалась Концепция создания в Петербурге сети магазинов территориальной или шаговой доступности. Утверждены 70 территорий в разных районах города, где предпринимателям предлагается открыть около 200 магазинов, торгующих продуктами первой необходимости.

В обязательный ассортимент должны входить: хлебобулочные изделия, молоко и молочные продукты, мясо и мясные продукты, птица, масло растительное, маргарин и другие жиры, рыба и рыбные продукты, яйца, гастрономические и бакалейные товары, сахар и кондитерские изделия, овощи, фрукты, картофель, соль, чай, специи, безалкогольные напитки, табачные изделия. На территориях таких точек разрешено создавать пункты по оказанию бытовых услуг, но категорически запрещена торговля алкогольными напитками. «Учитывая, что открывать магазины планируется в депрессивных микрорайонах, где превращать их в сборище алкоголиков нельзя ни в коем случае», – заметила губернатор.

Помещения или земельные участки под строительство магазинов шаговой доступности будут предоставляться в аренду на 10 лет. Кроме того, город готов субсидировать половину

арендной платы и полностью освободить инвестора от платежа за земельный участок. При этом строить на этих участках можно не только капитальные, но и временные сооружения, то есть те же ларьки, о которых еще недавно говорилось, что они портят вид европейской столицы. Главное, чтобы торговая площадь составляла не менее 50 метров, тогда в зоне может располагаться три магазинчика, и не более 150 метров. То есть она, конечно, может быть больше, но льгота по аренде будет предоставляться только на 150 кв. метров. Для выплаты субсидий в бюджете на 2007 год запланировано 18,7 млн рублей.

После замечания главы Невского района Сергея Ситдикова, что в его районе одно из мест расположено на пустыре, вдали от каких бы то ни было строений, Валентина Матвиенко заметила, что «перечень территорий будет корректироваться в случае необходимости. В первую очередь, речь идет о создании магазинов на депрессивных территориях, то есть там, где поблизости ничего нет», – сказала губернатор.

Решение о размещении магазинов будет принимать Городская комиссия по распоряжению объектами недвижимости. Установлен единый критерий отбора. На тех территориях, где претендентов будет больше двух, участок отдадут тому, чьи потребности в субсидиях будут самыми скромными.

Валентина Матвиенко не оставила идеи дать магазинам шаговой доступности свой бренд, а потому велела объявить конкурс на лучшее название для этой сети.

ПРАЗДНИКИ

Гулять, так гулять

Городское правительство на последнем заседании утвердило распоряжение «О подготовке и проведении новогодних и рождественских праздников». Всего в декабре 2006 – январе 2007 года в Северной столице ожидается более двух тысяч праздничных событий – шествий, гуляний и детских утренников. В отсутствие председателя Комитета по культуре Николая Бурова, который представлял Петербург на Днях культуры в Баку, докладывала его заместитель Анна Кучерова.

Главный Дед Мороз страны появится в нашем городе 23 декабря, причем прилетит он из Великого Устюга на вертолете и приземлится в 11 часов 20 минут у Петропавловской крепости. Такое решение принято неспроста. Впервые в истории Санкт-Петербурга Дед Мороз даст старт новогодним праздникам, совершив полуденный выстрел из пушки с бастиона Петропавловской крепости. В этот же день в 16.00 по Невскому проспекту состоится шествие во главе с Дедом Морозом, который будет зажигать елки. К 18.30 шествие доберется до Исаакиевской площади, где будет включена новая подсветка.

Анна Кучерова докладывала столь подробно, что после ее слов об открытии экзотариума в Ленинградском зоопарке, которое назначено на полдень 30 декабря, Валентина Матвиенко воскликнула: «Ну что, мы теперь перечень рыб бу-

дем обсуждать на правительстве?». Однако понадобилось еще не одно замечание, чтобы докладчица перестала излагать лишние подробности.

Новогодняя ночь позволит горожанам стать участниками саммита, который проходил в Петербурге нынешним летом, а теперь представит в исполнении артистов. Общегородские гуляния будут продолжаться до четырех утра. В 4.10 начнет работать метро. Губернатор предложила подключить на всю ночь другие виды общественного транспорта, чтобы люди могли уезжать, когда захотят, а не ждать окончания праздника.

7 января состоятся традиционные рождественские гуляния у стен Петропавловской крепости «Рождественские колокола», а 13 января «много приятных неожиданностей ждет петербуржцев старшего поколения». Для них будут организованы особые торжества.

Подводя итоги обсуждения новогодних планов города, губернатор подчеркнула, что главная задача сейчас – создать в Петербурге праздничную атмосферу. Она призвала районные администрации ускорить оформление улиц, площадей, в том числе активнее работать с предпринимателями, обязав их украсить витрины и фасады зданий, торговых точек и автозаправочных станций. «Надо привыкать к европейской культуре, когда на каждом балконе, на каждой парадной – свое оформление», – сказала Валентина Матвиенко. Она также отметила, что в новогодние дни, насыщенные разнообразными событиями, необходимо уделить особое внимание детским праздникам, обеспечению порядка в городе во время массовых гуляний, а также противопожарной безопасности.



Фото Владимира Тилеса

ВПЕРВЫЕ

Рождественская ярмарка длиной в месяц

Несколько ранее правительство приняло постановление о проведении в Петербурге ежегодной Рождественской ярмарки. В соответствии с этим документом в этом году в период с 15 декабря по 14 января на площади Искусств будет проводиться первая общегородская Рождественская ярмарка.

Традиционно на площадях и улицах города в декабре проводятся новогодние ярмарки, где покупателям предлагаются елочные украшения, хлопушки, карнавальные принадлежности, мишура, подарки и другие товары новогоднего ассортимента. Как правило, они прекращают свою работу 1 января.

Но нынешняя общегородская ярмарка будет отличаться не только продолжительностью. Прежде всего, она будет элементом новогоднего украшения Петербурга. Также у нее будут свои особенности. К примеру, пять особо торжественных дней: открытие, два Рождества: католическое и православное, Новый год – по-новому и по-старому. Кроме того, предполагается, что из оставшихся 26 дней 18 будут посвящены городским районам – по одному дню на каждый район.

В ее рамках планируется организовать розничную торговлю не только товарами новогоднего ассортимента, но и продукцией петербургских пред-

приятий легкой и перерабатывающей промышленности. А также при посещении Ярмарки каждый сможет отведать румяных пирогов, блинов, кулебак и другую продукцию предприятий общественного питания Петербурга.

Ярким дополнением к Рождественской ярмарке будут служить развлекательные программы с участием известных артистов, которые предполагается проводить в течение всего периода ее работы. А на православное Рождество будет организовано большое праздничное рождественское гуляние.

Придание городского статуса Ярмарке и размещение ее в центре города позволят организовать замечательный праздник для всех петербуржцев в новом формате. По мнению правительства, организация подобных мероприятий поддерживает традиции нашего города и формирует культуру населения в проведении массовых мероприятий.

Финансирование мероприятий, связанных с подготовкой и проведением Ярмарки, будет осуществлено как за счет средств городского бюджета (3 млн рублей), так и за счет участников ярмарки и других внебюджетных источников.

В соответствии с постановлением правительства города оператор ярмарки будет определен на конкурсной основе. Он будет отвечать за уборку территории, порядок и предоставление мест продавцам.

Подводя итог обсуждению, Валентина Матвиенко предложила главам районов организовать нечто подобное на подведомственной территории. Гулять, так гулять...

КАДАСТР

Всю городскую землю оценили

На минувшей неделе правительство приняло постановление «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге». Докладывала председатель Комитета по земельным ресурсам Юлия Киселева.

По мнению председателя Комитета по земельным ресурсам, документ представляет собой справедливое дифференцирование стоимости земли по 14 видам функционального использования при максимально возможном сохранении величины суммы земельного налога. Результаты нынешней кадастровой оценки будут действовать с 2007 по 2009 год включительно. Пересчет кадастровой стоимости позволит получить в 2007 году около 1 млрд 460 млн рублей налоговых поступлений в городской бюджет, что на 30 процентов больше суммы налогов на землю за 2006 год.

Что означает сей документ для рядовых граждан? Прежде всего, надо понимать, что касается он напрямую каждого петербуржца, потому что земельный налог будет исчисляться как раз в зависимости от кадастровой стоимости земли. И если новая стоимость участков позволяет увеличить налоговые поступления на 30 процентов, то это означает, что платить придется больше. Хотя, возможно, и не всем.

Если раньше была установлена одна кадастровая стоимость земли для всех видов функционального использования, то теперь таких видов выделено 14 штук. Это жилые кварталы, земельные участки, используемые под административно-управленческие функции, садовые и дачные участки (стоимость земли от 341 до 8158 рублей за кв. метр, при этом налог составит от 14 копеек до 43 рублей за ту же площадь). Стоимость земли под гаражами составит от 2153 до 36 330 рублей за кв. метр, размер налога – от 0,9 до 15,26 рубля.

Самая дорогая земля будет под торгово-развлекательными комплексами (соответственно: от 1781 до 41 726 рублей/кв. метр, налог – от 26,72 до 625,89 рубля).

Шестая группа – земля под учреждениями образования, науки, социальными службами, религиозными зданиями, учреждениями здравоохране-



Фото Владимира Тилеса

ния (земля – от 72 до 888 рублей/кв. метр, налог – от 1,08 до 22,68 рубля).

Далее следуют промышленные предприятия и жилищно-коммунальное хозяйство (стоимость земли от 737 до 10 094 рублей/кв. метр, налог – от 11,06 до 151,411 рубля/кв. метр).

Финансовые, кредитные и страховые учреждения относятся к высокоприбыльным, а потому земля для них будет стоить от 1095 до 35 921 рубля/кв. метр, а налог – от 16,43 до 538,82 рубля/кв. метр.

Дешевой земля останется для военных – от 66 до 808 рублей/кв. метр, налог – от 0,99 до 12,12 рубля/кв. метр.

Следующие три группы – спортивные сооружения, оздоровительные, садово-парковые, обособленные водные объекты – от 363 до 4603 рублей за землю и от 5,45 до 69,05 рубля/кв. метр налогов. Сельскохозяйственные земли обойдутся владельцу в сущий пустячок – от 29 до 808 рублей за кв. метр, налог при этом – от 0,001 до 0,03 рубля/кв. метр.

Все прочие земли будут стоить от 659 до 8075 рублей/кв. метр, соответственно налоги – от 9,89 до 121,13 рубля/кв. метр.

Понятно, что самая дорогая земля будет в центре города. Но не менее дорогой она будет в Петро-

дворце, Пушкине, Павловске, Колпино и Зеленогорске. Но стоимость земли будет зависеть не только от местоположения, но и от обеспеченности инфраструктурой. По словам руководителя КЗР, земельный налог ощутимо снизится для владельцев жилья, дач, образовательных учреждений, промышленных предприятий. Зато значительно вырастет для владельцев гаражей, торговых, финансовых, страховых, кредитных учреждений.

При этом арендные ставки в следующем году будут выше стоимости земли. Это сделано для того, чтобы подвинуть владельцев на выкуп арендуемых земель. Юлия Киселева сообщила, что всю информацию о стоимости земельных участков желающие могут почерпнуть на сайте Комитета, однако пока попытки журналистов получить информацию не увенчались успехом.

Правительство города в лице Валентины Матвиенко и федеральная служба в лице Дмитрия Гордо высоко оценили проделанную работу, причем губернатор отметила необходимость «доставить сведения о кадастровой стоимости земель до всех заинтересованных лиц и активно разъяснять смысл нововведений, чтобы не было потрясений».

ЛИМИТЫ

И вновь перераспределения

На последнем заседании правительства вновь занималось перераспределением средств, на сей раз в рамках одного Комитета – по энергетике и инженерному обеспечению.

Перераспределено около 1 млрд рублей. Самые крупные суммы снимают со строительства внешних инженерных сетей для обеспечения жилой застройки юго-западной части Петербурга (221 млн рублей), строительства подстанций для обеспечения электроснабжения в зонах дефицита мощности «Петродворец», «Лахта», «№101А», «№109А», северной и центральной части города (185,5 млн рублей), реконструкции сетей наружного освещения на магистралях (65,8 млн рублей) и других. А получат дополнительные средства Главный коллектор северной части города (252,3 млн рублей), проектировщики и строители промзоны Шушары (105,2 млн рублей), строители новой подстанции 369А Юго-Западной части Петербурга (246,2 млн рублей), подстанция на Рижском проспекте (130 млн рублей) и ряд других более мелких объектов.

Снятие средств со строительства сетей на Юго-Западе возмутило Александра Вахмистрова, так как там планируется строительство 1,5 млн кв. метров жилья в ближайшие годы. Перераспределение лимитов проходило в бурных дискуссиях. По каждому пункту сталкивались руководители строительного комплекса и председатель Комитета по энергетике.

Губернатору даже пришлось несколько раз пресекать спорщиков. Она предложила Роману Филимонову и Александру Боброву почаще встречаться вне заседания правительства и обсуждать наиболее проблемные. А затем подвела итог: «Мы распределили сферу ответственности между Комитетами. Александр Витальевич, заканчивайте уходить от ответственности за энергообеспечение. Филимонов отвечает за свое, вы – за свое. Каждый несите свой чемодан. Разбирайтесь на берегу». А Михаил Осеевский предложил составить график инженерной подготовки территорий на ближайшие три года, чтобы учесть необходимое для этих целей финансирование в финансовом плане. И губернатор его поддержала.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

И снова мы – впереди

Удивительно единодушным было обсуждение проекта закона «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах». Правда, изначально Валентина Матвиенко предложила его принять безо всякого рассмотрения. По ее мнению, закон так долго готовился и настолько качественно сделан, что в обсуждении просто не нуждается.

Однако заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов выступил «против» такого расклада и попросил слова. По его мнению, закон столь важный, что о нем стоит хотя бы доложить.

По мнению Алексея Чичканова, закон «О концессионных соглашениях», принятый на федеральном уровне, не решает многих проблем, в частности, в нем оговаривается обязательная передача объекта в собственность государства сразу по за-

вершении строительства. «Однако инвестор, вложивший собственные средства в проект, – считает г-н Чичканов, – имеет право их вернуть за счет эксплуатации объекта, построенного при его непосредственном участии, для чего требуется передача объекта в собственность инвестора на период его эксплуатации». Региональный законопроект, подготовленный КУГИ при самом активном участии Юридического Комитета, эту проблему снимает. Он позволяет использовать на территории субъекта не только концессионные соглашения, но и другие формы государственно-частного партнерства. В законопроекте очень подробно описываются условия и гарантии инвесторам, детально определены формы соглашений, принципы и формы участия всех сторон ГЧП, порядок проведения конкурсов, порядок компенсационных выплат.

По мнению Алексея Чичканова, представленный законопроект позволяет государству выбирать не

только наилучшего партнера, но и наилучшие условия реализации того или иного проекта, и сам проект.

Высоко оценила работу коллег председатель Юридического комитета Анна Митянина: «КУГИ удалось осуществить тонкую юридическую технику правоприменения. С таким законом не стыдно перед инвесторами». Александр Никонов, руководитель Комитета финансов, отметил, что «представленный документ позволяет использовать сильные стороны партнеров». По его информации, образование в форме ГЧП существует в Европе всего 25-30 лет, а в России мы будем первыми, кто использует эту форму. Поэтому важно при заключении соглашений уделять главное внимание условиям распределения рисков. Александр Бобров напомнил присутствующим, что уже два соглашения в форме ГЧП действуют на территории города – это строительство Юго-Западной ТЭЦ и реконструкция тепловых систем Петроградского и Курортного районов.

Наиболее высокую оценку нормативному акту дал вице-губернатор Юрий Молчанов: «Удалось создать такой документ, который отвечает не толь-

ко всем нашим требованиям, но и мировым стандартам. Он привлекателен для инвесторов, ему дали позитивную оценку несколько известнейших мировых юридических фирм. Без этого закона мы никогда не справимся с реформированием экономики», – подвел итог Юрий Молчанов.

Губернатор поравдало единодушные подчиненных при обсуждении достаточно серьезного документа. Впрочем, она тоже не избежала дифирамбов в его честь: «Это – эффективный механизм привлечения инвесторов, в котором четко прописаны понятные правила игры». К сожалению, текст самого закона мы сможем увидеть только при его поступлении в Законодательное собрание. Правительство не практикует представление журналистам первоисточника. Так что судить о новом документе можем только по его восхвалению. Одно ясно: закон действительно нужный, и если он таков, как о нем говорят, инвестиции в город должны потечь рекой.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРА ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ЗАКОНОПРОЕКТ

Капитальный ремонт

В Законодательном собрании Комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам подготовлен проект закона «О порядке оказания поддержки Санкт-Петербурга в проведении капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся в управлении некоммерческих организаций владельцев жилья».

Согласно пояснительной записке законопроект устанавливает порядок оказания поддержки Санкт-Петербурга в проведении капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся в управлении товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-строительных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов, со-

зданных в соответствии с федеральным жилищным законодательством на территории Санкт-Петербурга.

Такую поддержку предлагается оказывать в форме предоставления субсидий на проведение капитального ремонта. Как сообщил главный специалист Комиссии Юрий Курикалов, законопроект распространяется на дома, находящиеся в эксплуатации не менее 20 лет, и такие, где истекло 20 лет после проведения их комплексного капитального ремонта или реконструкции, осуществлявшихся с расселением проживавших в них граждан.

Собственники помещений в доме на их общем собрании должны будут принять решение о проведении капитального ремонта с возможным выделением собственных средств, а затем направить обращение для получения субсидий для проведения капитального ремонта дома. Такое обращение оформляется как заявка на предоставление субсидии, принимаемая уполномоченным органом.

Финансирование при оказании поддержки в виде субсидий из городского бюджета в проведении капитального ремонта осуществляется в два этапа: при

проведении обследования многоквартирного дома и при подготовке проектно-сметной документации и осуществлении работ по капитальному ремонту.

Закон подробно описывает порядок проведения обоих этапов работ, причем при обследовании оценивается по трем категориям: от комплексного устранения всех неисправностей, полной замены оборудования или ремонта по самым высоким стандартам. Размер субсидий зависит от выбора жильцами категории ремонта – 100 процентов, 70 процентов или 50 процентов, соответственно.

В законопроекте определен также порядок планирования соответствующих расходов бюджета Санкт-Петербурга.

Первоначально законопроект был разработан для проведения капитального ремонта домов всего городского жилого фонда, но затем комиссией было принято решение ограничиться сначала некоммерческими организациями (ТСЖ и ЖСК), – пояснил г-н Курикалов. «В более общем законопроекте имеется положение о беспроцентном кредите, кото-

рый возвращается как ежемесячная плата по статье «капитальный ремонт». Пока такой статьи нет. В 2003 году ее пытались ввести, но не удалось, так как не было соответствующего федерального законодательства. Сейчас обязанность собственников жилых помещений в многоквартирных домах вносить плату за капитальный ремонт общего имущества дома (в составе платы за жилое помещение) предусмотрена в подпункте 1 пунктам 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

Согласно пункту 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ конкретный размер платы за содержание и ремонт для собственников квартир, которые не приняли решение о выборе способа управления своим домом, должен быть установлен соответствующим органом местного самоуправления или органами государственной власти в Санкт-Петербурге и Москве. Эта плата за капитальный ремонт будет на уровне платы за наем помещений», – отметил главный специалист Комиссии.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

ЖИЛОЙ ДОМ

Государственная важность

С переездом Конституционного суда РФ в наш город связано не только переселение Российского исторического архива и реконструкция здания Сената и Синода, но и строительство жилых домов для размещения судей и их семей.

Так, в Приморском районе, юго-западнее пересечения Липовой аллеи со Школьной улицей (Липовая аллея, участок 1) будет возведен жилой комплекс. Застройщиком выступает ФГУ ПТО Управделами Президента РФ, работы будут вестись за счет средств федерального бюджета.

В первой половине октября 2006 года состоялось совещание, которое проводили губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко и управляющий делами Президента РФ Владимир Кожин. Был согласован план мероприятий по размещению Конституционного суда РФ в Санкт-Петербурге. В частности, стало очевидно, что строительство некоторых объектов Конституционного суда РФ потребует внесения поправок в закон Санкт-Петербурга о генеральном плане.

Среди проектов, намеченных к реализации в ближайшее время: строительство объектов суда на Крестовском острове (на пересечении Депутатской улицы и улицы Эсперова, а также на проспекте Динамо) и в Приморском районе в кварталах 43Г и 44Г района озера Долгое. Здесь собираются возвести жилой дом, рассчитанный на 200 квартир (ориентировочно общей площадью 40 тыс. кв. метров). В соответствии с генпланом Санкт-Петербурга эта территория определена как зона многофункциональной общественно-деловой застройки (Д1) с возможным включением жилых домов. В июле 2005 года КГА согласовал выделение этого земельного участка ООО «Концерн Градостройконсалтинг» для проведения изыскательских работ для последующего строительства многоэтажного гаража-паркинга со встроенными помещениями. Теперь это разрешение будет отозвано, а инвестору, вероятно, в виде компенсации предложат другой участок.

Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, территория, выделенная для строительства дома, является пустырем, часть его благоустроена. По информации КГИОП, участок попадает в объединенную зону регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города. В соответствии с разработанным комитетом положением новое строительство здесь регламентируется по высоте, протяженности и масштабности зданий, характеру благоустройства и озеленения. Архитектурное решение жилого комплекса подлежит согласованию в комитете.

ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ

Элитный жилой дом в историческом центре



Фото Николая Мальцева

Инвестор планирует на месте аварийного нежилого здания на улице Профессора Попова возвести элитный жилой дом, рассчитанный на семь квартир. Разновысотное здание, «сложенное» из двух объемов, будет иметь лоджии, выступающие за границы участка.

Похоже, инвестор пошел по пути застройщиков крупных средневековых городов. Там дороговизна земли и недостаток свободных земельных участков приводили к тому, что появлялись здания, незначительные по площади застройки, полезная площадь которых увеличивалась за счет «расширения» дома на уровне второго-третьего этажей.

Сейчас по адресу: улица Профессора Попова, 28, лит. Б находится двухэтажное здание (постройка до 1917 года), которое ООО «БиС Ойл Плюс» собирается реконструировать под таун-хауз. Участок находится в квартале, ограниченном улицей Профессора Попова, Иоанновским переулком, набережной реки Карповки и Каменноостровским проспектом. Участок ограничен территорией гостиничного комплекса, расположенного по набережной реки Карповки, 31, лит. Б) и домом 28, лит. А по улице Профессора Попова.

Сегодня ООО «БиС Ойл Плюс» арендует частично разрушенное здание по договору с КУГИ, заключенному на 10 лет. Каменное

двухэтажное строение расположено в глубине двора, с торца к нему примыкает одноэтажная пристройка. Экспертная строительная комиссия в мае 2004 года дала заключение о том, что стены здания имеют сквозные трещины, деревянные балки чердачных перекрытий поражены гнилью, металлические балки межэтажных перекрытий и несущие элементы лестниц поражены коррозией до 40 процентов. Сегодня инженерные сети демонтированы, пристройка пострадала во время пожара.

В соответствии с проектом, выполненным ООО «Бартов», аварийное здание (в границах его фундамента) должно превратиться в жилой дом, состоящий из двух сблокированных объемов переменной этажности. Первый блок будет состоять из двух шести-комнатных квартир, каждая из которых будет иметь выход во двор и встроенную автостоянку, рассчитанную на два автомобиля. Второй блок будет односекционным с размещением одной квартиры на каждом этаже.

Площадь земельного участка – 500 кв. метров
Площадь застройки – 442,5 кв. метра
Общая площадь – 1995,2 кв. метра
Строительный объем – 9,5 тыс. кубометров
Высота – 4–7 этажей (максимальная отметка – 23 метра)

На первом этаже этой части здания будет находиться автостоянка на 8 мест, отделенная от квартир техническим этажом. Здание будет иметь лоджии на консолях, выступающие примерно на 2,5 метра за границы отведенного земельного участка. Планируется, что всего в доме будет проживать 31 человек.

По данным ОАО «Ленэнерго», присоединение объекта к сетям может произойти не ранее 2010 года, теплоснабжение возможно уже сегодня.

Инвестор планирует построить детскую площадку у подросткового клуба «Спутник» (Каменноостровский проспект, 64, корп. 5), поскольку места для нее во дворе уже не останется. Проезд к дому будет устроен через смежную территорию будущего гостиничного комплекса по адресу: набережная реки Карповки, 31 (реконструкцией расположенного здесь здания занимается ООО «Северная Корона»). Проход будет осуществляться через арки жилых домов 28, лит. А и 26 по улице Профессора Попова.

Общественное обсуждение проекта проходило летом 2006 года. Среди пожеланий к инвестору можно выделить: обследование технического состояния окружающих домов, использование современных технологий при проведении строительства, организацию въезда в паркинг со стороны Карповского переулка, согласование с администрацией Петроградского района и заинтересованной общественностью» проекта благоустройства двора.

В администрацию Петроградского района обратились жители соседнего дома 28 по улице Профессора Попова с требованием «решить проблему парковки автомобилей без ущерба для жителей дома», поскольку сейчас благоустроенный двор, отгороженный от улицы шлагбаумом, используется для стоянки автомобилей, а парковка на улице Профессора Попова запрещена. Инвестор обещал продумать решение этого вопроса. Хотя проектировщики учли требования к инсоляции квартир соседних с новым объектом домов, сам факт превращения двухэтажного здания в семиэтажное обусловило отсутствие большого энтузиазма местных жителей в связи с новым строительством.

Инвестор перечислит в бюджет города 8 млн 870 тыс. 433 рубля, реконструкция здания должна занять три года. По расчетам специалистов ООО «Кирилинг», затраты компании могут составить более \$2,7 млн.

РЕКРЕАЦИЯ

Санаторий «Репино» планирует начать преобразование на своей территории: реконструировать имеющиеся здания и построить новый лечебно-гостиничный комплекс. Строительство лечебно-гостиничного комплекса на «прирезанных» к основной территории участках потребует от застройщика инвестиций в размере более \$4,5 млн.

Общая площадь двух новых земельных участков – 40 246 кв. метров
Общая площадь застройки – 3640 кв. метров
Площадь озеленения – 3661 кв. метр
Общая площадь зданий – 4902,1 кв. метра
Высота – 1–2 этажа

Санаторию «Репино» на инвестиционных условиях будут переданы два земельных участка, один расположен юго-западнее, а другой – южнее пересечения Приморского шоссе со 2-м Балтийским переулком. Территория санатория имеет площадь 129 320 кв. метра, официальный адрес: поселок Репино, Приморское шоссе, 394. Этот участок используется организацией на условиях долгосрочной аренды. В пределах этой территории расположен объект федеральной собственности (корпус 6, лит Л) и две трансформаторные подстанции, принадлежащие ОАО «Ленсвет».

Обновленный санаторий «Репино»

В соответствии с утвержденным осенью 2005 года «Заданием на реконструкцию территории имущественного комплекса ЗАО «Санаторий «Репино» предлагается разделить ее на три зоны: санатория, пансионата и малоэтажного лечебно-гостиничного комплекса, рассчитанного на 610 отдыхающих.

Планируется реконструировать существующие нежилые постройки и дома, в которых проживает обслуживающий персонал санатория с надстройкой и увеличением площади зданий, а также с частичной их перепланировкой. Так, будут реконструированы три здания: 3-7-этажный и 2-5-этажный корпуса санатория и двухэтажное с мансардой общежитие для персонала. На увеличенной территории санатория будут построены десять новых объектов. Среди них: одноэтажный спортивно-гостиничный комплекс на месте снесенного металлического ангара, открытый бассейн, ресторан на 180 мест, гостиничный комплекс (четыре двухэтажных корпуса), баня, два двухэтажных коттеджа, двухэтажное с мансардой общежитие для персонала, газовая котельная и контрольно-пусковая станция.

Планируется обновить благоустройство территории санатория. В частности, построить гра-

нитную набережную вдоль Финского залива (в пределах территории санатория), устроить площадку для барбекю и пляжного волейбола. Также в проекте благоустройства значится реконструкция и строительство набивных дорожек, озеленение (клумбы, газоны, посадка кустарника), устройство площадок для отдыха с установкой скамеек, урн, установка прозрачного ограждения территории санатория со стороны Приморского шоссе. На территории санатория будут устроены несколько открытых стоянок для автотранспорта в общей сложности на 162 автомобиля.

Преобразования на территории санатория разработаны ФГУП «Санкт-Петербургское отделение Головного проектного и научно-исследовательского института РАН и ООО «Группа Технокопром».

По информации Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, резерв электрической мощности в районе строительства отсутствует. После завершения преобразований на территории санатория по предварительному расчету потребление электрической мощности увеличится до 1500кВА, поэтому предусматривается реконструкция существующей сети элек-

троснабжения и строительство вместо двух существующих трансформаторных подстанций двух подстанций нового поколения, а также частичная реконструкция еще двух подстанций. По расчетам ОАО «Ленэнерго», реконструкция ПС 127 110 кВ может завершиться не ранее 2008 года, а строительство ПС 330 кВ «Зеленогорская» – не ранее 2010 года. Газоснабжение объекта возможно только после окончания строительства и ввода в эксплуатацию газопровода высокого давления «Белоостров – Зеленогорск».

По данным Невско-Ладужского бассейнового водного управления, компоновка зданий на территории санатория «решена с максимально возможным использованием территории без вырубки ландшафтно-образующей и средообразующей растительности и без изменения существующего рельефа местности», проектировщиками соблюдены и нормы размещения строительных объектов вблизи Финского залива.

Инвестор перечислит в бюджет города 52 млн 223 тыс. рублей, сдача объекта в эксплуатацию может произойти через три года после выхода соответствующего постановления городского правительства, разрешающего работы.

РЕКОНСТРУКЦИЯ

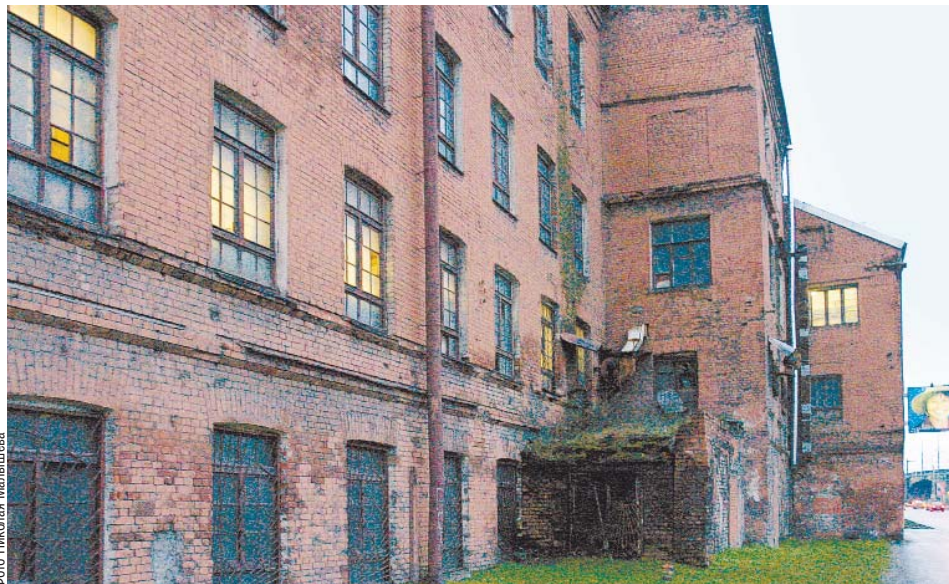
В Выборгском районе здание бывшего общежития ткацкой фабрики «Маяк», а ранее – флигеля производственного корпуса Николаевской мануфактуры, будет реконструировано под административно-хозяйственный корпус гостиницы. Поскольку здание состоит на учете в КГИОП, реконструировать его можно будет только в существующих габаритах.

Площадь земельного участка – 671 кв. метр
Площадь застройки – 518,9 кв. метра
Общая площадь – 1239,6 кв. метра
Строительный объем – 5883 кубометра
Высота – 2-4 этажа

Здание находится по адресу: Выборгская набережная, 59, корп. 3 и расположено в западной части промышленного квартала, ограниченного Выборгской набережной, Кантемировской улицей, нежилыми корпусами и земельным участком, на котором может быть построен многофункциональный торгово-выставочный комплекс.

Инвестором проекта выступает ЗАО «Градостроитель СПб». Компания уже на протяжении нескольких лет занимается расселением общежитий и последующей их реконструкцией под жилые дома и гостиницы. Два корпуса – корп. 1 и корп. 3 дома 59 по Выборгской набережной были внесены в перечень объектов, предназначенных для размещения гостиниц (городская программа утверждена в июле 2004 года). Первый корпус является жилым домом, второй – общежитием. Оба корпуса после реконструкции по проекту застройщика будут преобразованы в трехзвездную гостиницу, рассчитанную на 60-70 номеров. В процессе реконструкции планируется замена перекрытий, перепланировка всех помещений с пробивкой проемов во внутренних стенах и частичной разборкой кирпичных внутренних стен. Прилегающая территория будет благоустроена с применением чистых грунтов

Фабричная гостиница



(содержание бензапирена в почве превышает норму в 10 раз).

Теплоснабжение объекта предусматривается от котельной ООО «Оккервиль», эта компания дала согласие на подключение административного корпуса гостиницы к своим сетям.

Оба здания находятся в ведении КГИОП как выявленные объекты культурного наследия. Корпус 3 дома 59 по Выборгской набережной является флигелем ткацкого корпуса Николаевской мануфактуры акционерного общества «Воронин, Лютш и Чешер». Комплекс производственных зданий этой мануфактуры формирует набережную Большой Невки и является примером так называемого «кирпичного стиля» – рациональной фабричной архитектуры конца XIX века. КГИОП

дал разрешение на реконструкцию здания «при условии сохранения всех элементов предмета охраны, к которым относятся: объемно-пространственная композиция, фасады, несущие конструкции».

Инвестор пополнит городской бюджет на 6 млн 397 тыс. 787 рублей и передаст в собственность Санкт-Петербурга жилые помещения общей площадью не менее 123 кв. метра для расселения двух семей (5 человек), проживающих в предназначенном для реконструкции общежитии. Работы (по нормативам) должны завершиться через 23 месяца после выхода постановления городского правительства. Затраты на реконструкцию оцениваются специалистами ООО «Лаир» в сумму около \$268,5 тыс.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

У Гостиного двора

Готов к утверждению проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории, расположенной в центре города Пушкина.

Площадь территории – 41 615 кв. метров
Коэффициент планируемой застройки квартала – 17 процентов
Максимальная этажность жилых домов – 4 этажа
Плотность застройки – 35 процентов
Численность населения – 350 человек
Существующий жилищный фонд – 4138 кв. метров общей площади квартир
Новое жилищное строительство – 2340 кв. метров

Речь идет о территории, ограниченной Малой, Леонтьевской, Московской и Оранжевой улицами в самом центре Пушкина. В соответствии с новой градостроительной документацией эта территория поделена на пять функциональных зон. Площадь «зоны размещения объектов торгового назначения» составляет 19 550 кв. метров, «зона строительства жилья» – 3830 кв. метров, «зона объектов инженерной инфраструктуры» – 850 кв. метров, «зона объектов социально-культурного обслуживания» – 8327 кв. метров, «терри-

тория проходов и проездов, зеленых насаждений» – 9058 кв. метров.

На территории квартала расположен комплекс Гостиного двора, Гимназия искусств, четыре жилых дома, административное и торгово-административное здания, а также внутриквартальная ТП. Теперь на месте здания бывшей молочной кухни выявлена возможность строительства жилого дома с подземной автостоянкой.

Проект планировки территории квартала разработало ООО «АрКон», построить новый жилой дом собираются ООО «Гелион». Двухсекционный 4-этажный (12 метров до конька кровли) жилой дом с подземной автостоянкой построят в глубине квартала. Главным фасадом здание будет ориентировано на Малую улицу. Сейчас этот участок не благоустроен, на нем находятся ветхие строения (здание молочной кухни и ТП). Площадь застройки составит 900 кв. метров, строительный объем здания – 16,1 тыс. кубометров. Всего в доме будут размещены 32 квартиры. Увеличение численности жителей квартала не окажет негативного влияния на его обеспеченность социальной инфраструктурой. Сегодня в рамках нормативной доступности размещаются два детских сада, начальная школа, гимназия и общеобразовательная школа, а Гостиный двор является популярным торговым объектом для жителей всего Пушкина.

На общественном обсуждении проекта планировки территории местные жители высказали в адрес проектировщиков и инвестора ряд пожеланий. Так, было предложено закрыть проезд на рынок через двор со стороны Малой улицы; при разработке проекта организации строительного

участка интересы жителей соседних домов; оборудовать детскую и контейнерную площадки; установить домофоны в домах 42 и 46 по Малой улице; предусмотреть развитие инженерного обеспечения квартала в целом.

Преобразования коснутся и других объектов. Так, будет сделана пристройка к зданию музыкальной школы и реконструированы деревянные жилые дома 42 и 46 по Малой улице, находящиеся под охраной КГИОП.

Справка: В квартале расположены объекты культурного наследия: Гостиный двор, мясные ряды и ледник (Московская улица, 25), Мариинская женская гимназия (Леонтьевская улица, 17), Дома Телятниковых (Оранжевая улица, 16, 18, 20), Дом Петровских (Малая улица, 42), Дом И.К. де Траверсе (Малая улица, 46).

Мясные ряды вдоль Московской улицы построены в 1843 году по проекту архитектора Н.С. Никитина. Через 20 лет этот же зодчий выстроил главное здание Гостиного двора (подпорная стена с террасой появилась в конце XIX века по замыслу архитектора А.Р. Баха). Ледник-пакагуз построили в 1910-е годы.

Здание Царскосельского дворцового правления возведено в 1844-45 годах. Через 20 лет оно было приспособлено для размещения Мариинской женской гимназии архитектором А.Ф. Видовым, еще через 10 лет этот архитектор осуществил перестройку здания. В начале 1900-х годов был надстроен третий этаж по проекту архитектора Г.Д. Гримма.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

ПРОИЗВОДСТВО

Макулатуру переработают

В Шушарах ЗАО «Аль Папир» собирается возвести производственно-складскую базу по переработке макулатуры. С нажитого места в Московском районе инвестору придется уйти из-за масштабной реконструкции городской дорожной сети.

Существующая производственно-складская база ЗАО «Аль Папир», находящаяся по адресу: Ялтинская улица, 2, будет перебазирована в нежилую зону «Шушары». Здесь инвестор получит земельный участок, имеющий площадь чуть более 19 тыс. кв. метров юго-восточнее дома 10, лит. Б по улице Ленина в поселке Шушары (улица Ленина, участок 1).

Заявка на предоставление нового участка вызвана тем, что в соответствии с постановлением городского правительства «Об утверждении перечня приоритетных мероприятий по строительству и реконструкции объектов улично-дорожной сети Санкт-Петербурга на 2004-2008 годы» начаты работы по строительству транспортного связи Обводного канала с Дунайским проспектом в створе Митрофаньевского шоссе – Кубинской улицы. Производственно-складская база компании попала в зону строительства.

Инвестор планирует построить в промзоне «Шушары» комплекс 1-2-этажных зданий с общей площадью застройки 6216 кв. метров, общая площадь зданий составит 10 тыс. кв. метров. Предприятие отнесено к 4 классу вредности, ему соответствует санитарно-защитная зона в 250 метров. Доставляться макулатура на предприятие будет автотранспортом.

Сейчас участок является пустырем с отдельными растущими деревьями, в его границы попадает котлован с водой, канавы, асфальтированная и грунтовая дороги. По требованию Управления садово-паркового хозяйства инвестор должен предусмотреть в проекте благоустройства значительное озеленение территории (не менее 30 процентов от общей площади земельного участка). Кроме этого компании нужно будет устроить санитарно-защитную зону с обязательной посадкой деревьев ценных лиственных пород. Одно из требований Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству – сохранение движения по улице Ленина до завершения формирования улично-дорожной сети промзоны «Шушары».

ЗАО «Аль Папир» (дочернее предприятие ОАО «Санкт-Петербургский картонно-полиграфический комбинат, ОАО «БКФ «Коммунар» и ЗАО «Илим гофропак») занимается сбором, вывозом и переработкой макулатуры. Компания собирается развивать свой бизнес. Так, инвестиционные вложения в 2007 году составят 71 млн рублей. Общий объем инвестиций в проект по оценкам компании составит более 126 млн рублей.

По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, по итогам 2005 года отчисления инвестора в бюджет различных уровней составили более 46,3 млн рублей (в бюджет Санкт-Петербурга – около 15,2 млн рублей). После ввода в эксплуатацию всего производственно-складского комплекса отчисления компании в консолидированный бюджет составят более 52 млн рублей (в бюджет города – более 18 млн рублей).

ОТКРЫТИЕ

Подарок детям в канун Дня матери

В Василеостровском районе открылся дом социальной реабилитации несовершеннолетних. Еще совсем недавно, в начале марта, это здание больше походило на руины, чем на дворец. Глава района Александр Исаев на отчете перед жителями Васильевского острова уверенно обещал, что к концу года дом будет отреставрирован и готов для приема ребятишек.

Так и случилось. Подрядная компания «Стикс» выполнила все работы качественно и в срок. А спонсор – ОАО «Газпром» – не поскупился (ремонт и оснащение всем необходимым обош-

лось в 30 млн рублей) и потому из аварийного дома получился сказочный дворец. 650 кв. метров, на которых разместились столовая, игровые и учебные комнаты с современными компьютерами, душевые, актовый зал и еще много разных помещений, в которых 30 детишкам легко затеряться. Ремонт выполнен настолько хорошо, что на открытие приехала сама губернатор.

Валентина Матвиенко отметила, что хотя «в Петербурге уже много таких центров, но вот такого сказочного еще не было». Губернатор поблагодарила директора департамента капитального

строительства ОАО «Газпром» Ярослава Галко, строителей, проектировщиков, всех, кто занимался восстановлением этого здания. «Оно было совсем убитое, – заметила Валентина Матвиенко, – а теперь открылась такая красота, дом получился красивый, теплый и уютный».

По мнению губернатора, таких центров нужно в городе больше. Потому что «мы много потеряли в сфере нравственности, духовности, а именно такую функцию несет этот дом, кроме социального аспекта. Сама атмосфера дома-дворца будет согревать и воспитывать в правильном направлении».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



**УСТРОЙСТВО
ПРОМЫШЛЕННЫХ
ПОНОВ,**
отвечающих требованиям
международных
стандартов качества.

192236, Санкт-Петербург,
ул. Софийская, 19, корп. 2
тел./факс: 268-83-38, 268-79-79
e-mail: szsk@bk.ru

НОВОСТИ

Роспотребнадзор в Санкт-Петербурге проверил санитарное содержание почти 2 тыс. дворовых территорий, тысячу контейнерных площадок, около 2 тыс. жилых домов, в том числе 919 подвальных помещений, 867 мусоропроводов.

Об этом сообщили в управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор). Нарушения выявлены в 632 случаях. За нарушения санитарного законодательства 17 организаций, эксплуатирующих жилой фонд, привлечены к административной ответственности и оштрафованы как юридические лица на общую сумму 280 тыс. рублей.

К административной ответственности привлечены также 108 должностных лиц жилищно-коммунального хозяйства, они оштрафованы на общую сумму 250 тыс. рублей. Параллельно были проверены 65 предприятий пищевой промышленности, 207 предприятий общественного питания, 688 предприятий продовольственной торговли. Нарушения санитарных норм и правил выявлены в 542 объектах.

По результатам проверок за выявленные нарушения санитарного законодательства применен 421 штраф на общую сумму 10 млн 247 тыс. 500 рублей, составлены 266 протоколов об административных правонарушениях, по которым проводятся административные расследования, 26 протоколов о временном приостановлении деятельности предприятий направлены в суды.

Домостроительный комбинат «Блок» завершил строительство первого дома нового жилого квартала для семей военнослужащих в городе Пушкин. Это трехэтажное здание площадью более 800 кв. метров. Работы на объекте начались еще в мае этого года. В сентябре состоялась торжественная церемония начала монтажных работ надземной части. Около трех месяцев потребовалось строителям для завершения монтажных работ первого дома. До конца года комбинат планирует завершить все отделочные работы.

Напомним, строительство объекта осуществляется в рамках постановления Правительства РФ №249 «О дополнительных мерах по обеспечению жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации». Общая площадь квартир составляет около 40 тыс. кв. метров. Более 600 семей военнослужащих получат удобные и комфортные квартиры. При строительстве домов будет использована технология отделки фасадов «без швов», с полным остеклением балконов.

К 2015 году уровень газификации Ленинградской области достигнет 97 процентов, а потребление природного газа увеличится до 12,6 млрд куб. метров в год. Такие ориентиры заложены в Генеральную схему газоснабжения и газификации, разработку которой завершают ОАО «Промгаз» и ОАО «Леноблгаз» по заказу областного комитета по энергокомплексу и ЖКХ. На сегодня уровень газификации в жилищно-коммунальном хозяйстве составляет около 70 процентов, а ежегодно потребляемые лимиты природного газа – около 5 млрд кубометров. Работу над новым планом газификации планируется завершить в I квартале 2007 года, после чего он будет направлен на экспертизу в Газпром и в дальнейшем станет основой для реализации инвестиционных программ реконструкции и строительства газовых объектов, выделения лимитов природного газа.

Частная компания «Прямые инвестиции» взяла на обслуживание 230 домов в Адмиралтейском районе Петербурга. Компания стала победителем открытого тендера, проведенного районной администрацией, по трем конкурсным лотам. Сумма договора на техническое обслуживание составила около 46 млн рублей. За год работы ООО «Прямые инвестиции» планируют вложить в работы капитального характера 7,3 млн рублей. Средства будут направлены на ремонт лестничных клеток и коммуникаций, закрытие подвалов и чердаков. В данный момент готовятся адресные программы для районного жилищного агентства, в соответствии с которыми в будущем году будут проводиться работы. Штат организации составляет 165 работников, планируется его расширение до 280 сотрудников.

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

На страже города-памятника

В Центральном районе планируется построить мемориальный комплекс погибшим священнослужителям, в Курортном районе – оздоровительный комплекс, а в Петроградском – ресторан и офисно-торговый центр.

Все проекты в обязательном порядке подлежат согласованию с КГИОП, поскольку выделенные инвесторам участки либо входят в объединенную зону охраны памятников истории и культуры центральных районов Санкт-Петербурга, либо расположены в границах территории объектов культурного наследия.

МЕМОРИАЛ В ЛАВРЕ

В Центральном районе, северо-восточнее дома 11, лит. А по Обводному каналу Санкт-Петербургский Общественный фонд «Единство Истины»



Фото: Николай Мальцева

планирует построить мемориальный комплекс священнослужителям, погибшим в годы гонений и репрессий. В ответ на обращение Общественного фонда о предоставлении «пятна» для строительства мемориала город предложил на выбор два участка: на Обводном канале и в сквере на улице Марата, 79/16. В результате застройщик и КГА пришли к выводу о том, что более целесообразным будет размещение этого объекта по первому адресу.

Земельный участок, имеющий площадь 1950 кв. метров, расположен на территории, в границах которой по новому генплану предусматривается формирование общественно-деловой зоны (Д2). Здесь можно размещать объекты здравоохранения, культуры, образования, административные центры, культовые здания. Основные ограничения в использовании участка связаны с тем, что он находится в охранной зоне 2-й в исторических границах федерального памятника истории и культуры – Александровской Лавры. Непосредственно к участку примыкает объект культурного наследия регионального значения – библиотека Духовной академии (набережная Обводного канала, 11). Сейчас эта территория используется явно не по назначению – как огороженная площадка для хранения подержанных и подлежащих утилизации автомобилей. Управление Росохранкультуры по Северо-Западному федеральному округу (подразделение Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ) принципиально согласовала идею строительства мемориала на этом месте. По замыслу инициаторов проекта мемориальный комплекс будет состоять из часовни, музея, звонницы и скульптурной композиции.

Напомним, что историко-архитектурный комплекс Александровской Лавры состоит из множества объектов, 30 из которых охраняются КГИОП. Среди них восемь храмов, три мемориальных кладбища, здания, в которых размещаются службы Александровской Лавры. Самые ранние постройки относятся к 1717-20 годам, это Церковь Благовещения Пресвятой Богородицы и Св. Благоверного князя Александра Невского (архитектор Д. Трезини) и Лазаревское кладбище с некрополем, на котором похоронены деятели культуры и искусства XVIII века, в том числе архитекторы А.Д. Захаров, А.Н. Воронихин, К.И. Росси, И.Е. Старов, Ж.-Ф. Тома де Томон.

ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В УСАДЬБЕ

В Курортном районе, в поселке Солнечное Общероссийская общественная организация инвалидов «Всероссийское общество глухих» планирует возвести на месте обветшавших строений спортивно-оздоровительный комплекс. Для реализации проекта может быть выделен земельный участок, имеющий площадь 37 330 кв. метров. Эта территория с 1947 года закреплена за организацией инвалидов. Здесь застройщик планирует возвести оздоровительный комплекс, рассчитанный на размещение 200 детей – инвалидов по слуху.

Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, на участке стоят четыре одноэтажных небольших деревянных дома с хозяйственными постройками, территория огорожена металлической сеткой. Участок попадает в зону охраны объектов культурного наследия (зону регулирования застройки ЗРЗ-2 зон охраны памятников истории и культуры Курортного района) и предназначен для строительства объектов рекреации. На участке, по данным КГИОП, находится вновь выявленный объект культурного наследия – бывший усадебный дом Вигстромина, возведенный в начале XX века (Лесная улица, 8, лит. Д). В связи с этим застройщик должен заключить с комитетом охранное обязательство, и все работы на этом объекте он будет проводить только в соответствии с архитектурно-реставрационным заданием КГИОП. Таким образом, лит. Д будет реставрирован (согласованию подлежит и проектно-сметная документация), а на месте других построек (в границах их фундаментов) могут быть возведены двухэтажные здания со скатной крышей (высотой не более 10 метров, доминанты – до 13 метров). Комитет запрещает вырубку взрослых деревьев на участке.

Эта территория расположена в центральной части поселка Солнечное, в окружении частных загородных домов и дач, при этом она относится к городским лесам ГУ СПП «Озеленитель». Предоставление этого участка для изыскательских работ станет возможным после того, как он «освободится» от формального статуса «городских лесов».

В ИСТОРИЧЕСКОМ КВАРТАЛЕ

ООО «Виконт» претендует на земельный участок площадью 262 кв. метра в Петроградском районе, северо-западнее дома 12, лит. Б по Рыбацкой улице. Здесь инвестор хотел бы построить офисно-торговый центр. Как сообщил генеральный директор ООО «Виконт» г-н Доброхлебов, компания уже инвестировала средства в строительство многофункциональных торговых комплексов на Петроградской стороне (Каменноостровский проспект, 37; проспект Добролюбова, 16, Большой проспект, 48), а также жилого комплекса на Большом проспекте, 100. Запрашиваемый сегодня участок находится в квартале, ограниченном Малым и Большим проспектами, Рыбацкой и Ропшинской улицами. В соответствии с генеральным планом города эта территория имеет статус жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга с включением общественно-деловых объектов. Участок попадает в границы территории №2 объединенной охранной зоны памятников истории и культуры центральных районов. Сейчас здесь стоят огороженные торговые киоски. На участке и рядом с ним нет объектов культурного наследия, но инвестор должен представить в КГИОП проектную документацию, в частности, указать на возможное негативное влияние нового объекта на окружающее здание. Если в результате исследований будет установлена возможность строительства, инвестор должен будет разработать объемно-пространственное решение здания и декоративное оформление его фасадов с учетом исторической застройки и про-

думать мероприятия по предотвращению разрушающего воздействия на окружающие дома.

Администрация Петроградского района согласилась с идеей строительства «при условии реконструкции соседних домов №12 по улице Рыбацкой и дома №33 по Малому проспекту».

ИНТЕРЕСНЫЙ ОБЪЕКТ В ЗАПОВЕДНОЙ ЗОНЕ

ООО «Пробка» планирует построить ресторан на Крестовском острове на месте неработающего общественного туалета. Площадь земельного участка составляет 832 кв. метра, он расположен по адресу: Крестовский проспект, 21, лит. Ж. Сегодня туалет находится в хозяйственном ведении ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Эта организация согласилась с идеей строительства при условии, что рядом с рестораном будет построен (отдельно стоящий) новый общественный туалет для посетителей парка, который будет передан на баланс ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Руководитель компании «Пробка» Арам Мнацаканов уверен, что его фирма, представляющая сеть итальянских семейных ресторанов, сможет «осуществить качественный и доступный ресторанный проект, который так необходим в этой части города». «К тому же, – считает г-н Мнацаканов, – столь живописное расположение предполагает, по нашему мнению, присутствие более интересного архитектурного объекта, нежели имеется сейчас. Мы внимательно изучили этот вопрос с разных точек зрения, в том числе и наличие туалетных зон в ближайшем окружении – их достаточно, включая имеющиеся в развлекательном комплексе «Диво-Остров». Место инвестор действительно выбрал живописное: неподалеку от 2-го Елагина моста, с видом на набережную Мартынова.

В соответствии с генеральным планом участок входит в состав рекреационной зоны, предназначенной для размещения спортивных сооружений и «объектов общественного питания, рассчитанных на малый поток посетителей». Сложность, с которой может столкнуться инициатива инвестора, состоит в том, что участок расположен в объединенной охранной зоне памятников истории и культуры центральных районов города, в границах территории №1. Здесь, по действующим правилам, новое строительство может вестись только в том случае, если участок будет признан лакуной. Но до тех пор, пока на нем стоит здание (даже обветшавшее и неиспользуемое) лакуной эта территория быть не может. Зато возможна реконструкция существующих объектов, связанная с «сохранением и восстановлением планировки, зданий, сооружений и благоустройства территории, формирующих среду и окружение памятников». По мнению специалистов КГИОП, чудесное превращение туалета в небольшой семейный ресторан в принципе возможно, но для этого инвестор должен выполнить исследования, «показывающие соотношение проектируемого здания с памятниками, его влияние на их сохранность, а также на формирование ансамблей и облик города». В том случае, если по результатам выполнения научно-исследовательских и предпроектных разработок будет подтверждена возможность строительства, в проект реконструкции здания должен быть включен «проект восстановления благоустройства с учетом сохранения ограды Приморского парка Победы, ценных насаждений вокруг здания и подходов со стороны парка к общественному туалету». Оптимальным решением проблемы для инвестора стало бы обнаружение под зданием туалета фундамента какой-нибудь исторической усадьбы или дачи, или хотя бы упоминание в архивных документах, что там она когда-то была.

ИРИНА БАРЧУК



Фото: Николай Мальцева

ФАСАДЫ

Такого города нигде нет

Власти Санкт-Петербурга четко поставили задачу облагородить «лицо» города до конца следующего года. Специально для этого сегодня реализуется губернаторская программа «Фасады Санкт-Петербурга. 2005–2007». Однако только указанными в действующей программе сроками власти не ограничиваются. В дальнейшем внешний облик города планируется приводить в порядок через каждые восемь–десять лет. Как отмечает губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, отвечать за это должны «все до единого».

Пока исторический центр города не будет полностью облагорожен, программа «Фасады Санкт-Петербурга» не завершится. Объемы реставрационных работ по этой программе каждый год увеличиваются в два раза. Если в прошлом году были отреставрированы фасады 144 домов, то в этом году приведены в надлежащий вид фасады 207 объектов. В следующем году, как отметила председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Вера Деметьева, эта цифра будет увеличена до 450. Вместе с тем, соответственно, растет и финансирование реставрационных работ. В этом году на реализацию второго этапа программы потребовалось около 1 млрд рублей. В следующем году реставраторам нужно вдвое больше.

С финансированием этой программы проблем нет никаких. Валентина Матвиенко утверждает, что город готов выделять необходимую сумму, главное, чтобы ответственные комитеты и главы районов конкретнее определили свои задачи, а это пока еще не сделано. Сегодня нет четкой системы совместной работы исполнительных органов власти и районных администраций. Основным исполнителем программы является КГИОП. В настоящее время КГИОП тесно сотрудничает лишь с Жилищным комитетом, который отвечает за состояние жилых домов, не являющихся памятниками архитектуры, но расположенных в историческом центре города. Причем задача Жилищного комитета – не просто следить за внешним видом объектов. Реставрация фасадов жилых домов автоматически подразумевает ремонт кровли, водосточных труб и гидро-



В 2007 году «лицо» города должны облагородить

изоляции. Однако на деле пока реализуется далеко не все. За многими красивыми фасадами скрываются старые, давно требующие ремонта трубы. Глава Жилищного комитета Юнис Лукманов понимает, что в идеале нужно проводить работы в комплексе и готов к этому вплотную приступить почему-то только сейчас, при этом взять на себя даже больше, чем нужно. В планы Юниса Лукманова сегодня входят не только фасады, трубы и кровля, но и подвалы, чердачные помещения. Валентина Матвиенко считает, что горячиться так сразу не стоит, достаточно пока ограничиться ремонтом фасадов, кровли, водосточных труб и гидроизоляции. В противном случае потребуются не только увеличенное финансирование, но и больше квалифицированных специалистов. В том, что на столь масштабные работы придут только профессионалы, не уверен никто, поэтому идти на риск город не намерен.

Жилые здания в разных районах города, как отмечает Валентина Матвиенко, обязаны взять под свое крыло главы районных администраций. Губернатор прямо заявляет, что главы районов сегодня над этим вообще не работают. Не работают над этим, как выяснилось, и комитеты по экономическому развитию и здравоохранению. Большинство продуктовых магазинов и больниц Санкт-Петербурга находятся в ужасающем состоянии. Сколотые ступени, грязные окна, старая, драная, давно потускневшая реклама на фасадах – типичный вид большей части современных магазинов и больниц города, который находится под охраной ЮНЕСКО. В течение следующего года комитеты, ответственные за состояние этих зданий, обязаны исправить сложившуюся ситуацию.

Сегодня у власти основная задача – облагородить «лицо» города. «Такого города нигде нет! – говорит Валентина Матвиенко. – Нам ни с кем нельзя сравниваться». Тем не менее КГИОП во многом ориентируется на опыт сохранения культурного наследия в европейских странах. Вера Деметьева надеется, что в обозримом будущем приличное состояние архи-

тектурных памятников Санкт-Петербурга будет так же поддерживаться, как в городах Италии и Франции. Чтобы этого достичь, нужно проводить не только реставрацию, но и помывку зданий. С 2007 года весенняя помывка объектов, по плану губернатора, должна стать новой доброй традицией. Здания исторического центра Петербурга будут мыть ежегодно к Дню города. Специально для этого до начала весны будут разрабатываться щадящие технологии.

В настоящее время главам КГИОП и Жилищного комитета предстоит подумать над технологиями не только помывки, но и покраски объектов исторического центра города. Программа «Фасады Санкт-Петербурга» реализуется только два года, а уже сейчас с фасадов некоторых зданий отходит новая краска. Валентина Матвиенко настаивает на том, чтобы КГИОП и Жилищный комитет позаботились о приобретении высококачественной краски у ведущей фирмы-производителя напрямую, без посредников. Это позволит приобрести продукцию по более низкой цене.

Вера Деметьева утверждает, что проблема не в красках, а в некачественной работе подрядных фирм. «Подрядчики красят предварительно не очищенную поверхность фасадов, – говорит Вера Деметьева. – В некоторых местах вообще не удалялась коррозия». Решить эту проблему Валентина Матвиенко предлагает системой штрафов. Если подрядные фирмы будут халатно относиться к работе, они не только будут наказаны штрафами, но и в дальнейшем не будут допущены к тендерам.

Между тем, тендер на выполнение очередного этапа работ будет объявлен уже в середине декабря этого года. Чтобы быть в полной боевой готовности, все ответственные комитеты и районные администрации в течение недели должны согласовать перечень адресов и объемы финансирования. Реставраторы должны приступить к работе в апреле 2007 года.

МАРИНА ГОЛКОВА

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

ИКЕА строит интерьеры

В первый день зимы на стыке города и области открылся новый магазин «ИКЕА Парнас». В ближайшее время откроется торговый комплекс «МЕГА Парнас». Общие инвестиции в проект оцениваются в \$150 млн. Общая площадь торгового центра – 130 тыс. кв. метров.

По словам управляющего «МЕГА Парнас» Маркуса Акслунда, в торговом комплексе созданы игровые комнаты для детей, ледовый каток, организована служба питания – ресторан на 700 мест является сегодня самым большим рестораном на севере Петербурга.

Большая часть площади – 26 тыс. кв. метров отводится «ИКЕА», которая является частью холдинга. Якорными торговыми операторами являются гипермаркет «Ашан», расположенный на 20 тыс. кв. метров, и фирма ОВИ на 14 тыс. кв. метров, работающая в формате «все для дома и сада».

Напомним, первый магазин «ИКЕА Дыбенко» в Петербурге, точнее, в Кудрово, на границе города и Ленинградской области, открылся три года назад.

Первый магазин «ИКЕА» в России был открыт в 2000 году в Подмоскowie. В целом общий объем инвестиций компании «ИКЕА» в экономику России составил почти \$2,4 млрд. В ближайшие годы сумма запланированных инвестиций холдинга будет не менее значительна.

Торги в Гатчинском районе

Фонд имущества Ленинградской области провел земельный аукцион в Гатчинском районе. Торги проводились по поручению муниципального образования Коммунар.

На торги был выставлен земельный участок площадью 2 га, расположенный на территории города Коммунар Гатчинского района Ленинградской области. Покупателем выступило ООО «Дорф» из Ленинградской области, предложившее наиболее высокую цену – 6 млн 300 тыс. рублей. Компания приобрела землю под малоэтажную застройку. «Дорф» планирует заняться подготовкой инфраструктуры на участке весной 2007 года, а осенью приступить к возведению 10 коттеджей.

Это уже второй земельный участок, приобретенный данной компанией в Коммунаре. На прошлой неделе ООО «Дорф» за 10,5 млн рублей также на открытом аукционе купило 3 га земли для строительства 15 коттеджей. По словам представителей компании, эти участки на юго-западе города – оптимальное место для элитного строительства. Среди компаний, которые также собираются строить в Коммунаре, «Росстрой», который планирует заняться строительством таун-хаусов на территории площадью 2 га.

Как сообщает пресс-служба Ленобласти, город Коммунар Гатчинского района оказался самым активным среди муниципалитетов первого уровня области, который начал сотрудничать с Фондом имущества. За последние три месяца на аукцион было выставлено более 14 га земли как под жилищное строительство, так и под нужды промышленности.

Муниципальные власти собираются продолжить практику проведения торгов с помощью Фонда имущества и в будущем году. По словам председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Виктора Ошовского, благодаря проведенному зонированию на данный момент в городе Коммунар есть около 200 га, которые можно использовать под промышленные нужды.

ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА



Сияющее золото Смольного собора

Продолжатели ленинградской школы реставрации, специалисты компании «Интарсия» сегодня не только восстанавливают памятники культуры, но и ведут мониторинг по законченным объектам, что позволяет оценить качество примененных методик. Это одна из составляющих в процессе сохранения объектов культурного наследия. В этом году компанию «Интарсия» город признал одной из лучших реставрационных организаций в Конкурсе «Сделано в Санкт-Петербурге» за выполнение проекта реставрационных работ металлодекора Смольного собора.

Сияющее золото Смольного собора – заслуга специалистов «Интарсии». За реставрацию металлического декора на куполах собора компания в этом году получила знак качества «Сделано в Санкт-Петербурге». Этой награды заслуживают лучшие компании города. Главным критерием в конкурсе «Сделано в Санкт-Петербурге» является высокое качество работ предприятий различных отраслей.

Смольный собор, уникальный памятник архитектуры XVIII века, не реставрировался двести лет, по-

этому его восстановление потребовало огромных усилий со стороны специалистов «Интарсии». Реставрация металлического декора сопровождалась многочисленными трудностями. По словам главного специалиста ООО «Интарсия» Владимира Сорина, в первую очередь сложности были связаны с техникой исполнения декора мастерами XVIII века. Декор Смольного собора сделан из выколотной позолоченной меди. Выколотка, или дифовка – это способ, при котором лист меди накладывается на жесткую форму и вколачивается в нее ударами молотков, пока не будет достигнуто полное совпадение поверхностей. Именно таким способом выполнены все декоративные детали куполов собора. Для российских мастеров XVIII века эта технология являлась новой. Владимир Сорин предполагает, что по этой причине при создании декора были допущены «фатальные ошибки». Форма для ряда деталей декора была одна, а детали в результате получились разные. Так, например, не похожими друг на друга получились многочисленные херувимы куполов Смольного собора. По мнению Владимира Сорина, сейчас это стало особенностью русского барокко, а фатальность заключалась в том,

что в деталях декора изначально образовалось множество трещин. Под воздействием окружающей среды трещины в деталях сильно развились, сделав эти огромные медные детали хрупкими. Несмотря на трудности, реставраторы обеспечили прочность деталей декора.

Одним из самых сложных этапов реставрации явилось сохранение старинного слоя позолоты. По словам специалистов «Интарсии», в целом площадь позолоченного декора составила 350 кв. метров. Работа реставраторов заключалась не только в восстановлении внешнего облика. В этом процессе специалисты практически «излечивали» декоративные фигуры от злейшего врага – коррозии. Почти вся позолота, по словам Владимира Сорина, была сильно исцарапана в результате внешних воздействий. Царапины и стали причиной коррозии. Проблема усугубилась тем, что позолота с поверхности декора отошла и, как говорят специалисты, снималась, как шелуха. «Для сохранения золота и восстановления декора мы разработали технологию, которая позволила сделать так, чтобы золото не осыпалось, – говорит Владимир Сорин. – С помощью химиков был специально разработан консервирующий состав, который расплывался над отшелушивающимся золотом и приклеивал его к поверхности барочного деко-

ра». Укрепленное золото специалисты «Интарсии» покрыли лаком, который обеспечит защиту поверхности декора от абразивного воздействия и негативных процессов на несколько десятков лет.

Несмотря на трудности столь тонкой, ювелирной работы, мастера компании «Интарсия» признают, что самым сложным делом оказался монтаж декора на куполах Смольного собора. Объясняется сложность тем, что компания «Интарсия» в силу различных причин приступила к реставрации металлического декора после того, как эту работу уже начали специалисты другой организации. Детали, фигуры, снятые с собора предшественниками «Интарсии», по словам Владимира Сорина, было совсем не просто идентифицировать по имеющимся фотографиям. Между тем, работа, как признают сами мастера, сделана успешно. Благодаря компании «Интарсия» металлический декор Смольного собора надолго обеспечен надежной защитой.



ООО «Интарсия»
СПб, ул. Куйбышева, 34
Тел. (812) 380-70-44
Факс 380-70-38

Лиц. №001032 от 24.04.2002,
№686 от 14.07.2003
На правах рекламы

ВОПРОС-ОТВЕТ

Основные вопросы заемщика

Продолжаем разговор об ипотеке. На вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает начальник отдела развития ипотечного кредитования Банка «Санкт-Петербург» Дмитрий Соловьев.

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

– Во-первых, необходимо определиться с собственной кредитоспособностью. Несмотря на обилие программ, процентные ставки сегодня находятся в довольно узком диапазоне. Поэтому рассчитать примерную сумму кредита поможет ипотечный калькулятор, который размещен на сайтах большинства банков. В нашем банке узнать ориентировочную сумму кредита исходя из ваших доходов также можно, позвонив на «горячую линию ипотеки».

Вторым шагом необходимо определиться, какую недвижимость вы хотите приобрести: квартиру в строящемся доме или на вторичном рынке.

Далее, если у вас нет возможности самостоятельно заниматься поиском варианта, целесообразно обратиться к специалистам по недвижимости, имеющим богатый опыт работы с ипотечными сделками. В нашем банке аккредитованы ведущие риэлторские агентства, отвечающие этим требованиям. Они помогут собрать необходимый пакет документов и передадут его в банк, при этом банк рассмотрит такую заявку без взимания комиссии. Если же вариант недвижимости уже подобран – добро пожаловать на консультацию в банк.

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

– В нашем банке установлены следующие минимальные величины первоначального взноса: для строящегося жилья 10 процентов, для вторичного рынка – 5 процентов. Однако не стоит отчаиваться, если вы не накопили даже этих сумм. Существующие в нашем банке программы позволяют взять сопутствующий кредит на внесение первой суммы. Таким образом, вам необходимо иметь лишь средства на оплату проведения оценки приобретаемого объекта, комплексного страхования ипотечной сделки и оплату комиссии за выдачу кредита, которая в нашем банке является минимальной – 4000 рублей независимо от суммы кредита.

– Какие основные документы нужно собрать для получения кредита?

– Они стандартны для большинства банков. Это паспорт заемщика, водительское удостоверение (при его отсутствии – справки из наркологического и психоневрологического диспансеров), копия трудовой книжки и справка с места работы о доходах по форме 2-НДФЛ. Клиент может также предоставить справку о доходах по форме банка, подтверждающую его дополнительные доходы.



Фото: Николай Малышев

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

– Каждый банк сам определяет тот уровень риска, который он готов нести при выдаче займов. Ведь величина вносимых средств – определенная гарантия для банка, что заемщик будет добросовестно исполнять свои обязательства. Однако мы нашли способы иначе минимизировать наши риски, в частности, качественным подходом к андеррайтингу, то есть проверке соответствия заемщика нашим требованиям.

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

– Безусловно, возможно. В таком случае необходимо предоставить справку, подтверждающую ваш реальный (а не только официальный) доход. Ее форму вы сможете найти на нашем сайте или получить в любом филиале или отделении банка, которых на сегодня более двух десятков. Более того, для получения большей суммы кредита вы можете пригласить в созаемщики до четырех человек, причем не обязательно родственников.

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

– Банк понимает, что в жизни у человека может произойти разное. Поэтому при возникновении ситуаций, влекущих за собой финансовые трудности, сразу необходимо прийти в банк и обсудить возможные варианты выхода из сложившегося положения.

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

– В таком случае необходимо уведомить банк о смене места работы и продолжать качественно обслуживать свой долг.

– Как рассчитываются проценты по кредиту? Какой минимальный процент у банка «Санкт-Петербург»? Какой максимальный/минимальный срок?

– Расчет процентов – стандартная процедура. Главное – выбрать вариант погашения кредита: либо равными (так называемыми аннуитетными) платежами в течение всего срока кредита, либо по графику ежемесячно уменьшающимися суммами.

– Страхует ли сделка? Кто и как это делает?

– Страхует не сама сделка. Страхование подлежат жизнь и работоспособность заемщика, сам объект недвижимости от рисков его уничтожения и повреждения, а также страхуется риск потери права собственности на купленное жилье. Страхование осуществляется в аккредитованной банком страховой компании, выбрать устраивающую вас компанию вы можете из списка, размещенного на сайте.

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

– Банк занимает одно из ведущих мест на рынке кредитования строящегося жилья. Причем схемы эти не обязательно долевые. Учитывая все известные трудности с новым законом о регулировании долевого строительства, банк принимает в работу и иные варианты заключения договоров. Возможным это стало именно благодаря серьезному подходу к процессу проверки надежности компании-застройщика. Поэтому заемщик, приобретающий жилье у аккредитованного в банке «Санкт-Петербург» за-

стройщика, может быть уверен, что свою квартиру он получит.

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

– Сегодня самое неблагоприятное дело – строить прогнозы. Лично я считаю, что причин для очередных катаклизмов с ценами происходить не будет, по крайней мере, в ближайшей перспективе. Возможны коррекции цен в пределах 7-10 процентов.

– На какие критерии стоит обращать внимание при выборе кредитной организации для ипотечного займа?

– Качество предлагаемого продукта заключается не только (и даже не столько) в ставках. Посмотрите обязательно на сопутствующие платежи и комиссии (за рассмотрение заявки, за выдачу кредита, за получение наличных средств, за услуги по сопровождению сделки, за ведение ссудного счета), уточните стоимость услуг партнеров банка (оценочных и страховых компаний), очень важно удобство погашения: ведь с этим вы будете сталкиваться ежемесячно в течение многих лет.

Кстати, даже сама процедура внесения ежемесячных платежей может оказаться платной. Не забудьте узнать о возможностях досрочного погашения или изменения ставки в процессе жизни кредита. В общем, меньше обращайтесь на внешний лоск, а больше – на возможные сюрпризы.

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

– Нашими заемщиками могут стать граждане РФ с любой регистрацией на территории России. Для зарегистрированных вне Санкт-Петербурга необходимо внесение первоначального взноса в размере от 30 процентов.

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

– Стараются избежать ипотечных сделок лишь те агентства, специалисты которых не имеют в своем штате подготовленных специалистов. Хотя, безусловно, сделка с использованием кредитных средств несколько сложнее прямой сделки. Но не настолько, чтобы стоило это серьезно обсуждать.

– По каким причинам человеку могут отказать в получении кредита?

– В основном, по причинам неплатежеспособности. И, естественно, при выявлении случаев лукавства заемщика.

– Зачем проводится оценка недвижимости?

– Чтобы банк понимал, сколько на самом деле составляет справедливая рыночная цена предмета залога, который и является обеспечением возврата выданного кредита.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

КОНФЕРЕНЦИЯ

Закрытые фонды недвижимости – уникальные возможности

Первая конференция «Закрытые фонды недвижимости – уникальные возможности» пройдет в Санкт-Петербурге 14 декабря. Организаторами конференции выступили компания IMAC и издательский дом «Рынок ценных бумаг». В мероприятии примут участие представители кредитных организаций, управляющих и инвестиционных компаний, девелоперы, а также представители органов государственной власти.

В России увеличивается интерес к такому инструменту рынка коллективных инвестиций, как закрытые паевые инвестиционные фонды (ПИФы) недвижимости. Этому есть несколько причин: бурный рост цен на недвижимость, сулящий большие прибыли, возможность разделения рисков инвесторов, возможность привлечения средств в строительство, экономия на налогах и многие другие. Однако механизм работы фондов недвижимости известен далеко не всем.

Кроме того, полный спектр возможностей таких фондов виден только профессионалам. На

предстоящей конференции с докладами выступят эксперты в сфере инвестиционной деятельности. Они постараются максимально широко осветить затрагиваемую тему. После выступлений участники конференции смогут обсудить со специалистами интересующие их вопросы.

Среди основных целей конференции – раскрыть имеющиеся возможности и преимущества закрытых ПИФов недвижимости как инструмента для привлечения инвестиций, осветить вопросы правового регулирования закрытых ПИФов недвижимости и их налогообложения в инвестиционной деятельности, организовать конструктивный диалог и взаимодействие между участниками рынка недвижимости и коллективных инвестиций.

В 2006 году в Москве прошло три аналогичных конференции. «Столь высокая интенсивность мероприятий объясняется большим интересом к этой теме со стороны потенциальных клиентов и инвесторов. Накопив успешный опыт проведения подобных мероприятий в Москве, мы решили распространить его в другие города России. Выбор в пользу Санкт-Петербурга обусловлен стабильным ростом деловой

активности Северной столицы. Как следствие этого регион с интересом воспринимает и изучает новые возможности ведения бизнеса», – говорит Олег Папахин, генеральный директор компании IMAC.

По мнению специалистов, в долгосрочной перспективе инвестиции в закрытые ПИФы недвижимости весьма привлекательны по следующим причинам. Во-первых, в силу своей технологичности. Выбрав этот способ вложения, инвестор освобождается от необходимости выбора, приобретения, оформления и продажи объектов недвижимости. Выход пайщика из фонда не привязан по времени к ходу строительства.

Во-вторых, в связи со снижением рисков за счет того, что средства вкладываются одновременно в несколько строительных объектов. В результате инвестиции каждого пайщика независимо от суммы распределены по нескольким проектам рынка недвижимости.

В-третьих, эти фонды обеспечивают участникам контроль за своими вложениями. Пайщики закрытого ПИФа принимают участие в общем собрании инвесторов, оказывают влияние на выработку

инвестиционной стратегии фонда и другие важные управленческие решения.

Не менее важно и то, что налоги с доходов пайщики платят только в момент погашения паев.

Эксперты полагают, что благодаря сочетанию этих преимуществ в ближайшем будущем именно через закрытые ПИФы недвижимости будет осуществляться подавляющая часть инвестиций в недвижимость.

Газета «Строительный Еженедельник» является Генеральным информационным партнером конференции «Закрытые фонды недвижимости – уникальные возможности».

Медиа-партнеры: Ассоциация Строителей России, информационный сервер Investfunds, «Национальный банковский журнал», информационные порталы о недвижимости Realestate.ru, realtyinvest.ru, Arendator.ru, газета St-Petersburg Times, издательство «Эксперт», ИА «Финмаркет», ИА «Агентство Бизнес Новостей», газета «Строительство и Недвижимость Петербурга», Интернет-порталы «Коммерческая недвижимость», «Индикаторы рынка недвижимости», MFD.RU.

СЕРТИФИКАЦИЯ

Банкиры заинтересовались брокерами

Ассоциация Банков Северо-Запада (АБСЗ) и Ассоциация риэлторов Петербурга и Ленобласти предпринимают попытки стандартизации сертификации ипотечных брокеров. Однако в конечном итоге это может привести к тому, что банки возьмут под свой контроль эту сферу деятельности.

Профессия ипотечного брокера – новое течение на рынке ипотечных кредитов. Основной принцип, по которому должны работать и уже работают брокеры – это принцип «одного окна». Он заключается в том, что потенциальному заемщику в одном месте предоставляется возможность рассмотреть сразу несколько ипотечных программ и найти подходящую, исходя из своей кредитоспособности, – говорит вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Павел Штепан. В зависимости от проведенного анализа брокер подбирает программу и помогает клиенту собрать пакет необходимых документов, после чего ведет переговоры с банком.

Сейчас каждый брокер проходит сертификацию в кредитном учреждении, с которым намеревается сотрудничать в дальнейшем. В зависимости от своих успехов – количество оформленных сделок – брокер получал определенные преференции в виде различных бонусов или улучшения условий кредитования для заемщика, и в конечном итоге брокер мог конвертировать это в банкноты для своего дохода, – рассказывает генеральный директор петербургского отделения компании «Миэль Недвижимость» Мария Сорокина. По ее мнению, для оптимальной работы брокера достаточно около пяти банков, «чтобы не распылять силы».

Уточним, что в основные понятия сертификации брокера входят знание «кредитной линейки» банка, скоринговой системы (способности определять платежеспособность заемщика), специфики кредитования. Как пример: инвестиционный банк «Кит-Финанс» активно работает складными ипотечными бумагами, а банк «Сосьете Жернел Восток» активно работает с потребительским кредитованием. И в том, и в другом случае заемщик может эффективно использовать оба инструмента в различных ситуациях, а не брать просто ипотечный кредит.

САМ СЕБЕ ОСТРОВ

Смысл инициативы Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ) заключается в том числе, чтобы специалисты, прошедшие подготовку по курсу, получили сертификат, принимающийся всеми банками, или хотя бы теми из них, кто входит в АБСЗ. Об этом говорит президент АБСЗ Владимир Джикович.



Владимир Джикович, президент Ассоциация Банков Северо-Запада: «Специалисты, прошедшие подготовку по курсу, получают сертификат, принимающийся всеми банками»

Кроме этого директор по СЗФО «Городской ипотечный банк» Игорь Жигунов дополняет: «Таким специалистам банки будут предлагать уже определенные преференции». Кроме всего прочего, прошедшим сертификацию специалистам со стороны АБСЗ будет оказана информационная поддержка и постоянный мониторинг кредитных продуктов банков, участвующих в программе. Информация о сертифицированных брокерах появится на сайтах двух ассоциаций, а в случае недобросовестного поведения последних – меры порицания. Иными словами, предпринимается попытка взять под контроль новую сферу деятельности. Кто победит в этом противостоянии – банки или риэлторы – станет понятно уже в ближайшее время.

КАДРЫ, КОТОРЫЕ РЕШАТ ВСЕ

На сегодняшний день подавляющая часть брокеров вышла из риэлторских компаний. По словам исполнительного директора компании «Адвекс-Ростро» Ирины Забродиной, сейчас на рынке можно встретить несколько видов брокеров – тех, кто развивает это направление как дополнение к бизнесу риэлторского агентства, и тех, кто рассматривает эту деятельность как самостоятельный бизнес, но опять же из

числа риэлторов. Бывают случаи, когда два агентства создают совместно компанию брокера.

Разработчики программы не исключают прихода в отрасль совершенно новых людей. Руководитель отдела консультирования и корпоративного обучения школы управления Directorica Анатолий Толопило, ознакомившись с описанием основных этапов обучения, сделал заключение, что по набору функций программа похожа на введение в специальность. Таким образом, на рынке будут появляться специалисты, имеющие виденье работы и идеологию, сформированную в АБСЗ.

КТО КЛИЕНТ

Директор по СЗФО «Городской ипотечный банк» и один из активных разработчиков программы Игорь Жигунов считает клиентом ипотечного брокера исключительно получателя ипотечного кредита. Ссылаясь на зарубежный опыт, он указывает, что до 70 процентов сделок с недвижимостью совершается через ипотечные программы. С учетом того, что брокер получает от 4 до 6 процентов от сделки и возрастающим количеством самих сделок он должен быть заинтересованным в поиске все новых и новых заемщиков. Иное мнение вряд ли можно было бы услышать из уст человека, который продает ипотечные продукты... К тому же работа ипотечных брокеров сулит снижение операционных издержек для банков.

Однако генеральный директор петербургского отделения компании «Миэль Недвижимость» Мария Сорокина считает, что и банк является клиентом брокера. Логика проста: банк хочет продать ипотечный кредит, а у брокера есть тот, кто хочет купить его, значит, есть предмет для разговора.

разработчики

программы не исключают прихода в отрасль совершенно новых людей

Не исключено, что идея, возникшая в АБСЗ, будет воплощена в жизнь. И АБСЗ будет в дальнейшем обучать, сертифицировать, снабжать информацией и порицать работу ипотечных брокеров, тем самым взяв под контроль их работу. В то же время банки будут ждать, пока их программу заметят, и сразу после того как в банке появится брокер, ему будут предоставлять преференции. Или банки будут стимулировать работу брокера, поставившего на поток заявки на получения ипотечных кредитов.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ПРОЕКТ

Очередная попытка надземного экспресса

Идея создания в Санкт-Петербурге надземного транспорта витает с конца 80-х годов. Ее пытались воплотить в жизнь к 300-летию города, но лишь в конце прошлого года она обрела реальные очертания и теперь, несомненно, будет реализована в ближайшие годы.

Этот объект курирует Комитет по инвестициям и стратегическим проектам. Не вызывает сомнений важность и эффективность «надземки» наряду с такими проектами, как Западный скоростной диаметр и Орловский тоннель. Свои услуги в качестве технического консультанта и разработчика банковского технико-экономического обоснования при проектировании надземного экспресса в 2005 году предложила канадская компания «СНС Лавалин», пришедшая на смену компании «Бомбардье».

Напомним, что компания «Бомбардье» собиралась строить экспресс еще в 2003 году, но в 2004 году контракт с ней был расторгнут из-за постоянного повышения стоимости проекта.

«СНС Лавалин» – одна из ведущих международных инженерно-строительных компаний со штаб-квартирой в Монреале (Канада). Ати Минчев, вице-президент компании СНС «Лавалин», предложил два возможных пути прокладки надземного экспресса. Первый, «северный» маршрут, проходит через Ленинский проспект, а второй – «южный», через проспект Ветеранов. Ати Минчев рекомендовал городским властям отдать предпочтение южному варианту, так его стоимость будет почти в два раза ниже и достигнет \$420 млн, в то время как стоимость «северного» составит \$700-800 млн. Компания предложила проложить комбинированную наземную линию, по которой пойдут сочлененные вагоны, так называемый легкий скоростной транспорт, от Сосновой Поляны до Обухово. От комплекса «Балтийская жемчужина» экспресс пойдет по городским улицам: пр. Ветеранов, бульвар Новаторов, Счастливая улица и далее до ст. «Обухово». Таким образом, трасса перехватит все южные магистрали города и соединит их. Протяженность трассы составит 22 км, скорость движения двухвагонного состава может достигать 100 км/час.

Известно, что в проекте ОАО «Ленгипротранс», который также участвует в работе по надземному экспрессу, большая его часть пройдет по эстакадной части, и лишь 20 процентов – по земле.

Сейчас «СНС Лавалин» завершено банковское технико-экономическое обоснование проекта. Финансирование пойдет по принципу частно-государственного партнерства.

Фирму-концессионера назовут в конце этого или в начале следующего года. Победитель конкурса сможет приступить к работе в 2007 году, и уже в 2009 году должна быть закончена первая очередь надземного экспресса.

Как стало известно, ОАО «Ленгипротранс» собирается на днях представить правительству города подготовленный проект по столь важному для города объекту.

МАРИАННА РАХМАН

ДОСТУП

Желаемое и действительное

В этом году Федеральная налоговая служба сообщила о том, что рассматривается возможность получения налоговыми органами информации о кредитах, выданных кредитными организациями физическим лицам, а также о платежах по возврату кредитов. Иными словами, налоговая служба хотела бы получить доступ к кредитным историям, имеющимся в распоряжении Бюро кредитных историй (БКИ). В настоящее время это желание вступает в конфликт с нормами законодательства. Но все может быть поправимо.

В России постоянно растут объемы кредитования населения. Наиболее высокими темпами развиваются такие секторы, как потребительское и автокредитование. Постепенно набирает обороты ипотека, и даже если этот кредитный продукт пока нельзя назвать массовым, объемы жилищного кредитования растут. Особое влияние на этот процесс оказал стремительный рост цен на жилье, наблюдавшийся с апреля по сентябрь текущего года.

Так, по данным Городского Ипотечного Банка, объем сделок (по общей сумме) с использованием кредитных средств увеличился более

чем в 2 раза. «Это связано с ростом средней суммы кредита, – отметил директор по Северо-Западному округу ООО «Городской Ипотечный Банк» Игорь Жигунов. – В Санкт-Петербурге средняя сумма кредита составляет порядка \$60-70 тыс.». Для сравнения – в 2005 году этот показатель составил около \$30-35 тыс. Кроме роста ценовой планки эксперт также отмечает рост доходов населения.

Львиная доля этих доходов – «серая». Факт, хорошо известный банковскому сообществу, поскольку кредитование населения осуществляется с учетом этой доли. Практически в любом банке при получении ипотечного кредита просят предоставить либо справку о доходах по форме 2-НДФЛ, либо «в свободной форме».

Сейчас в России набирает обороты кампания по борьбе с легализацией «серых» доходов, и допуск Федеральной налоговой службы к информации о кредитах мог бы серьезно повлиять на этот процесс.

В прошлом году вступил в силу федеральный закон «О кредитных историях», регламентирующий сбор информации, касающейся своевременности выполнения заемщиками своих обязательств перед кредиторами. Несмотря на очень ограниченный перечень тех структур, ко-

торые имеют право ознакомиться с кредитной историей физлица, многими это было расценено как возможность дополнительного контроля за доходами населения. Желание ФНС войти в число имеющих доступ к кредитным историям ковенно опровергает это.

Согласно действующему закону №218-ФЗ доступ к данным о заимствованиях, отраженным в отчетной части кредитных историй граждан, допускается только в трех случаях: субъекту кредитной истории (физлицу) для ознакомления, по запросу пользователя кредитной истории (банка), а также в суд или органы прокуратуры по уголовным делам, находящимся в производстве. Кроме того, титульная часть кредитного отчета передается в Центральное бюро кредитных историй. Ни о каких налоговых службах в законе речь не идет, а следовательно, нет и взаимодействия между Бюро кредитных историй и ФНС. «Работа БКИ ведется в полном соответствии с федеральным законом, – отметили в ЗАО «Северо-Западное бюро кредитных историй». – Идеи налоговиков остаются на уровне разговоров и не имеют под собой почвы».

«Деятельность бюро регулируется законом, и никаких новых клиентов из числа федеральных структур у нас нет, и ни о каких договорах в «частном порядке» не может идти речи, – заявляет гендиректор Объединенного бюро кре-

дитных историй Татьяна Иванова. – Ситуация может измениться только в том случае, если будут приняты соответствующие поправки к закону, но пока ФНС не обращалась в Госдуму с такой инициативой. Кроме того, на основании работы, проведенной думским Комитетом по кредитным организациям и финансовым рынкам совместно с представителями БКИ и банков, было принято решение о том, что пока никакие поправки в закон о кредитных историях обсуждаться не будут. Достаточно «молодому» закону нужно дать время, чтобы он заработал, и проявились его возможные недоработки. Да и процесс принятия поправок небыстрый – он может занять и несколько месяцев, и несколько лет».

Таким образом, гражданам, уклоняющимся от уплаты 14 процентов подоходного налога, пока беспокоиться не о чем. Тем более что далеко не у всех заемщиков есть своя кредитная история, так как, во-первых, формирование кредитной истории – дело сугубо добровольное, а во-вторых, сами банки даже не обязаны сообщать своим клиентам о такой возможности – как раз на обсуждении поправки, обязывающей банки информировать заемщиков, в марте текущего года депутаты приняли решение приостановить работу в этом направлении.

БЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

АВТОРИТЕТНЫЕ МНЕНИЯ

Проблемы и решения

Накануне IV Съезда Строителей редакция провела заочный круглый стол. Участникам инвестиционно-строительного комплекса, чиновникам предлагалось ответить на вопросы о проблемах и перспективах развития отрасли. Вот некоторые из ответов. В следующем номере «Строительного Еженедельника», посвященном итогам работы IV Съезда Строителей, мы продолжим разговор на эту тему.

Роман Филимонов, председатель Комитета по строительству:

— Одна из главных проблем строительной отрасли на сегодняшний день — наличие административных барьеров. Огромное количество времени у инвесторов уходит на получение разрешительной документации, что напрямую отражается на сроках сдачи объектов. Необходимо, не теряя качество контроля, максимально упростить процедуру согласований.

В этом году завершится внесение изменений в федеральные законы в сфере градостроительства. В частности, те, которые регламентируют процедуру согласования проектной и иных видов документации для строительства. Мы надеемся, что в следующем году после приведения регионального законодательства в соответствие с федеральным процесс строительства значительно упростится.

Вторая серьезная проблема — обеспечение строительного рынка Петербурга строительными материалами. Вопрос не только в количестве, отвечающем потребностям комплекса, но и в их качестве. В моем понимании эта проблема может быть решена только через расширение рынка строительных материалов, развитие конкуренции среди фирм-производителей и поставщиков.

Первые результаты есть уже сегодня — активно внедряются инновационные технологии, ведется методическая и разъяснительная работа. Кроме того, мы регулярно следим за состоянием рынка строительных материалов и стараемся вовремя подать необходимые сигналы о нехватке тех или иных материалов и таким образом предотвратить возможный дефицит в целом.

Еще одна проблема, которую хотелось бы затронуть, — кадровая. Строительная отрасль сегодня развивается очень динамично. В этой ситуации рынок постоянно сталкивается с нехваткой квалифицированного персонала, особенно специалистов среднего звена и профессиональных топ-менеджеров. Отставание в этой сфере недопустимо, поскольку это может привести к ухудшению качества строительства в городе. Важно, на мой взгляд, не только привлекать инвестиции в строительную отрасль, но и грамотно организовывать строительные работы.

Максим Шубарев, президент Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»:

— В целом год был очень динамичным и показательным. Рост цен в очередной раз продемонстрировал глубокий и затяжной дисбаланс рынка, уйти от которого мы сможем только через комплексное решение проблем дефицита предложения. В связи с этим все активнее обсуждается перспектива комплексного освоения новых территорий и редевелопмента участков аварийной и промышленной застройки.

Однако остаются нерешенными некоторые вопросы законодательства. В этой части нашей Ассоциацией выдвигаются различные инициативы. Только некоторые из них — это, например, разрешить строительство на землях сельхозназначения без предварительного перевода в статус поселений, а также создать льготные условия для инвесторов при приобретении участков, наполовину занятых аварийным жильем, то есть предоставлять такие участки вне процедуры аукционов.



Фото Николая Мальцева

Проблемы для строительного комплекса — это, во-первых, традиционные проблемы энергообеспечения, сложная и непрозрачная система согласования строительной документации, неактивный подход к решению проблемы развития центра города. Но, надо сказать, за прошедший год многое сдвинулось с мертвой точки. Нельзя не отметить подписание соглашения между РАО «ЕЭС России» и губернатором Санкт-Петербурга. Также по распоряжению губернатора города создана специальная комиссия по проблемам энергетики, в которую вошел глава Ленэнерго, представители нашей Ассоциации, представители Союзпестростроя. На эту комиссию мы сегодня возлагаем вполне определенные надежды. Летом этого года удалось решить вопрос зачета квартир по рыночной стоимости в процессе расселения аварийного жилья. Все эти решения мы считаем довольно значительными для развития строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Если говорить о потенциале развития строительного рынка города, то он есть, и он огромен. Однако если говорить о ближайшей перспективе, существенного роста объемов строительства мы не ожидаем. Несколько позже при условии поддержки государства и города, активном развитии инженерии объем рынка сможет возрасти более существенно. В то же время, уже сегодня нельзя не отметить рост качественный, и это станет немаловажным трендом будущего года. Речь идет о качестве, профессиональном подходе к реализации проектов, профессиональному росту участников рынка и повышению качества предлагаемого жилья. Во всяком случае, серьезные участники рынка уделяют этому огромное значение уже сегодня.

Съезд Строителей — это всегда подведение итогов, построение планов и отражение позиции участников строительного комплекса по наиболее значимым вопросам. Все это — важная работа, которая необходима нам для того, чтобы понимать, куда двигаться дальше. С этой точки зрения мы считаем Съезд строителей одним из самых важных событий года.

Лев Каплан, вице-президент «Союзпестрострой»:

— На земельных торгах продано более 1 млн кв. метров будущего жилья. Это уже хорошо. Однако потребность рынка в 2,5 раза больше (за январь-сентябрь продано 2,2 млн кв. метров). Кроме того, 98 процентов проданных участков расположены на западных окраинах Приморского и Красносельского районов, где сосредоточено не более 20 процентов спроса на жилье.

Основная проблема — растущий дефицит земли под жилищное строительство (за исключением упомянутых выше районов, где, на наш взгляд, создается избыточное предложение жилья).

Наиболее значительное влияние на развитие строительной отрасли, на наш взгляд, оказало октябрьское постановление Комитета по строительству, вводящее в действие «Положение о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов...». Это постановление сводит на нет принятые по инициативе «Союзпестростроя» поправки в городской закон о порядке предоставления объектов недвижимости, направленные на увеличение предложения на рынке жилищного строительства путем привлечения застройщиков к подготовке документации для торгов. Мы будем добиваться корректировки этого постановления.

Запас земли под новые инвестиционные жилищные проекты, созданный во времена ИТК, в 2007 году практически закончится. По мере его истощения предложение жилья неизбежно будет снижаться, что вызовет новый виток роста цен. Сегодняшняя стагнация рынка жилищного строительства — это всего лишь затишье перед бурей.

Очень хорошо, что федеральные законодатели, внося изменения в Градостроительный кодекс, озаботились проблемой комплексного освоения застроенных территорий. Правда, они думают только о депрессивных территориях с преобладающим ветхим и аварийным фондом. Мы более широко ставим эту проблему. В комиссии Законодательного собрания по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам был рассмотрен новый закон Санкт-Петербурга «О комплексном освоении городских территорий для целей строительства и реконструкции объектов недвижимости», подготовленный в «Союзпестрострое».

Что касается Генплана и Правил землепользования и застройки, то эти документы, безусловно, окажут положительное влияние на развитие строительства, поскольку создают четкие правила игры в сфере градостроительных согласований и сужают поле для коррупции и чиновничьего произвола.

Отмена лицензирования не вызывает у нас опасений — мы считаем, что корпоративная профессиональная сертификация вполне заменит лицензирование, которое и не являлось серьезным барьером для входа на строительный рынок. «Союзпестрострое» такая сертификация началась еще в апреле 2006 года и сейчас набирает обороты.

Предстоящий Съезд окажет влияние на развитие строительной отрасли только в том случае, если на нем состоится серьезный, открытый и нелицеприятный разговор о трудных проблемах строительного комплекса, часть которых здесь рассмотрена.

Владислав Хмыров, глава Фрунзенского района:

— Оценку потенциала и перспектив развития строительного рынка следует смотреть в сравнении. Фрунзенский район — район сложившейся застройки, поэтому наблюдаю какие-то всплески в лучшую или худшую сторону не приходится. Идет плановое освоение пятен. В настоящее время в районе строится 108 объектов, в том числе 43 жилых дома и 65 — иного назначения. В этом году введено 7 жилых домов на 1500 квартир, 8 объектов соцульбыта и 4 промышленно-складских. На следующий год планируется соответственно 16, 14 и 7. Главное в строительстве сегодня — это своевременное подключение зданий для постоянного энерго- и теплоснабжения. Это основная проблема.

Градостроительный кодекс и Генплан Санкт-Петербурга, четкая градация на зоны для инвестирования и строительства — самые серьезные документы, принятые в последние годы и повлиявшие на развитие строительного комплекса. По потенциалу и перспективам — в районе есть возможность реновации тех или иных кварталов, которые сегодня заняты промышленными предприятиями.

Например, в центре района в зоне Южного шоссе находится кирпичный завод. На мой взгляд, это нецелесообразно, необходим пересмотр сложившейся застройки. Далее деревня Волковка, она прилегает к строящейся станции метро «Волковская», и, думаю, в потенциале жилой район может перерасти в офисный центр или технопарк. Я, конечно, не против строительства там элитного жилья, как предложила Валентина Матвиенко. Но не уверен, что найдется инвестор, готовый строить жилье между железной дорогой и двумя кладбищами.

Соглашение с РАО ЕЭС — это одно из условий, которые создают благоприятный инвестиционный климат. Такие соглашения и делают Петербург привлекательным. Проекты, даже энергоемкие, имеют какой-то выход, а не пролонгируются куда-то в бездну или пространство. Это самое позитивное, что сделано губернатором и председателем и РАО ЕЭС в текущем году.

Любой съезд — это оценка возможностей строительного бизнеса. Для моего района очень важно оценить рентабельность деятельности строительного комплекса в зонах уже сложившейся застройки. Это и историческая зона Лиговского проспекта, и зона Обводного канала, и территории, занятые «хрущевками», и развитие бывших промышленных территорий. Я надеюсь, что строители примут важные и нужные для города решения.

Сергей Ситиков, глава Невского района:

— Строительный комплекс сегодня активно развивается. В целом. Но мы работаем с отдельными застройщиками и компаниями. Поэтому все индивидуально. У нас много компаний, но лучше всего «Темп», которая много лет работает и комплексно застраивает район, и «Невский синдикат». У нас на сегодняшний день в районе реализуется около 100 инвестиционных проектов, в том числе, 41 жилой дом, в этом году должны ввести 11. И вложения, и инвестиции растут.

Главная проблема — нехватка мощностей, прежде всего по электроэнергии. Это сдерживает вообще весь строительный комплекс. И многие дома у нас построены, но мы не можем их принять только потому, что они не обеспечены энергоснабжением. В соответствии с соглашением, подписанным Валентиной Матвиенко и руководителем РАО ЕЭС Анатолием Чубайсом, и принятыми в городе программами развития энергетики в Невском районе предусматривается строительство трансформаторов, которые улучшат локальное снабжение микрорайонов. А в целом ТЭЦ-5 и ТЭЦ Обуховского завода снабжат район.

Съезд важен для встреч строителей разных регионов. Важно обмениваться опытом. Съезд принимает установочные документы, которые влияют на дальнейшее развитие рынка.

Виктор Сафьянов, глава Колпинского района:

— Строители в Колпино работают хорошо. У них большой потенциал. Качество работ стало лучше, объемы растут. Развитие инфраструктуры, строительство источников тепло- и электроснабжения надо рассматривать на этапе проектирования. Плохо, когда дом построен, а мы начинаем решать вопросы предпроектного периода. Впрочем, в нашем районе этот вопрос достаточно неплохо решается. Район комплексно застраивается. Работает неплохо ДСК, строит доступное дешевое жилье, что для решения жилищного вопроса очень важно.

Сегодня существует стереотип, что Колпино — окраина. Поэтому люди боятся к нам ехать. Но просто нужно приехать и посмотреть своими глазами. Район зеленый, Нева, связь с городом хорошая. Через Колпино проходят две магистрали — Петрозаводское и Московское шоссе, скоростная дорога пройдет, продолжение Софийской строится. Движение электричек будет более организовано. До ближайшего метро можно доехать минут за 30. Важно, чтобы была возможность добраться до метро. Есть одна деталь: мне бы очень хотелось, чтобы жители Колпино работали рядом с домом. Работой мы готовы всех обеспечить.

Съезд нужен хотя бы для того, чтобы поговорить на профессиональном языке о проблемах, успехах и неудачах. Я думаю, что национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» требует профессионального обсуждения. Важно поднять вопросы по специалистам, по уровню подготовки кадров. Я считаю, что строителям есть что обсудить.

Александр Исаев, глава Василеостровского района:

— Во-первых, строительный рынок стал работать значительно лучше. Сегодня на рынке остаются такие компании, которые готовы отвечать и за качество, и за сроки. Для примера, сейчас на заседании правительства последним рассматривался вопрос по объектам строительства и очень много было изменений сроков, то есть инвесторы, постановления для которых были изданы 5-10 лет назад, к застройке так и не приступили.

Так вот, в последние годы таких в городе становится все меньше. Сегодня приходят большие, крупные компании, которые берут участок и его застраивают, которые дорожат своим именем. То, что касается нашего района, у нас строительство в основном связано с созданием новых территорий.

Но хотелось бы напомнить, что в районе еще достаточно земли, в первую очередь, под зданиями аварийного жилого фонда. Мы бы хотели, чтобы инвесторы более активно шли в этот сектор, хотя прекрасно понимаем, что это связано с расселением коммунальных квартир, но ничего не поделаешь, дальше строительство жилья в центральных районах будет только расти в цене, и я думаю, что те инвесторы, которые придут в район сейчас, значительно выиграют. Наш район сформировал реестр по инвестпредложениям между Средним и Малым проспектами, между линиями. Можно брать целые кварталы для застройки, наружные, охраняемые КГИОПом здания оставлять, а внутри квартала можно строить современные многоквартирные дома, даже высотность здания повышать.



Фото Николая Мальцева

МОРСКОЙ ФАСАД

Британская планировка. Часть первая

Представители лондонского бюро международной компании «Генслер» продемонстрировали проект планировки 476 гектаров намывных территорий на западной оконечности Васильевского острова членам Градостроительного совета Санкт-Петербурга. В минувший четверг состоялся первый этап обсуждения проекта, второй намечен на 22 декабря. Уж слишком объемный материал!

Проект планировки вновь образуемых территорий явился плодом совместного труда двух компаний – «Генслер», в функции которой входит разработка плана будущего земельного участка, и «Бюро Хаппольд», отвечающего за создание схем инженерного и транспортного обеспечения.

Проектировщики 30 ноября продемонстрировали коллегам советников все этапы процесса формирования новой городской среды, от идеи проецирования элементов исторического центра Петербурга на намывные территории в понимании этого процесса в XXI веке, до «увязки» проекта планировки со строительством Западного скоростного диаметра. «На сегодняшний день определены основные элементы проекта, – сообщил советник президента УК «Морской фасад» Олег Харченко. – Мы не являемся соавторами, в функции архитектурной группы, выступавшей со стороны заказчика, входило предоставление всей необходимой для работы информации, касающейся российских нормативов, в первую очередь, по объектам социальной и инженерной инфраструктуры».

В декабре будут представлены более подробные характеристики проекта в части плотности застройки, ее функционального назначения, объемные решения, разработанные проектировщиками компании «Генслер». Также перед членами Градостроительного совета выступят рецензенты – доцент СПбГАСУ В. Линов и генеральный директор ЗАО «Петербургский НИПИГрад» Валентин Назаров. Тогда же состоится обсуждение проектных разработок.

Разработку проекта планировки пока несуществующего участка земли было необходимо завершить до конца текущего года, чтобы установить юридические отношения с городом, включив 476 гектаров территории Невской Губы в Генеральный план Петербурга, создав для них градостроительный регламент, отраженный в Правилах землепользования и застройки.

БИЗНЕС-ОСТРОВ И МЕГАКОЛОННЫ

Планировка территории должна была разрабатываться с учетом серьезных требований, выдвинутых заказчиком – ООО «Управляющая компания «Морской фасад» и руководством города. Так, проект должен учитывать месторасположение и границы морского пассажирского терминала – первого объекта, который будет построен на намывной земле. Также особое внимание уделялось организации системы транспортного обеспечения в увязке с трассой Западного скоростного диаметра и существующей улично-дорожной сетью Васильевского острова. В планировочную структуру в обязательном порядке включались зеленые зоны и водоемы.

Одним из первоначальных замыслов было создание на намывных территориях сети каналов, подобных тем, что были вырыты на Васильевском острове по приказу Петра I и засыпаны первым губернатором Санкт-Петербурга Александром Меншиковым. Однако эта идея оказалась утопической. Проведя исследования водных течений, специалисты «Бюро Хаппольд» пришли к выводу, что не удастся добиться проточности воды в каналах.

Единственным местом, где благодаря течению реки Смоленки не будет застаиваться вода, стал канал в северо-западной части намывной территории. Это позволило включить в проект планировки создание одного острова, который отлично вписывается в основную концепцию «истории в современном воплощении». Архитектурно-исторический параллелизм обусловил и характер предполагаемой застройки этого острова высотными доминантами.

Остров призван стать новым деловым центром Санкт-Петербурга. Его большая часть будет занята коммерческой недвижимостью с точечными вкраплениями торговых площадей, жилой застройки и объектов общественного назначения. Подобный микс не случаен – проектировщики отказались от идеи создания исключительно общественно-деловой застройки на острове, поскольку в определенное время суток часть территории окажется «мертвой». «Деловые районы Лондона или Нью-Йорка совершенно безлюдны по ночам, – отметил проектировщик компании «Генслер» Ян Мукахи. – Мы постарались уйти от этого в наших проектах в Дубаи и Шанхае. Смешанная застройка более жизнеспособна».

Дополнением новому острову должны стать пилоны мостов, соединяющих намывные территории с «большой землей», которые станут подобием Ростральных колонн на стрелке Васильевского острова. Мосты являются частью ЗСД. Что же касается его прохождения по земле, то наиболее оптимальным был признан комбинированный вариант, когда часть трассы проходит под землей, а часть на поверхности, образуя три транспортных развязки – южную, центральную и северную. Подобная схема была разработана в ходе проведения совместных



Ян Мукахи, проектировщик компании «Генслер»: «На острове будет создана бизнес-территория»



На сегодняшний день намывно около 40 га территории, на которой будет построен пассажирский терминал

совещаний ЗАО «Западный скоростной диаметр», компании «Генслер» и «Бюро Хаппольд».

Надо отметить, что полученные результаты не совсем удовлетворяют британских проектировщиков. «Мы еще будем работать над решением этой задачи», – отметил представитель «Бюро Хаппольд» Алан Хаген.

ПЯТЬ РАЙОНОВ, НЕ СЧИТАЯ ПОРТА

По замыслу генпроектировщика, вся намывная территория делится на пять примерно равных по площади районов – «Северный», «Финансовый», «Центральный», «Западный» и «Южный». Особняком стоит земля, отданная под строительство морского пассажирского терминала по проекту архитектурного бюро «А.Лен».

Функциональное зонирование по районам выглядит примерно так: в северной и финансовой частях будет сконцентрирована общественно-деловая застройка, торговые зоны и небольшое количество жилья; в примыкающей к порту центральной части расположатся музеи, выставочные залы и торговые комплексы; в западной части – в основном жилье и немного коммерческой недвижимости, а южную часть можно назвать «спальным районом» – здесь самая большая концентрация жилой застройки. По предварительным расчетам, на площади в 476 гектаров будет размещено 3,312 млн кв. метров жилья, 1,8 млн кв. метров коммерческой недвижимости, площадь в 258,5 тыс. кв. метров займут общественные сооружения, 213 тыс. кв. метров отводится под объекты торговли и 197 тыс. кв. метров – гостиничные комплексы. Таким образом, на намывных территориях смогут проживать около 100 тыс. человек, и еще примерно столько же будут посещать эту часть Васильевского острова и работать здесь.

Высотные регламенты для новой территории будут создаваться с учетом розы ветров. Результаты исследований, проведенных компанией «Бюро Хаппольд», показали, что наибольшей силы на данной территории ветры западного и юго-западного направления. Гасить их интенсивность предполагается постепенным повышением высотности зданий от морской границы в глубь острова.

Проект будет реализовываться поэтапно. Первоначально будет осуществлен намыв центральной части с морским портом – в настоящее время на этом участке ведутся активные работы (намывно примерно 40 га территории). Следующим этапом станет намыв северного и южного районов. Все это создаст условия для строительства ЗСД. Затем планируется создать территорию в западной части, заключительным этапом станет намыв острова.

ОТ ИДЕИ К ВОПЛОЩЕНИЮ

В проекте намыва территории тесно переплетены городские и частные интересы. На новой земле государству будут принадлежать сети, дороги, многие объекты социальной инфраструктуры и выкупаемый порт. Инвестору – все остальное.

Победитель земельных торгов за воду Финского залива, проведенных в июне 2006 года, – ЗАО «Терра Нова» после того, как будет выполнена инженерная подготовка намывной территории, получит ее в долгосрочную аренду или выкупит по льготной цене. Это значит, что через несколько лет не только город будет устраивать аукционы по продаже прав застройки земель.

«Задача КГА при утверждении архитектурных проектов, когда их будут приносить конкретные застройщики, – руководствоваться всем набором существующей документации, в том числе и разработанным проектом планировки данной территории, – прокомментировал вице-президент ООО «Управляющая компания «Морской фасад» Лев Пукшанский. – Потребуется вписывать новые проекты в тот план, первая часть которого была представлена на Градостроительный совет».

Лев Пукшанский также подчеркнул, что территория не будет выставляться на торги для комплексного освоения в границах пяти районов, обозначенных проектировщиками. «Помимо крупного членения территории была разбита на небольшие блоки, которые и станут впоследствии лотами на земельных торгах «Морского фасада». Обязательно мелкие лоты, для того, чтобы получить оптимальное сочетание разных типов застройки, иначе на всей территории будет четыре вида зданий, а жизнь гораздо более многообразна», – заметил он.

Компания «Морской фасад» планирует и самостоятельно заниматься девелопментом на новой территории в сегменте коммерческой и, возможно, жилой застройки, в настоящее время обсуждаются варианты «приложения сил» к тем объектам, которые наиболее привлекательны с коммерческой точки зрения.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Администрация Василеостровского района информирует

о проекте градостроительного решения:

Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1596) по адресу:

Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный Уральской улицей, красными линиями перспективного внутриквартального проезда, наб. Макарова и красными линиями проектируемой мостовой переправы.

Заказчик: ООО «Ермил».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Наличная, 15, тел. 355-40-65.

Проектная организация: ГУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга», тел. 312-01-63. С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции материалов временного регламента застройки в здании администрации Василеостровского района

по адресу: Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., 55, первый этаж (помещение для экспозиций).

Экспозиция открыта с 4 по 20 декабря 2006 года.

Доступ свободный, с 9.00 до 18.00.

Тел. для справок в администрации Василеостровского района: 323-70-27, 321-33-17.

Администрация Петроградского района информирует

о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный Песочной набережной, Вяземским переулкам, ул. Профессора Попова, ул. Грота.

Заказчик: ООО «Лига».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, 37, тел. 332-13-18.

Проектная организация: ГУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга», тел. 312-01-63.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Большая Зеленина, 20, в помещении Муниципального совета МО «Чкаловское».

Экспозиция документации работает с 4 по 18 декабря 2006 года с 9.00 до 18.00 по рабочим дням.

Вопросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть записаны в тетрадь предложений и обсуждений.

Общественное обсуждение данного проекта будет проходить 18 декабря 2006 года в 18.00 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу:

ул. Большая Монетная, 19.

Тел. для справок в администрации Петроградского района 233-48-15.

ТСЖ

Создадим через год?

Госдума РФ приняла решение перенести на год сроки выбора гражданами способа управления многоквартирным домом. Согласно подготовленным поправкам в закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» это можно будет делать не до 1 января 2007 года, а до 1 января 2008 года.

Решение о переносе сроков начала реформы депутаты объясняют тем, что пока наши граждане недостаточно информированы в вопросах управления многоквартирными домами и не смогут сделать выбор самостоятельно.

ЗАКОН НАДО ДОРАБАТЫВАТЬ

Кроме того, как сообщил вице-спикер Госдумы Владимир Катренко, сегодня не развита конкуренция на рынке услуг, предлагаемых управляющими организациями. «Такая ситуация может привести к тому, что гражданам будут навязаны компании, которые просто монополизируют этот рынок и в корне задушат зарождающуюся конкурентную среду», — отметил вице-спикер. — А еще велика опасность, что могут возникнуть компании-однодневки, непрофессиональные и недобросовестные». По мнению собеседника, чтобы это не произошло, в рамках Жилищного кодекса необходимо разработать требования к управляющим компаниям, что пока не сделано. «Мы убеждены, что перенос сроков даст возможность собственни-



Фото Николая Малышева

кам жилья изучить проблему, получить информацию, а законодатели получат возможность доработать закон, — заключил Владимир Катренко.

ПАРЛАМЕНТСКИЕ ОПАСЕНИЯ

Сами депутаты по-разному оценивают новую законодательную инициативу. Так,

парламентарий Владимир Смоленский отметил, что «реформы объективно назрели и необходимы». Поэтому «увеличивать срок более чем на год нецелесообразно, так как это может привести к бездействию как федеральной власти, так и органов местного самоуправления, что отразится на ухудшении ситуации в сфере ЖКХ».

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Рулить чужими деньгами

Перенос сроков объявленной реформы вызвал возмущение эксперта Фонда «Институт экономики города» Дмитрия Гордеева.

— Дмитрий, почему Вы недовольны решением депутатов Госдумы?

— Перенос срока начала открытых конкурсов по выбору компании для управления многоквартирными домами означает, что та ситуация, которая сегодня существует в коммунальной сфере (и мало кого из граждан устраивает), будет заморожена минимум на год.

— Вы имеете в виду ситуацию, когда собственники помещений не участвуют в управлении своим домом?

— Совершенно верно. Люди сегодня не знают, какие работы по содержанию и ремонту дома, какого качества, с какой периодичностью и за какую плату им проводят. Не могут заказывать и не могут контролировать их выполнение. Это очень выгодная ситуация для недобросовестных жилищных управляющих организаций. Сегодня повсеместно распространена практика, когда в городах устанавливают среднюю плату за коммунальные услуги. С хороших и ветхих домов собирают одинаковые деньги. Потом эти средства перераспределяют так, что их львиная доля идет на ремонт старых зданий, но там тоже что-то делается, а что-то нет. Грубо говоря, этот процесс похож на большой котел, в котором все варится единой массой и непонятно, что и куда вытекает. Такая «обезличка», разумеется, приводит к снижению качества коммунальных услуг.

— А что должна изменить реформа?

— Если коротко, то главная задача реформы — перейти к пообъектному управлению домами. То есть предполагается, что ДЕЗы и управляющие компании будут работать с собственниками жилья в рамках договорных, рыночных отношений, где все будет четко прописано — куда уходят деньги за те или иные коммунальные услуги. И граждане сами будут влиять на перечень работ и услуг, сами будут определять плату — занижать, если дом в хорошем состоянии, или повышать, если он нуждается в большом ремонте.

— Как Вы считаете, достаточно ли великие основания у парламентариев, чтобы отодвинуть реформу на год?

— На мой взгляд, их мотивация не выдерживает никакой критики. Их главный аргумент — «люди не готовы, они не смогут сделать

выбор самостоятельно». В Жилищном кодексе на этот случай предусмотрена следующая процедура: если граждане до Нового года не делают выбор сами, вместо них компанию выбирает муниципалитет. Только на один год.

Второй аргумент о том, что переносят «срок окончания выборов способа управления» выглядит совсем спекулятивно. В ЖК написано противоположное и вполне понятно. Написано, что собственники помещений могут выбрать способ управления своим домом в любое время, как только «созреют». Даже если их домом уже будет управлять структура, приглашенная муниципалитетом, они вправе провести собрание и решить, стоит ли оставить ту же управляющую компанию, сформулировав иные условия договора, или лучше ее заменить. Кроме того, они могут создать ТСЖ — уполномоченный орган, который от имени жильцов будет контактировать с управляющей компанией — заказывать, контролировать, требовать.

ОПРОС

Как Вы относитесь к переносу сроков реформы в сфере управления многоквартирными домами?

Владимир Бухинник, модельер:

— Нашему дому почти сто лет. И за это время здесь ни разу не проводился капитальный ремонт. Мы с соседями стараемся поддерживать его в нормальном состоянии, но бывают разные неприятности. Однажды, например, между перекрытиями прорвало трубу. Устраняли протечку за свой счет. Чтобы навести порядок в своем хозяйстве, думали создать ТСЖ. Но все некогда было заняться этим вопросом. Так что перенос сроков начала реформы — это для меня радостное событие. Если бы мы не успели выбрать управляющую компанию сами, нам бы ее навязали. А это совсем не то, что нам нужно. В этом случае велика опасность, что придут не нормальные управляющие, а те же чиновники, которые сейчас сидят в ЖЭКах и в ус не дуют.

Владимир Кучеренко, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

— Я считаю, что реформу вообще надо лет на пять перенести. ТСЖ нанесут большой вред хозяйству и людям. Мы к этой реформе не готовы ни морально, ни нравственно, ни экономически. Перестройка вредна. Боюсь, что может случиться как с развалом СССР: сначала сделали, а потом подумали, да поздно было. Надо обеспечить лю-

И, наконец, третий аргумент о том, что «придут нечестные компании, которые соберут деньги за два месяца и уйдут». Это не так. Дело в том, что управление многоквартирным домом — это очень хороший бизнес. И поэтому один раз сорвать быстрые деньги и больше никогда не иметь возможности вернуться на этот рынок — такая перспектива, уверен, прельщает очень немногие умы. Напротив, управляющие компании будут стремиться заработать положительную репутацию, чтобы пошла добрая молва от одного дома к другому и у них появилась возможность расширить свое дело.

— Но ведь совсем не обязательно, чтобы управляющими становились частники?

— Конечно. Это могут быть те же государственные структуры. Но с ними будут заключать качественно иной договор. И если они смогут конкурировать с другими структурами — честь им и хвала. Кстати, сейчас нет ГУПов в сфере торговли, общественного питания, в строительстве их мало осталось. Что, все обрушилось? Нет, конечно. Поймите, наша задача не заменить все ГУПы на ча-

стью реальным выбором и стимулировать работу независимых управляющих компаний, иначе коммунальные службы навязуют людям кабальные договоры, а затем будут приватизированы.

Марат Гельман, галерист, политтехнолог:

— Обслуживание и ремонт домов — это огромный бизнес. По идее, он должен быть выгодным. Но сегодня нет частной инфраструктуры, которая могла побороться за этот «лакомый кусок» с государством. Нет альтернативы. Хотя все видят, что государство со своими обязанностями справляется плохо. К новым условиям работы рынок будет готов еще не скоро. Так что, перенос сроков — вынужденная мера.

Геннадий Озеров, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

— Многие граждане психологически не готовы к созданию ТСЖ. Они не знают, как это сделать. Им не хватает информации. Муниципалитеты только в последнее время стали активной объяснять населению, что и как надо делать. Не готов и сам рынок коммунальных услуг. Во многих домах нужно провести капитальный ремонт, прежде чем отдавать их в управление жильцам. Поэтому идею с переносом сроков поддерживаю. Хотя есть опасность, что чиновники и жильцы могут успокоиться и расслабиться. Это еще задержит реформу.

В свою очередь, депутат Галина Хованская указала на целый ряд проблем, которые возникают в связи с объявленной реформой. Одной из основных бед, по ее мнению, остается незащищенность граждан-собственников жилья перед организациями, которые будут управлять их домами.

«Я хочу напомнить, что уже заключенные договоры можно расторгнуть только в судебном порядке, — сказала она. — А в почтовые ящики пенсионеров попадают листочки, где они видят знакомые буквы «ДЕЗ», но вместо «ГУП ДЕЗ» написано «ООО ДЕЗ». И люди не понимают, что им потом надо идти в суд, чтобы избавиться от этих мошенников, которые в сентябре созданы и даже на налоговый учет не встали».

Вторая проблема, которую озвучила Галина Хованская, это недостаточное финансирование содержания жилого фонда и инфраструктуры.

«Вместо выделяемых 40 млрд рублей необходимо финансирование на уровне 12 трлн рублей», — отметила депутат, подчеркнув при этом, что «не выдерживает никакой критики норма в Жилищном кодексе о том, что местная власть может по своему усмотрению выделять или не выделять деньги на капремонт зданий перед тем, как передавать их собственникам».

Также в числе наиболее важных вопросов Галина Хованская назвала проблему налогообложения товариществ собственников жилья (ТСЖ). «Речь идет о том, что если мы сегодня образовали товарищество и собрали деньги на ремонт дома, то к нам приходит налоговая инспекция и говорит, мол, отдай 24 процента, это твоя прибыль. Хотя это вообще противоречит здравому смыслу», — заключила депутат.



Фото Николая Малышева

стные компании, а принципиально изменить саму структуру отношений в сфере управления жильем фондом. Важно, чтобы люди поняли — они все «на одной подводной лодке». Их дом, их деньги, и решать, куда плыть, нужно сообща.

— Сколько домовладений в России уже провели открытые конкурсы и выбрали управляющую компанию?

— В разных населенных пунктах их число различно. Но в среднем по стране их порядка 25 процентов от общего числа. Причем в Москве и Санкт-Петербурге конкурсов прошло гораздо меньше, чем в регионах. Я на днях вернулся с Дальнего Востока. Там люди только диву даются, как непоследовательно поступают федеральные органы власти. Постановление правительства об открытых конкурсах было издано в феврале 2006 года. Многие граждане добросовестно старались, проводили общие собрания, готовились к конкурсам на местах. А теперь оказывается, что все это бессмысленно. Как говорится, не спеши выполнять — будет команда «отставить».

— Как Вы думаете, почему все-таки идет такое активное противодействие реформе?

— Очень много желающих оставить все как есть. Им нравится «рулить» чужими деньгами в мутной законодательной среде. Им нравится, что в этой сфере нет договорных отношений, а плата установлена с потолка и никак не связана с теми работами, которые делаются в доме. Большинство нынешних жилищных структур даже не знают, что нужно делать в домах в течение года. Они просто лапают дыры и по звонку городских властей перебрасывают деньги с одного объекта на другой или с крыши на подвал. От этого надо уходить!

ПРОБЛЕМА

Общественная палата защитит дольщиков?

Рабочая группа Общественной палаты России подготовила свои предложения по решению проблемы обманутых граждан – соинвесторов долевого строительства жилья. В качестве первоочередных мер члены Общественной палаты планируют провести своими силами независимый аудит всех объектов, в том числе и с не начатым строительством.

Главная задача здесь – оценить целевое расходование средств и финансовые возможности реализации инвестиционных контрактов и объектов достройки. Кроме того, планируется провести учетную регистрацию пострадавших граждан, вложивших свои средства в строительство жилья, и систематизировать проблемы долевого строительства на основе общероссийской информационной системы участников «долевки».

ВСЕХ ПОСЧИТАЮТ

На данном этапе регистрация будет носить заявительный характер, то есть граждане сами будут решать, вставать ли им на учет или нет. Но позже она должна стать обязательной. По плану рабочей группы регистрация будет проводиться непосредственно в субъекте Федерации по месту долевого строительства. Это нужно для того, чтобы определить точное число обманутых дольщиков.

И, наконец, предлагается выработать механизм ответственности застройщиков, заказчиков, муниципальных образований за реализацию проектов с участием граждан в долевом строительстве.

Кстати, работу Общественной палаты и членов «Единой России» по урегулированию проблем обманутых дольщиков высоко оценил Президент Владимир Путин. Он назвал ее «первым позитивным примером взаимодействия власти и общественности в интересах защиты прав граждан». Президент подчеркнул, что проблемы обманутых вкладчиков «связаны с неурегулированностью законодательства в начале 90-х годов и достались нам в наследство». Он отметил, что «эти проблемы нужно решать вместе с общественными организациями, гражданами и действовать постоянно, последовательно, пока мы не решим их полностью».

НОВЫЙ ЗАКОН В ЗАЩИТУ ОБМАНУТЫХ?

Подробнее рассказать о работе рабочей группы Общественной палаты мы попросили одного из ее членов, главу комиссии Госдумы РФ по решению проблем обманутых дольщиков Алексея Семенова.

– Алексей, как строится работа новой структуры Общественной палаты?

– Режим ее работы довольно интенсивный. Группа собирается на заседания два раза в неделю. На эти совещания вызывают руководителей российских регионов и пострадавших дольщиков. Между ними происходит публичный живой диалог в присутствии членов Общественной палаты и прессы. Мы разбираем конкретные эпизоды по «долевке», совместно ищем пути решения проблем.

– Делегаты из Петербурга тоже приезжали?

– Да. Дважды. Они докладывали о своих проблемах членам рабочей группы. Но петербургского губернатора на этих заседаниях не было.

– Я слышала, что рабочая группа готовит законопроект, который должен изменить ситуацию на рынке долевого строительства?

– Такой документ действительно подготовлен. Это федеральный закон с рабочим названием «О реструктуризации строительных организаций». На днях мы планируем ознакомить с ним депутатов Госдумы РФ. Дело в том, что по инициативе Президента Путина заниматься этим вопросом будут «единороссы». Но ждать скорого вступления этого документа в силу не стоит. На все согласования и правки уйдет минимум полгода.

– В чем суть данного закона?

– Речь в нем пойдет о реструктуризации строительных организаций, которые виновны в возникновении проблемы обманутых дольщиков. Это пухлый документ на 65 статей. Главное его предложение – создание некоей государственной структуры, скорее всего, в форме государственного агентства, которая будет отчуждать

КОМПАНИИ,

которые виновны в возникновении проблемы обманутых дольщиков, будут реструктурированы

активы нечистоплотных компаний и рассчитываться с пострадавшими. (Нечто подобное было создано при реструктуризации банков в 90-х годах, когда было много эпизодов с обманом вкладчиков). Активы будут отчуждать через суд, путем банкротства компаний или по их же доброй воле.

– Как будет финансироваться новая структура?

– Предполагается, что будут выделяться государственные деньги, поскольку власть заинтересована в появлении этого агентства. Но

часть расходов, возможно, возьмут на себя спонсоры или банковские структуры, которые заинтересованы в прозрачности рынка долевого строительства. Будет создан пул из уполномоченных банков на базе аукциона. Пока называются Сбербанк, Внешторгбанк, Внешэкономбанк. Но, возможно, в него войдут и другие крупные кредитные организации.

– Чтобы эта система заработала, вам придется собрать полную информацию об обманутых дольщиках в России.

– Разумеется, без этого не обойтись. Мы планируем создать общероссийскую базу по дольщикам, причем не только по обманутым, но вообще по всем. Она будет компьютерная. Частично в свободном доступе. Это нужно для того, чтобы люди имели полную информацию о рынке и тех «подводных камнях», которые там существуют. Тем более что схемы долевого участия постоянно видоизменяются. На смену классическому договору долевого участия пришла вексельная схема, которая тоже таит немало проблем.

– Что это такое?

– По сути, та же долевка. Раньше компании подписывали с дольщиками договоры долевого участия в строительстве, под которые люди вносили деньги. Но вступил в силу 214-й закон, который запретил это делать. И появилась вексельная схема. Придумали ее московские компании. Но она быстро шагнула в регионы. По ней люди вносят деньги в строительство, фактически давая их компании в долг, а сами получают на руки векселя, по которым должны в конце строительного процесса получить деньги в объеме стоимости квартиры, но, на самом деле – квартиру. Это довольно мутная и очень зыбкая комбинация. Строительная компания в любой момент может рухнуть, и люди рискуют остаться на улице с пустыми бумажками.

– А в новом законе о реструктуризации строительных организаций вексельные схемы упоминаются?

– Да. В новом законе все это будет прописано. Это позволит избежать проблем с новыми «ки-



Фото Владимира Тилеса

дальними» схемами. Но пока закон начнет работать, армия обманутых дольщиков еще вырастет.

– Вы отслеживаете ситуацию с решением проблем дольщиков в Петербурге?

– Да. Могу сообщить, что наконец, с опозданием на два месяца, в городе на Неве создана рабочая группа при Комитете по строительству по решению проблем с «долевкой». Этот вопрос находится на контроле у Валентины Матвиенко. Но, пожалуй, из позитивных новостей это все. В целом движений пока мало. Проблема в том, что в Питере много недостроенных объектов находятся «под судами». Ни один инвестор не хочет заниматься доведением этих объектов до ума, пока суд не кончится.

– Как Вы относитесь к появлению в Петербурге регионального представительства Российской ассоциации помощи пострадавшим дольщикам? Они обещают объединить разрозненные инициативные группы соинвесторов...

– Эта ассоциация – довольно противоречивая структура. Ее основные орудия – голодовки и митинги. Конструктив, конечно, в их действиях тоже есть, но чаще они добиваются своего радикальными методами. Мы к ним относимся критически. Считаем, что надо с властью конструктивно сотрудничать, идти на контакт. Голодать и кричать все умеют. А надо работать.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Светлана Дроздова, председатель оргкомитета Всероссийской ассоциации обманутых соинвесторов:

– Светлана, что, на Ваш взгляд, нужно сделать, чтобы ускорить решение проблем дольщиков?

– За последние два месяца Президент дважды заявил, что в проблеме «дольщиков» виноваты не только сами граждане, но и чиновники. Это само по себе очень важно. Но каких-то конкретных шагов по облегчению участи людей никто пока не предпринимает. Я считаю, что уже сейчас можно было бы сделать, по крайней мере, три важные вещи. Во-первых, Роспотребнадзор совместно с Генпрокуратурой уже сто раз могли просмотреть всю ситуацию по дольщикам и хотя бы прояснить картину с их количеством. Ведь сегодня цифры колеблются от 80 до 200 тысяч человек. Но никто вам не сможет точно сказать, сколько их на самом деле.

Во-вторых, Генпрокуратуре стоило бы запросить все возбужденные дела, какие есть по фактам обмана людей, и проверить, надлежащим ли образом бы-

ли проведены выемки и оповещены пострадавшие. Мне, например, очень часто звонят люди, которые уже больше года являются дольщиками, но узнали об этом только что и не знают, что делать.

И третье, Верховный суд должен провести пленум с местными судебными органами и решить наконец, как они будут разбирать дела дольщиков. Пока нас всех судят по-разному. Аналогии судебных решений нет. Более того, несмотря на решение Верховного суда от 2002 года, который признал, что все дольщики – пострадавшие потребители, есть куча судебных решений даже этого года, где людям отказали в праве получить этот статус и защиту соответствующего закона.

– А на новый закон «О реструктуризации строительных организаций» какие-нибудь надежды возлагают?

– Я о нем слышала, но с текстом еще не знакома. Это дело ближайших дней. Думаю, у закона есть шанс. Лишь бы он не остался на бумаге. Из того, что я слышала о законе от его разработчиков, могу заключить, что он в какой-то степени вытаскивает из боло-

та сегодняшних дольщиков и поможет «завтрашним» в него не угодить.

– Под «завтрашними» Вы имеете в виду жертв «вексельных схем»?

– Да, это очень серьезная проблема. При такой ситуации в лучшем случае компания отдаст гражданину деньги по векселю, а в худшем ее признают банкротом, а человек вообще ничего не получит. В Москве и Подмосковье эти схемы процветают.

– Как Вы думаете, почему люди соглашаются на вексельную схему, ведь понятно, что с ней не все чисто?

– По той же причине, по которой раньше заключали договоры долевого участия. Им говорят так: или сегодня с векселем по такой-то стоимости, или через полгода по 214-му закону, но уже в два раза дороже. И люди соглашаются, понимая, что большую сумму им не собрать. Так что дольщики не простаки. У них просто нет выхода и нет денег. Вот и идут ва-банк.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

Заложите фундамент

КОМПАНИЯ М-СТАЙЛ

КонсультантПлюс: Строительство

Вся действующая нормативно-техническая документация по основным отраслям, связанным со строительством, градостроительством и архитектурой

Об условиях поставки системы **КонсультантПлюс:Строительство**
Вы можете узнать по тел. **325-9464**

Детали вашего бизнеса

14 лет в консалтинге

ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

консалтинг
аудит
мсфо
оценка
юридические услуги

аудит - лиц. № Е 002036, оценка - № 000154

191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, 92; (812) 703-40-41; ф.: (812) 703-30-08
На правах рекламы mail@ipp.spb.ru; www.ipp.spb.ru

ПРОДЛЕНИЕ

Аренда земельных паев – под вопросом



Леонид Бандорин, эксперт Фонда «Институт экономики города»: «Сроки реализации законов устанавливаются вовсе не для того, чтобы их переносили»

Депутаты Госдумы РФ предлагают на два года продлить срок переоформления договоров аренды земельных долей, внося соответствующие коррективы в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

По мнению парламентариев, это необходимо, чтобы граждане и сельскохозяйственные организации смогли воспользоваться новым упрощенным порядком прав на землю.

По действующему закону договоры аренды земельных долей должны быть приведены в соответствие с Гражданским кодексом РФ до 27 января 2007 года. На эту работу было отведено четыре года.

ЛЮБОЕ ПРОДЛЕНИЕ – ЗЛО

Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, будут покрываться за счет его реализации, то есть земельные доли могут быть проданы без получения согласия на это их собственников.

К настоящему времени договоры аренды земельных долей оформлены лишь на 12,8 процента от их общей площади, что составляет 14,3 млн га.

По мнению эксперта Фонда «Институт экономики города», юриста Леонида Бандорина, это неоправданно малый показатель. «Я не понимаю, почему за четыре года работы закона договоры аренды земельных долей оформлены в таком мизерном объеме, – заявил эксперт. – Это говорит о том, что или депутаты при разработке нормативного акта не могут нормально рассчитать, сколько времени займет процесс его реализации, или исполнительная власть, прежде всего муниципалы, не занимаются разъяснительной работой по применению закона. Скорее всего, и то, и другое».

По мнению Леонида Бандорина, «сроки реализации законов устанавливаются экспертами вовсе не для того, чтобы их потом переносили».

«Я вообще противник каких бы то ни было переносов. Хотя в настоящее время есть несколько законодательных инициатив в сфере земельных и имущественных отношений, по которым сроки реализации пытаются увеличить, – говорит юрист. – Это касается, например, выкупа участков под приватизированными зданиями и сооружениями». По его словам, процесс идет уже пять лет и охватил около 20 процентов предприятий. Эксперты предлагали снизить выкупную цену, исходя из налогового потенциала конкретно

го региона, чтобы увеличить темпы реформы. Но эта работа была перечеркнута тем, что сроки выкупа земли Госдума перенесла с 1 января 2004 года сначала на 2006-й, а потом на 2008 год.

Примерно то же самое происходит и с приватизацией квартир. Уже приватизировано около половины от их общего количества. Но сроки приватизации продлили до 1 января 2010 года, чтобы не ущемить интересы тех, кто квартиры до сих пор не приватизировал. «На мой взгляд, подобные разговоры – настоящая законодательная диверсия, – отмечает Леонид Бандорин. – Ведь вся жилищная политика страны отталкивается от того, сколько недвижимости в собственности у государства, а сколько – у частных. И любые переносы сроков путают ситуацию и ставят под удар выполнение государственных жилищных программ».

Он уверен, что «то же самое и с переносом переоформления по земельным паям». «Допустим, процесс продлят на два года. А закон «О государственном кадастре» и поправки в закон о землеустройстве, которые сейчас активно разрабатывают, вступят в силу с 1 января 2008 года. Получится, что год «продления» – коту под хвост».

Но, тем не менее, эксперт уверен, что у отсрочки по данной реформе больше оправданий, чем у переноса сроков приватизации квартир и выкупа участков под приватизированными зданиями и сооружениями.

«Здесь речь идет о том, что земельные доли могут быть проданы без получения согласия их владельцев. Так что многие граждане, если срок реформы не продлить, могут «оказаться в пролете». В этом случае социального негатива не избежать, – заключил собеседник.

ЗАКОНЫ В РАБОТЕ

Тем временем на рассмотрении в Думе находятся два законопроекта – «О государственном кадастре недвижимости» и поправки в закон о совершенствовании проведения землеустройства (скорее всего, на выходе это будет один закон, во всяком случае, рабочая группа уже занимается проблемой слияния этих документов). Законы направлены на существенное упрощение порядка межевания земельных участков, постановки их на кадастровый учет и государственной регистрации прав на них.

Принятие этих документов позволит активизировать работу по легализации прав граждан и юридических лиц на землю.

Кстати, сегодня суммарная кадастровая стоимость всех земель в России оценивается в 23,6 трлн рублей. Такие данные привел на днях руководитель Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) Михаил Мишустин.

По его словам, «для властей важнейшим вопросом всегда является вопрос соответствующего наполнения бюджетов. С этой целью законодательством предусмотрена возможность актуализировать результаты оценки: не чаще, чем раз в три года и не реже, чем раз в пять лет».

«Такие города, как Москва, Санкт-Петербург, где цены на недвижимость растут быстрее, будут проводить переоценку чаще, а города поменьше – реже, – отметил чиновник, подчеркнув при этом, что весь этот процесс «исходит из экономической целесообразности».

Между тем, по мнению экспертов, вопросы земельного законодательства власть должна взять под более жесткий контроль.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ПОПРАВКИ

Техническое регулирование с ускорением?

На днях первый вице-премьер РФ Дмитрий Медведев выступил с призывом в течение двух недель внести в законодательство поправки, которые бы сделали более простым и эффективным техническое регулирование в строительстве.

По мнению чиновника, «надо срочно изменить закон таким образом, чтобы мы могли утверждать технические регламенты десятками, а не один раз в три года, как сейчас». По его словам, исполнение ранее принятых решений, касающихся этой сферы, недопустимо затягивается. «Нужно признать, что время вышло. Пора отвечать за бездействие. Парад безволия надо прервать», – подчеркнул Дмитрий Медведев.

По мнению экспертов строительного рынка, претензии вице-преьера вполне обоснованы. Так, председатель Комитета Госдумы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям Мартин Шаккум заявил, что главная проблема отрасли в том, что до сих пор нет законодательной основы, декларированной Градостроительным кодексом РФ и федеральным законом «О техническом регулировании».

«Закон установил семилетний переходный период (до 2010 года), в течение которого должны быть приняты технические регламенты, – заявил депутат. – Кроме того, 14 важнейших СНиПов, утвержденных Госстроем накануне ввода в действие данного федерального закона, не зарегистрированы Минюстом России и являются документами, не несущими правовых последствий. В их числе СНиПы на «Многоквартирные жилые дома» и на «Одноэтажные жилые дома».

Мартин Шаккум отметил, что органам государственного строительного надзора сегодня фактически нечем руководствоваться для проверки соответствия требованиям безопасности используемых строителями проектных решений и технологий, что порождает конфликтные ситуации между государственными органами и строительными компаниями. Нет сегодня и общего технического регламента, регулирующего безопасную эксплуатацию зданий, строений и сооружений. «Даже при проектировании кофемолки требуется разработать инструкцию по эксплуатации, а при проектировании высотного здания подобного требования нет», – заявил эксперт. Он отметил также, что «до настоящего времени Правительством РФ не определен федеральный ор-



ган исполнительной власти, который должен осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда».

А фонд этот характеризует недопустимо высокий износ из-за многолетнего недоремонта жилья. Всего в России 2920 млн кв. метров жилого фонда. Из них 92 млн кв. метров – ветхий и

аварийный фонд. Ежегодно необходимо капитально ремонтировать 4-5 процентов жилых домов. Но в целом по стране каждый год ремонтируется 0,1 процента жилых домов. В передовых регионах эта доля составляет 0,4-0,5 процента, то есть в десять раз меньше от необходимого.

При этом стабильный рост экономики России в последние восемь лет способствовал росту объемов строительства. Во многих случаях здания возводятся не по типовым, а по уникальным проектам. В этих условиях задачи поддержания и модернизации существующих объектов недвижимости, строительства новых жилых и общественных зданий, объектов промышленности и транспорта требуют от государства соответствующего регламентирования, контроля и надзора.

По мнению Мартина Шаккума, участвовавшие случаи обрушений зданий и сооружений (только в 2005-2006 годах в России произошло 36 подобных случаев с жилыми и общественными зданиями) свидетельствуют о том, что «система обеспечения безопасности при строительстве и эксплуатации объектов капитального строительства нуждается в незамедлительной корректировке».

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Стучим в открытую дверь

О проблемах реализации федерального закона «О техническом регулировании» рассказывает заместитель директора направления «Реформы в сфере недвижимости» фонда «Институт экономики города» юрист Леонид Бандорин.

– В чем суть данного закона?

– Он устанавливает основные правила разработки технических регламентов. Его основная задача – заменить собой всю совокупность нормативных документов в области технической безопасности, которая сегодня включает в себя 763 строительных СНиПа, около 2 тысяч санитарных правил и норм, и еще несколько тысяч ГОСТов и отраслевых стандартов. Создан федеральный орган, ответственный за разработку технических регламентов – это департамент технического регулирования Минпромэнерго РФ.

Общаясь с ними, понимаешь, что в этой сфере нет непреодолимых проблем. Да, это рутинная и трудоемкая работа. Но вполне подъемная.

– Сколько технических регламентов должно быть в сфере строительства?

– Есть пять основных регламентов, запланированных к разработке: это требования к безопасности при проведении инженерных изысканий, требования к безопасности при проектировании, при строительстве, при эксплуатации зданий и использовании прилегающей территории, а также требование к безопасности строительных материалов и изделий. Еще мы пытаемся обосновать необходимость разработки регламента по безопасности при территориальном планировании и градостроительном зонировании и планировке. В принципе, получается довольно простая структура.

– В чем же загвоздка?

– В огромном количестве информации, которую необходимо систематизировать. В разнообразии требований и подходов. Речь идет о тысячах норм, исчисляемых в различных единицах измерения.

– В какой стадии находится работа над регламентами?

– В зачаточной. А разработка технических регламентов по строительству и эксплуатации зданий вообще провалена. Несколько крупных институтов получили заказ на их разработку, трудился год, «съели» по 2 млн рублей, но в результате выдали тексты, которые не содержат никакой конкретики. И государство больше денег на эту работу не даст.

– Наверное, поэтому и возникла тема с изменением закона?

– Все эти разговоры больше похожи на истерику. Да, трудоемкая работа «подвисла». Но дело тут не в законе. Закон грамотный. Он распространяется на все сферы – производство, транспорт, эксплу-

атацию техники. Строительство – лишь одна из сфер, которая требует регулирования в области безопасности. Просто специалисты, ответственные за разработку технических регламентов в этой сфере, со своей задачей не справились. Но они же не могут сказать тому же г-ну Медведеву, мол, мы завалили работу, увольте нас, пожалуйста. Они ругают закон и требуют его переписать. И вице-преьера с толку сбивают, и закон подставляют под удар.

– А что же делать?

– Шаккум говорит, что есть 14 основных СНиПов. Думаю, было бы целесообразно взять их и минимально переработать, преобразовав в форму технических регламентов. Вот и будет нормативная база. На это уйдет месяц-полтора. И не нужно ломиться в открытую дверь и заниматься политическими спекуляциями.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

Развитие лидеров инвестиционно-строительного комплекса – самый главный показатель успеха этой важнейшей для страны сферы экономики. И то, что наши строители и девелоперы, добившись максимальных результатов на родном рынке, устремляются в другие города и страны – говорит об их колоссальном потенциале.

Корпорация «Строймонтаж» по итогам конкурса «Строитель года» названа лучшей инвестиционно-строительной компанией. Высокое звание – это, конечно, признание успехов и достижений корпорации. В Санкт-Петербурге возводятся проекты, которые, как и ряд уже осуществленных, достойны занять свое место не только в истории корпорации, но и в истории города. В Москве Mirax Group продолжает строительство одного из самых знаковых для столицы объектов – комплекса «Федерация». В Париже весной началось строительство первой европейской жилой программы, проектируются еще две.

ОПЫТ СОЗДАВАТЬ ЛУЧШЕЕ

Кредо корпорации – уникальные проекты, отмеченные экспертами и ведущими профессиональными конкурсами. Проекты – украшающие города, являющиеся гордостью и основой безукоризненной репутации корпорации «Строймонтаж»:

Крупнейший в Петербурге бизнес-центр класса В+ «Петровский Форт» открыт в дни празднования 300-летия Санкт-Петербурга. Недавно атриум бизнес-центра был вписан в Белую книгу Всемирного клуба петербуржцев, чего удостоиваются лишь те объекты современного строительства, которые органично вписываются в исторический облик города.

Кстати, «Петровский Форт» удостоился наивысшего признания не только в России, но и на самом престижном мировом инвестиционном форуме MIPIM.

Уникальный комплекс «Пятый Элемент» на Крестовском острове признан эталоном элитного домостроения и награжден золотым дипломом престижного всероссийского фестиваля «Зодчество». «Пятый Элемент» не имеет аналогов ни по эксклю-



«Пятый Элемент» получил золотой диплом всероссийского фестиваля «Зодчество»

зивности расположения, ни по архитектурно-техническому воплощению.

Нет аналога и другому элитному комплексу, строящемуся сейчас в Санкт-Петербурге. В 100 метрах от набережной Невы возводится «МОНБЛАН» – самый высокий жилой дом в центре Петербурга. Во многом благодаря этому уникальному объекту «Строймонтаж» вошел в тройку лидеров рынка элитного домостроения Санкт-Петербурга.

КЛИЕНТ ПОЛУЧИТ МАКСИМУМ

В сфере так называемого массового жилищного строительства «Строймонтаж» также верен принципу создавать лучшее. Впрочем, жилые дома корпорации весьма тяжело отнести к «массовому строительству» – каждый из них индивидуален.

Жилищная программа «Строймонтажа» объединена концепцией «Правильный Дом»,

«Строймонтаж»: Лучший на родине, первый за границей



«Аллеи Эрмитажа» признаны уникальным проектом даже для рынка жилья Западной Европы

которая для многих участников жилищного рынка уже стала эталоном качества строительства и соответствия возводимого жилья запросам потребителя. Подтверждение тому – целая коллекция престижных премий и наград, которые получили дома корпорации. Среди них – победа в официальном правительственном конкурсе «Сделано в Петербурге» и дипломы за лучшее качество по итогам нескольких профессиональных смотров.

ВСЕГДА БЫТЬ ПЕРВЫМ

В 2000 году «Строймонтаж» первым сломал стереотип, что местная компания не может успешно выйти на рынок другого города, тем более столицы. Сегодня Mirax Group занимает в Москве ведущие позиции в сфере строительства жилья класса «люкс» и престижной офисной недвижимости. Все выше поднимается первый корпус самого высокого здания в Восточной Европе – многофункционального комплекса «Федерация».

Спустя несколько лет корпорация вновь стала первопроходцем – вышла на рынок Западной Европы. Наиболее привлекательным оказался Парижский регион Франции. Здесь, рядом с Европейским Диснейлендом уже строится первый жилой квартал «Аллеи Эрмитажа» – комплекс, уникальный даже для Европы. Окруженный лесами и парками, квартал станет олицетворением гармонии комфортабельной резиденции и живописной природы. На территории квартала даже не будет автомобильного движения – все авто на подезде к «Аллеям Эрмитажа» будут уходить через тоннель в подземные паркинги.

Сейчас ведется проектирование еще двух больших жилых комплексов, общей площадью более 100 тыс. кв. метров. Разрабатываются проекты в сфере коммерческой недвижимости. Компания HERMITAGE Immobilier стала полноправным членом европейского девелоперского рынка – является почетным членом Ассоциации мэров

Ильде-Франс, вошла в Федерацию девелоперов Франции, работает с ведущими банками страны.

ПРОГРАММА НА БУДУЩЕЕ

И все же, несмотря на активную экспансию на Запад, «Строймонтаж» остается петербургской компанией и с родным городом связывает значительную часть своей деятельности. Так, программа строительства, сверстанная до 2009 года, вскоре пополнится новыми проектами в сфере жилой, элитной и коммерческой недвижимости. Развиваются генподрядное подразделение, проектирование, управление недвижимостью – отдельные направления бизнеса корпорации. Будет и далее совершенствоваться система качества строительства и клиентского сервиса – две самые сильные стороны корпорации.

«Строймонтаж» продолжает быть активным участником общественной жизни города и профессионального сообщества. Президент корпорации Артур Кириленко является членом Совета Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», а также входит в Консультативный совет по градостроительству при правительстве Санкт-Петербурга.

Деятельность корпорации высоко оценивается в городе и в стране. В 2004 году «Строймонтаж» получил диплом губернатора «За большой вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга». В 2005 году Госстрой России включил «Строймонтаж» в рейтинг лучших строительных



Губернатор отметила вклад корпорации «Строймонтаж» в развитие города

организаций страны. 2006 год принес корпорации заслуженное звание лучшей инвестиционно-строительной компании. 2007 год принесет новые победы, достижения и успешные проекты.

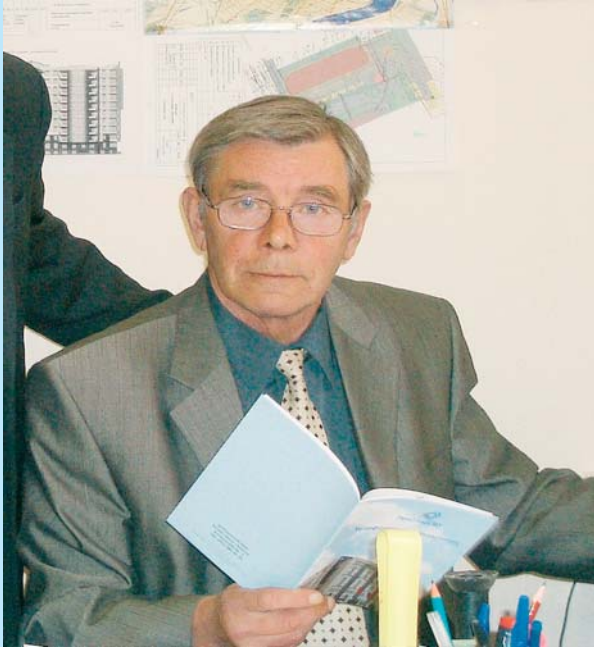


www.stroimontage.ru

Лицензия ФС-1-77-01-27-0-7810175121-006994-1



«Петровский Форт» открыт корпорацией «Строймонтаж» к 300-летию Санкт-Петербурга



29 ноября отметил 70-летие Николай Федорович Саранский, замечательный человек и талантливый строитель.

Долгие годы его жизни связаны с Главзапстроем, где он прошел все ступени карьерной лестницы: был мастером, прорабом, начальником участка, главным инженером, управляющим трестом. В настоящее время работает в холдинге «Эталон-ЛенСпецСМУ», является руководителем инвестиционно-строительного проекта.

Николай Федорович Саранский награжден орденом Трудового Красного Знамени.

Среди других наград и знаков отличия особенно ценит звание «Заслуженный работник ЛенСпецСМУ».

Дорогой Николай Федорович!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы отмечаете юбилейную дату. Наступает прекрасный возраст, когда многое уже сделано и есть еще силы и энергия, чтобы ставить новые большие цели и их достигать.

Вы щедро делитесь с нами, Вашими товарищами и коллегами, бесценным опытом и профессиональными секретами. Для нас большая радость работать рядом с Вами. Мы ценим не только тайны профессионального мастерства, которые Вы нам передаете, но и Ваши человеческие качества - доброту, чуткость, душевный такт, достоинство.

Искренне желаем Вам на долгие годы сохранить энергию, жизнелюбие, предприимчивость и организаторский талант. Крепкого Вам здоровья, долголетия, всегда отличного настроения, счастья и мира в семье.

Ваши товарищи и коллеги,
коллектив холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»

От всей души поздравляем всех ветеранов строительного дела, опытнейших специалистов с открытием IV Съезда строителей!

Дорогие друзья, коллеги! Мы искренне ценим ваш многогранный труд, направленный на благо родного города. Вы создали надежный фундамент для развития строительной отрасли и сегодня передаете бесценный опыт новому поколению. Пусть очередной съезд профессионалов поможет решить актуальные проблемы и позволит воплотить новые проекты! Желаем вам здоровья, успехов и благополучия во всем!

С наилучшими пожеланиями, коллектив ООО «Керапласт»

КЕРАПЛАСТ

СТРОЙТРАНС-13

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

СТРОЙТРАНС-13

ведущая компания Консорциума «ТЕРМИНАТОР»

ПРИГЛАШАЕТ К СОТРУДНИЧЕСТВУ

ЗАСТРОЙЩИКОВ И ГЕНПОДРЯДЧИКОВ

ПО СЛЕДУЮЩИМ НАПРАВЛЕНИЯМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА:

ДЕМОНТАЖ ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ПЛОЩАДОК

РАБОТЫ НУЛЕВОГО ЦИКЛА

КЛАДОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

ПЕРЕРАБОТКА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ

198095, Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, 37.
тел. 252-78-68, 252-05-80, e-mail: stroytrans-13@mail.ru
Генеральный директор ООО «СТРОЙТРАНС-13»
Андрей Викторович Третьяков, тел. 961-18-92

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА»

Синюпская набережная, 22

Московский пр., 82

Пр. Испытателей, 5

Ул. Шкапина

АДАМАНТ СТРОЙ

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ КОНСТРУКЦИИ

Производство и монтаж

Санкт-Петербург, ул. Минеральная, 13
тел.: (812) 333-41-72, (812) 333-41-81

www.adamant-stroy.ru

СК **ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС»**

- ◆ Генподряд
- ◆ Новое строительство
- ◆ Работы нулевого цикла
- ◆ Монтаж металлоконструкций
- ◆ Внутренние отделочные работы
- ◆ Капитальный ремонт и реконструкция зданий

Санкт-Петербург, ул. Шкапина, 32/34, оф. 509
тел./факс (812) 252-49-83, тел.: (812) 252-21-10, 252-34-86
e-mail: stroycomplex@front.ru
www.stroycomplex.com



СТРОИТЕЛЬНАЯ ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
«СТАРЫЙ ГОРОД - КАРСТ»



НОВЫМ ДОМАМ - НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ



УСТРОЙСТВО

железобетонных
буриабивных свай
по современным
европейским технологиям



КОМПЛЕКСНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

нулевого цикла
для зданий и сооружений
различного назначения



Фирмы ООО «Карст», ООО «Старый город»

199155, Санкт-Петербург

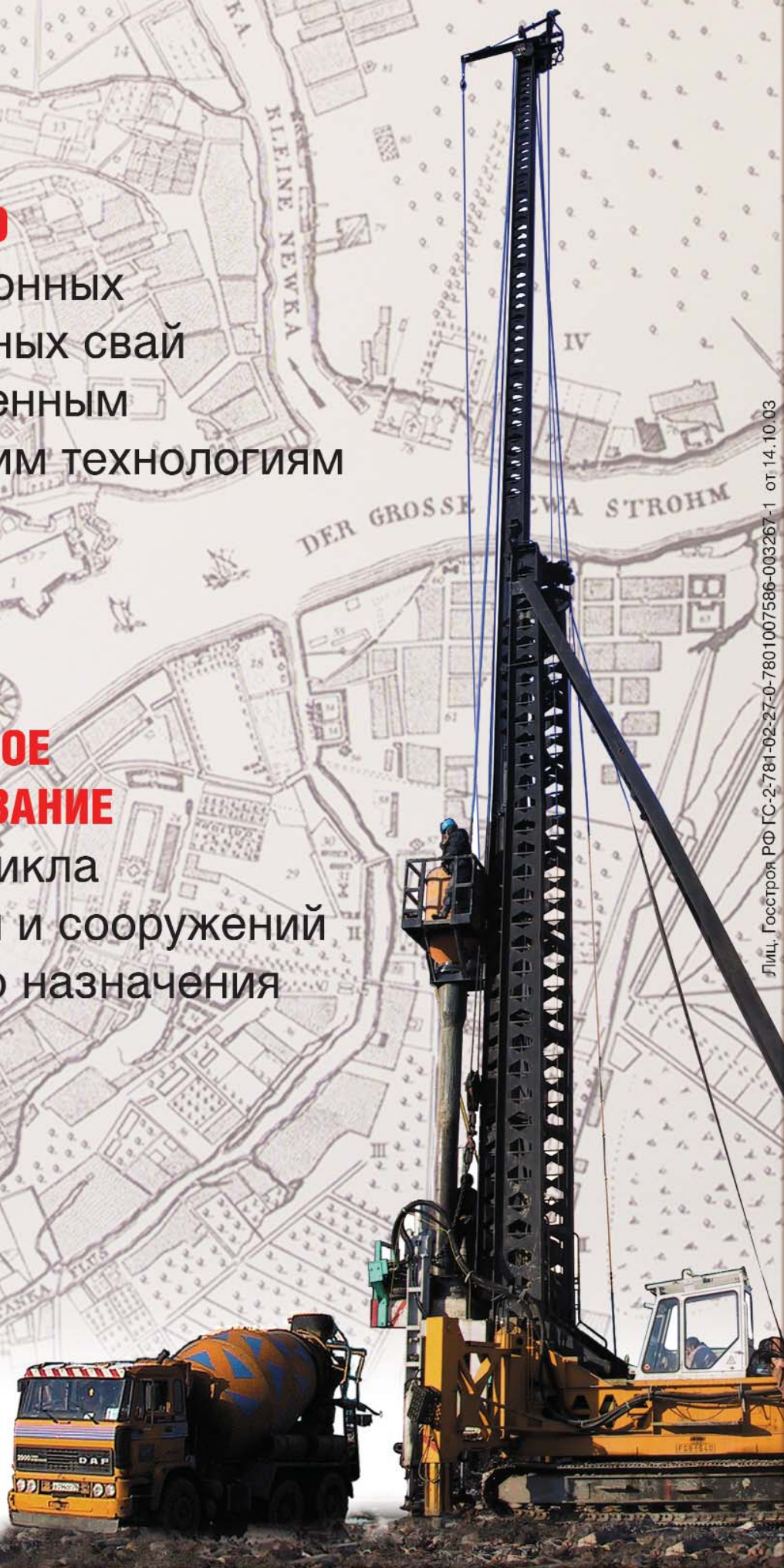
Капитанская ул., 4, лит. А, оф. 69Н

тел. 327-72-83

факс 327-73-10

e-mail: office@oldcity.spb.ru

интернет: www.oldcity.spb.ru



Лиц. Госстроя РФ ГС-2-781-02-27-0-7801007586-003267-1 от 14.10.03

Группа компаний «Содружество» – еще один шаг вперед

Чтобы строить объекты по европейским стандартам, качественно и быстро, необходимо применение принципиально новых технологий. В России одним из известных предприятий, активно внедряющих современные технологии в строительство, является холдинг «Содружество». Сотрудники группы компаний «Содружество» уверены, что в России есть все ресурсы для того, чтобы развивать строительство в различных его направлениях на высоком профессиональном уровне.

Различные направления строительной отрасли на российском рынке уже более 18 лет серьезно развивает группа компаний «Содружество». В настоящее время холдинг включает в себя инвестиционно-строительную компанию ЗАО «Содружество»; завод по производству быстровозводимых домов и большепролетных клееных деревянных конструкций ООО «HAUS-KONZEPT Содружество»; лесопромышленный комплекс, занимающийся лесозаготовкой и производством пиломатериалов ООО «Новгородский филиал «Содружество»; предприятие по производству окон, дверей и лестниц ООО «Завод Столярных Строительных Конструкций «Содружество».

Направления деятельности всех компаний холдинга взаимосвязаны и параллельно развиваются. ЗАО «Содружество» успешно занимается возведением кирпично-монолитных жилых домов, а также коммерческой недвижимости. Так, уже построены жилые комплексы «Удельный», «Орловский», «Березовая роща», «Графский пруд», 1-я и 2-я очередь современного бизнес-центра на Коломяжском проспекте, в котором сегодня и находится офис компании. В настоящее время компания ведет строительство комплексов «Орловский каскад», «Графский пруд-2», «Орловский-3», «Орловский-2». Ведется проектирование третьей очереди (27 000 кв. метров) бизнес-центра на Коломяжском проспекте, малоэтажных жилых комплексов на ул. Щербакова, на Тбилисской улице, в пос. Малое Карлино, а также многоэтажного дома в Девяткино.



Компания завершила строительство коттеджного поселка «Зеленые холмы». Все 49 домов в поселке были произведены на заводе «HAUS-KONZEPT Содружество». В дальнейшие планы компании входит строительство еще двух коттеджных поселков в районе Токсово.

Значимость малоэтажного строительства не раз подчеркивалась с самых высоких трибун, в том числе для реализации российского национального проекта «Доступное жилье». Тем более что деревянное домостроение за последние два года показывает устойчивый рост, а сектор панельно-каркасного строительства является самым быстрорастущим. В связи с этим компания планирует увеличить мощность завода-автомата «HAUS-KONZEPT Содружество», который в настоящее время занимается производством быстровозводимых панельно-каркасных деревянных домов. Технология позволяет производить теплые, экологичные, обладающие хорошими энергосберегающими качествами дома в короткие

сроки. В настоящее время в рамках государственного проекта «Доступное жилье» «HAUS-KONZEPT Содружество» выступает подрядчиком в Янино, где ведется строительство малоэтажного поселка городского типа.

Завод постоянно совершенствует технологии производства и обучает своих специалистов за рубежом. В этом году в Германии было приобретено новое оборудование и расширены производственные площади, что позволит производить клееный брус в объеме 24 000 куб. метров в год. Он будет использоваться для производства быстровозводимых домов, большепролетных клееных деревянных конструкций длиной 30 метров и домов из клееного бруса. Большепролетные клееные конструкции используются для строительства спортивных комплексов, общественных зданий, бассейнов.

Сырье для производства конструкций из клееного бруса поставляет Новгородский филиал компании «Содружество». С 2003 года предпри-

ятие занимается лесозаготовкой и производством пиломатериалов в соответствии с международными стандартами на автоматической линии итальянского производства. Сегодня это крупнейшее российское предприятие в Новгородской области ведет работы по лесозаготовке и переработке на площади 200 кв. км.

В этом году компания приобрела новое оборудование – строгальный цех (Дания), а также оборудование для автоматической сортировки древесины (Швеция). Эти приобретения позволят осуществлять еще более глубокую переработку древесины и увеличить мощность завода до 54 тыс. кубометров пиломатериалов в год. Продукция Новгородского филиала «Содружество» поставляется на экспорт во Францию, Германию, Финляндию и Эстонию.

Пиломатериалы, которые поставляются новгородским филиалом, используются также «Заводом Столярных Строительных Конструкций «Содружество», который производит окна, двери, лестницы из дерева. Окна ЗССК «Содружество» устанавливаются во всех объектах, которые строит холдинг: в коттеджном строительстве, в комплексах повышенной комфортности, а также при производстве быстровозводимых домов. В связи с тем, что в 2007 году возрастет производительность завода HAUS-KONZEPT, увеличится и потребность в деревянных окнах, поэтому компания будет параллельно увеличивать мощность оконного производства.



ГРУППА КОМПАНИЙ

Адрес: Россия, 197341,
Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., 33
Тел. 380-86-50, факс. 380-86-47
Сайт: www.sodruzhestvo.spb.ru

Лиц. ГС-2-78-02-22-7804014616-001390-1 от 22.03.2002 Госстрой



СТРОИТЕЛЬСТВО

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Многолетний опыт проектирования, строительства и реконструкции позволяет осуществлять строительные проекты на высоком уровне в короткие сроки. Компания внесла свой вклад в обновление Санкт-Петербурга, плоды деятельности «Управления строительными проектами» смогли оценить по достоинству миллионы жителей Северной столицы. В активе компании успешная работа по реконструкции Московского, Финляндского, Ладожского и Балтийского вокзалов, проектирование и строительство торговых центров, домов и заводов во многих районах города.

В настоящее время в состав «Управления строительными проектами» входят компании и подразделения, осуществляющие отдельные виды строительных работ (монолитные работы, изготовление и монтаж металлоконструкций, изготовление стеклянных фасадов, строительство дорог, инженерных сетей и др.). Скоординированность действий всех подразделений и реализация всего комплекса работ собственными силами позволяют значительно сокращать сроки строительства.



СПб, Большой Сампсониевский пр., 66. т./ф. 295-01-06, (911) 927-87-87. E-mail: usp_2001@mail.ru



ZURICH
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ЦЮРИХ»

Входит в группу «Zurich Financial Services»
135 лет работы на мировом страховом рынке,
более 10 лет работы в России.

- Все виды страхования
- Гарантии стабильности
- Надежность и качество

192 007, Санкт-Петербург, Тамбовская ул., 12
Тел. (812) 325 38 59, факс (812) 325 38 56
E-mail: petersburg@zurich.ru

Лиц. С №0212 77 ФССН



Лицензия Министерства финансов РФ №4222.Д
ЮГОРИЯ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

70 ВИДОВ
страхования

Для полной уверенности!

Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, д. 16 Б
Тел.: (812) 331-99-33, 331-38-99, www.ugsk.ru



ООО «Перепланировка»

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

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

www.superplan.ru

ГС-2-781-02-26-0-7801371909-010260-1 от 20.06.2005 ФАЭС № ЖСХ



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Торговый Дом **Сигма** - это:

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

Инвестор
Заказчик
Застройщик
Генподрядчик

11 лет
успешной работы

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



генподрядчик
заказчик
инвестор

ЗАО «Строительный трест №20»

Россия, 196233, Санкт-Петербург, ул. Типанова, 34, корп. 2, пом. 1
Тел.: (812) 379-86-62, 379-61-59, 379-14-72. Факс: (812) 378-16-02
E-mail: office@stroytrest20.ru

ГС-2-781-02-27-0-781063750-004703-1



ЗАО «Ника-Строй» Десять лет на строительном рынке

Специализируемся на:

- подрядных работах по строительству, реконструкции, ремонту и содержанию автомобильных дорог и дорожных сооружений
- благоустройстве, озеленении территории, в том числе внутри дворовых территорий
- ремонте и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры

ЗАО «Ника-Строй»
Санкт-Петербург,
Петроградская наб., д. 42
Тел./факс: 233-98-33,
232-35-60
e-mail: nika-stroy@list.ru

Лиц. № ГС-2-78-02-27-0-7816110843-004112-1 от 09.01.2003г., Гос. ном. РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу
Лиц. № ГС-2-78-02-22-0-7816110843-003478-1 от 24.10.2002г., Гос. ном. РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Законы рынка непреложны



Реализация национального жилищного проекта потребовала мобилизации всех имеющихся в распоряжении отечественного стройкомплекса ресурсов. О том, насколько успешно справляется отрасль с поставленными перед ней задачами, мы беседуем с исполнительным директором ЗАО «Метробетон» Михаилом Бизяевым.

— Михаил Викторович, с начала текущего года произошел значительный рост цен на жилье, также значительно подорожали строительные материалы. В какой мере эти процессы взаимосвязаны?

— Есть законы экономики, которые действуют при любых обстоятельствах. В данном случае закон простой — дефицит покрывается ростом цены. Спрос, опережающий предложение, можно уравновесить либо ростом предложения, либо ростом цены. Отпускные цены на бетон с начала 2006 года поднялись в среднем на 40 процентов, что достаточно много, особенно если учитывать, что официальный уровень инфляции составил около 9 процентов. Но в структуре затрат на производство бетона более половины составляют расходы на покупку сырья и материалов. Наше предприятие не имеет собственного цементного завода или карьера, и все необходимые материалы мы покупаем на свободном рынке, который тоже отчасти монополизирован. Производители бетона и железобетона напрямую зависят от действий поставщиков, в том числе одностороннего изменения цены. И их цены в течение года выросли примерно

в такой же пропорции. При росте отпускных цен на основное сырье для производства бетона (щебень, цемент, песок, добавки) заводы ЖБИ не могут покрывать возникающую разницу за счет своей маржи, которая сегодня итак минимальна. При этом необходимо понимать чтобы выпускать качественную продукцию, соответствующую требованиям заказчиков и действующих стандартов, предприятиям стройиндустрии необходимы источники для инвестиций на модернизацию и реконструкцию собственного производства. И это еще без учета общего роста цен на энергию и топливо, стоимости рабочей силы и т.п.

— **Насколько оправдана подобная ценовая политика поставщиков сырья?**

— По данным «Евроцемент Групп», максимальные производственные мощности цементных заводов РФ составляют около 65 млн тонн в год, а фактические — 58 млн тонн. При таких показателях и прогнозируемых темпах роста потребления, дефицит цемента должен был наступить в 2007 году. Но уже во второй половине 2006 года появились первые признаки такого дефицита. Почему? На самом деле фактические мощности цементных заводов еще ниже в силу комплекса причин: устаревшие технологии, изношенность оборудования, недостатка энергоресурсов (газ, электроэнергия). Потребление цемента в РФ за 2005 год составило около 49 млн тонн, при 10-15 процентах ежегодного роста потребления потребность в цементе в 2006 году уже 56 млн тонн. Налицо дефицит по отношению к фактическим мощностям цементных заводов. Он еще не слишком явный, но реально существует. Ожидаемый дефицит цемента в следующем году может составить от 7 до 9 млн тонн. В данном случае недостаток производственных мощностей покрывается ростом цен. И все это в совокупности с другими факторами — рост цен на щебень и песок. Как следствие — рост цен на бетон.

Но если рост стоимости цемента еще можно как-то понять, то рост цен на некоторые материалы объяснить невозможно. Например, щебень — сегодня средние цены на щебень достигли уровня 1000 рублей за кубометр, в начале года цены были в районе 500 рублей. Налицо двукратное удорожание.

— **Как рост цен на бетон и ЖБИ влияет на цену продажи квадратного метра жилья?**

— Специалисты представляют, что структура стоимости квадратного метра состоит из двух основных частей: строительная и инвестиционная. В первую можно отнести стоимость строительства «коробки» с внутренними коммуникациями: проектные и строительно-монтажные работы, стоимость строительных материалов, машины и оборудование и т.п. Вторая — инвестиционная, то есть к строительной добавляются все остальные расходы застройщика. В среднем на 1 кв. метр дома из железобетона идет 0,2–0,4 кубометра бетона. При указанной структуре расходов даже увеличение цены на бетон до 40 процентов, не может привести к увеличению цены 1 кв. метра жилья в 2 раза. Предположим, что стоимость бетона увеличилась на 100 процентов, но и это не окажет значительного влияния на строительную себестоимость, ведь дом из одного бетона не состоит.

Распространено заблуждение, что стоимость жилья увеличивается только, или в основном, из-за роста стоимости стройматериалов. Но это далеко не главная причина. Так как есть еще инвестиционная составляющая, но это отдельный разговор. Не надо забывать, что строители — это бизнесмены, которые должны зарабатывать прибыль и учитывать рыночную ситуацию, и они не будут продавать жилье, условно говоря, по 1000 рублей, если у них готовы покупать его по 2000.

— **Как, на Ваш взгляд, будет дальше развиваться ситуация?**

— Ну, вы слишком многого от меня ждете. Сегодня только ленивый не занимается прогнозированием цен на жилье. Я могу только предполагать и делать очень субъективную оценку. Так как для серьезного прогнозирования необходим анализ многих факторов, как экономических, так и социально-политических. Думаю, что цены на жилье не будут падать в среднесрочной перспективе. Работают механизмы рыночной экономики — зачем продавать дешевле, когда можно строить меньше? Цены могут остановиться на какое-то время, но к тому, чтобы они начали падать, нет предпосылок. Другой вопрос, кто будет покупать жилье? Человек, имеющий доход около 15 тыс. рублей в месяц, не в состоянии приобрести жилье ни по каким кредитным схемам. Возможно, что спрос будет падать, как и предложение, и не потому, что строители не хотят возводить новые дома, просто таковы объективные обстоятельства.

— **Что можно назвать самым важным для ЗАО «Метробетон» в 2006 году?**

— Самая большая забота для нас в этом году — частое и постоянное изменение цен поставщиков и, как следствие, наших. Это очень тяжело, особенно в процессе реализации какого-нибудь контракта.

Мы сейчас работаем по маркетинговой программе «План 2007», разработанной в «Метробетоне», проводим предварительный анализ потребностей в нашей продукции на 2007 год. В числе наших клиентов около 600 компаний, из них крупных — почти 60. Наша задача — составить картину влияния изменения цен на их деятельность, чтобы в создавшейся ситуации нестабильности как-то спрогнозировать свои совместные действия хотя бы в среднесрочной перспективе. Это очень сложная работа.

— **Что может изменить существующее положение вещей в стройиндустрии?**

— Мне кажется, что сегодня ситуация выглядит как слабая трасса, то есть постоянно меняется. Серьезную проблему я вижу в связи с вступлением в силу закона «О техническом регулировании», который отменит ГОСТы и не даст новых технических регламентов. Это проблема первостепенной важности, особенно с учетом приоритетности жилищного строительства, потому что качество постройки объектов, в которых проживают люди — это самая высокая категория ответственности. Если все будет продолжаться в этом направлении, нас ждет серьезная проблема с нормативами, что резко скажется на качестве строительства и наверно не в сторону улучшения. Меня в данной ситуации как производителя строительных материалов волнуют вопросы не архитектурной привлекательности, а прочность, долговечность и безопасность построенных зданий. Если в результате некачественного строительства будут страдать люди, им не объяснишь, что проблемы возникли из-за несовершенства нормативной базы, существовавшей в момент сдачи того или иного сооружения в эксплуатацию.

Как говорится: нет предела для совершенства. Так и для нас, предприятий стройиндустрии, есть место для развития и совершенствования своего бизнеса. Остается только сожалеть, что все наши проблемы и инициативы малоинтересны на государственном уровне.



МЕТРОБЕТОН

197349, Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., 17,
тел./факс (812) 320-42-14, www.metrobeton.ru,
e-mail: office@metrobeton.ru

Лиц. ГС-2-78-02-21-0-7803033447-003140-1 от 26.09.2002 Госстрой РФ



«КЛИМАТ ЛЮКС»

ПРОИЗВОДСТВО СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ

- производство воздуховодов и фасонных частей
- изготовление систем дымоудаления
- поставки оборудования
- изготовление сварных воздуховодов любой сложности

329 53 87
998 23 74

Лиговский пр., 60/62
www.klimat-lux.narod.ru
klimatluxspb2006@rambler.ru

Товар сертифицирован



ЗАО «СТРОЙСТЕКЛОКОМПЛЕКТ»

- ▶ Изготовление окон, дверей, офисных перегородок, лоджий, балконов из ПВХ-профиля;
- ▶ Остекление зимних садов, витрин;
- ▶ Комплектация изделий сопутствующими аксессуарами — подоконники, водоотливы, противомоскитные сетки, жалюзи;
- ▶ Установка изделий «под ключ»;
- ▶ Нарезка стекла;
- ▶ Доставка изделий специализированным транспортом;
- ▶ Выезд замерщика в удобное для заказчика время (при заказе — замер бесплатно);
- ▶ Гарантийное обслуживание.



производство: Санкт-Петербург, ул. Караваевская, 61
 ▶ ст. м. «Рыбацкое», Шлиссельбургский пр., 3-7, ТЦ «Эврика», оф. 5, тел. 635-53-10
 ▶ ст. м. «Пл. А. Невского», ул. А. Невского, 12, оф. 21, тел. 274-07-50
 ▶ ст. м. «Кировский завод», пр. Стачек, 72, ДК им. И.И. Газа, оф. 146, тел. 336-54-80
 ▶ ст. м. «Горьковская», ул. Чапаева, 15, БЦ «Сенатор», оф. 422, тел. 332-50-88

www.cckparis.spb.ru



Где «Виссманн», там тепло!

Понятия тепла и уюта недаром многими воспринимаются чуть ли не как синонимы. Во всяком случае, петербуржцы, не избалованные мягким солнечным климатом, особенно ценят возможность, переступив порог своей квартиры, забыть о сырости и холоде.

Среди компаний, которые обеспечивают наши дома теплом, есть признанные лидеры. Котельное оборудование компании «Виссманн» давно и заслуженно приобрело у петербуржцев безупречную репутацию. О деятельности компании, перспективных направлениях развития мы беседуем с руководителем филиала ООО «Виссманн» в Санкт-Петербурге Алексеем Евгеньевичем Андроновым.

– **«Виссманн» компания немецкая, насколько петербургский филиал учитывает местную специфику?**

– Между прочим, компания «Виссманн» была основана еще в 1917 году и с самого начала по сей день является семейным бизнесом. Отсюда и богатейшие традиции, и, можно сказать, «теплый, домашний» стиль

ведения бизнеса. Но прежде чем говорить о местной специфике, думаю, следует рассказать о базовых принципах фирмы Viessmann, следуя которым она достигла успеха во многих странах мира, включая и Россию. Дело в том, что эти принципы достаточно универсальны благодаря своей социальной направленности и последовательной приверженности высокотехнологичным, наукоемким и экологически безопасным инновациям. Существуют вечные ценности, которые не зависят от местных особенностей. Петербургский филиал компании в своей работе ориентируется на испытанные временем и нашедшие признание у потребителей всего мира инновационные подходы. Прежде всего – ответственность перед обществом, которая проявляется в стремлении создавать энергосберегающее и экологически безопасное котельное и тепловое оборудование. Одной из фундаментальных особенностей компании я бы назвал постоянное стремление к совершенству в области новейших разработок оборудования, организации процесса технического и сервисного обслуживания. Компания обладает собственным крупным научным центром. Благодаря научным исследованиям, работам в опытно-конструкторских лабораториях по усовершенствованию созданного и созданию нового оборудования компания всегда находится на переднем краю научного прогресса. Вместе с тем, отмечаю, что этому помогает и возможность сконцентрировать усилия на «узком фронте» – ведь «Виссманн» специализируется именно на котельном оборудовании, не разбрасываясь и не отвлекаясь «по мелочам». Именно поэтому компании удается так детально и исчерпывающе учитывать потребности клиентов и партнеров во всех сегментах рынка отопительных систем. Например, мы – чуть ли не единственная компания, способная предложить оборудование в диапазоне мощностей от 4 кВт до 20 МВт.

– **Благодаря чему компании удается сохранять лидирующие позиции на рынке?**

– Придерживаться высоких стандартов в производстве и обслуживании наукоемкого инновационного котельного оборудования нам помогает грамотная организация менеджмента и всей технологической цепочки – от научных разработок и производства до продажи, сервисного обслуживания и специальных программ обучения. Структурно все филиалы «Виссманн», в том числе и наш, петербургский, организованы с учетом охвата определенных сегментов рынка. Массовые типовые заказы – в основном для частного загородного и квартирного сектора, оборудование для мелких и средних предприятий (например, для торговых комплексов, котельных). И, наконец – крупногабаритное мощное промышленное оборудование для флагманов производства. Такого рода заказы выполняются с учетом индивидуальных особенностей и специфики заказчика. Вообще, для нас чрезвычайно важно, чтобы оборудование попало в руки профессионалов, умеющих создать проект системы теплоснабжения на базе современной техники, грамотно провести монтаж и, безусловно, правильно эксплуатировать. Для этого мы создаем учебные центры, организуем семинары, проводим консультации. Наша инженерно-техническая служба учитывает специфику работы с клиентами и партнерами разной степени подготовки и статуса. Одно подразделение специализируется на организации сервисного обслуживания, инженерный отдел ведет консультирование по конкретным проектам и авторский надзор, и, наконец, Академия «Виссманн» включает все виды обучения, в том числе знакомит наших деловых партнеров с самыми последними, наиболее инновационными разработками. Это работа на перспективу.

– **Что бы Вы отметили в качестве наиболее перспективных направлений и разработок для России?**

– Считаю, что сейчас набирает силу тенденция активного внедрения на российский

рынок оборудования, ориентированного на защиту окружающей среды. Наша страна, к сожалению, еще очень сильно отстает в этом вопросе от развитых западных стран, в которых активно применяются геосистемы и тепловые насосы, вообще не имеющие вредных выбросов. Из оборудования, работающего на традиционных видах топлива, отмечаю такой инновационный продукт, как конденсатная техника (разработана, кстати, специалистами Viessmann). Это наиболее экологически чистое отопительное оборудование из работающих на газовом или жидком топливе. В России оно появилось всего несколько лет назад, какого-либо влияния на наш бескрайний рынок пока не оказывает. А ведь в Великобритании, скажем, с января этого года всех потребителей законодательно обязали использовать только конденсатные котлы. При этом там действуют эффективные стимулирующие государственные программы по налоговым льготам и компенсациям стоимости для потребителей перешедших на прогрессивное экологически безопасное оборудование. Viessmann целенаправленно внедряет во всем мире подобное отопительное оборудование. В Санкт-Петербурге и на Северо-Западе уже есть истинные поклонники экологичных конденсатных котлов. Уверен, что за ними – будущее!

VISSMANN

more than heat

ООО «Виссманн»:

Санкт-Петербург,

ул. Возрождения, 4, офис 801-804

Тел. +7 (812) 326-78-70

Факс +7 (812) 326-78-72

e-mail: anda@viessmann.com

www.viessmann.com

Несмотря на кажущееся многообразие новых технологий в строительной сфере, проблема защиты бетонных и железобетонных конструкций от вредных воздействий окружающей среды остается по-прежнему актуальной. Как отмечают специалисты, в эксплуатируемых зданиях, не защищенных от внешних воздействий, гидроизоляционные системы либо нарушены, либо отсутствуют вовсе. Избежать этой проблемы вполне реально, если использовать методы активной защиты.

В мировой практике для создания гидроизоляционной защиты все чаще используются минеральные материалы капиллярного (кольматирующего) действия. Начало их использования отмечено 40-ми годами XX века. На российском рынке гидроизоляционных материалов на протя-

Защита зданий без проблем

жении 14 лет лидирующие позиции занимает группа компаний «Кальматрон», производящая одноименные защитные гидроизоляционные составы проникающего действия.

Состав проникающего действия «Кальматрон» длительное время применяется для восстановления железобетонных конструкций объектов Норильского Никеля, Балахнинского ЦБК ОАО «Волга», обделки внутренней поверхности тоннелей БАМа, объектов энергетики. Гидроизоляционные составы семейства «Кальматрон» активно применяются предприятиями водоканалов Санкт-Петербурга, Хабаровска, Новосибирска, Москвы, Ростова-на-Дону, Таганрога, Киева и Минска и других городов, выполнены работы по восстановлению очистных сооружений Сестрорецка и Соснового Бора.

В группу компаний «Кальматрон» входят организации «Кальматрон Строй» в Новосибирске и Санкт-Петербурге. Специалисты этих подрядных организаций профессионально выполняют работы по устройству гидроизоляции и защиты бетона от агрессивных сред с помощью составов проникающего действия «Кальматрон».

В Санкт-Петербурге компанией «Кальматрон Строй» выполнены работы по гидроизоляции подвальных помещений офиса Внешторгбанка на Невском проспекте, бетонного бункера по приему соды пивного завода «Балтика», технических подвальных помещений ресторана-аттракциона «Русская Рыбалка» в п. Комарово, подвальных помещений жилых зданий старого фонда и новостроек, подвалов и бассейнов в частных коттеджах.

На всю продукцию компании имеются необходимые документы: патенты, технические условия, технологические регламенты, результаты испытаний, радиологические и гигиенические сертификаты. Составы внесены в Общероссийский Строительный Каталог Госстроя России.

Высокие эксплуатационные характеристики составов «Кальматрон» и их уникальные свойства подтверждены многочисленными испытаниями и исследованиями. Положительные отзывы о составах дали такие авторитетные организации, как Московский НИИ железобетона, ЦНИИ транспортного строительства, Петербургский ГУПС, НИИ строительных материалов в Томске, новосибирский «Оргтехстрой», технологический факультет Сеульского Университета, Будапештский Университет, институт строительных материалов Академии Наук Китая и т.д.



Гидроизоляция проникающего действия
www.kalmatron.ru ☎ (812) 436 37 37 E-mail: newtech@kalmatron.ru

Строительные кадры под заказ

Утверждение «Кадры решают все» в строительной отрасли актуально как нигде. От профессиональной подготовки тех, кто возводит новые дома, промышленные объекты, работает в компаниях, занимающихся производством строительных материалов, напрямую зависит качество строительства, а значит, и будущее миллионов людей. Но стройиндустрия сегодня переживает кадровый голод, и чтобы его утолить, необходимы усилия не только учебных заведений, но и строительных компаний, заинтересованных в прогрессивном развитии, уверенны в Санкт-Петербургском Колледже строительной индустрии и городского хозяйства.

В 90-х годах средние специальные учебные заведения, в том числе и те, которые готовили кадры для строительной отрасли, переживали трудные времена – молодые люди не стремились обучаться техническим профессиям. Сейчас ситуация изменилась в лучшую сторону – строительный бум показал подрастающему поколению, что умелые рабочие руки найдут достойное применение на многочисленных стройплощадках и на производстве.

Как сообщили в петербургском «Колледже строительной индустрии и городского хозяйства», сейчас конкурс при поступлении на специальности «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений», «Архитектура» составляет примерно 4 человека на место. Это вполне сопоставимо с показателями многих вузов. Ряд специальностей, по которым проводится обучение в Колледже, такие, как «Производство неметаллических строительных изделий и конструкций», «Производство тугоплавких неметаллических силикатных материалов и изделий», являются уникальными для Петербурга и Ленобласти.

Налажено плодотворное сотрудничество с ДСК «Блок», Производственным объединением «Баррикада», заводом «Керамика», строительной компанией «ЮИТ-Лентек», которые предоставляют свои производственные и строительные



площадки для прохождения студентами производственной практики. На базе колледжа организована совместная российско-финская строительная школа, что обеспечивает студентам открытый доступ к новейшим строительным технологиям и материалам.

Уже на втором курсе Колледжа студенты получают рабочую специальность и сдают экзамены на 3-й рабочий разряд, обучаясь в Центре дополнительного образования. На базе этого же центра проходят повышение квалификации сотрудники предприятий, имеющие средне-профессиональное образование. В прошлом году переподготовку проходили мастера бетонного и формовочного цеха из ДСК «Блок», в мае 2006 года – 45 мастеров цехов из ПО «Баррикада». В июне 2006 года 22 каменщика из «Строительного управления №2» проходили повышение квалификации по курсу «Применение оснастки и опалубки при выполнении кладки кирпичных стен». Это обучение было

организовано совместно с финской фирмой «АМУТЕК».

«Удивительно то, что большую поддержку в подготовке квалифицированных специалистов оказывают не строительные компании, для которых готовятся кадры, а зарубежные производители строительных материалов, заинтересованные в продвижении своей продукции, – отмечает заместитель директора Колледжа Елена Примерова. – Кроме предприятий Группы ЛСР и ЗАО «ЮИТ-Лентек» с нами активно почти никто не сотрудничает, хотя выпускники устраиваются на работу во многие известные строительные компании Петербурга».

У Колледжа строительной индустрии и городского хозяйства заключен договор с Политехническим университетом, который дает выпускникам определенные льготы и отсрочку от армии. Заинтересованные в пополнении своего кадрового состава предприятия «ведут» учащихся со второго курса, финансируют их обучение в Центре дополнительного образования и оказывают содействие во время учебы в университете. Именно таким образом формируется золотой кадровый фонд фирмы – квалифицированные специалисты, компетентные если не во всех, то во многих сферах строительной деятельности.

«Большинство сегодняшних директоров строительных компаний прошли весь путь от рабочих профессий до руководящих должностей, – отмечает Елена Примерова. – Я не верю, что может быть на 100 процентов компетентным инженер-строитель, который никогда не держал мастерок или шпатель в руках, если он своими руками не построил ни одного дома. Он должен быть мастером своего дела и только потом руководителем, поскольку строительство – наука прикладная. Если предприятия и организации не будут участвовать в подготовке кадров, в самом скором времени ситуация на рынке рабочей силы может ухудшиться, ведь квалифицированные рабочие, мастера – это люди предпенсионного и пенсионного возраста, а смены им практически нет».

Выпускники колледжа любой специальности владеют компьютерными проектными программами, знакомы с автоматизированным производством. Им известны все современные строительные материалы. Это не просто люди, которые складывают кирпич на кирпич, это квалифицированные работники, способные работать как младший инженерный персонал. Спектр приложения их сил весьма обширен. Благодаря этому проблем с трудоустройством у подавляющего большинства выпускников Колледжа не возникает, при том, что молодые квалифицированные работники знают себе цену и на низкую зарплату и плохие условия не соглашаются. В такой ситуации участие строительных компаний в образовательном процессе приобретает особое значение для самих будущих работодателей, поскольку открывает возможность привлечь к себе сотрудников еще в процессе обучения.

В Колледже ждут не столько финансового участия бизнес-структур (сейчас в этом нет особой необходимости – государство в достаточной степени заботится об образовании), сколько помощи в организации практических занятий на производстве. Ведь умение применить полученные знания в условиях реальной стройплощадки или цеха позволяет добиться высокого уровня профессиональной подготовки. Решение проблемы дефицита квалифицированных рабочих может состоять в возврате системы «кадрового заказа», но если раньше его формировало государство, то теперь данный процесс должен стать делом каждого предприятия стройиндустрии, которое заботится о ресурсах для будущего развития.



г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, 33
(ст. м. «Академическая»)
тел. приемной комиссии 298-65-09
тел./факс: 299-35-31, 298-83-12

Лиц. № К 162 от 14.02.2005 Правительство Санкт-Петербурга Комитет по науке и высшей школе

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МЕТАЛЛОБАЗА СПБ»

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

ТРУБЫ

- водогазопроводные
- электросварные
- бесшовные
- оцинкованные

товар сертифицирован

МЕТАЛЛОПРОКАТ

- лист
- уголок
- швеллер
- арматура

продажа со склада и на заказ

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

В НОВЫЙ ГОД В НОВЫЙ ДОМ!

НЕВА СТАЛЬ
www.nevasteel.ru

ПРАЗДНИЧНАЯ РАСПРОДАЖА!

МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА, ПРОФНАСТИЛ
ВОДОСТОКИ, САЙДИНГ
БАССЕЙНЫ, СПА, КУПЕЛИ
СОВРЕМЕННЫЕ КАРКАСНЫЕ ДОМА
ПРИРОДНЫЙ ОБЛИЦОВОЧНЫЙ КАМЕНЬ

т/ф (812) 325-75-55

Лифты, подъемники и эскалаторы
от эконом-класса до класса люкс
+ поставка, монтаж
+ пусконаладочные работы
+ реконструкция и модернизация

услуги сертифицированы

Генеральный директор
Борис Алексеевич Мороз

ЗАО "ЛифтРемМонтаж"

ПОСТАВКА ► МОНТАЖ ► РЕМОНТ ЛИФТОВ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ► КАЧЕСТВО ► НАДЕЖНОСТЬ

196105, Санкт-Петербург, Яковлевский пер., дом 2, 3-й этаж. тел./факс: (812)375-56-21, 389-55-27,
тел. (812) 973-05-62, e-mail: LiftRemMontage@mail.ru, www.LiftRemMontage.ru

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Заказчики ради сокращения затрат на строительство готовы пойти на все. Цена строительства – это вечный диалог заказчика и подрядчика. Особенно увлекателен этот разговор в промышленном строительстве, где цена зависит от сложности технологии объекта.



В последнее время профессиональные подрядчики все больше заговорили о проблемах, возникающих у них в процессе сотрудничества с заказчиками. Это немудрено – в процессе бурного развития рынка в отрасли появилось много новых людей. Об этом – профессиональный подрядчик с многолетним опытом работы на инвестиционно-строительном рынке заместитель генерального директора ЗАО «СтройБизнес» Александр Тимофеев.

– Так в чем все-таки основа противоречий заказчика и подрядчика, об обострении которых говорят в последнее время?

Для строителей всегда был очень большим вопрос ценообразования. Цена любого строящегося объекта складывается из стоимости строительных материалов и механизмов, которые необходимо применить для этого строительства, а также заработной платы рабочим и расходов на содержание административного и инженерно-технического аппарата. В последние годы стало модным проведение тендеров, которые многие заказчики рассматривают не как способ выбора оптимального грамотного строителя, а как способ уменьшить цену через искусственное ужесточение конкуренции между строителями.

Что получается? Цену материалов и механизмов не уменьшить, как ни старайся. Остается зарплата рабочих и содержание квалифицированного инженерно-технического аппарата. Вот кто больше всего пострадал при современном подходе к ценообразованию. Огромное количество объектов уходит к тем организациям, которые могут минимизировать зарплату рабочих и сократить расходы инженерную на подготовку этого объекта. Такие организации растут сегодня как грибы после дождя.

– Каким образом им удастся добиться таких успехов в минимизации затрат?

– Это, как правило, отдельные бригады, собранные под одной или несколькими вывесками. Сначала они предлагали услуги украинцев. Потом украинцы стали дороги, и в качестве более дешевой альтернативы появились белорусы. Потом узбеки... Скоро наступит очередь китайцев.

Вот и получается: высокопрофессиональные люди, имеющие большой опыт, хотят получать зарплату 25 тысяч. И есть узбеки по 200 долларов. При нынешнем подходе заказчика работу получают последние. Если смотреть на ситуацию в развитии, то из отрасли вымываются профессионалы, которым просто невыгодно становится существовать.

Мы оказываемся в тупицовой ситуации. Наша фирма дорожит своей репутацией и не хочет понижать свой профессиональный уровень. Значит, мы обязаны сохранять штат высококвалифицированных рабочих, высококвалифицированных инженерно-технических работников и, соответственно, все службы материально-технического обеспечения. Сохранять штат – подразумевается платить зарплату ежемесячно. Эти расходы являются обязательными для того, чтобы не понижать профессио-

Цена выбора

нальный уровень организации. И, идя на эти расходы, мы не можем выиграть тендер.

– Неужели заказчик не осознает комплекс негативных последствий от использования подобных методов выбора подрядчика?

– Представляете, большинство не осознает! На первый взгляд же не очевидны преимущества использования какого-либо технологического решения. То есть в результате заказчик получает абсолютно идентичный с виду объект – он же сразу рушиться не будет!

Если же смотреть на это явление в целом, то такое стремление к минимизации затрат сказывается на рынке вообще. Во-первых, фирмам приходится применять «серые» схемы расчета, исключая любое налоговое обложение. Бюджет недополучает налоги.

Во-вторых, такая фирма никакой ответственности за построенное не несет, потому что она не собирается существовать завтра. Поэтому подрядчик закупает бетон не той марки, арматуру не той марки. Бетон должен быть правильно уложен – провибрирован и уплотнен до определенного уровня – иначе это не бетон. А выглядит так же – бетонная стена, но качество конструкции не соответствует тому, для чего она построена. Только внешне это незаметно.

Было несколько случаев с обрушениями, которые не стали достоянием общественности, потому что заказчик в первую очередь в этом не заинтересован: кому охота признаваться в собственных ошибках?

из отрасли

вымываются профессионалы, которым просто невыгодно становится существовать

Стремление сократить затраты на строительство вышло уже за все разумные рамки. Все больше появляется заказчиков, впадших в искушение вообще не платить.

– А такое вообще возможно?

– Я полагаю, все началось с тех же узбеков, когда заказчик, имея дело с такими слабосильными организациями, решил, что можно вообще не платить. В последние полгода я часто появляюсь в Арбитражном суде. Там огромное количество исков по неплатежам. Еще несколько лет назад их было в десятки раз меньше. Сейчас же неплатежи стали своего рода формой выгодного кредита: пока идет судебный процесс (а это два-три года), многое может произойти. Как говорил Ходжа Насреддин: «Либо ишак умрет, либо эмир».

У нашей фирмы сейчас несколько исков в Арбитражном суде, касающихся просрочки платежей. Фирме ЗАО «Восход» мы строили таможенный терминал в Торфяновке. ЗАО «В-строй» исполняло функции заказчика при строительстве в Выборге «Пятерочки». Один иск составлен к фирме «УПСР» после совместной работе в городе Кириши.

Очень показательна история с ЗАО «Невский берег», задолженность которого через генподрядчика в наш адрес составляет около 2 миллиона рублей. Она иллюстрирует различия во взглядах между малоопытным заказчиком и подрядчиком и вытекающие негативные последствия для обоих, а также ряда связанных с ними организаций. Классический пример того, как «сэкономил на копейку, потерял на рубль». Необходимы какие-то меры, не позволяющие человеку с улицы стать заказчиком во избежание дальнейшего разращения строительного рынка.

Ежегодный оборот ЗАО «Невский берег» по неточным подсчетам составляет несколько десятков миллионов EURO в год. Фирма занимается поставками солода из-за границы. В 2002 году было принято решение строить солодовенный завод в Рыбацком.

По примерным подсчетам проектные и строительные-монтажные работы оценивались в 22 млн EURO, естественно, в ценах

2002 года. Через полтора года, в 2004 году, хотели запустить производство.

Финансовый план компании имел серьезную ошибку. Не были четко определены источники финансирования. Из оборотных денег коммерсанты не планировали изымать средства в полном объеме, получение инвестиционного кредита сильно затянулось (до второй половины 2006 года), а индекс пересчета цен по сравнению с 2002 годом в сумме получаемого кредита учтен не был.

Как видно, преступного умысла в рассуждения заказчика нет, но вследствие этой непродуманности пострадали все. Пострадал заказчик: у него в стройке оказались «заморожены» сотни миллионов рублей, потеряно два года, завод не запущен, он не получает ту прибыль, на которую рассчитывал. Пострадал подрядчик: после того, как был дан приказ о прекращении стройки, еще 3-4 месяца работы продолжались по инерции, потому что были уже законтрактрованы поставки, стройка нуждалась в консервации. Подрядчик потратил свои деньги и остался должен поставщикам. В таких условиях очень трудно удерживать в штате квалифицированный персонал.

Многомиллионные долги передавались как бы по цепочке. Деятельность фирм была парализована. В строительстве простой – синоним убытка.

Попутно у заказчика создавалась репутация неплательщика.

На сегодняшний день ЗАО «Невский берег» кредит получило, но вряд ли сегодня найдется какая-либо компания, которая сможет построить данный объект по ценам 2002 года. Если, конечно, не будут применены другие схемы. Обязательства у компании перед подрядчиком до сих пор не выполнены. И стройка до сих пор стоит, ожидая, пока заказчик снова попытается «оптимизировать» расходы.

Это пример того, как на пустом месте, из-за необоснованного желания сэкономить возникла ситуация, которая в случае недоговоренности может привести к неприятным разбирательствам в Арбитражном суде.

Не всегда подрядчики могут вернуть свои деньги, даже обратившись в Арбитражный суд.

ЗАО «ТЗТМ Титран» строило завод в Тихвине и в процессе строительства задолжало ряду организаций. К тому моменту, когда кредиторы получили на руки исполнительные листы из Арбитражного суда о взыскании, выяснилось, что у фирмы на счетах денег нет, все активы ее выведены, а сама она, скорее всего, готовится стать банкротом.

необходимы

какие-то меры, не позволяющие человеку с улицы стать заказчиком во избежание дальнейшего разращения строительного рынка

– Но со стороны государства есть же комплекс мер, позволяющий выправить ситуацию с такой необоснованной экономией?

– В строительной отрасли всегда существовала довольно жесткая система ценообразования, учитывающая все факторы: стоимость материалов, нормативы трудозатрат и использование механизмов, их стоимость, расчетные нормы прибыли и накладных расходов. Сегодня эта система существует и широко представлена в сборниках сметных цен в строительстве. Цены ежемесячно индексируются, что отражается во Всероссийском информационно-аналитическом журнале «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве».

Но законодатель объявил, что эта система обязательна только для бюджетных проектов, а для рынка носит рекомендательный

характер. Заказчик в этом случае считает, что такая ситуация дает ему возможность снизить сметную стоимость и на 20 процентов, и на 30 процентов, и так далее, что и влечет за собой все негативные последствия, о которых мы говорили.

– Как же вам удается выживать в таких условиях?

– Мало осталось настоящих строительных заказчиков, но осталось. Выживаем за счет репутации. Мы строим объекты повышенной сложности, которые «дяде Васе» нормальный человек не доверил бы даже бесплатно. Мы работаем с иностранными компаниями, у которых совершенно иной подход к выбору подрядчика. У нас выбирают за цену, а у них – за технологию и качество. От самых дешевых подрядчиков, например, финские заказчики просто шарахаются. А участвовать в каком-либо городском тендере для нас проблематично. Иной раз год ждем хороший заказ, а в течение всего года берем заказы, которые не предвещают нам прибыли. Делаем это только для того, чтобы удержать людей на рабочих местах. О развитии материально-технической базы даже речи не идет.

– А есть ли какие-то особенности в выборе цены именно в промышленном строительстве?

– Здесь сказывается то, что каждый объект сугубо индивидуален. В жилье как-то



среднерыночная цена за метр более-менее сформирована. В промстройке каждый завод разрабатывает конструкцию здания под технологию. Абсолютно нельзя назвать среднюю цену квадратного метра, что еще больше усложняет разговор между подрядчиком и заказчиком. Нам приходилось строить объекты, не имеющие аналогов в России, при этом именно мы выводили цену квадратного метра. Построили огромный завод «Веда Пак» в Кингисепе. Это был большой комплекс складского хозяйства, огромные силосные банки, по 30 метров в высоту, круглого диаметра, какой нигде больше не строят.

Также мы строили в Киришах нефтеперерабатывающий завод – взрывобезопасные сооружения. Если, к примеру, рядом с этим зданием упадет атомная бомба, то корпус не развалится, а рухнет набок, и человек, который в нем сидит, останется жив.

ИЛОНА ЕГОРОВА

СПРАВКА

ЗАО «СтройБизнес» существует на рынке 15 лет. Специализируется на возведении конструкций из монолитного бетона, металлоконструкций, возведении фундаментов, кирпичной кладки, несущих стен, кровли.

За это время в качестве подрядчика построено около 100 объектов промышленного назначения. В том числе: нефтеналивной терминал для фирмы «Сканска» в Ломоносове, стеклотарный завод в Кингисепе (заказчик «Веда Пак»), первая и вторая очередь строительства Северо-Западной ТЭЦ в Ольгино, эстакада автоматического налива в Киришах, завод «Пеноплекс» в Киришах, Ледовый дворец (монолитные работы), канализационные сооружения поселка «Нойдорф» в Стрельне. Число сотрудников – 100 человек.

**Правительство Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
ПРИКАЗ**

от 4 сентября 2006 года №103

Об утверждении регламента работы Комитета по строительству

В соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №100 «Об утверждении регламента правительства Санкт-Петербурга» и Положением о Комитете по строительству, утвержденным постановлением правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №650, в целях упорядочения деятельности Комитета по строительству приказываю:

1. Утвердить регламент работы Комитета по строительству (далее – Регламент) согласно приложению.
2. Заместителям председателя Комитета по строительству, руководителям структурных подразделений Комитета по строительству обеспечить выполнение Регламента.
3. Контроль за выполнением приказа остается за председателем Комитета по строительству.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

Внесен в Реестр нормативных правовых актов
27 ноября 2006 года
Регистрационный №3473

Приложение
к приказу
Комитета по строительству
от 04.09.2006 №103

Регламент работы Комитета по строительству

1. Общие положения
 - 1.1. Комитет по строительству (далее – Комитет) является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченным проводить государственную политику Санкт-Петербурга и координировать деятельность исполнительных органов государственной власти в сфере развития территорий Санкт-Петербурга, привлечения инвестиций в недвижимость, капитального строительства.
 - 1.2. Настоящий регламент определяет порядок организации работы Комитета; порядок подготовки и оформления в Комитете проектов правовых актов губернатора Санкт-Петербурга и правительства Санкт-Петербурга, а также правовых актов Комитета; порядок организации в Комитете контроля за исполнением правовых актов губернатора Санкт-Петербурга, правительства Санкт-Петербурга, правовых актов Комитета, поручений губернатора Санкт-Петербурга, вице-губернатора Санкт-Петербурга, непосредственно координирующего и контролирующего деятельность Комитета, председателя Комитета, его заместителей; порядок организации и проведения совещаний; порядок организации работы с письменными и устными обращениями граждан и организаций, с парламентскими запросами, запросами и обращениями членов Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации, депутатов Государственной думы Федерального собрания Российской Федерации, депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга, а также иные вопросы организации деятельности Комитета.
 - 1.3. Порядок работы со служебной документацией в Комитете определяется Инструкцией по делопроизводству, утвержденной приказом Комитета от 01.12.2004 №228-п.
 2. Планирование работы Комитета
 - 2.1. Организующей основой деятельности Комитета является план работы правительства Санкт-Петербурга (далее – План). Подготовка предложений в План производится ежеквартально ответственными сотрудниками Комитета.
 - 2.2. Руководители структурных подразделений Комитета по строительству в срок до 20 числа второго месяца текущего квартала представляют ответственному сотруднику Комитета предложения по включению мероприятий в План на следующий квартал по установленной форме, согласованные заместителем председателя Комитета.
 - 2.3. Ответственный сотрудник Комитета в установленном порядке производит оформление полученных предложений и представляет их на подпись председателю Комитета, после чего обеспечивает представление предложений в План в Секретариат Администрации губернатора Санкт-Петербурга и вице-губернатору Санкт-Петербурга, координирующую деятельность Комитета, в сроки, установленные Регламентом правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №100 (далее – Регламент правительства Санкт-Петербурга).
 - 2.4. После поступления в Комитет проекта Плана на согласование руководители структурных подразделений Комитета в течение 3-х дней обеспечивают подготовку заключения по данному проекту с указанием о его согласовании или с изложением замечаний и дополнений.
 - 2.5. Заключения, подготовленные руководителями структурных подразделений, передаются ответственному сотруднику Комитета для подготовки итогового заключения по результатам рассмотрения проекта Плана. Итоговое заключение передается на подпись председателю Комитета, после чего направляется в Секретариат Администрации губернатора Санкт-Петербурга и вице-губернатору Санкт-Петербурга, координирующему работу Комитета, в сроки, установленные Регламентом правительства Санкт-Петербурга.
 - 2.6. Внутренний контроль в Комитете за подготовкой и проведением мероприятий, обязанность по реализации которых возложена на Комитет в соответствии с Планом, осуществляет председатель Комитета.
 3. Участие Комитета в нормотворческой деятельности
 - 3.1. Комитет в пределах своей компетенции готовит и согласовывает проекты законов Санкт-Петербурга, правовых актов губернатора Санкт-Петербурга и правительства Санкт-Петербурга (далее – правовые акты Санкт-Петербурга).
 - 3.2. Порядок подготовки, оформления и согласования Комитетом проектов правовых актов Санкт-Петербурга определяется в соответствии с Регламентом правительства Санкт-Петербурга, Типовой инструкцией по делопроизводству в исполнительных органах государственной власти Санкт-Петербурга, утвержденной распоряжением правительства Санкт-Петербурга от 30.07.2004 №76-рп (далее – Инструкция по делопроизводству), настоящим Регламентом.
 - 3.3. Подготовка и согласование проекта правового акта Санкт-Петербурга осуществляется структурным подразделением Комитета, отвечающим за соответствующее направление работы.
- В случае разработки проекта правового акта Санкт-Петербурга, имеющего комплексный характер, на основании при-

- каза Комитета могут создаваться рабочие группы с включением в их состав сотрудников структурных подразделений Комитета и иных организаций.
- 3.4. Оформление и согласование проекта правового акта Санкт-Петербурга осуществляются по правилам, определенным разделом 3 Регламента правительства Санкт-Петербурга.
 - 3.5. Проект правового акта Санкт-Петербурга подготавливается Комитетом в 2 экземплярах и должен быть предварительно согласован следующими лицами:
 - должностным лицом, ответственным за подготовку и согласование проекта правового акта Санкт-Петербурга;
 - руководителем структурного подразделения, к компетенции которого относится подготовка и согласование данного правового акта Санкт-Петербурга;
 - заместителем председателя Комитета, координирующим работу соответствующего структурного подразделения;
 - заместителями председателя Комитета, в компетенцию которых входят регулируемые проектом правового акта Санкт-Петербурга вопросы;
 - начальником Юридического управления (юрисконсульт).
 - 3.6. Лица, указанные в абзацах 2-4 настоящего пункта, визируют 1 экземпляр проекта правового акта Санкт-Петербурга. Виза юрисконсульта Комитета должна быть проставлена на обоих экземплярах проекта правового акта Санкт-Петербурга.
 - 3.7. После согласования проекта правового акта Санкт-Петербурга один из его экземпляров, визируемый лицами, указанными в п. 3.4 настоящего Регламента, остается в структурном подразделении, разработавшем проект, для хранения, а второй направляется для визирования председателю Комитета.
 - 3.8. Проект правового акта Санкт-Петербурга, поступивший в Комитет на согласование, до его представления на рассмотрение и визирование председателю Комитета должен быть предварительно рассмотрен структурным подразделением, которому поручено согласование поступившего проекта. Одновременно с проектом правового акта Санкт-Петербурга председателю Комитета представляется проект письма Комитета с изложением позиции Комитета по существу данного проекта, визируемый руководителем структурного подразделения, которому поручено согласование поступившего проекта правового акта Санкт-Петербурга.
 - 3.9. Ответственность за соблюдение требований Регламента правительства Санкт-Петербурга и настоящего Регламента при подготовке проекта правового акта Санкт-Петербурга несет руководитель структурного подразделения, которому поручены разработка и согласование проекта правового акта Санкт-Петербурга.
4. Порядок подготовки правовых актов Комитета и их оформление
 - 4.1. Комитет издает следующие правовые акты (далее – правовые акты Комитета):
 - распоряжения – нормативные правовые акты по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции Комитета, издаваемые в случаях, установленных федеральными законами, законами Санкт-Петербурга, правовыми актами Президента Российской Федерации, правительства Российской Федерации, правовыми актами правительства Санкт-Петербурга, или индивидуальные правовые акты по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции Комитета;
 - приказы – нормативные или индивидуальные правовые акты по вопросам внутренней организации работы Комитета.
 - 4.2. Проект правового акта Комитета разрабатывается структурным подразделением во исполнение требований правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, по поручению губернатора Санкт-Петербурга, правительства Санкт-Петербурга, вице-губернатора Санкт-Петербурга, координирующего деятельность Комитета, на основании поручений и указаний председателя Комитета и его заместителей, а также по собственной инициативе.
 - 4.3. Проект правового акта Комитета должен отвечать следующим требованиям:
 - 4.3.1. Объем проекта правового акта Комитета, как правило, не должен превышать трех страниц текста без приложений. Проект правового акта Комитета должен сопровождаться пояснительной запиской объемом до трех страниц, содержащей:
 - обоснование необходимости разработки проекта;
 - предмет, цели, основные положения проекта;
 - финансово-экономическое обоснование, содержащее сведения об источниках финансирования реализации проекта на текущий и последующий годы;
 - перечень актов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или разработке в связи с принятием проекта.
 - 4.3.2. Проект правового акта Комитета должен быть завизирован путем указания на оборотной стороне каждого листа проекта и приложений к нему должности, фамилии, инициалов и даты визирования следующими лицами:
 - руководителем структурного подразделения, подготовившего проект правового акта Комитета;
 - заместителем председателя Комитета, координирующим работу соответствующего структурного подразделения;
 - заместителями председателя Комитета, в компетенцию которых входят регулируемые проектом правового акта Комитета вопросы;
 - начальником Юридического управления (юрисконсульт).
 - 4.3.3. В случае если объем проекта правового акта Комитета с приложениями составляет пять и более листов, такой проект с приложениями должен быть прошит и пронумерован. Визирование проекта правового акта Комитета в таком случае осуществляется на оборотной стороне последнего листа.
 - 4.3.4. Проект правового акта Комитета должен устанавливать механизм реализации содержащихся в нем положений (дозволения, запреты, санкции и т.п.), быть логичным, лаконичным, ясным, точным, соответствовать действующим правилам орфографии и пунктуации.
 - 4.3.5. В проекте правового акта Комитета должны правильно использоваться официально установленные наименования и термины. Проект правового акта Комитета не должен быть перегружен специальными, узкопрофессиональными терминами, а также иностранной терминологией.
 - 4.3.6. Содержание издаваемых правовых актов Комитета не должно противоречить изданным ранее правовым актам или дублировать их, если при этом не изменяется (отменяется) ранее изданный правовой акт.
 - 4.3.7. Тексты правовых актов Комитета обязательно должны содержать пункты, предусматривающие:
 - задания исполнителям с указанием реальных сроков их исполнения. При указании срока используется цифровой способ оформления даты;
 - точное наименование организаций – исполнителей задания [должностное лицо в качестве исполнителя может быть указано только в случае, если выполнение возлагается лично на него];
 - поручение о контроле исполнения правового акта Комитета или его отдельных пунктов с указанием, на кого возложен контроль;
 - указание о сроке введения правового акта Комитета в действие, если такое указание необходимо;
 - указание об изменении, отмене, дополнении действующих правовых актов Комитета, если издаваемый правовой акт Комитета отменяет действующий или принимается в развитие действующего правового акта Комитета.
 - 4.3.8. Если правовые акты Комитета принимаются на основании, в развитие или во исполнение правовых актов федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Санкт-Петербурга, то вводная часть правового акта Комитета должна содержать ссылку на соответствующий правовой акт с указанием его наименования, даты принятия и номера.
 - 4.3.9. Если правовым актом Комитета содержится упоминание об организациях, не являющихся органами государственной власти Санкт-Петербурга, к проекту должны прилагаться копии их учредительных документов, а в случае необходимости – иные документы, подтверждающие точное наименование и правовой статус организации.
 - 4.4. Проекты правовых актов Комитета подлежат согласованию:
 - со структурными подразделениями (должностными лицами Комитета) в соответствии с их компетенцией;
 - с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, должностными лицами, к компетенции которых относятся регулируемые в проекте правового акта Комитета вопросы.
 - 4.4.1. Обязанность по согласованию проекта правового акта Комитета возлагается на структурное подразделение, подготовившее проект правового акта Комитета.
 - 4.4.2. Согласование проекта правового акта Комитета осуществляется путем его визирования руководителем или заместителем руководителя согласующего органа или организации в порядке, предусмотренном п. 4.3.2 настоящего Регламента, с обязательным указанием фамилии, инициалов и даты визирования. Виза согласования согласующего органа или организации должна быть удостоверена печатью.
 - 4.4.3. Согласование проекта правового акта Комитета может осуществляться в процессе совещания с участием руководителей или уполномоченных представителей структурных подразделений, участвующих в разработке проекта, а также согласующих органов или организаций. Протокол совещания, подписанный всеми лицами, участвующими в совещании, или его копия, заверенная руководителем структурного подразделения, подготовившего проект правового акта Комитета, приобщается к проекту.
 - 4.4.4. Срок согласования проекта правового акта Комитета в структурных подразделениях не должен превышать трех рабочих дней, по истечении этого срока замечания и предложения не принимаются. Непредставление замечаний и предложений в указанный срок рассматривается как согласование проекта правового акта Комитета без замечаний.
 - 4.4.5. Полученные при согласовании проекта правового акта Комитета замечания и предложения учитываются структурным подразделением, подготовившим проект правового акта Комитета. Если структурное подразделение, подготовившее проект правового акта Комитета, не согласно с представленными замечаниями и предложениями, оно готовит мотивированную служебную записку и прилагает ее к проекту правового акта Комитета. Проект правового акта Комитета и служебная записка передаются для разрешения разногласий председателю Комитета.
 - 4.4.6. В случае согласия с представленными замечаниями структурное подразделение, подготовившее проект правового акта Комитета, внося в него соответствующие изменения и дополнения.
 - 4.4.7. После внесения изменений в проект правового акта Комитета, измененный текст проекта подлежит повторному согласованию с теми структурными подразделениями, согласующими органами и организациями, чью компетенцию затрагивают соответствующие изменения.
 - 4.4.8. После выполнения указанных выше требований проект правового акта Комитета вместе с необходимыми документами представляется в Юридическое управление для проведения правовой экспертизы проекта на предмет его соответствия законодательству, требованиям юридической техники. Срок правовой экспертизы – 5 рабочих дней.
 - 4.4.9. После визирования проекта правового акта Комитета в Юридическом управлении не допускается внесение в него каких-либо правок и изменений.
 - 4.4.10. Подлинный экземпляр правового акта с отметками о согласовании передается разработчиком на подпись председателю Комитета.
 - 4.5. Распоряжения и приказы Комитета подписываются председателем Комитета, а в случае его отсутствия – лицом, исполняющим его обязанности.
 - 4.6. После подписания председателем Комитета все правовые акты Комитета направляются в общий отдел для визирования номера, проставления даты, тиражирования и рассылки соответствующим исполнителям и организациям, указанным в правовом акте.
 - 4.6.1. Оригинал правового акта Комитета остается в общем отделе с последующей передачей для хранения в ведомственный архив Комитета, а исполнителю и всем иным заинтересованным лицам выдается копия правового акта Комитета под подпись в листе ознакомления.
 - 4.6.2. После подписания и регистрации нормативного правового акта Комитета его заверенные копии направляются в Юридический комитет Администрации губернатора Санкт-Петербурга для проведения правовой экспертизы и внесения правовых актов в Реестр нормативных правовых актов в порядке, установленном постановлением губернатора Санкт-Петербурга от 18.06.2004 №438-пг «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 10.08.2000 №1486».
 - 4.7. Порядок подготовки правовых актов Комитета, установленный настоящим разделом, не распространяется на приказы по личному составу.
5. Организация контроля и проверки исполнения правовых актов и организационных документов Комитета
 - 5.1. Контролю подлежат исполнение правовых актов Комитета и организационных документов Комитета (письменных поручений председателя Комитета, его заместителей), поручений, содержащихся в протоколах совещаний с участием председателя Комитета, его заместителей).

- 5.2. Контроль и организацию исполнения правового акта Комитета осуществляет должностное лицо, указанное в правовом акте.
- 5.3. Контроль за исполнением и организацию исполнения отдельных поручений, содержащихся в правовом и организационном акте Комитета, осуществляет руководитель соответствующего структурного подразделения Комитета или должностное лицо, которому дано поручение.
- 5.4. Если поручение дано нескольким должностным лицам, то работу по его исполнению координирует должностное лицо, указанное в поручении первым или определенное должностным лицом, давшим поручение.
- 5.5. В Комитете обеспечивается необходимый учет находящихся на контроле документов, в том числе в компьютерных базах данных.
- 5.6. Поручения, содержащиеся в правовых и организационных актах Комитета, с конкретными сроками исполнения должны исполняться точно в установленные сроки, без указания конкретных сроков – в течение одного месяца.
- 5.7. Поручения с грифом «СРОЧНО» должны исполняться в течение трех дней, с грифом «ВСЕГДА СРОЧНО» – в течение 24 часов.
- 5.8. В исключительных случаях при невыполнении или неполном выполнении по объективным причинам поручений, содержащихся в правовых и организационных актах Комитета, решение о переносе сроков (с учетом предложений должностных лиц, на которых в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Регламента, возложен контроль за исполнением соответствующих актов) принимает председатель Комитета или по его поручению заместитель председателя Комитета.
- 5.9. Лица, на которых возложено исполнение правовых и организационных актов Комитета, несут ответственность за их неисполнение в соответствии с действующим законодательством.
6. Подготовка и проведение совещаний в Комитете
 - 6.1. В целях выработки согласованных решений, координации деятельности структурных подразделений Комитета председатель Комитета, первый заместитель, заместители проводят совещания с руководителями структурных подразделений Комитета и подведомственных организаций.
 - 6.2. Перечень вопросов, вносимых на совещание, должностные лица, ответственные за их подготовку, состав участников, время проведения совещания и структурное подразделение, ответственное за его проведение, определяются лицом, проводящим совещание.
 - 6.3. Сотрудник структурного подразделения, ответственного за подготовку совещания, производит оповещение участников совещания, направление в их адрес материалов для проработки и регистрацию приглашенных, а также ведет протокол совещания.
 - 6.4. Протокол совещания должен быть изготовлен не позднее следующего рабочего дня после его проведения. Протокол подписывается лицом, председательствующим на совещании. Копии протокола направляются исполнителям для организации работы по выполнению принятых решений. Оригинал протокола, подписанного председателем Комитета, хранится в общем отделе Комитета, оригиналы протоколов совещаний, проводимых первым заместителем председателя, заместителями председателя Комитета подлежат хранению у ответственного сотрудника структурного подразделения, ответственного за подготовку совещания.
 - 6.5. Организация приема граждан и представителей организаций в Комитете
 - 6.5.1. Председатель Комитета и заместители председателя Комитета ежемесячно ведут прием граждан и представителей организаций (далее – прием граждан) по утвержденному графику.
 - 6.5.2. Предварительная запись на прием граждан осуществляется секретарем лица, ведущего прием, который составляет график приема граждан, заполняет карточки личного приема установленной формы, подбирает необходимые справочные материалы.
 - 6.5.3. Для решения вопроса о приеме на прием граждане обращаются к секретарю лица, ведущего прием, с заявлением в устной или письменной форме.
 - 6.5.4. Каждое обращение регистрируется в карточке личного приема граждан с указанием фамилии, имени, отчества гражданина, даты и повторности обращения, решения, принятого лицом, ведущим прием (приложение 1 к настоящему Регламенту).
 - 6.5.5. При необходимости принятое решение оформляется в виде поручения соответствующего должностного лица Комитета структурным подразделениям Комитета и подведомственным организациям.
 - 6.5.6. Поручение председателя Комитета, заместителей председателя Комитета ставится на контроль.
 - 6.5.7. Поручение председателя Комитета, заместителей председателя Комитета по обращению гражданина должно исполняться в срок, не превышающий 30 дней, если меньший срок не установлен в поручении.
 - 6.5.8. Продление сроков исполнения поручений возможно только лицом, установившим срок его исполнения. Информация о продлении сроков фиксируется в карточке учета личного приема граждан.
 - 6.5.9. Поручение снимается с контроля, если вопрос решен по существу. О соответствующем решении гражданин уведомляется в письменной форме, о чем делается запись в карточке учета личного приема граждан.
7. Организация работы с парламентскими запросами, запросами и обращениями членов Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации, депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации и депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга
 - 7.1. Парламентские запросы, запросы и обращения членов Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации, депутатов Государственной думы Федерального собрания Российской Федерации и депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга, депутатов иных выборных органов (далее – депутатские запросы и обращения), после регистрации в общем отделе в день поступления, направляются председателю Комитета через начальника отдела документационного обеспечения и контроля для получения резолюции.
 - 7.2. Начальник отдела документационного обеспечения и контроля после получения резолюции председателя Комитета передает депутатские запросы и обращения в общий отдел для внесения резолюции в компьютерную базу, после чего документы передаются в структурные подразделения по принадлежности запросов для исполнения.
 - 7.3. Контроль за своевременной подготовкой ответов по депутатским запросам и обращениям в Комитете возлагается на общий отдел.
 - 7.4. Депутатские запросы и обращения подлежат рассмотрению в соответствии с федеральными законами, Уставом

Санкт-Петербурга и законами Санкт-Петербурга в следующие сроки:

– парламентский запрос – в течение 15 дней со дня получения запроса или в иной установленной соответствующей палатой Федерального Собрания Российской Федерации срок;

– запрос члена Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, депутата Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации – в течение 30 дней со дня получения запроса или в иной согласованной с инициатором запроса срок;

– обращение члена Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, депутата Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации – безотлагательно, при необходимости получения дополнительных материалов – в течение 30 дней со дня получения обращения;

– запрос депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга – в течение срока, указанного в резолюции уполномоченного должностного лица, передавшего запрос в Комитет для подготовки проекта ответа;

– обращение депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга – в течение 15 дней со дня получения обращения, а в случае необходимости проведения дополнительной проверки или дополнительного изучения поставленных вопросов – в течение 30 дней со дня получения обращения при условии уведомления обратившегося депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга в пятидневный срок со дня получения обращения;

– обращения депутатов иных выборных органов – в течение 30 дней со дня получения обращения.

8.5. За своевременное, объективное и полное рассмотрение депутатских запросов и обращений, поступивших председателю Комитета, отвечает руководитель структурного подразделения Комитета, которому депутатский запрос и обращение направлены для рассмотрения.

8.6. Рассмотренные депутатские запросы и обращения признаются завершенными и снимаются с контроля, если рассмотрены все поставленные в нем вопросы, приняты необходимые меры и обратившемуся депутату дан письменный ответ.

8.7. Ответы на депутатские запросы и обращения подписывает исключительно председатель Комитета или лицо, временно исполняющее его обязанности. Проект ответа на депутатские обращения и запросы обязательно согласовывается с вице-губернатором Санкт-Петербурга, координирующим деятельность Комитета.

8.8. В ответе обязательно указываются фамилия и инициалы исполнителя, номер его служебного телефона.

8.9. Поступающие в Комитет материалы заседаний постоянных комитетов, комиссий и рабочих групп Законодательного собрания Санкт-Петербурга, иные материалы, касающиеся деятельности Законодательного собрания Санкт-Петербурга, согласно резолюции начальника отдела документационного обеспечения и контроля направляются общим отделом в структурные подразделения по принадлежности вопросов для их анализа и учета в текущей деятельности.

9. Организация работы с обращениями граждан в Комитете осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов Санкт-Петербурга, регулирующих правоотношения, связанные с рассмотрением обращений граждан, и настоящего Регламента.

9.2. Все поступающие в Комитет письма и обращения граждан регистрируются общим отделом в подсистеме «Письма и обращения граждан» Единой системы электронного документооборота (ЕСЭД) в течение 3 дней с момента поступления. В течение рабочего дня документы передаются начальнику отдела документационного обеспечения и контроля для рассмотрения и наложения резолюции.

Обращения и иные документы, поступающие от граждан и требующие личного рассмотрения председателем Комитета или лицом, временно исполняющим его обязанности, направляются ему через начальника отдела документационного обеспечения и контроля для рассмотрения и получения резолюции.

9.3. Начальник отдела документационного обеспечения и контроля, как правило, в день регистрации обращений граждан налагает резолюцию о рассмотрении обращения структурным подразделением Комитета в соответствии с их компетенцией и передает их в общий отдел для внесения резолюции в компьютерную базу и постановки на контроль писем и обращений, требующих письменного ответа.

9.4. Если обращение направлено для рассмотрения нескольким исполнителям, то проект ответа готовит должностное лицо, стоящее в списке исполнителей первым или указанное в резолюции.

9.5. Вся служебная корреспонденция подлежит тиражированию в соответствии с количеством назначенных исполнителей. Первый экземпляр (оригинал) входящего документа направляется ответственному исполнителю, указанному в резолюции. Все остальные исполнители данного документа получают ксерокопию.

9.6. Заместители председателя Комитета, руководители структурных подразделений рассматривают обращения, как правило, в день их получения и налагают резолюцию о конкретных поручениях руководителям или сотрудникам соответствующих структурных подразделений.

9.7. Обращения граждан подлежат рассмотрению в течение 30 дней со дня регистрации обращения, если более короткий срок не указан в резолюции.

9.8. Срок рассмотрения обращения может быть продлен не более чем на 30 дней в порядке исключения только должностным лицом, установившим срок исполнения. О продлении срока рассмотрения обращения свыше установленного законодательством в обязательном порядке уведомляется заявитель, а в случаях, установленных пунктом 11.7 Регламента правительства Санкт-Петербурга, – также сектор писем Управления по обращениям и жалобам Администрации губернатора Санкт-Петербурга.

Контроль за соблюдением сроков рассмотрения обращений граждан осуществляет общий отдел.

9.9. Проекты ответов на письменные обращения, а также инициативные письма Комитета (далее – проекты ответов или писем Комитета) готовятся в одном экземпляре и подаются на подпись председателю Комитета, заместителем председателя Комитета с обязательным приложением обращения, на которое дается ответ.

9.10. Проекты ответов или писем Комитета визируются на оборотной стороне руководителем структурного подразделения и исполнителем.

9.11. Завизированный проект ответа или письма Комитета поступает к начальнику отдела документационного обеспечения и контроля для направления председателю Комитета для подписания, если не установлен иной порядок подписания соответствующего документа.

9.12. Рассмотрение обращения признается завершенным и снимается с контроля, если рассмотрены все поставленные в нем вопросы, приняты необходимые меры и заявителю дан письменный ответ.

9.13. Все письменные ответы на обращения федеральных органов государственной власти, членов Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, депутатов Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации, а также письма Комитета, адресованные губернатору Санкт-Петербурга, вице-губернаторам Санкт-Петербурга, руководителям и заместителям руководителей федеральных органов государственной власти и их территориальных органов, руководителям исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и других субъектов Российской Федерации, членам Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, депутатам, председателям постоянных комитетов и комиссиям Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации, Законодательного собрания Санкт-Петербурга, подписывает председатель Комитета или лицо, временно исполняющее его обязанности.

9.14. В письменном ответе обязательно указывается фамилия, инициалы исполнителя и номер его служебного телефона.

9.15. Руководители структурных подразделений Комитета несут персональную ответственность за правильность, полноту, надлежащее оформление в соответствии с законодательством и настоящим Регламентом ответов, направляемых гражданам.

9.16. Общий отдел осуществляет анализ деятельности структурных подразделений Комитета по работе с обращениями граждан, готовит отчеты, после подписания у заместителя председателя Комитета направляет отчеты в Управление по обращениям и жалобам Администрации губернатора Санкт-Петербурга не позднее 15-го числа, следующего за отчетным, ежеквартальный отчет о работе с обращениями и жалобами, а также предложения по совершенствованию этой работы.

9.17. Сформированные дела (письма с приложенными к ним материалами) хранятся в общем отделе в течение текущего и предыдущего года, затем передаются в установленном порядке в архив Комитета.

Приложение 1
к Регламенту работы
Комитета по строительству

Карточка личного приема граждан руководителями Комитета по строительству

Содержание обращения	Фамилия, имя, отчество гражданина
	Место жительства
	Место работы
	Фамилия, имя и отчество должностного лица, ведущего прием
	РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ

Повторные обращения

Дата	Фамилия и инициалы должностного лица, ведущего прием	Содержание обращения и результаты рассмотрения
------	--	--

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний документации по Временному регламенту застройки территории квартала, ограниченного Кондратьевским пр., ул. Жукова, Феодосийской ул., Свердловской наб., ул. Ватутина и предпроектным предложениям по реконструкции нежилого здания под торгово-административно-складские цели по адресу: Кондратьевский пр., 15, корп. 3 (Свердловская наб., 18, лит. И)

5 октября 2006 года
Калининский район
Муниципальное образование «Финляндский округ»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Кондратьевским пр., ул. Жукова, Феодосийской ул., Свердловской наб., ул. Ватутина и предпроектным предложениям по реконструкции нежилого здания под торгово-административно-складские цели по адресу: Кондратьевский пр., 15, корп. 3 (Свердловская наб., 18, лит. И).

Заказчик-инвестор: ООО «Кондратьевский», 191123, Санкт-Петербург, ул. Радищева, 3.

Проектная организация: по ВРЗ – ГУ «Научно-исследовательский и проектный Центр Генерального плана СПб», 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3; по предпроектным предложениям – ООО «Фирма «ТРИС», 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, офис 316.

Информационное сообщение о начале работы экспозиции документации и дате проведения обсуждения документации опубликовано в газете «Строительный еженедельник» от 04.09.2006 №34(225).

Экспозиция документации проведена с 04.09.2006 по 25.09.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, на третьем этаже здания администрации Калининского района.

Перечень проведенных публичных слушаний по документации: 05.10.2006, Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, ротонда здания администрации Калининского района Санкт-Петербурга.

Перечень поступивших письменных обращений граждан: на момент составления и подписания данного протокола – отсутствуют.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенных публичных слушаний выявлено, что присутствующие не возражали против Временного регламента застройки территории квартала, ограниченного Кондратьевским пр., ул. Жукова, Феодосийской ул., Свердловской наб., ул. Ватутина и предпроектным предложениям по реконструкции нежилого здания под торгово-административно-складские цели по адресу: Кондратьевский пр., 15, корп. 3 (Свердловская наб., 18, лит. И).

Предложения: Произвести комплексное благоустройство территории в объемах, согласованных с администрацией района; соблюдать строительные нормы и правила; предусмотреть наличие парковочных мест с учетом предполагаемой аренды помещений под объекты торговли и административные цели; произвести работы по реконструкции и прокладке инженерных систем в соответствии с полученными Техническими условиями.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по документации

27 ноября 2006 года
Приморский район
Муниципальный округ «Озеро Долгое»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки земельного участка (ВРЗ-1635) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 1-Б района БКА, ограниченный ул. Полевой Сабировской, береговой линией Черной реки, существующими линиями перспективных проездов.

Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: ООО «Марта».

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

Перечень проведенных обсуждений документации: 20 ноября 2006 года.

В период публичных слушаний по документации с 23 октября по 27 ноября 2006 года проведено:

1. Информирование общественности:

– публикация в «Строительном еженедельнике» №41 от 23.10.2006;

– публикация в «Приморском варианте» №14(286) от ноября 2006 года;

– организация ответов на запросы граждан и их объединений: не поступили - организация экспозиции документации: с 27 октября по 17 ноября 2006 года по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж. Информирование о проведении обсуждения документации: «Строительный еженедельник» №41 от 23.10.2006; «Приморский вариант» №14(286) от ноября 2006 года; информация на досках объявлений экспозиции документации; адресная рассылка информационного сообщения.

2. Обсуждение документации: 20 ноября 2006 года, ул. Савушкина, 83, зеленый зал.

В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступили.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: представлен один вариант.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1461 от 28.11.2006

О внесении изменений в постановления правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №746, от 04.10.2005 №1532

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Витим» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №746 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными административными помещениями по адресу: Петроградский район, Ораниенбаумская ул., между домами 16/50 и 18 (северо-западнее дома 15, лит. А по Колпинской ул.)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.10.2005 №1532 «О внесении изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №746», в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 07.07.2004 №15/ЗКС-01550 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство после реализации пунктов 2.1 и 2.2 постановления.

4. Внести изменение в постановление правительства Санкт-Петербурга от 04.10.2005 №1532 «О внесении изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №746», заменив в приложении к постановлению слова «в сентябре 2006 года» словами «в декабре 2008 года».

5. Признать утратившим силу пункт 1.1. приложения к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №746 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными административными помещениями по адресу: Петроградский район, Ораниенбаумская ул., между домами 16/50 и 18 (северо-западнее дома 15, лит. А по Колпинской ул.)».

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

Приложение к постановлению правительства
Санкт-Петербурга от 28.11.2006 №1461

ИЗМЕНЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве жилого дома со встроенными административными помещениями по адресу: Петроградский район, Ораниенбаумская ул., между домами 16/50 и 18 (северо-западнее дома 15, лит. А по Колпинской ул.)
Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от

05.05.2004 №746 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными административными помещениями по адресу: Петроградский район, Ораниенбаумская ул., между домами 16/50 и 18 (северо-западнее дома 15, лит. А по Колпинской ул.)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.10.2005 №1532 «О внесении изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №746», дополнительно установив следующее инвестиционное условие:

Обязательство общества с ограниченной ответственностью «Витим» о перечислении в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 12 100 050 руб., с учетом ранее перечисленных, в месячный срок с момента внесения изменений в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 07.07.2004 №15/ЗКС-01550.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№225 от 28.09.2006

О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 22.03.2006 №53

Внести в распоряжение Комитета по строительству от 22.03.2006 №53 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 31-33 г. Стреловец Курортного административного района» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1. Текст Распоряжения изложить в следующей редакции «1.1. Согласиться с предложением ЗАО «Шестнадцатый трест» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Игрушечным пер., Дубковским ш., ул. Токарева и водосливным каналом (далее – Территория), в срок до 25.12.2006.

1.2. Отделу перспективного развития Комитета по строительству в установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

1.3. Заказчику:

1.3.1. В трехмесячный срок с момента вступления в силу распоряжения представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Управление инвестиций» исходные данные.

1.3.2. По окончании разработки представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Управление инвестиций» согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

1.4. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Управление инвестиций»:

1.4.1. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке Территории.

1.4.2. Осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Игрушечным пер., Дубковским ш., ул. Токарева и водосливным каналом».

1.5. Непредоставление Заказчиком исходных данных, полученных в исполнительных органах государственной власти и соответствующих организациях в трехмесячный срок со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству о принятии решения о подготовке документации по планировке территории, является основанием для отмены распоряжения Комитета по строительству о принятии решения о подготовке документации по планировке территории.

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

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

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

22.11.2006 №353

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 37 района «Большая Охта»

1. Согласиться с предложением ООО «Прона» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 37 района «Большая Охта», ограниченной Якорной ул., пр. Энергетиков, Магнитогорской ул., пр. Металлистов (далее – Территория), в срок до 15.11.2007.

2. Отделу перспективного развития Комитета по строительству в установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

3. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям», в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 №1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения», Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о Предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

3.1. Выдать Заказчику задание на подготовку документации по планировке Территории, согласованное с Комитетом по градостроительству и архитектуре.

3.2. Копию задания на подготовку документации по планировке Территории представить в Отдел перспективного развития Комитета по строительству.

4. Заказчику:

4.1. По окончании разработки представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Городское агентство по промышленным инвестициям» согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

5. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям»:

5.1. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке Территории.

5.2. Осуществить подготовку проекта Постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 37 района «Большая Охта», ограниченной Якорной ул., пр. Энергетиков, Магнитогорской ул., пр. Медиков».

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

Администрация Невского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, территория квартала 2в района улицы Народной (часть кадастрового квартала 6342).

С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции материалов временного регламента застройки территории, организованной **с 30 ноября по 25 декабря 2006 года** в здании администрации Невского района по адресу: **пр. Обуховской обороны, 163.**

Доступ свободный с 9.00 до 18.00.

Организатор подготовки документации: **ООО «ППА-Инжиниринг».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 12а, тел. 273-29-81.

Обсуждение документации в рамках проведения публичных слушаний состоится **25 декабря 2006 года в 15.00** в здании администрации Невского района по адресу: **пр. Обуховской обороны, 163.**

Тел. для справок в администрации Невского района: **568-01-85, 367-32-79.**

Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

СООБЩЕНИЕ О ПЕРЕНОСЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

Информационным сообщением, опубликованным в «Строительный Еженедельник» от 6 ноября 2006 года №43 (234), СПб ГУ «Управление инвестиций» было сообщено о переносе **на 15 декабря 2006 года** конкурса на право подготовки документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции, объявленного ранее информационным сообщением, опубликованным в «Строительный Еженедельник» от 29 мая 2006 года №20 (211) **на 30 июня 2006 года.**

Настоящим сообщением СПб ГУ «Управление инвестиций» уведомляет о переносе срока и времени проведения конкурса на право подготовки документации для проведения торгов **на 10.00 16 февраля 2007 года.**

Срок окончания приема заявок – **8 февраля 2007 года в 13.00** по местному времени.
Определение участников конкурса – **9 февраля 2007 года в 14.00** по местному времени.

Прочие условия и сроки, указанные в информационном сообщении от 29 мая 2006 года, остаются в силе.

Администрация Петроградского района информирует об общественных слушаниях проекта градостроительного решения по вопросу проектирования и строительства объекта **«Реконструкция Песочной набережной, набережной Адмирала Лазарева с выходом на Леонтьевский мыс и Васильевский остров».**

1-я очередь – строительство моста через Малую Неву в районе острова Серный.

Общественные слушания будут проведены **18.12.2006** в 17.00 в Красном зале администрации Петроградского района по адресу: **ул. Б. Монетная, 19.**

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **ул. Б. Монетная, 19**, в фойе кинозала администрации Петроградского района.

Экспозиция открыта с **6 по 18 декабря 2006 года с 9.00 до 18.00 по рабочим дням.**

Вопросы и предложения по проекту градостроительного решения будут приниматься во время работы экспозиции по тел.: 531-05-00 (доб. 11-40, 11-44), 541-80-37.

Заказчик проектирования и строительства: **Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству, СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства»,** тел. приемной 542-71-20.

Генеральный проектировщик: **ЗАО «Институт «Стройпроект»,** тел. 331-05-00 (доб. 1140, 1144).

Администрация Фрунзенского района и ЗАО «Особое конструкторское бюро Систем автоматизированного проектирования» информируют о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории, ограниченной наб. Обводного канала, Боровой ул. и полосой отвода Октябрьской железной дороги Витебского направления, и предпроектные предложения по строительству гостинично-офисного комплекса по адресу: Санкт-Петербурга, наб. Обводного канала, владение 62 Б.

Заказчик: **ЗАО «Особое конструкторское бюро Систем автоматизированного проектирования».**
Адрес: Россия, 115114, г. Москва, 2-й Кожевнический пер., 8, тел.: (495) 236-62-65; 235-29-90.
Проектная организация: **ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре,** Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел. 710-44-38.
Генеральный проектировщик: **ОАО «Гипротейтр»,** Санкт-Петербург, ул. Галерная, 20, тел. 312-97-55.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Фрунзенского района по адресу: **Пражская ул., 46,** первый этаж (у лестницы), а также по тел. 576-84-67.

Экспозиция открыта с **04.12.06 по 18.12.06, с 9.00 ч. до 18.00, по рабочим дням.**
Запросы и предложения по проекту градостроительного решения принимаются в администрации района **до 23.12.2006.**

Публичное слушание данного проекта будет проходить **18.12.2006** в 13.30 в 401-й аудитории администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., д.46.

Ознакомление с обсуждаемыми материалами – на градостроительной экспозиции.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 01.12.2006

№1339

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский район, Белевский пр., участок 1» (северо-западнее пересечения с Ивановской ул.) – общей площадью: 1420 кв. м.; кадастровый номер: 78:12:7136:14.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 14.11.2006

№200-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

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

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Невский район, Белевский пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Ивановской ул.)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 06-3781 для предоставления на инвестиционных условиях, (реестровый №1919-ННН-01).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 14.04.2006 №ГС-3.2/10753:
– площадь участка в границах проектирования **1420 кв.м.**;
– разрешенное использование участка: **строительство спортивно-оздоровительного комплекса.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).
4. После выхода постановления правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга от 01.12.2006 №1339

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Спортивно-оздоровительный комплекс

расположенного по адресу: Невский район, Белевский пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Ивановской ул.)

общей площадью: 1420 кв. м кадастровый номер: 78:12:7136:14

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Водоохранная зона водного объекта, Прибрежная защитная полоса водного объекта.

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

- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 31.10.2006 №1199 «Об утверждении временного регламента застройки территории», заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 09.11.2006 №1-4-20091/19091,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 20.09.2006 №368/ЗАК,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 30.05.2005 №11-473-1,
- экспертное заключение Федерального государственного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург» Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 02.11.2006 №78.01.07.000.Т.7027, санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 13.11.2006 №78.01.02.000.Т.003178.11.06,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 22.11.2006 №793, утвержденное приказом Межрегионального территориального управления технологического и экологического надзора по Северо-Западному федеральному округу от 23.11.2006 №1796-ЭЗ,
- заключения Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 07.10.2005 №2668, от 19.09.2006 №3524,
- заключение Невско-Ладозжского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 28.11.2006 №Р6-17-6534,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.11.2006 №200-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

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

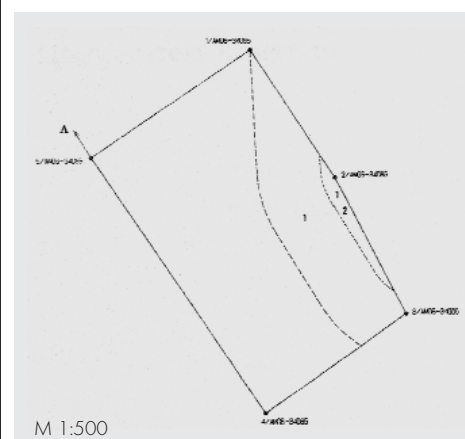
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

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

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

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение:
г. Санкт-Петербург, Белевский проспект,
участок 1 (северо-западнее пересечения
с Ивановской улицей)

Категория земель: земли поселений.

Разрешенное использование (назначение):
для размещения объектов физической культуры
и спорта.

Способ образования: первичное формирование.

Площадь: 1420 кв. м.

Кадастровый номер 78:12:7136:14

Предыдущий кадастровый номер:

Описание границ земельного участка:

от А до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Водоохранная зона водного объекта	444
2	Прибрежная защитная полоса водного объекта	40

Особые отметки:

Государственный
земельный кадастр
Летунов В.С.

План составил

Начальник Невского районного отдела
Комитета по земельным ресурсам
и землеустройству СПб

КОНКУРС

«КАИССА-2006» – профессионалы о коллегах

Продолжает свою работу **Организационный комитет XII Межрегионального Ежегодного Общественного Конкурса в сфере недвижимости «КАИССА-2006»**. В настоящее время поступают заявки на участие в конкурсе.

Помимо риэлторских компаний в КАИССЕ участвуют брокерские компании на рынке ипотечных услуг, банки, реализующие ипотечные программы, а также управляющие компании на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому конкурс по праву является общегородским. Мы обратились к специалистам рынка недвижимости с просьбой высказаться о конкурсе и его значении для профессиональных сообществ – операторов рынка недвижимости.

Александр Гиновкер, председатель Управляющего Совета по сертификации риэлторской деятельности по Санкт-Петербургу и Ленинградской области:

– В этом году к участию в конкурсе допущены все желающие компании, независимо от их членства в профессиональных объединениях. Хочу отметить важность наличия добровольной сертификации у риэлторских фирм. Считаю, что Ассоциация должна проинформировать членов жюри конкурса о наличии такого сертификата, который, по моему мнению, является еще одним конкурентным преимуществом на рынке. В то же время, риэлторские компании, не члены АРСП, участвуют в конкурсе на общих основаниях. Подчеркиваю, что сертификация – это конкурентное преимущество, которое могут учитывать члены жюри в своих решениях. В жюри конкурса входят и представители других профессиональных сообществ, их решения могут не отвечать мнению АРСП.

Мария Сорокина, директор «Мизль СП»:

– Один из важных составляющих регламента КАИССЫ, который вызывает особый интерес у участников конкурса – открытая презентация, на кото-

рой номинанты представляют информацию о своих компаниях, тех ноу-хау, которые фирмы вводят в свою деятельность. Нам интересно ознакомиться с тем, как работают наши коллеги. Часто мы узнаем на таких презентациях новое и полезное для себя. Несомненно, КАИССА имеет большое значение для всех участников рынка недвижимости.

Председатель Оргкомитета «КАИССЫ-2006», президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области (АРСП) Павел Штепан подчеркнул: «В этом году состав жюри значительно расширился, так как в организационный комитет конкурса, помимо Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области вошли Российская Гильдия Риэлторов, Гильдия управляющих и девелоперов, Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Управляющий Совет по сертификации риэлторской деятельности в Санкт-Петербург и ЛО, Ассоциация «Загородная недвижимость», Санкт-Петербургский ипотечный форум, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. В работе жюри конкурса примут участие представители СМИ, в 2006 году количество информационных партнеров значительно увеличилось. Этот год был непростым для рынка недвижимости – тем более заслуженными и почетными станут награды победителям и лауреатам конкурса. Оценить высокопрофессиональную деятельность в сложных условиях рынка этого года будет интересно и для жюри конкурса, которое всегда отличается независимостью и объективностью».

NOTA BENE

4 декабря – Открытая презентация компаний-участников конкурса «КАИССА-2006»

5 декабря – Заседание жюри
Торжественная церемония награждения победителей и лауреатов конкурса состоится **8 декабря** в гостинице «Москва».

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории квартала по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 34В района оз. Долгое.

Заказчик: ООО «Строительное Управление-1 «Стоун».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, 35, оф. 149-А, тел.: 752-18-96, 996-26-70.

Проектная организация: ЗАО «Петербургский НИПИГрад».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел. 752-18-96, 996-26-70.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции

документации по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж,

здание администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает

с 14 декабря 2006 года по 9 января 2007 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде

по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116 по 20.01.2007.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний

администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 15 января

2007 года в 15.00. Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Проект строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и заглубленным гаражом по адресу:

Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 51 района СПЧ,

Богатырский пр., корпус 17.

Заказчик: Войсковая часть 70170.

Адрес: Санкт-Петербург, Новосельковская ул., 39, тел. 303-10-47.

Проектная организация: ООО «ПроектСтройСервис».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Циолковского, 10А, тел. 347-73-79.

Информацию о градостроительном решении можно получить

на экспозиции документации по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж,

здание администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает

с 20 декабря 2006 года по 10 января 2007 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу:

ул. Савушкина, 83, каб. 116 по 20.01.2007.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний

администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 15 января

2007 года в 15.30. Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Вниманию руководителей компаний!

Оформив **ПОДПИСКУ** на газету «Строительный Еженедельник»,

Вы получаете уникальную возможность **ПЛАНИРОВАТЬ**

бизнес своей компании с учетом информации о **НОВОМ**

строительстве в городе и области.

Каждый **ПОНЕДЕЛЬНИК** в «Строительном Еженедельнике»

вы можете найти **ДОСТОВЕРНЫЕ** сведения

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

ПЛАНИРУЙТЕ УСПЕХ СВОЕВРЕМЕННО!

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС
14221
ЧЕРЕЗ КАТАЛОГИ

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:

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

Газета нужна всем!

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

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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



Позвони в редакцию и подпишись!
ПОДПИСНОЙ КУПОН

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

Редакционная подписка

Название фирмы _____																																				
Адрес доставки с индексом _____																																				
Юридический адрес с индексом _____																																				
КПП _____ ИНН _____																																				
Телефон _____ Факс _____																																				
E-mail _____																																				
Ф.И.О. контактного лица _____																																				
Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 1584 руб. (1 экз.)																																				
<table border="1"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td> </tr> <tr> <td>2007 г.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>2008 г.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2007 г.												2008 г.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																									
2007 г.																																				
2008 г.																																				
Кол-во экз. _____																																				



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

7 декабря IV Съезд строителей

Начало в 17:00.

Начало регистрации делегатов Съезда в 16:00.

С докладами выступят:

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко,
представители Правительства города,
руководители ведущих строительных
объединений и организаций

Место проведения:

Выставочный комплекс "Ленэкспо", 7 павильон

Предварительная аккредитация обязательна.

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию
Союза строительных объединений и организаций
по тел.: 570-30-63, 336-45-54

www.stroysoyuz.ru

e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

Генеральный партнер:



Деловой медиа-партнер:



Генеральный
информационный партнер:



При поддержке



Информационные партнеры:



КОНТРОЛЬ

За охрану памятников взялись пожарные



Фото Николая Малышева

Санкт-Петербургу Максима Бирюкова, оказалось, что в городе нет ни одного памятника, где не было бы нарушений правил противопожарной безопасности. Сотрудники МЧС утверждают, что возгорания на объектах культурного наследия происходят чаще всего именно в процессе реставрации. Причиной может служить как специфика реставрации (использование сварочных аппаратов и т.д.), так и человеческий фактор. Максим Бирюков говорит, что на многих строительных площадках элементарно нет специальных мест для курения. Как это ни банально звучит, непотушенные окурки и влекут за собой трагические последствия. Сотрудники МЧС утверждают, что отслеживать эту ситуацию должны не только реставраторы, но и Комитет по охране памятников. КГИОП в свою очередь постоянно напоминает службам МЧС о том, что основной контроль противопожарного состояния объектов должны осуществлять именно сотрудники пожарного надзора, то есть структуры МЧС. На этой почве между двумя ведомствами стал назревать конфликт, разрешить который можно только всеобщими усилиями.

ПЕНА, ГАЗ И ПОРОШОК

На прошлой неделе специально для того, чтобы расставить в этом деле все точки над *i*, реставраторы и сотрудники МЧС провели конференцию «Обеспечение пожарной безопасности на объектах культурно-исторического наследия». На этом мероприятии КГИОП и МЧС не смогли избежать легкого столкновения. Заместитель председателя КГИОП Ольга Таратынова отмечает, что город, в частности, службы пожарного надзора, в целом не готов к тому, чтобы полностью обезопасить архитектурные памятники от возможных пожаров. «Пожарные службы при тушении огня на объектах культурного наследия иногда наносят больше вреда, чем сам огонь», — говорит Ольга Таратынова. — Это не их вина. Это их беда. Ведь в мире, кроме воды, есть много средств тушения огня: пена, газ, например». По словам сотрудников КГИОП, вода наносит серьезный ущерб интерьерам памятников. Тушение водой оборачивается, например, тем, что кладка стен исторического здания всерьез и надолго пропитывается влагой, после чего возникают новые разрушения. В качестве альтернативы простой воде сотрудники комитета рассматривают более щадящие методы. Например, способы газового или порошкового тушения. Другое дело — есть ли у российских пожарных служб такие технологии. Как говорят сотрудники МЧС, использование новых технологий, в частности, газового тушения, связано с различными трудностями. Так, заместитель начальника Управления пожаротушения и аварийно-спасательных работ Алексей Башаричев отмечает, что все новые технологии предполагают или предотвращение огня, или локализацию пожара на начальном этапе. Так, для использования газа нужно только закрытое пространство. С внешней стороны здания газ не способен потушить пожар. Использование специального порошка тоже не рассчитано на открытые простран-



Фото Николая Малышева

ства, особенно если пожар разворачивается на большой высоте. По словам Алексея Башаричева, порошок просто разлетается в разные стороны. Именно в таком положении оказались пожарные, когда тушили огонь на Троицком соборе. Алексей Башаричев признает, что других способов, кроме как пенообразователь, в таких случаях у пожарных служб нет.

Как самый надежный вариант обеспечения противопожарной безопасности во время реставрации Алексей Башаричев рассматривает использование негорюемых строительных лесов. Однако со временем негорюемое покрытие теряет свои качества. Как раз такой процесс и произошел при затянутах реставрации Троицкого собора.

Сегодня всеобщую тревогу вызывает состояние Великокняжеской усыпальницы в Петропавловской крепости. Специалисты МЧС отмечают, что в случае пожара они не смогут использовать в полную силу новые технологии. Все дело в большой высоте объекта. Здесь в любом случае потребуются вертолеты. Однако вертолеты, как выяснилось, тоже не решают проблемы на сто процентов. «Тушить огонь на 70-метровой высоте — ювелирная работа», — говорит Алексей Башаричев. — Минимальная скорость вертолета — 70 км/час. Вертолет не может остановиться в воздухе, чтобы потушить пожар в одном месте». Каждый объект индивидуален, именно поэтому сотрудники МЧС предлагают сформировать отдельные системы тушения для каждого объекта.

ЦЕЛЬ ОПРАВДЫВАЕТ СРЕДСТВА

Понятно, что разработку новой системы должны выполнить не только сотрудники МЧС, но

также КГИОП и реставраторы. Более того, МЧС и Союз реставраторов Санкт-Петербурга договорились о составлении совместной программы обеспечения пожарной безопасности на объектах культурного наследия. Каждая из сторон планирует составить свою концепцию по реализации этой программы.

«Многое в этом деле зависит от доброй воли реставраторов», — говорит заместитель начальника регионального центра Государственной противопожарной службы Виктор Кривошонков. — А добрая воля у них однозначно есть. Они понимают свою ответственность. Предполагаемые пути решения проблемы мы предложим в обращении губернатору Санкт-Петербурга Валентине Матвиенко».

В том, что нужна целевая программа обеспечения пожарной безопасности на объектах культурно-исторического наследия, ни у одной из сторон нет никаких сомнений. Ольга Таратынова утверждает, что реализация этой программы позволит сформировать специализированные подразделения по работе с архитектурными памятниками. Со своей стороны КГИОП готов составить список самых ценных объектов. Задача реставраторов и МЧС — определить порядок работы на этих объектах. Ольга Таратынова отмечает, что для воплощения таких планов нужна разработка новых территориальных правил пожарной безопасности. Часть планируемой работы со стороны МЧС, по словам Виктора Кривошонкова, уже выполнена. «У нас сформированы списки объектов, проведен расчет расходуемых средств, определены виды пожарной техники», — говорит Виктор Кривошонков. Сотрудники пожарного надзора уверяют, что готовы реализовывать свою концепцию. Однако при этом отмечают, что эта готовность зависит от выделения финансовых средств из федерального бюджета. Если целевая программа (которой пока еще нет) будет принята, соответственно, будут поступать и необходимые средства. Достойной альтернативы целевой программе Виктор Кривошонков не видит. Только таким способом можно определить целостную систему обеспечения пожарной безопасности на объектах культурного наследия.

Первый шаг к реализации совместной программы уже сделан. По словам Ольги Таратыновой, службы пожарного надзора и КГИОП подписали соглашение о взаимодействии, совместном планировании работы и проверке памятников архитектуры. В рамках этого же соглашения будет создана межведомственная комиссия по решению спорных вопросов при выявлении нарушений правил пожарной безопасности. В течение 2007 года и службы пожарного надзора, и КГИОП, и реставраторы наденутся разрешить назревшую проблему. Каждая сторона до 10 декабря этого года планирует составить концепцию дальнейшей совместной работы. Уже в 2007 году планируется составить и утвердить целевую программу.

МАРИНА ГОЛОКОВА

Петербургские реставраторы и сотрудники Министерства РФ по чрезвычайным ситуациям (МЧС) планируют разработать совместную программу контроля противопожарного состояния памятников архитектуры. Эта программа станет стратегическим шагом для всех ее участников. Она нужна не только реставраторам и пожарным службам. Благодаря программе может быть разрешен назревающий конфликт между МЧС и Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Принять совместную программу контроля противопожарного состояния памятников культуры реставраторы и сотрудники МЧС сегодня просто вынуждены. Во-первых, за последние три года от пожаров пострадал далеко не один объект культурного наследия. По разным причинам от огня успели серьезно пострадать декорационные мастерские Мариинского театра, архитектурно-исторический ансамбль Новая Голландия, здание Художественно-музыкальной библиотеки им. А.А. Блока на Невском проспекте, Фермерский дворец в парке Александрия. Когда сгорел центральный купол Троицкого собора, появились всеобщие опасения, что пожары на объектах культурного наследия стали печальной тенденцией. Сразу после случившейся трагедии сотрудники МЧС устроили комплексную проверку противопожарного состояния архитектурных памятников Санкт-Петербурга. Результаты проверки оказались безрадостными. По словам начальника Управления государственного пожарного надзора ГУ МЧС России по

СТАНДАРТЫ

Новые «сантехники» не могут отделаться от старого клейма

Отсутствие единых стандартов у эксплуатационных компаний и негативное восприятие собственниками коммерческой недвижимости эксплуатационных услуг, берущее свое начало еще из советских времен, мешает молодым компаниям выходить на рынок.

Анализ рынка коммерческих объектов в Петербурге показывает, что ежегодно количество бизнес-центров увеличивается на 10–15 процентов. Однако спрос по-прежнему превышает предложение. Особенно в части коммерческих объектов класса А и В. Высокая доходность коммерческой недвижимости

заставляет многие строительные компании стремиться стать собственниками этих объектов. Однако тут возникают новые проблемы — эксплуатация и управлению недвижимостью. И если с управлением объектом ситуация более понятна, существует рынок эксплуатации недвижимости. В этой ситуации новоявленный собственник сталкивается с определенными проблемами. Одна из них — расчет эксплуатационных затрат на стадии строительства объектов. Ошибки влекут дополнительные расходы и, как следствие, увеличение сроков окупаемости проекта. Существуют сложности в правильном формировании арендных ставок и эксплуатационных расходов.

ОРИЕНТИРОВАНИЕ

Специалисты отмечают, что почти половина собственников коммерческой недвижимости пытается объединить в себе управляющую и эксплуатационную компании. Вторая половина совершенно не интересуется проблемами эксплуатации объектов. Как рассказал генеральный директор УК «Система» Евгений Якушин, в общей массе таких собственников на сегодня около 90 процентов, 10 процентов рассматривают возможность покупки эксплуатационных услуг, и только 1–2 процента решаются заключить сделку.

Операторов рынка эксплуатационных услуг в России условно можно разделить на три группы. Первая — международные компании. В сферу их

интересов входят объекты недвижимости класса А. Они имеют четкие стандарты эксплуатации, хороший менеджмент, передовые технологии. Вторая группа появилась при помощи крупных строительных холдингов. Созданные для обслуживания собственных объектов или аффилированных структур, эти компании постепенно начали привлекаться к работе сторонними собственниками. В сферу их интересов попали объекты различной классности и профиля. Последняя группа компаний, условно их можно назвать — новички, не обремененные собственными объектами недвижимости. Как правило, в сферу их интересов попадали объекты класса В и С. Их шанс остаться на рынке — оперативность. Их прямые конкуренты — вторая группа.

На петербургском рынке услуг эксплуатации коммерческой недвижимости работает порядка 30 компаний, из них крупных не более семи. В Москве их насчитывается значительно больше. Именно главные игроки сегодня пытаются определить «лицо рынка» эксплуатации недвижимости. Однако стоимость эксплуатации одного и того же объекта при обращении в разные компании может отличаться существенно, говорит Евгений Якушин.

ОСОБЕННОСТИ НАЦИОНАЛЬНОГО...

Главная особенность современного рынка эксплуатации коммерческой недвижимости — отсут-

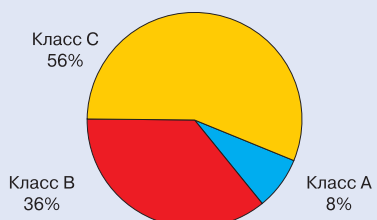
ствие единых стандартов в оказании услуг. Каждая компания предлагает собственные стандарты, что осложняет выбор собственника, продолжает Евгений Якушин. Поэтому собственники опасаются обращаться к аутсорсинговым компаниям, и в 90 процентах случаях доверяют эксплуатацию своих зданий собственным фирмам, зачастую закрывая глаза на качество. Связано это с недостаточной информированностью собственников о современном подходе к эксплуатации здания, а также с негативным восприятием услуг эксплуатации в целом, берущим свое начало еще из советских времен, заключает Евгений Якушин.

В течение первого полугодия 2006 года было введено 7 бизнес-центров общей площадью 45 тыс. кв. метров. Общий объем предложения на конец первого полугодия составил чуть более 1 млн кв. метров. За это же время не было введено ни одного бизнес-центра класса С, что говорит о продолжении развития рынка высококачественных офисных центров. Следует отметить, что большинство БЦ класса В по их техническому и инженерному оснащению ничуть не уступают объектам класса А, а проигрывают исключительно за счет своего месторасположения.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

СТРУКТУРА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

На I полугодие 2006 года



КАД

Кольцевая – главная магистраль города

Оглядываясь назад, в 1998 год, когда только началось строительство первого участка кольцевой автодороги вокруг Санкт-Петербурга от станции Горская до Выборгского шоссе, можно отметить произошедшие с того времени значительные изменения.

Как только ни называли первый 17-километровый участок: и мертворожденный, и нефункциональный, и «выброшенные деньги на ветер»... Даже подключение пр. Культуры к КАД было принято скептически. И только когда Московское шоссе соединилось с кольцевой автомобильной дорогой, стало видно, что магистраль привлекательна для транзитного транспорта. Много большегрузного транспорта ушло с городских улиц, снизилась нагрузка на пр. Славы, Ивановскую улицу. Уже сегодня в сутки по магистрали проходит до 50 тысяч автомашин, из которых 20 процентов составляет транзитный транспорт. Пять транспортных развязок на пересечении КАД с федеральной магистралью «Кола», проспектом Культуры, Тосненским, Колтушским и Шафировским шоссе, путепровод в створе Челябинской улицы обеспечили удобный проезд в Ленинградскую область, северные, восточные и южные районы Санкт-Петербурга.

ВОСТОЧНОЕ ПОЛУКОЛЬЦО

На объектах Восточного полукольца, которое на некоторых участках еще не введено в эксплуатацию на полное развитие, в настоящее время работают четыре генподрядные организации. С двумя из них Дирекция по строительству транспортного обхода не будет продлевать контракт. Чтобы не срывать графики ввода в эксплуатацию оставшихся незавершенных участков, объекты будут выставлены на торги.

В нынешнем году на Восточном полукольце КАД будут введены в эксплуатацию транспортная развязка, два путепровода, два пешеходных моста, до 2008 года планируется построить три мостовых перехода через реки Нева, Большая Охта и Утка, эстакадный участок от вантового моста до автомагистрали «Россия» и другие объекты.

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ

Западная сторона города до сих пор испытывает трудности из-за большого грузопотока. Несомненно, Санкт-Петербург является основным перевалочным пунктом контейнерных перевозок. Выезд из Угольной гавани, Турхтанских островов, проезд по пр. Стачек, Маршала Говорова затруднен из-за стоящих вереницей контейнеровозов. Следующие из Большого порта, они создают заторы при выезде из города. (В ближайшее время по городской программе будет реконструирована сеть городских дорог, включая пр. М. Жукова, Краснопутиловскую ул., но пока проблема остается).

Вторая очередь КАД (от Московского шоссе до ст. Бронка), в свою очередь разделена условно на два участка: южный и западный. В тендерных конкурсах на право строить главную магистраль города на южном участке победили три генподрядные организации: ОАО «Мостотрест» (г. Москва), ЗАО «ВАД» и «Мостоотряд-19». От Московского до Таллинского шоссе проходит 14-километровый участок, для удобства названный «южный». На 12 километрах – от Таллинского до Пулковского шоссе – работают специалисты ЗАО «ВАД». Здесь будет построена трехуровневая транспортная развязка с



включением тоннеля и расширением Таллинского шоссе до 8 полос от Старо-Паново до Горелово. От транспортной развязки на Таллинском шоссе в направлении Дачного проспекта практически построено 7 километров восьмиполосной магистрали, завершены мероприятия по водоотводу, устройству габионов, ливневой канализации, установлены матчи освещения, автоматическая система управления дорожным движением.

Этот участок, который по плану должен быть введен в эксплуатацию в 2008 году, фактически уже будет готов в 2007-м. Тем не менее, проблемы есть. Обычно новое строительство всегда начинается с освобождения территории. На Западе это является обычной практикой. В нашем случае отложить стройку «на потом» нельзя. Это связано не только с возможными изменениями в инженерных решениях, в доработке проектов, но и со значительным удорожанием работ.

КАЧЕСТВО РАБОТ

Известно, что федеральной казне и так дорожно обоглось строительство КАД на Восточном полукольце. Поэтому строительство южного участка идет частями: здания и промышленные зоны, принадлежащие собственникам, обходятся, а насыпь продолжают строить на свободных от застройки участках. Кроме того, чтобы не затрагивать интересы собственников – владельцев 500 гаражей в районе станции Предпортовой, было принято решение строить насыпь, применяя армогрунтовые стенки. Учитывая, что ширина 8-полосной дороги составляет 43 метра, плюс откосы и обочины, а армогрунтовые стенки при возведении не требуют большого пространства, это было единственно верное решение. Чтобы реализовать такое инженерное решение, в Германии был изготовлен специальный штамп, который позволяет обеспечивать надежность облицовочной кладки по бокам насыпи. Облицовка прошла серьезные испытания на прочность, ведь в условиях петербургского климата, при частых перепадах температур, очень важно иметь качественную облицовку. Геотекстиль при армогрун-

товании использовали итальянский. Он прочнее и устойчивее к морозам. Подобная технология устройства насыпей не существовала до сих пор в России – на строительстве Западного полукольца она применяется впервые.

Качество работ при строительстве магистрали контролируют проектировщики, служба технического надзора, федеральные контролируемые организации, и множество других контролируемых органов. Надо отметить, что контроль качества по сравнению с 1999 годом значительно выше. При сдаче Восточного полукольца в эксплуатацию губернатор Валентина Матвиенко особо отметила идеальную поверхность дороги. При укладке асфальтобетона шириной 20 метров не было ни одного продольного стыковочного шва.

РАЗВЯЗКА

Возвращаясь к южному участку, стоит отметить и работу «Мостоотряда-19», который занят строительством сложнейшей транспортной развязки в районе Дачного проспекта. Она сложна тем, что здесь берет свое начало Западный скоростной диаметр. Это уникальное явление для Северо-Запада нашей страны, когда начало новой магистрали соединяется с другой – тоже новой. Другая сложность заключается в том, что будет подключена к развязке вся улично-дорожная сеть Кировского района. Проспект Народного Ополчения, Дачный проспект получают выход на Кольцевую автодорогу и на Западный скоростной диаметр.

Задача ОАО «Мостотрест» – завершить строительство развязки на Московском шоссе и начать строительство полной развязки на Пулковском шоссе. Ввод в действие развязки от Московского до Пулковского шоссе по плану должен состояться в ноябре 2007 года. По окончании работ Московское шоссе будет иметь четыре дополнительных съезда: с Витебского, Московского шоссе, а также съезд с основного хода кольцевой автодороги на Витебское шоссе. Пока идут работы на так называемой земляной вставке, и работы близятся к завершению. На Пулковском шоссе планируется

строительство классической трехуровневой развязки. Подобного типа развязка построена в створе Запорожской улицы, но она все же будет отличаться от ныне задуманной.

ИНФРАСТРУКТУРА

Выносом коммуникаций, газопроводов высокого давления, нефтепродуктопроводов (транзитных керосинопроводов), переустройством контактной сети Витебской холодильной октябрьской железной дороги занимаются 8 субподрядных организаций. На Московском шоссе в связи с прохождением трассы недалеко от жилых зданий будут установлены шумопоглощающие экраны. На Пулковском шоссе предполагается строительство пешеходного моста с лифтами, автобусных остановок и тротуаров.

По окончании строительства мостостроители произведут озеленение. Сейчас на участке от Московского до Пулковского шоссе работает 5 отрядов ОАО «Мостотрест» из разных городов России: Нижнего Новгорода, Рязани, Серпухова, Дмитрова, Санкт-Петербурга, и смежники, – каждый из которых занимается своим фронтом работ. Мостовики уже выполнили комплекс работ на сумму 2 млрд рублей. Предстоит освоить еще 5,5 миллиарда. Впереди целый год работ на отрезке длиной в полтора километра.

Как стало известно, на развитие Западного полукольца кольцевой автодороги в нынешнем году выделено около 7 млрд рублей. На строительство участка КАД от Таллинского шоссе до станции Бронка, который условно назван «западный» и разбит на три лота, до конца года планируется объявить конкурс. Пока же идет доработка инженерного проекта и пересчет стоимости работ на данном участке. Стоимость строительства данного участка ориентировочно составит около 35 млрд рублей. Его строительство планируется начать в 2007 году, движение откроется в 2008-м, а окончательный ввод в эксплуатацию запланирован на 2009 год.



Администрация Адмиралтейского района информирует

о проведении публичных слушаний по документации: предпроектные проработки по реконструкции с пристройкой здания под гостиницу по адресу: Дровяной пер., 2, лит. А, а также временного регламента застройки земельного участка по адресу: квартал, ограниченный Дровяным пер., наб. реки Пряжки, ул. Декабристов, Английским пр., ул. Союза Печатников.

Заказчик: ЗАО «Управляющая компания «АВА».
Адрес: 198035, Санкт-Петербург, Межевой канал, 5, лит. АХ, оф. 905.

Проектная организация: ООО «Творческая архитектурная мастерская Гаврилова В.А.».
Адрес: 190000, Санкт-Петербург, ул. Б. Морская, 52, тел. 312-23-19.

С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе первого этажа здания администрации Адмиралтейского района).

Экспозиция открыта с 04.12.2006 по 21.12.2006. Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел. 251-22-06).

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 22.12.2006 в 16.00 по адресу: Измайловский пр., 10 (Малый зал, первый этаж).

По заказу СПб ГУДСП «Коломяжское», в соответствии с разрешительным письмом КГА №1-4-6092/20362 (05) от 12.04.2006, «Научно-исследовательским и проектным центром Генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре разработан Временный регламент застройки по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, территория, ограниченная Выборгским шоссе, охранной зоной газораспределительной сети, железной дорогой, ул. Первого Мая и Вокзальной улицей. На данной территории планируется размещение колонны механизированной уборки городских магистралей. Градостроительная экспозиция организована с 5 декабря 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., 86, третий этаж.

ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Энергетики установили тарифы

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга утвердил тарифы на технологическое присоединение к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго» на 2006 год. Распоряжение об установлении платы за подключение вступает в силу 4 декабря 2006 года.

До настоящего времени тариф на присоединение на 2006 год был установлен только для двух территориальных зон: Крестовского острова и зоны строительства новой подстанции «Лахта» в Приморском районе. Теперь, согласно новому распоряжению тариф установлен для 18 территориальных зон Петербурга в зависимости от уровней напряжения и мощности энергоустановок. Цена одного киловатта присоединяемой мощности колеблется от 5,2 тыс. рублей до 41,2 тыс. рублей. Самый высокий тариф установлен в центре города в зоне, ограниченной Невой и Обводным каналом, где любые работы, связанные с прокладкой кабельных линий, значительно увеличивают стоимость подключения.

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ МОМЕНТЫ

По словам заместителя генерального директора по экономике ОАО «Ленэнерго» Павла Акилина, установление тарифа на присоединение «оптимизирует, конкретизирует и систематизирует нашу работу по подключению новых абонентов к электрическим сетям компании», что позволит гарантированно обеспечить возможность подключения каждого потребителя. Можно также добавить, что плата за присоединение – один из источников реализации программы развития электросетевого комплекса, утвержденной соглашением между председателем правления РАО «ЕЭС России» Анатолием Чубайсом и губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко 27 июля 2006 года.

По мнению представителей ОАО «Ленэнерго», данное решение только положительно повлияет на отношения энергетиков и застройщиков. Установленная плата за подключение делает понятной и прозрачной схему взаимоотношений, строительные компании будут знать точные тарифы, от них требуется только сделать заявку на ту мощность, которая им требуется для обеспечения объекта электроэнергией. В такой ситуации денежно-имущественные договоры (которые не устраивают строительные компании) между ОАО «Ленэнерго» и застройщиками уйдут в прошлое, договоры будут иметь исключительно денежный характер, так как установлены четкие тарифы, и (неужели?) не будет по этому поводу разногласий между спорящими сторонами – строителями и энергетиками.

КОНЕЦ «СМУТНОГО ВРЕМЕНИ»

По мнению заместителя директора «Союзэлектрострой» Евгения Каплана, введение тарифов означает окончание «смутного времени» смешанных договоров на присоединение, когда часть платы взималась деньгами, а часть «натурой», то есть выполнением определенных, или лучше сказать «неопре-



Фото Николая Мальцева

деленных» подрядных работ в пользу Ленэнерго. Тарифы имеют четкое экономическое обоснование – это выполнение долгосрочной инвестиционной программы ОАО «Ленэнерго», направленной на обеспечение развития жилищного строительства в Петербурге. Евгений Каплан отмечает, что плата за подключение составляет не более 15 процентов от общих вложений, остальное вкладывают РАО «ЕЭС России» и городской бюджет.

Поскольку размер платы за подключение составляет, в зависимости от зоны от \$35 до \$55 в расчете на кв. метр жилья, то есть от 3 до 5 процентов от себестоимости строительно-монтажных работ, то плата за подключение не входит в число главных ценообразующих факторов стоимости жилья. Для сравнения, сегодня цена земли превышает \$400 в расчете на кв. метр жилья. По мнению Евгения Каплана, именно этот фактор наряду со сдерживанием цен на строительные материалы и снижением административных барьеров земельного рынка и есть основные резервы снижения цен на жилье, которые должны составлять в новостройках не более \$1500 за кв. метр.

ЗАПОЗДАЛАЯ МЕРА

С меньшим оптимизмом встретили данное известие – об утверждении тарифов представители строительных компаний. Жизненный и профессиональный опыт научил их сдержанно относиться ко всем нововведениям на строительном рынке, будь то Градостроительный кодекс, закон о дольщи-



Фото Николая Мальцева

кам или очередное соглашение между энергетиками и застройщиками. Руководители нескольких строительных компаний отказались от комментариев, причем даже те, кто активно высказывал свое мнение на совещании «О порядке взаимодействия застройщиков с Ленэнерго, состоявшемся в рамках «круглого стола» в ноябре в Зале инвестиционных проектов.

По словам заместителя генерального директора ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование, строительство» Анатолия Савушкина, сегодня картина взаимоотношений между строителями и энергетиками выглядит следующим образом. Застройщик выступает в роли заказчика, заключает договор с ОАО «Ленэнерго», в течение 10 дней переводит на счет этой компании 25 процентов от суммы договора, далее энергетикам выдают техусловия для присоединения.

По мнению застройщиков, закладываются такие условия, которые требуют дополнительных вложений, поэтому сумма затрат увеличивается как минимум в два раза. В качестве примера Анатолий Савушкин привел новый дом, который недавно сдал СК ИПС: по договору за подключение к сетям надо было заплатить 18 млн рублей, а фактические затраты составили вдвое больше. Он считает, что утверждение тарифов на технологическое присоединение к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго» можно отнести к позитивным факторам только при условии заключения денежных договоров между застройщиками и энергетиками. По его словам, цену от

5 до 40 тыс. рублей можно считать вполне приемлемой в зависимости от района, но только при полном обеспечении присоединения к сетям без взимания дополнительной платы.

С финансовой точки зрения, для хозяйствующей организации денежно-имущественные договоры с компанией «Ленэнерго» не выгодны. «Мы готовы и 40 тысяч рублей заплатить, только если энергетика в срок и в соответствии с условиями договора обеспечат нас мощностями», – сказал Анатолий Савушкин.

По мнению генерального директора ЗАО «Ленстройтрест» Александра Лелина, с точки зрения взаимоотношений застройщиков с Ленэнерго, введение новых тарифов положительно повлияет на ситуацию на строительном рынке Петербурга, т.к. появятся жесткие юридические нормы, за нарушение которых можно будет четко определить виновного. Застройщик, заплатив деньги за присоединение, всегда сможет решить вопросы в судебном порядке в случае неисполнения договора. Александр Лелин называет введение тарифов мерой оправданной, но запоздалой, так как эффект от нововведений застройщики и потребители почувствуют только через пару-тройку лет.

Конечно, по словам г-на Лелина, нельзя не отметить печальный факт, что в конечном счете за все заплатит потребитель, и себестоимость строительства в какой-то мере будет зависеть и от инженерного развития той или иной территориальной зоны. Но главное, что в отличие от реалий сегодняшнего дня стоимость подключения будет понятна уже в начале (!) строительства.

НЕЗАВИСИМОСТЬ ВОЗМОЖНА?

Разумеется, выводы делать рано, так как распоряжение ОАО «Ленэнерго» об установлении платы за подключение только вступает в силу 4 декабря 2006 года. С какими новыми проблемами столкнутся застройщики, мы узнаем не сразу. Впрочем, может теперь и не будет разногласий между двумя сторонами – энергетиками и строительными компаниями?

По мнению генерального директора «ТЭТРА Электрик» Яна Абубакирова, в связи с тем, что на сегодняшний день ОАО «Ленэнерго» является монополистом на рынке предоставления услуг по постоянному электроснабжению, критерии по повышению цен на эти услуги устанавливаются внутри него в соответствии с необходимостью покрытия определенных издержек.

Ян Абубакиров считает, что эти цены не являются рыночными и конкурентоспособными и ориентированы скорее на стремительный рост ввода жилой и коммерческой недвижимости. Такое понятное желание зарабатывать на растущем рынке, с одной стороны, вполне оправданно, но с другой стороны, вызывает объяснимое сопротивление участников рынка. Впрочем, такая ситуация способствует существенному толчку к развитию альтернативных вариантов получения электроэнергии, например, газопоршневых электростанций, которые, во-первых, достаточно быстро окупаются, а, во-вторых, позволяют владельцам в дальнейшем больше не зависеть от Ленэнерго, что тоже немаловажно.

НОВЫЙ ОБЪЕКТ

Введен в эксплуатацию второй блок Северо-Западной ТЭЦ, которая является важнейшим объектом для региона.

Мощность блока составляет 450 мегаватт, стоимость – 9 млрд рублей. Президент России Владимир Путин поздравил участников строительства и пуска второго блока Северо-Западной ТЭЦ. По словам Президента, ввод второго блока Северо-Западной ТЭЦ – это начало программы модернизации российских энергетических мощностей.

В заявлении, сделанном Владимиром Путиным на встрече с председателем правления РАО «ЕЭС России» Анатолием Чубайсом, энергетиками и строителями второго блока Северо-Западной ТЭЦ, прозвучало, что для удвоения ВВП уже в ближайшие годы нужно в полтора раза увеличить генерирующие мощности. Для этого необходимо начать строительство новых электростанций,

Прибавка энергии в регионе

модернизировать работающие, а также использовать для развития отрасли и для создания дополнительной мощности потенциал гидроэнергии, атомной энергии и угля.

При решении этих задач государство рассматривает не только на собственные вложения, но и на получение денег у частного бизнеса. Проблема дефицита электроэнергии в европейской части будет решаться посредством строительства станций передачи постоянного тока для использования потенциала большого количества дешевой электроэнергии в Сибири.

К строительству Северо-Западной ТЭЦ были привлечены итальянские специалисты и использованы современные энергосберегающие технологии, поэтому ее влияние на окружающую природу не будет иметь негативных последствий.

Северо-Западная ТЭЦ обеспечивает электричеством промышленную зону Курортного района Санкт-Петербурга, а также Всеволожского и Выборгского районов Ленинградской области, в том числе оборонные предприятия, заводы «Форд», «Аристон» и др. Плановая работа станции имеет большое значение для стабильного обеспечения электроэнергией населения Петербурга и Ленинградской области.

На церемонии открытия второго блока Северо-Западной ТЭЦ председатель правления РАО «ЕЭС России» Анатолий Чубайс отметил увеличение энергопотребления в Ленинградской области, связанное с ростом промышленного производства и наращиванием объемов жилищного строительства. По данным областного правительства, ежегод-

ное увеличение потребления электроэнергии на территории региона составляет 15-20 процентов.

Анатолий Чубайс заявил о новых проектах по развитию энергетики Ленинградской области, отметив, что у энергетиков налажено постоянное рабочее взаимодействие с губернатором Валерием Сердюковым, выполняются все пункты соглашения между РАО «ЕЭС России» и Ленинградской областью. В частности, за последние три года в области построено 5 новых подстанций, проведена модернизация Киришской ГРЭС. По словам главы РАО «ЕЭС России», станция в Киришах является одной из приоритетных в сфере обеспечения электроэнергией Северо-Западного региона, поэтому там будут продолжены работы по модернизации.

КАЧЕСТВО

Сдача жилого дома в эксплуатацию – проблемы переходного периода. В этот временной промежуток необходимо решить много вопросов, начиная от вопросов по срокам и заканчивая решениями проблем качества строительства. На одноименном семинаре эксперты затронули данные вопросы, пути их решения и дали практические рекомендации дольщикам.

СРОЧНОЕ ДЕЛО

Председатель Комиссии по работе с потребителями рынка недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти Юрий Грудин рассказал, что строительные компании при продаже жилья на первичном рынке в качестве окончания срока строительства указывают срок окончания действия инвестиционного договора с городом. В реальности строительная компания не сдает дом в срок, задержка составляет от трех до 12 и более месяцев.

По мнению эксперта, это связано с тем, что исполнительная власть, заключая инвестиционный контракт, исходит, как правило, из теории и сроков, которые прописаны в правовых актах. Но жизнь вносит свои коррективы. Как правило, этих сроков строителям по тем или иным причинам не хватает.

В итоге растет недовольство дольщиков, не получающих жилье в срок. Прописанные в инвестиционном контракте сроки дольщики понимают буквально – передача квартиры в эти сроки, но, как правило, имеется в виду срок сдачи дома госкомиссии. Затем происходит небыстрый процесс передачи квартир дольщикам. В основном он составляет от трех месяцев до года.

За это время строителям нужно решить массу проблем. Как минимум три месяца уходит на доделки по объекту, сезонные работы. Далее строителям нужно закрыть отношения с городом – инвестиционный контракт. Самая большая проблема – подключение дома к инженерным сетям по постоянной схеме, особенно это касается энергоресурсов.

Решение этой проблемы оказывает наибольшее влияние на срок передачи квартиры. По статистике в Санкт-Петербурге сейчас 109 домов, которые давно сданы госкомиссии, но подключены к электроэнергии по временной схеме. Примерно через шесть месяцев после сдачи дома госкомиссии дольщики начинают давить на строительную компанию, чтобы она передала квартиры.

Люди начинают вселяться. По правилам Энергонадзора и Петроэлектросбыта после этого невозможно подключить дом по постоянной схеме к электрооборудованию, процесс становится неконтролируемым.

Юрий Грудин ожидает, что с введением 214 ФЗ «О долевом строительстве...» сроки сдачи строите-

Дом сдан. Что делать?

лями будут прописываться более четко. Сейчас ожидается вал исковых заявлений в суды по поводу срока сдачи объекта. «Люди заплатили колоссальные деньги и не получили жилье в срок», – говорит он.

Это вызывает как минимум раздражение и ведет к прямым финансовым потерям. В общество потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти граждане обращаются с вопросом, как решить эту проблему. Для эксперта очевидно решение проблемы только в судебном порядке. В ст. 28 214 ФЗ прописаны санкции за нарушение сроков. Данный закон переводит дольщиков из разряда инвесторов в число потребителей. В связи с этим судебные перспективы у таких дел положительные, отмечает он.

Строители начнут указывать реальные сроки, когда почувствуют ошущимое давление – финансовое и судебное. Срок сдачи дома в эксплуатацию влияет на ценообразование – чем он ближе, тем дороже. Строители получают дополнительную прибыль за указанные, порой утопичные сроки сдачи дома.

Также очень важно, чтобы процесс передачи дома в эксплуатацию строительной компанией был прозрачным, тогда он не будет напоминать театр военных действий. Возможно, многие проблемы будут решаться в мирной обстановке.

КАЧЕСТВЕННЫЙ ПОДХОД

Начальник управления контроля качества ЭСОН Наталья Фертикова отметила, что качество сдаваемого жилья не выдерживает никакой критики. Цены на жилье растут, но, к сожалению, на улучшение качества они не влияют. Очень важно решать вопросы по устранению строительных недоделок до подписания акта приемки квартиры. После подписания акта все недоделки, вне зависимости от того, что говорят и обещают представители строительных компаний, являются проблемой дольщика.

В ЭСОН обращаются ТСЖ, ведется работа по претензиям до подписания приемочного акта. После его подписания все проблемы придется решать ТСЖ. При отсутствии документов на дом в дальнейшем могут возникнуть проблемы с его эксплуатацией.

«Прежде чем начинать работу со строителями, даже если вы не хотите скандала, потребуйте документацию на дом, – подчеркивает Наталья Фертикова. – Если ее нет, потом вы не сможете заказать экспертизу проекта и т.д. Тем более что сейчас дома строятся со сложным оборудованием, электронными системами».

К сожалению, в судебном порядке нет положительных решений по вопросам качества строительства. Самое оптимальное решение – досудебный порядок. Не надо подписывать акт, пока не решены все вопросы, чтобы потом не начались поборы с первого дня.

Из основных проблем по качеству Наталья Фертикова выделила проблемы с кровлей – 80 процентов новых домов. Крыша у нас в городе не делается так, как надо. В лучшем случае то, что сдается, требует текущего ремонта, а 50 процентов кровли требуется делать заново. Протечки сразу меняют свойства пароизоляции, теплоизоляции, промерзает крыша.

Очень плохая ситуация с вентиляционными системами. Если системы, которые подписываются на дом, контролируются, то в том, что касается вентиляционных систем в квартирах, в этом году каждая пятая квартира – с проблемами.

Если говорить об общем имуществе дома, как правило, проблемы с лестничными клетками, лифтовыми помещениями и т.д. Например, вместо укладки плитки просто сделана стяжка, а то и ее не делают.

ЮРИДИЧЕСКИЕ МОМЕНТЫ

Главный специалист управления по делам ТСЖ Жилищного комитета Денис Шабуров полагает, что экономика, в том числе экономика управления в многоквартирном доме, идет вслед за правом. До 1 марта 2005 года действовал закон, который предполагал возможность создания ТСЖ застройщиком в период строительства дома.

В дальнейшем застройщик передавал дом в управление ТСЖ, давал необходимую техническую документацию на здание. По мере вселения жильцов происходили перевыборы правления и начиналось полноценное функционирование. После 1 марта 2005 года данный закон отменили, вступил в силу Жилищный Кодекс РФ.

В нем есть 139 статья, наделяющая лиц, принявших участие в финансировании долевого строительства многоквартирного дома правом создать ТСЖ. Однако если посмотреть нормы ЖК в совокупности, получается парадокс – они конфликтуют друг с другом.

Статья 143, ч. 1. определяет, что членом ТСЖ может быть только собственник квартиры в многоквартирном доме. Статья 147 определяет, что правление избирается из числа членом ТСЖ, и правление из своего состава избирает председателя. Мы приходим к выводу, что членами ТСЖ и правления могут быть только собственники помещений в доме.



Наталья Фертикова, начальник управления контроля качества ЭСОН: «Качество сдаваемого жилья не выдерживает никакой критики»

Закон не предоставляет такой возможности лицу, которому будет принадлежать право собственности. Более того, ст. 141, ч. 2. ЖК устанавливает, что если членами ТСЖ является менее 50 процентов собственников помещений в доме, то данное ТСЖ подлежит ликвидации. Таким образом, согласно статье 139 можно создать ТСЖ в строящемся доме, но по закону в нем не может быть членом и органов управления.

Тогда непонятно, каким образом можно принимать решения, связанные с управлением домом, и как такое ТСЖ будет функционировать. Денис Шабуров высказал свою позицию о том, что предусмотренное право создания, но оно не имеет своего юридического наполнения. В связи с этим надо исключить статью 139 из ЖК как нерабочую.

Другой вариант – прописать отдельный раздел, поскольку одной статьей здесь не ограничиться, детально регламентирующий вопросы эксплуатации многоквартирного дома. Например, обязанность платить по закону возникает только у собственника квартиры в новом доме. Если вы дольщик, то ваша обязанность платить может возникнуть только из договора. Возможные санкции за неуплату тоже должны быть прописаны в заключенном договоре долевого участия.

Эта ситуация приводит к тому, что лицо заключает ДДУ. По закону он платить еще не обязан. Если по договору он этого тоже не должен делать за содержание, подключение и т.д., то юридической обязанности платить у него не существует. Вообще, если новый дом не зарегистрирован в собственности, то юридически его нет.

ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

КОНФЕРЕНЦИЯ

Банки и бизнес Северо-Запада России: пути развития

Третья международная практическая конференция «Банки и бизнес Северо-Запада России: пути развития» пройдет 19 декабря 2006 года в Санкт-Петербурге, в Гранд Отеле «Европа».

Организаторами конференции традиционно выступают: Совет Федерации РФ, Аппарат полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе, РО ФСФР в СЗФО, правительство Санкт-Петербурга, правительство Ленинградской области, ГУ ЦБ РФ по Санкт-Петербургу, Ассоциация банков Северо-Запада, Союз промышленников и предпринимателей (работодателей) Санкт-Петербурга.

С 2004 года конференция является традиционной площадкой для обсуждения самых актуальных вопросов взаимодействия финансовых структур и промышленно-строительного комплекса, предприятий малого бизнеса Северо-Запада России. В конференции 2005 года приняли участие свыше 200 участников.

Основными темами Третьей конференции станут: механизмы повышения инвестиционной привлекательности компаний; эффективное управление финансами предприятий через финансовые институты; система страхования финансовых рисков; перспективы взаимовыгодного сотрудничества финансовых институтов и пред-

приятий; формы привлечения ресурсов для выполнения региональных жилищных программ строительными компаниями; состояние и перспективы развития ипотеки в СЗФО; инвестиции в рынок коммерческой недвижимости: торговые центры, бизнес-центры, гостиничные комплексы; механизмы расширения кредитования малого бизнеса и др.

В рамках конференции пройдут круглые столы: «Промышленность и банки: пути увеличения инвестиционной привлекательности предприятия»; «Финансирование перспективных промышленных предприятий и высоких технологий»; «Современные механизмы финансирования проектов недвижимо-

сти и развитие рынка ипотеки в СЗФО»; «Малый бизнес и банки: механизмы расширения кредитования малого бизнеса».

В конференции примут участие представители федеральной и региональной власти, руководители крупных предприятий и финансовых структур Северо-Западного федерального округа, а также представители иностранных банков, инвестиционных, консалтинговых, риэлторских компаний.

Газета «Строительный Еженедельник» является Генеральным информационным партнером Международной практической конференции «Банки и бизнес Северо-Запада России: пути развития». Сайт конференции: www.pwab.ru.

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Нарвский округ») на градостроительную экспозицию по предполагаемому строительству автоматической автозаправочной станции по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, ул. Маршала Говорова, участок 1 (северо-западнее пересечения с ул. Метростроевцев).

Сроки проектирования: с 17.11.2006 по 15.01.2007.

Планируемые сроки реализации проекта: с 15.01.2007 по 20.02.2007.

Заказчик (застройщик): ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт».

Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., 74, лит. А, тел. 346-74-99.

Проектная организация: ООО «ПетроТрейд».

Адрес: 195248, Санкт-Петербург, Уманский пер., 71, тел. 380-91-65.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 05.12.2006 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней.

Время работы выставки с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся 20.12.2006 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369.

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

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.

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

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Морские ворота» №31) на градостроительную экспозицию по предполагаемому строительству автоматической автозаправочной станции по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, Канонерский остров, участок 1 (севернее дома 32, лит. Б Канонерского острова).

Сроки проектирования: с 17.11.2006 по 15.01.2007.

Планируемые сроки реализации проекта: с 15.01.2007 по 20.02.2007.

Заказчик (застройщик): ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт».

Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., 74, лит. А, тел. 346-74-99.

Проектная организация: ООО «ПетроТрейд».

Адрес: 195248, Санкт-Петербург, Уманский пер., 71, тел. 380-91-65.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 05.12.2006 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней.

Время работы выставки с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся 21.12.2006 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369.

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

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.

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

РЕЦИКЛИНГ

Строительным отходам – достойное место

Ежегодно в Петербурге образуется до 1 млн тонн строительных отходов, и лишь треть попадает в переработку. Между тем, все громче раздаются голоса тех, кто утверждает: из строительного мусора можно сделать большие деньги, нужно только правильно им распорядиться.

По словам Игоря Тупальского, председателя совета директоров ХК «Ассоциация по сносу зданий», в городе существует два источника образования строительных отходов: снос зданий и сооружений в городе и области и строительство новых объектов в этих же районах. За 2005 год, согласно данным Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству, количество отходов составило 1 млн 253 тыс. 800 тонн. Ориентировочный объем по сносу зданий и образованию отходов в этом году составит 1 млн 337 тыс. тонн, по новому строительству – приблизительно 244 тыс. тонны, к 2015 году – 2 млн 830 тыс. тонн и 336 тыс. тонн соответственно.

ПРЕИМУЩЕСТВА ВТОРИЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Если учитывать, что увеличение объема отходов в среднем составляет 20-30 процентов в год, то количество отходов от сноса зданий составит 28,5 млн тонн. Цифра получается печальная, если учесть, что всего лишь 26,7 процента всех отходов попадает на вторичный рынок переработки. Таким образом, в окрестностях Петербурга к 2015 году будет образовано немалое количество как законных, так и несанкционированных свалок, куда вывезут 18,5 млн тонн строительного мусора.

Эта проблема, несомненно, волнует власти города, Ленинградской области и людей, связанных с этим бизнесом. Все понимают, что пришла острая необходимость процедуры обработки отходов во вторичный материал – рециклинг, или вторичная переработка отходов.

В Санкт-Петербурге вторичной переработкой отходов занимаются несколько организаций: «Ассоциация по сносу зданий», ЗАО «Ольвекс», ООО «Терминатор», ООО «Дробильно-сортировочный комплекс №1» и вновь образованная компания «КрешМаш». Объем вторичного щебня, получаемый в результате обработки отходов, в этих компаниях в целом составил 380 тыс. тонн в год. В Москве, где работают 11 компаний по переработке отходов, общее производство щебня (по данным 2005 года) составило 1 млн 140 тыс. тонн в год. Между тем, сфера применения вторичных отходов достаточно широка. При строительстве зданий вторичные отходы используются при засыпке пазух, дна, съездов котлованов, временных дорог и засыпки водонасыщенных грунтов и т.д.; в дорожном строительстве – при устройстве подстилающих слоев дорожных покрытий, тротуарных зон, для создания инженерной инфраструктуры, когда огромные территории нуждаются в дополнительных строительных материалах.

Вторичные отходы можно с успехом применять в производстве бетона определенного класса и при изготовлении пенобетона, когда получается отсев в результате дробления материалов.



Фото: Николай Малышев

Сейчас активно развивается в Министерстве путей сообщения работа, связанная с использованием вторичных материалов для устройства санитарных зон вокруг железных дорог. Исследуя рынок применения вторичных материалов, «Ассоциация по сносу зданий» совместно с исследовательской группой «Эккона» выявили ориентировочную годовую потребность использования вторичного щебня. Она составила 2 млн 300 тонн в год. На первый взгляд, потребность незначительная, но если ее перевести в денежный эквивалент, получаются значительные суммы. Преимущества вторичного материала несомненны. Он намного дешевле стандартно используемых материалов: гранитного, доломитового и известнякового щебня. Если вторичный щебень стоит 300 рублей, то гранитный – 800-900 рублей. Если перевести емкость рынка в денежный эквивалент, выходит, что годовая емкость финансового рынка составляет около 400 млн рублей.

К сожалению, эти деньги никому не нужны. Однако разумный человек все равно может

понять, что захоронение отходов сегодня, это не только откладывание проблемы на завтра, но и уничтожение возможной прибыли, которую может получить государство от переработки до 96 процентов строительных отходов.

МАТЕРИАЛ, КОТОРОГО НЕТ?..

Есть еще 10-15 вопросов, которые не решены по ряду причин. Во-первых, недавно создан рынок сноса зданий и технологический рынок монолитного домостроения; во-вторых, несовершенство правовой базы, связанной со вторичной переработкой строительных материалов; в-третьих, проблема перехода прав собственности – от строительного мусора к материалу.

Строительные материалы, как известно, не занесены в ценовой кадастр налоговой инспекции, поэтому официально у строительных отходов нет цены. Их нельзя купить, потому что считается, что это материал, которого нет. Налоговой инспекции тяжело объяснить, что этот материал чего-то стоит. (В Москве данная проблема решена – в зако-

не «Об обращении с отходами производства и потребления» закреплено понятие «вторичные материальные ресурсы»).

Есть еще устоявшаяся проблема с классом опасности отходов. Когда много лет назад в Министерстве природных ресурсов принималась практика присвоения классов «опасности отходов», за правило взяли предельно допустимую концентрацию отходов, при которой приборы остаются нечувствительными к отходам. Отходы поделили на 4 класса по степени загрязнения. С тех пор родилась идея, что в стране нет чистых отходов. В результате согласно этой идее получается, что мы живем в зданиях, которые уже с момента постройки загрязнены. Соответственно, после сноса зданий и сооружений они получают высший класс загрязнения, и их использовать нельзя.

Что касается вторичных материалов, то здесь выделяется еще один пласт проблем. Это отсутствие регламентирующей базы, которая могла бы присвоить какой-то ГОСТ вторичным материалам; отсутствие муниципальной структуры, которая могла бы координировать рынок обращения со строительными отходами. И, несомненно, отсутствие рекламной кампании, информации о том, что вторичные материалы – наше будущее.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА

«Законодательное собрание всерьез обеспокоено ситуацией, которая связана с переработкой мусора», – сказал депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Константин Серов. Совместно с «Санкт-Петербургской Ассоциацией рециклинга» разработан законопроект о вторичной переработке отходов, который уже прошел первое чтение. Сейчас идет работа над поправками, проводятся совещания, консультации перед вторым чтением, которое должно состояться в середине декабря.

По мнению Константина Серова, если закон будет принят и начнет работать, то в городе наконец-то по-хозяйски будут распоряжаться строительными отходами. В законе будет четко прописана степень ответственности застройщика и производителя за жизненный цикл и утилизацию отходов.

Переработка строительных отходов позволит стабилизировать, а в дальнейшем и снизить цены на жилье, – считают разработчики законопроекта. По мнению председателя совета директоров Ассоциации рециклинга Леонида Вайсберга, рециклинг полезен тем, что восполнит дефицит строительных материалов, а переработка вторичных отходов может реально обеспечить 2-3 процента ВВП.

Учитывая, что на сегодняшний день Россия является лидером в области решения технологических проблем по переработке вторичных ресурсов, Леонид Вайсберг уверен, что в скором времени эта отрасль экономики займет достойное место и станет самостоятельной индустрией, способной приносить большие доходы государству.

МАРИАННА РАХМАН

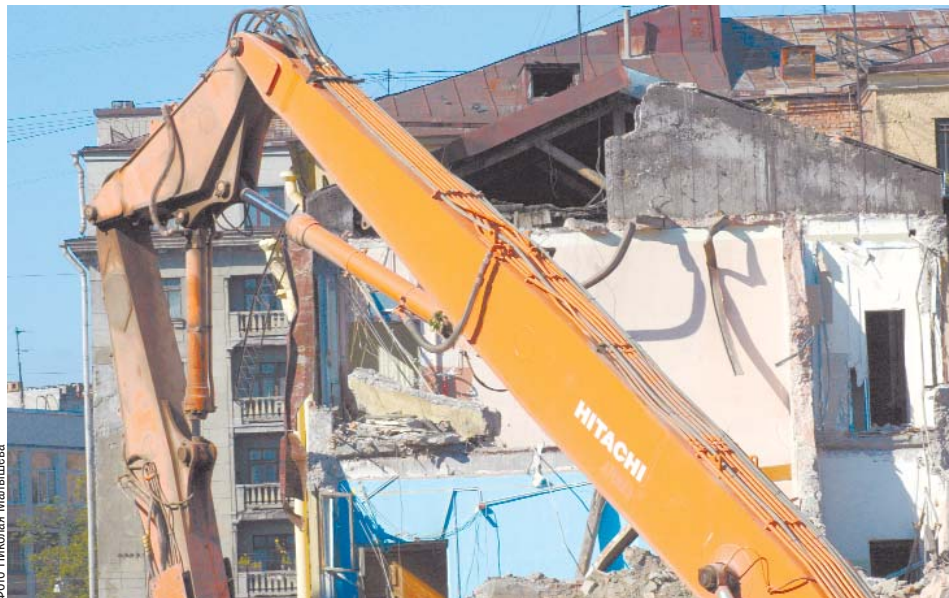


Фото: Николай Малышев

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Нарвский округ») на градостроительную экспозицию по предполагаемому строительству автоматической автозаправочной станции по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, ул. Маршала Говорова, участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Швецова).

Сроки проектирования: с 17.11.2006 по 15.01.2007.

Планируемые сроки реализации проекта: с 15.01.2007 по 20.02.2007.

Заказчик (застройщик): ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт».

Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., 74, лит. А, тел. 346-74-99.

Проектная организация: ООО «ПетроТрейд».

Адрес: 195248, Санкт-Петербург, Уманский пер., 71, тел. 380-91-65.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 05.12.2006 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся 19.12.2006 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369.

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

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.

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

Администрация Петроградского района и ООО «Тапир» информируют население о начале работы экспозиции документации

по Временному регламенту застройки территории по адресу:

квартал, ограниченный Депутатской ул.,

красными линиями Эксперовой ул., ул. Вакуленчука.

Инвестор: ООО «Тапир».

Адрес: 194100, Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, 12, тел. 380-59-29.

Проектная организация:

ГУ «Научно-исследовательский

и проектный центр генерального плана СПб».

Экспозиция документации будет представлена в здании по адресу:

Левашовский пр., 24, пятый этаж, в конференц-зале с 7 по 18 декабря 2006 года включительно с 10.00 до 18.00.

Вопросы и предложения принимаются в здании на пятом этаже у секретарей.

Публичные слушания по документации состоятся 18 декабря 2006 года

в 18.00 в конференц-зале по адресу: пр. Левашовский, 24, пятый этаж.

ГЕНПЛАН

Градостроительство в законе

Принятый в прошлом году городским парламентом закон «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия» и на сегодняшний день остается объектом споров как среди специалистов, так и среди «простых» горожан.

Структура Генплана продумана: цели и задачи, виды функциональных зон, положение о территориальном планировании, карта границ функциональных зон, разные схемы, а также одиннадцать приложений. Между прочим, этот Генплан – уже двадцатый в истории города. Зато первый, имеющий статус закона. Теоретически участники градостроительной деятельности могут ссылаться на него в суде.

ПОЗИТИВНЫЙ НАСТРОЙ

Пять приложений специально регламентируют границы разных зон и территорий: объектов культурного наследия, особо охраняемых, особо используемых по экологическим соображениям или санитарным нормам, подверженных риску в чрезвычайных ситуациях. Закон утверждает границы зон охраны культурного наследия с учетом списков его статусных и вновь выявленных объектов.

ЗАО «Петербургский НИПИград» при разработках Генплана опиралось на прогнозы социально-экономического развития Санкт-Петербурга, разработанного экономистами и принятого городским правительством. То есть почти как в старой песенке – «думай о хорошем, я могу исполнить...».

Согласно официальной установке на позитив петербуржцам «предписано» перестать вымирать. Их законопослушность позволит стабилизировать численность на отметке 4,6 млн человек. «Благодаря» приростом у Петербурга появится шанс вернуть себе почетный статус пятимиллионника. По-



Фото: Николай Малышев

тенциал у города действительно велик. Залог успеха в стратегическом геополитическом положении. Петербург остается крупнейшим узлом всех коммуникаций, он обладает отличной интеллектуальной базой и развитой экономикой.

Растет его инвестиционная и туристическая привлекательность. Но есть и «факторы риска». Это уязвимость экосистемы и изношенность инфраструктуры и жилищного фонда. Почти треть недвижимости и инженерных систем требуют реконструкции. Продолжает «стареть» население – лишь 58 процентов горожан трудоспособны, а транспортная и социальная инфраструктура не поспевают за располагающимися новостройками. Утешают чиновники тем, что территориальный ресурс земель Петербурга в административных границах составляет до

17 процентов. Согласно закону это позволит достичь среднеевропейских стандартов. Так, к 2025 году намечено обеспечить каждого человека общей площадью жилья не менее чем 35 кв. метров при достаточном наборе социальных услуг. Валовый региональный продукт (ВРП) и объем привлекаемых инвестиций в основной капитал за расчетный срок должны утроиться.

Многофункциональность экономики сохранится, но с приоритетом инновационной деятельности. Работников по расчетам нужно 2,6 млн. Без приезжих такую армию ударников точно собрать не удастся. А между тем, промышленность должна развиваться технологично, без территориальной экспансии. Коммерческо-деловая сфера (финансы, кредит, страхование, оптовая торговля, операции с недвижимым имуществом, инфор-

матизация, связь) расширится офисными площадями не менее чем в 2-2,5 раза. Число приезжих студентов и пациентов равно возрастет в полтора раза, отдыхающих в санаторно-курортных учреждениях – вдвое, а туристов к прогнозируемому сроку – до 8 млн ежегодно.

«Положение о территориальном планировании» упорядочивает все стратегические приоритеты и текущие тактические задачи развития. Концепция «Открытого европейского города» по замыслу разработчиков Генплана не должна заслонять вполне бытовую конкретику. Поэтому буквально на каждого горожанина произведен расчет «карьеры»: от места в роддоме, яслях, детском саду и в школе... Функционально-планировочная структура города должна совершенствоваться достройкой незавершенных кварталов. А также комплексной реконструкцией «не рациональных» территорий с повышением плотности застройки в среднем на 10-15 процентов. Это обещает прибавку в 17-18 млн кв. метров новых площадей. Новому освоению к 2015 году подлежат 16 тыс. га, включая 500 намывных гектаров. А на перспективу планируется под застройку еще 10 тыс. га, из которых намывных – до 1000 га.

ТРАНСПОРТНЫЕ АРТЕРИИ ИЗБАВЯТ ОТ ТРОМБОВ

В центре внимания – Большой порт с ведущими к нему сетями автомобильных и железных дорог. Продолжится развитие аэропорта «Пулково», реконструируются аэродромы в Пушкине и в Ново-Ковалево (Ржевка), а в Горской «пропишется» легкомоторная авиация. Обновятся существующие морской и речной пассажирские вокзалы. Будут построены и новые: морской терминал на новых землях Васильевского острова и речной комплекс на Октябрьской набережной у вантового моста.



ООО «РЕСТАВРАЦИОННО-ОБСЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР»

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

Компания занимается:

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



(812) 373-38-15,
(812) 371-11-53

СПб, Московский пр. д. 103, к. 3.
E-mail: rocenter@rocenter.ru,
<http://www.rocenter.ru>

Реклама

ООО «Основа»

190000, Россия, Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, 14,
тел. (812) 314-95-50, тел./факс: (812) 571-73-02, 571-66-77
E-mail: osnova@mail.wplus.net www.osnovalt.sp.ru

Проектные работы

- Генеральное проектирование зданий и сооружений
- Строительство зданий и сооружений (генподряд)

Лиц. №СГ-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006
Лиц. №СГ-2-781-02-27-0-7825357163-014863-1 от 07.08.2006

На снимках – объекты спроектированные и построенные на свайно-плитных фундаментах



паркинг на ул. Кузнецовская



паркинг в районе ст. Ручьи



торговый центр на пр. Энергетиков, 19

Реклама



Автобетононасосы



Стационарные бетононасосы



Растворонасосы



Промышленные насосы



Распределительные стрелы



Мойки высокого давления



Филиал ООО «Путцмайстер-Рус»
Россия, 190000, Санкт-Петербург
Галерная ул., 20/22, офис 102
Тел./факс +7 (812) 622-10-17
e-mail: ilya@putzmeister.ru
www.putzmeister.ru

Реклама

ГЕНПЛАН



Фото Николая Малышева

А вот железным дорогам в пределах городских территорий предстоит пережить «укорот». А для вывода грузового транзита из города и за пределы Курортного и Петродворцового районов намечено построить железнодорожный обход. Вся грузовая товарная работа должна переместиться за пределы центра, а сортировочная – за границы города. Железнодорожный узел должен преобразоваться из тупикивого в сквозной с пассажирским сообщением по Северному полукольцу. Международные транспортные коридоры пойдут через Ладожский вокзал.

Автомобильными приоритетами остаются международные транспортные коридоры «Север-Юг» и «Запад-Восток», создание единой системы региональных автомагистралей с КАД и ЗСД, включая придорожные терминалы и логистику. На повестке дня завершение Центральной дуговой магистрали участком от шоссе Революции до Шафировского проспекта с двумя развязками под/над железнодорожными линиями и широтная автомагистраль от улицы Васи Алексева до проспекта Энергетиков с мостом через Неву.

К 2015 году объем городских пассажироперевозок планируется повысить на 12 процентов. Сейчас на большей территории города не обеспечивается километровая пешеходная доступность метро. К 2015 году длина линий метро должна вырасти на 41,5 км. Подземные рельсы пролягут по Фрунзенскому радиусу от Сенной площади до проспекта Славы, по Красносельскому радиусу – от «Московских ворот» до улицы Маршала Казакова, по Приморскому радиусу – от «Старой деревни» до магистрали №30, участку кольцевой – от «Выборгской» до «Василеостровской» и участку от «Сенной» до Театральной площади. Плюс «Адмиралтейская», вторая «Спортивная», вторая «Балтийская» станции.

Скоростному трамваю соорудят 50,6 км путей, надземному экспрессу – 19,2 км, и тогда почти весь город, кроме пригородов, будет охвачен экологически чистым рельсовым транспортом. Не исключено, что придется ограничить въезд личного транспорта в исторический центр. Но для этого надо создать систему «перехватывающих» автостоянок у пяти станций метро. Для разгрузки магистралей за 10 лет построят или реконструируют шесть их дублеров.

В ПОИСКАХ СИТИ

Новый Генплан не предполагает создание специальной деловой зоны по аналогии с Сити в столице Великобритании Лондоне. Вместо этого предлагается реализовать полицентрическую схему. К историческому центру добавится район Варшавского вокзала и «Измайловская перспектива», новые общественно-деловые зоны на Васильевском острове в устье реки Смоленки и у Шкиперского протока, а также застройка вдоль проспекта Энгельса и Выборгского шоссе.

Периферийные субцентры будут развиваться в крупных жилых массивах, как правило, у станций метро, на подъездах к городу, вдоль КАД, в предместьях и крупных коллективных садоводствах. Пока по удельному количеству коммерческо-деловых площадей на одного жителя Петербург отстает от крупных городов Европы. Площадь бизнес-центров как минимум удвоится. А если средний денежный доход населения вырастет в 3-3,5 раза, площади предприятий потребительского рынка расширятся в полто-

ра-два раза. Намечено развивать сотрудничество науки и производства в «формате» современных технопарков. Для этого предстоит расширить нынешние комплексы академий и университетов в восточной части Васильевского острова, южнее Невского проспекта, в районах Технологического и Политехнического институтов, а также в Пушкине и Петродворце. Для Российской академии наук резервируются территории в районах Новоорловского лесопарка и Пулковской обсерватории, где будут научные центры РАН.

Общая площадь производственных зон останется на уровне 11 тыс. га. Однако география их размещения должна измениться радикально. В центре и в промышленно-жилом поясе они должны сократиться на 1000 га. Такая же площадь резервируется под производство в нежилой периферии и вокруг КАД. В самом центре и в курортной зоне на северном берегу залива промышленность подлежит полной ликвидации, а в промзонах «срединного пояса» некоторые предприятия сохраняются, но только при условии сокращения их санитарно-защитных зон.

ВСЮДУ ЖИЗНЬ

Ключевой показатель Генплана – жилищная обеспеченность горожан. Сейчас на каждого приходится 20,2 кв. метра общей площади, а планируется на расчетный срок – 28 кв. метров, на прогнозный – до 35 кв. метров. За пять лет с коммуналками и общежитиями решено покончить. Ветхое и аварийное жилье подлежит расселению, а затем устаревший жилой фонд намечено ликвидировать. Старый фонд попытаются модернизировать, ориентируясь насколько это возможно с учетом петербургской специфики на европейские стандарты.

Если исходить из необходимости капитального ремонта хотя бы раз в 30 лет, получается, что к 2015 году предстоит капитально отремонтировать почти 19 млн кв. метров жилья. До 2025-го объемы превысят уже 50 млн кв. метров. Самая «кляуза» в том, что очень велика доля исторических и архитектурных памятников зодчества, которые придется реставрировать. А это гораздо более трудоемкая, долгая и затратная задача. Но ЮНЕСКО и так уже несколько раз грозило лишить Петербург статуса города-памятника из-за всяких уплотнений и сносов в историческом центре. В расчетный срок над-

лежит ежегодно реконструировать по 3,4 млн кв. метров, а после 2015 года – по 5,1 млн кв. метров.

Многим эта задача представляется утопичной. Особенно учитывая хроническую запущенность проблемы, объемы нового строительства также вызывают вопросы. Строить сначала по 3,5 млн кв. метров жилья в год с последующим выходом на «проектную мощность» в 4 миллиона затруднительно в условиях дефицита пятен под застройку и отсутствия инженерно подготовленных участков. Долгое время город просто расширял свои границы, то есть развивался экстенсивно.

Авторы Генплана постарались задать вектор для интенсивного роста. Для этого необходимо было определить оптимальное соотношение между обновлением старых территорий и освоением новых. Жилые территории для высокоплотной застройки увеличатся за счет сокращения промышленно-складских зон. В районах массового домостроения плотность застройки возрастет, но численность населения не увеличится: жилье станет просторнее. В итоге почти 47 процентов объема нового жилья разместится на территориях существующей жилой и перепрофилируемой застройки. Это не прежняя «уплотнителька», а реконструкция всего квартала с соблюдением санитарных норм.

Число жителей в самом ядре центра расти не будет, но старый промпояс после обновления будет вполне пригоден для жизни, работы и отдыха. В пригородах должно активизироваться малоэтажное строительство, а благоустроенные садоводства постепенно начнут превращаться в постоянное жилье. Четверть нового жилья будет малоэтажной. Причем каждому жителю центра причитается 12,8 кв. метра зелени, а обитателю периферии – 16 кв. метров. Общая озелененность города должна к 2015 году увеличиться в полтора раза. Реализация Генплана, по расчетам экономистов, оценивается в \$110-115 млрд до 2015 года и в \$190-200 млрд до 2025 года. Инвестиции в развитие жилого фонда на первом этапе должны составить \$41,3 млрд (37 процентов).

С учетом капремонта жилого фонда и строительства социального жилья городскому бюджету реализации Генплана обойдется в \$11,7-13,3 млрд. При этом бюджетные деньги на развитие инфраструктур должны вкладываться так, чтобы каждый рубль катализировал встречный 5-8-кратный приток частных инвестиций в недвижимость. Расчетный сбор платежей за пользование землей в целом по городу должен возрасти к 2025 году втрое (с \$95 до \$290 млн). Рост сбора земельного налога находится в прямой зависимости от изменения вида использования земель с высоким рентным потенциалом на более экономически оправданный.

Урбанисты отмечают закономерность: сегодня основной вклад в налоговые сборы вносят жилые территории, несмотря на то, что рентный эффект общественно-деловой застройки гораздо выше. К 2025 году доля земельных платежей от общественно-деловой застройки приблизится к 70 процентам.

ИНВЕСТИЦИИ НА ГРАНИЦЕ

Обыкновенный здравый смысл говорит о том, что градостроительные планы Санкт-Петербурга должны координироваться с развитием его доброго соседа – Ленинградской области. Только в этом случае сотрудничество двух субъектов РФ может быть эффективным

и взаимовыгодным. Многие специалисты до сих пор с ностальгией вспоминают единый Генеральный план развития города и области, который был утвержден Правительством СССР еще в 1987 году. По постановлению Совета министров СССР предусматривалась постоянная актуализация Генерального плана, создание Института генерального плана города и области. Но до этого дело так и не дошло. Сам документ обосновывал и прогнозировал социально-экономическое и градостроительное развитие двух субъектов на ближайшие 25 лет.

Напомним, что все сферы развития Ленинграда как города союзного значения контролировались и финансировались ЦК КПСС и Правительством СССР. Развитие же Ленинградской области контролировалось и финансировалось Правительством Российской Федерации. По причине кардинального изменения политической и экономической системы государства, прекращения финансирования и других объективных обстоятельств воплотить в жизнь единый для города и области градостроительный план не удалось.

Рыночное использование инженерно подготовленных территориальных ресурсов города на протяжении долгих лет носило во многом спонтанный характер. Подготовке новых земель и сейчас-то, по стойкому мнению застройщиков, не уделяется должного внимания, а тогда границы города и вовсе «уперлись» в областные прерии. Инвесторы нагружали уже имеющуюся городскую инфраструктуру, подключая к ней новые и новые объекты строительства.

На необходимости разработки нового генплана градостроители города начали настаивать в 1992–1994 годах. Сложность задачи усугублялась отсутствием общегородских социально-экономических программ развития Санкт-Петербурга, которые бы легли в основу градостроительных планов. К тому же многие специализированные градостроительные и проектные институты не справились с переходом на рыночные рельсы. С середины 90-х годов прошлого века отрасль потеряла многие институты и целое поколение квалифицированных специалистов, чей опыт мог бы пригодиться при разработке нового генплана.

Не случайно сейчас в самом разгаре работа по учету многочисленных поправок и дополнений к принятому в прошлом году варианту. Например, специалисты обращают внимание на неоднозначные перспективы развития территорий по обе стороны строящейся КАД. Магистраль сама по себе является «пограничной полосой», интересы города и области, мягко говоря, не всегда совпадают. Сегодня территории вокруг КАД привлекают многих инвесторов. В результате от самой границы с Санкт-Петербургом проектируются, закладываются и возводятся весьма крупные предприятия, в ряде случаев экологически небезопасные производства. Реализация этих проектов должна быть выгодна не только инвесторам, но и населению города и области. Санкт-Петербург остро нуждается в чистом воздухе, а тем временем строительство предприятий обычно сопровождается вырубкой лесов. Огромному риску подвергаются и водные ресурсы – как открытые водоемы, так и подземные воды.

Безграничность природных ресурсов областных территорий обманчива, а между тем, надо учитывать, что для Санкт-Петербурга это единственный «стратегический резерв». Специалисты обращают внимание на необходимость ответственных решений – в рамках согласованного градостроительного законодательства регламентирующего правило отвода территорий и порядок их застройки. Особенно это важно в случаях строительства крупных промышленных производств, организации и защиты рекреационных зон. Развитие таких территорий должно подчиняться интересам общества. Необходимы жесткие правила застройки, принятие на уровне закона определенных норм поведения на земле в целях капитального строительства и оптимального использования земли. Тут должно действовать строгое законодательство двух субъектов Федерации. Условием успешного решения этих проблем может стать только совместная работа города и области на всех уровнях – правительства, законодательных собраний. И, конечно, профильных архитектурно-проектных и градостроительных структур.



Фото Николая Малышева

СЛОВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ...

Грядущие перспективы

Виктор Акутин, архитектор, кандидат архитектуры, заместитель председателя Совета директоров ОАО «ЛенНИИПроект»:

– Среди возможных направлений дальнейшего развития Санкт-Петербурга выделяю следующие. Достаточно перспективно малоэтажное строительство в пригородах по типу небольших благоустроенных городов-спутников с местами приложения труда. По-прежнему актуальны усилия по реконструкции и модернизации старых районов застройки, в том числе панельных домов первых массовых серий. И, естественно, целесообразно продолжать новое строительство в основном в юго-западной части города, в том числе повышенной этажности с учетом современных технологий. Вместе с тем считаю, что для нормального функционирования города необходимо разработать и реализовать транспортную систему с учетом увеличения транспортных средств и потребностей в автостоянках. При этом придется учесть новые условия торговых комплексов и мест приложения труда. Также для совершенствования застройки с учетом современных требований необходимо уделить больше внимания развитию проектного комплекса,

особенно градостроительной науке и новым высоким технологиям в строительстве, созданию научно-исследовательского центра высотного строительства.

Владимир Четвериков, генеральный директор ОАО «ЛенжилНИИПроект»:

– Выделю одну из проблем, может быть, не самую пафосную, но представляющую очень существенную проблему сохранения существующей застройки в эксплуатационно-пригодном состоянии. У меня нет оснований считать, что это не градостроительная проблема – ведь застройка, то есть совокупность зданий и сооружений самого различного назначения – это и есть форма, в которой материализуется организм города.

Наиболее отчетливо обоснованность предлагаемого тезиса подтверждается при обращении к самому массовому и самому социально значимому виду застройки – жилищному фонду города.

Проблемы городского жилфонда многообразны и в целом общеизвестны. И главное – все они напрямую затрагивают интересы населения. Многие питерцы живут тесно. Мы держим печальное первенство в стране по коммунальному заселению. Уже привычным становится понимание, что ра-

боты по преодолению упомянутых бед ложатся на плечи частных лиц, тех самых жилищно-ущемленных питерцев. Город же участвует в этом процессе опосредованно, способствуя развитию ипотеки, осуществляя локальные программы типа «Жилье для молодежи» и т.п.

Но есть ситуации, когда непосредственное участие города неизбежно и неотложно: пожары, аварии, другие чрезвычайные ситуации. Жилье в этих ситуациях теряет способность быть объектом эксплуатации, дом надо расселять и предоставлять людям другую площадь – временную или постоянную. Очевидно, что возникающие при этом затраты и работы еще долго будут непосильны для пострадавших, и, следовательно, значительная их доля ляжет на город. И тут надо отдавать себе отчет, что упомянутые ситуации будут возникать в нарастающем количестве. Иначе и быть не может после почти ста лет неудовлетворительной эксплуатации жилья. Следует признать, что основные несущие конструкции – фундаменты, стены, перекрытия в подавляющей части наших домов имеют солидный запас прочности. Но в каждом здании есть элементы, срок службы которых не так велик, как у железобетонных перекрытий.

Например, предельно изношены системы водоснабжения и канализации. Это ведет к протечкам, к затоплению подвалов, разрушаю-

щему конструкции и несовместим не то, что с нормальными, а с приемлемыми условиями проживания. А системы центрального отопления? Тут при авариях, когда разливается горячая вода, последствия, как все знают, бывают трагическими. А электросети? Значительная часть пожаров является следствием износа и перегрузки электросетей. А есть еще протекающие кровли, балконы и козырьки над входами, грозящие обвалом (и уже падающие)!

С учетом всего вышесказанного, могу перечислить наиболее актуальные градостроительные работы. Задача города – не допустить (или, по крайней мере, свести к минимуму) появление аварийных ситуаций в жилищном фонде. Путь к этому и обязательное условие – создание программы капитального ремонта жилфонда, имеющей статус городского закона. Считаю, что работа над программой должна начинаться со сплошного обследования жилого фонда. Подобная «ревизия» должна быть специально ориентирована на выявление аварийных и предаварийных ситуаций.

Выделение средств из городского бюджета на работы по капитальному ремонту должно осуществляться на основании регулярно обновляемых данных сплошного обследования и сопровождаться постоянным строгим и действенным контролем за целевым использованием этих средств.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

ТОРГИ

У Академии Можайского новый сосед, возможно, ненадолго

Два корпуса городской больницы и земельный участок, расположенные на Пионерской улице, купило ЗАО «Петровский Трейд Хаус», заплатив 415 млн рублей и превысив почти в три раза начальную цену Фонда имущества – 140 млн рублей.

За право приобрести участок боролись семь участников. Однако их могло быть и больше. Как заявил генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко, многие компании перечислили задаток, но так и не подали заявки на участие в аукционе. «Это относится больше не к отечественным инвесторам», – дополнил Андрей Степаненко. Не приняли участие в торгах и несколько крупных компаний, таких, как «ЛЭК» и «ЮИТ Лентек». Как пояснил Андрей Степаненко, многие компании исчерпали свой годовой бюджет и готовы были побороться за объект, если бы он выставлялся на продажу в следующем году. Однако бедней от этого аукцион не стал. За право приобрести лот кроме победителя – «Петровского Трейд Хауса» – боролись компании «Возрождение», «Строймонтаж» и «ЛенСпецСМУ».

Два корпуса общей площадью около 8200 кв. метров выходят фасадами на Пионерскую и Малую Гребешковую улицы, Музыкантский переулок. Площадь земельного участка равна 6297 кв. метров. Вблизи расположены жилые кварталы и военные образовательные учреждения. В соседнем здании с объектом размещен один из факультетов Военной академии им. Можайского. Как стало известно, многие компании уже



вели предварительные переговоры с руководством образовательного военного учреждения на предмет его переезда, и, по некоторым данным, добились предварительного согласия.

По предварительным данным, новый собственник намерен строить жилье комфорт-класса с коммерческими помещениями на первом этаже. Об этом рассказала представитель компании Валерия Сидорова, начальник отдела подготовки и сопровождения сделок с недвижимостью ЗАО «Петровский Трейд Хаус». Впрочем, Валерия Сидорова не исключает, что пла-

ны компании могут измениться. Однако она отказалась подтвердить или опровергнуть возможность переговоров руководства компании и академии им. Можайского.

Отметим, что по оценкам экспертов на месте купленного участка возведение объектов торговли либо жилья финансово нецелесообразно. Скорее всего, на участке появится здание общественно-деловой функции.

Как рассказал заместитель директора по экономике и финансам Фонда имущества Владимир Жуковский, объект весьма интересный, и

потому результат аукциона не стал неожиданностью. А то, что цена в ходе торгов заметно увеличится, в Фонде прогнозировали с самого начала. Видимо, поэтому представители Фонда и решили выставить объект на торги по минимальной стоимости оценщика. Компания «Иола» оценила объект в 140-160 млн рублей.

Однако для «Петровского Трейд Хауса» расходы вряд ли на этом закончатся. Новый собственник предпримет попытку перевести академию в другое место, иначе участок «словно обрезанный кусок», – высказал свое видение Андрей Степаненко. Нельзя забывать и о затратах по сносу здания. С учетом жилых построек это может удорожить проект. Да и ведение строительства в центре города, по мнению многих представителей строительных компаний, не удешевит себестоимость проекта, а лишь вызовет дополнительные сложности при строительстве.

Напомним, что первая попытка реконструировать объект предпринималась в 1997 году. Здание было передано на инвестиционных условиях Ассоциации развития социальных программ. Инвестор предполагал создать здесь рекреационно-валеологический центр. В планах ассоциации было надстроить мансардный этаж и увеличить общую площадь объекта до 14 600 кв. метров. Но реализация проекта не состоялась. В апреле 2005 года правительство города расторгло многократно пролонгировавшийся договор и решила приватизировать больничную недвижимость.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

АНОНС

Котельная независимость

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена автономным отопительным системам.

Одним из главных достоинств автономного отопления традиционно считается его «освободительная» миссия. Владелец получает независимость от капризной системы центрального отопления.

Неудивительно, что среди наиболее преданных поклонников автономных отопительных систем следует выделить прежде всего владельцев загородной недвижимости. Однако, по мнению специалистов, стереотип автономных систем как исключительно «загородного» типа отопления в последнее время становится не вполне корректным.

В последнее время отопительные автономные поквартирные системы становятся все более естественной составляющей оборудования многоквартирных домов в России.

Выбор типа котла во многом зависит и от того, какие энергоресурсы в данной местности наиболее доступны. Если есть такая возможность, то, по мнению специалистов, разумно подключиться к газовой сети, так как газовый котел считается самым экономичным. В другом случае можно выбрать котел на твердом топливе (дрова, уголь, кокс) или на жидком (дизельное топливо, сырая нефть).

Приглашаем вас обсудить варианты оптимального выбора – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.



ООО «ГИДРОМОН»
www.gidromon.ru
gidromon@gidromon.ru

- Добавки в бетоны и растворы
- Модификаторы для бетонов ВЭС
- Гидроизоляционные, инъекционные, сверхпрочные ремонтно-восстановительные сухие строительные смеси
- Строительные материалы для ремонта, реставрации и отделки, ARDEX, Австрия
- Фибра: стальная анкерная, из нерж. сталей, базальтовая, полиэфирная
- Машины для распределения и дозирования фибры, LA MATASSINA, Италия



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

Товар сертифицирован

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

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Передовой опыт и перспективы развития

Приглашаем принять участие управляющие компании, строительные организации, управляющие ТСЖ и ЖСК, инициативные группы по организации новых ТСЖ, а также всех заинтересованных специалистов.

7 декабря Выбор формы управления многоквартирным домом в свете закона РФ о вступлении в действие ст.161 ЖК РФ с 01.01.07. Алгоритмы действий и принятия решений.

Программа:

1. Форма управления многоквартирным домом: виды, различия, преимущества.
2. Изменение формы управления многоквартирным домом.
3. Выбор формы управления многоквартирным домом, как гражданская обязанность собственников помещений.
4. Выбор формы управления многоквартирным домом, как неотъемлемая часть жилищной реформы.
5. Влияние формы управления многоквартирным домом на обслуживание жилого дома.

Место проведения:

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

Реклама

СОРЕВНОВАНИЯ

Спортивный стиль бизнеса

Команда газеты «Строительный Еженедельник» 25 ноября приняла участие в финальном этапе соревнований по пейнтболу «Кубок Строителя – 2006».

По итогам честной и нелегкой борьбы отборочного тура в финал вышли также 9 команд из Группы ЛСР. Специалисты по инвестициям и стройматериалам неожиданно раскрылись с новой стороны для своих коллег. С каким неудержимым спортивным азартом принялись они поражать соперников маркерами с желатиновыми шариками, заправленными безвредной краской.

Пейнтбол – это не только спорт, это вид отдыха, который помогает выстроить стиль бизнеса. Пейнтбол дает деловому человеку возможность сбросить стресс и накопившуюся за день агрессию в игре с несложными правилами. А адреналиновый выброс после игровых моментов заставляет почувствовать себя

супергероем, способным решить любые проблемы. И при этом неважно, сколько вам лет и в какой физической форме вы находитесь, пейнтбол универсален, от бизнесмена требуется только желание играть. Но как это часто и бывает в спорте – удача любит смелых. В финальном поединке первое место заняла команда с говорящим названием «Песчаные волки» от компании «Рудас». Второе и третье место разделили соответственно ПГС ЛСР и ООО «Сканэкс».



www.infstroy.ru

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

5 декабря

Презентация

Изювер: «Теплоизоляционные изделия ISOVER в ограждающих конструкциях зданий»

6 декабря

Семинар

Элис: «Керамический гранит и ламинированные полы в строительстве»

7 декабря

Семинар

WoolRock: «Фибролит - новый многофункциональный строительный материал. Современные технологии в каркасно-монолитном домостроении»

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

Реклама

Подведомственные организации Комитета по строительству Санкт-Петербурга СПбГУ «Стройкомплект», ГУП «УКС Реставрация» и СПбГУ «Фонд капитального строительства и реконструкции», осуществляющие функции заказчика-застройщика, объявляют широкий набор специалистов на руководящие должности и должности специалистов по сферам деятельности.

Сферы деятельности:

Работа на объектах городского строительства: социальные дома, объекты образования, культуры, здравоохранения, спорта и физической культуры, коммунального хозяйства, предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, правоохранительной деятельности и обеспечения безопасности, жилищного строительства.
Обеспечение предпроектной и проектной подготовки документации, сдача объектов в эксплуатацию, сопровождение договоров и осуществление технического надзора.

Требования:

Высшее профессиональное образование в сфере строительства (промышленно-гражданское строительство, строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры).

Опыт работы от 1 года.

Возраст от 25 до 50 лет.

Ответственность, внимательность, исполнительность.

Трудоустройство по итогам собеседования.

Прием резюме по факсу 570-30-45 или по e-mail: Rafailova@kstr.gov.spb.ru.

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

8 и 9 декабря начало в 19:00
ЯПОНСКИЕ БАРАБАНЩИКИ
ТАЙКОЗА

10 декабря начало в 19:00
Евгений Дятлов

Заказ и доставка билетов: www.gorkogo.spb.ru
и по телефону: 975-1707

Дворец культуры имени Горького

8 и 9 декабря

начало в 19.00

Японские барабанщики ТАЙКОЗА

10 декабря

начало в 19.00

Евгений Дятлов

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

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

10 декабря

Евгений Дятлов
Романсы и лирические песни

Заказ и доставка билетов: www.gorkogo.spb.ru
и по телефону: 975-1707

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



Фото к спектаклю «Трамвай «Желание»»

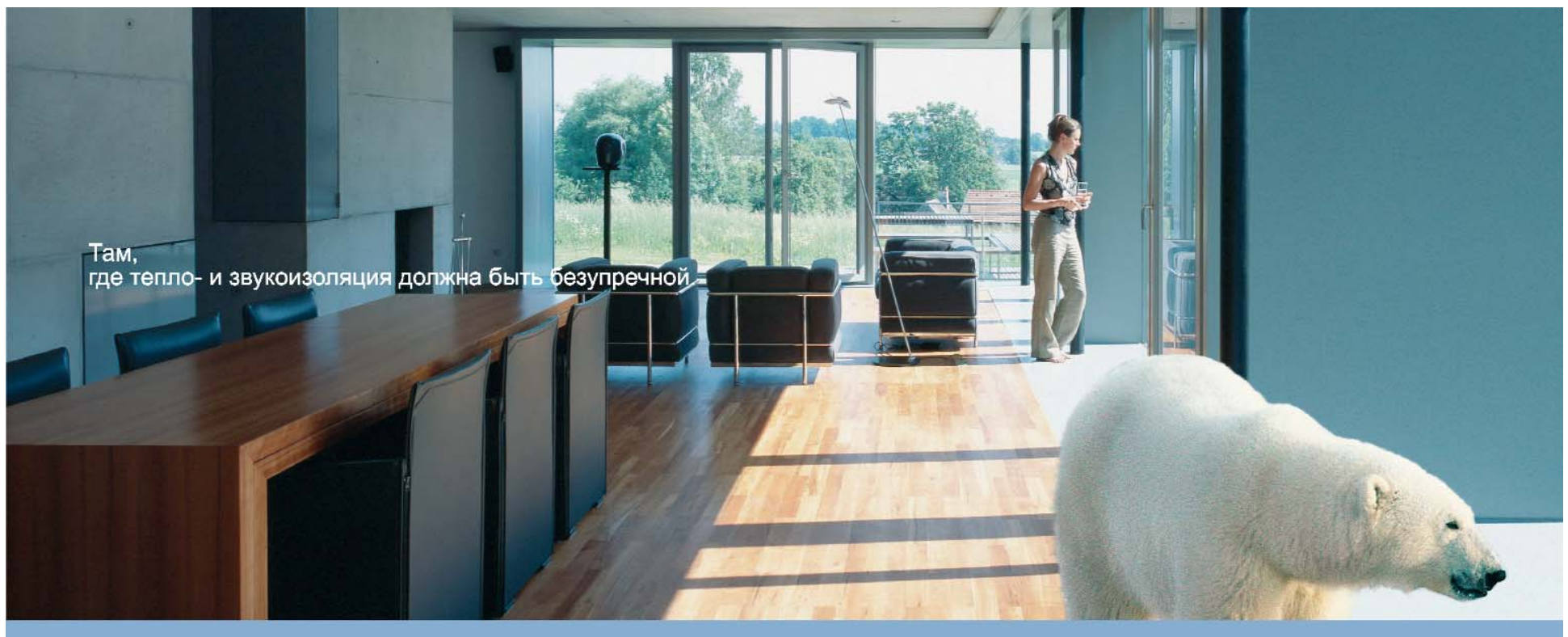
Тел. кассы 713-22-07

Число	День недели	Основная сцена (19.00)
1	пт	А.Н. Островский На всякого мудреца довольно простоты . Комедия в 2-х действиях
2	сб	А.Н. Островский На всякого мудреца довольно простоты . Комедия в 2-х действиях
3	вс	Владимир Набоков «Король, дама, валет» . Пьеса в 2-х действиях А. Гетмана по одноименному роману
4	пн	Сергей Серегин «Некоторые подробности конца света» . Астрологическая комедия
5	вт	Исаак Башевис Сингер «Фокусник из Люблина» . Мелодраматический иллюзион в 2-х частях
7	чт	Альдо Николаи «Любовь до гроба» . Комедия в 2-х действиях
8	пт	Александр Журбин, Вячеслав Вербин «Владимирская площадь» . Опера для драматического театра по мотивам романа Ф.М. Достоевского «Униженные и оскорбленные»
9	сб	Г. Ибсен «Гедда Габлер» . Постановка заслуженного деятеля искусств России и Киргизии Владислава Пазы
10	вс	Теннесси Уильямс Трамвай «Желание» . Драма в 2-х действиях
11	пн	Эрик-Эмманюэль Шмит «Фредерик, или Бульвар преступлений» . Фантазия в 2-х частях
12	вт	Эрик-Эмманюэль Шмит «Фредерик, или Бульвар преступлений» . Фантазия в 2-х частях
13	ср	Милорад Павич «Кровать для троих» . Краткая история человечества с пением и стрельбой
14	чт	У. Шекспир «Мера за меру» . Постановка Василия Сенина
15	пт	Алан Эйкбурн «Дверь в смежную комнату» . Комедия в 2-х действиях
16	сб	Жан Ануй «Приглашение в замок» . Комедия в 2-х действиях
17	вс	А.Н. Островский На всякого мудреца довольно простоты . Комедия в 2-х действиях
22	пт	Р.Куни «Смешные деньги» . Комедия в 2-х действиях
23	сб	Р.Куни «Смешные деньги» . Комедия в 2-х действиях
24	вс	А.Н. Островский На всякого мудреца довольно простоты . Комедия в 2-х действиях
25	пн	Бернард Шоу «Поживем-увидим!» . Приятная пьеса в 2-х действиях
27	ср	Жан Ануй «Приглашение в замок» . Комедия в 2-х действиях
28	чт	Ж.-Б. Мольер «Мнимый больной» . Развлечение для Короля-Солнце в 2-х частях
29	пт	У.Шекспир «Мера за меру» . Постановка Василия Сенина
30	сб	Р.Куни «Смешные деньги» . Комедия в 2-х действиях
31	вс	Р.Куни «Смешные деньги» . Комедия в 2-х действиях (17.00)

Репертуар на декабрь 2006 года

Число	День недели	Малая сцена (19:30)
7	чт	Спектакль «Душечка» А.П. Чехова в постановке Георгия Васильева.
9	сб	Георг Бюхнер «Войцек» . Трагифарс
10	вс	Лев Толстой «Каренин. Анна. Вронский» . Сочинение в 2-х частях по роману Л.Н. Толстого «Анна Каренина»
15	пт	Уильям Гибсон «Сотворившая чудо» . Невыдуманная история с одним антрактом
16	сб	Пикник с Алисой . Премьера. По мотивам книги Льюиса Кэрролла «Алиса в стране чудес». Монопредставление. Реж. Юрий Васильев
17	вс	Пикник с Алисой . Премьера. По мотивам книги Льюиса Кэрролла «Алиса в стране чудес». Монопредставление. Реж. Юрий Васильев
30	сб	Пикник с Алисой . Премьера. По мотивам книги Льюиса Кэрролла «Алиса в стране чудес». Монопредставление. Реж. Юрий Васильев

Реклама



Там,
где тепло- и звукоизоляция должна быть безупречной

Мы всегда рядом.
Always there.



URSA GLASSWOOL® URSA XPS®

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:
Тел.: (812) 324-44-88, факс (812) 324-44-89
E-mail: ursa-russia@uralita.com

WWW.URSA.RU

Каждое здание нуждается в собственной идеальной системе теплоизоляции. Для этого необходимо тщательно продуманное решение, способное предохранить здание от воздействия высоких и низких температур, повышенной влажности и шума. URSA, громкое имя в области теплоизоляции, предлагает Вам такое решение. Мы работаем во всех странах Европы. Мы внедряем новые технологии. Мы ориентируемся на клиента и его потребности. Мы устанавливаем высокие стандарты качества и обладаем большим опытом. И что особенно ценно - мы всегда рядом. Подробности на www.ursa.ru

ГЕОИЗОЛ



ВСЕ ВИДЫ РАБОТ ПО:

- ◆ Усилению и реставрации оснований и фундаментов
- ◆ Устройству буронабивных и буронабивно-инъекционных свай
- ◆ Гидроизоляции
- ◆ Строительству подземных сооружений и гаражей

Проектные работы,
обследования, консультации



МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ГИДРОИЗОЛЯЦИИ:

- ◆ обмазочные
- ◆ штукатурные
- ◆ рулонные (геомембраны)
- ◆ смолы и акрилат-гели для инъектирования шпонки для рабочих и деформационных швов

197198 Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 25, к. 2, лит. Е
тел.: 337-53-13, 337-53-16, факс 337-53-10
e-mail: info@geoizol.ru, www.geoizol.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7811077889-007769-2 от 16.04.2004 Госстрой РФ, СЗГ-01478Г от 28.02.2005 ФС по геодезии и картографии РФ

Гром

**Оптовое-розничные поставки
строительно-сантехнических
материалов и оборудования**



- сантехническое оборудование для туалетов, кухни и сопутствующие товары (смесители, сифоны, подводки, бачки, сиденья и т.п.)
- водозапорная арматура, фитинги, радиаторы и комплектующие к ним
- трубы канализационные чугунные, полипропиленовые, ПНД, ПВХ (Wavin), полиэтиленовые и фасонные части к ним
- трубы стальные ВПГ, бесшовные, электросварные
- металлопрокат (арматура, швеллер, уголок, лист оцинкованный, труба профильная)
- трубы водопроводные п/э (Wirsbo), металлопластик (Henco, TM), фасонные части к ним

дисконтные карты товар сертифицирован

Широкий спектр услуг:

Доставка, нарезка труб и металлопроката в размер, полная комплектация строительных объектов и сферы ЖКХ, строительные-монтажные работы

- **Офис**
190013, Санкт-Петербург, Малодетскоеосельский пр., 28 А (ст. м. «Технологический институт»)
тел.: (812) 332-37-13, 316-59-22, 605-08-00
факс (812) 332-22-49, 605-08-03
- **Производственно-складской комплекс:**
190005, Санкт-Петербург, Митрофаньевский тупик, 9 (ст. м. «Балтийская»)
тел.: (812) 718-61-49, 317-85-28, 605-08-01
факс: 332-22-49, 605-08-03
- **Торговый дом «Гром»**
188640, Всеволожск, Всеволожский пр., 114
тел./факс: (81370) 203-02, (812) 327-63-64,
тел. (812) 605-08-04, факс (812) 605-08-05
Часы работы: пн-пт 9.00-17.30, сб-вс – выходные
E-mail: mail@grom.ru, www.grom.ru



БЭСКИТ®

Мониторинг

за состоянием зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций и фундаментов

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

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

СА «СТРОЙАВТОМАТИКА»

str-auto@mail.ru, www.stroy-avto.ru

Реконструкция и установка бетонно-смесительных узлов с автоматическим управлением

Работы под ключ:
 проектирование, комплектование, изготовление, монтаж и пусконаладка

Санкт-Петербург, Автоовская ул., 31
 тел.: 738-9703, 783-9506, 962-2909

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

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

www.tetra-electric.ru **ТЭТРА Электрик** +7(812) 332-2707

Крупнейшие строительные выставки России

2007

международный строительный форум

интерстройэкспо

17-21 апреля
 Санкт-Петербург
 «Ленэкспо»
 Павильоны - 3,4,5,6,7,8

- ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
- ТЕПЛОВЕНТ
- 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
- РОССИЙСКАЯ СТРОЙИНДУСТРИЯ
- ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС

www.interstroyexpo.com

ООО «ГИПРОХИМ-ТЕХНОЛОГ»

Фирма ООО «ГИПРОХИМ-ТЕХНОЛОГ», основные направления деятельности которой – научно-исследовательские и проектно-конструкторские работы в области экологии и неорганической химии, предлагает услуги по разработке и внедрению технологий комплексной переработки и утилизации строительных, твердых коммунальных и токсичных промышленных отходов.

Россия, 198099, Санкт-Петербург,
 ул. Калинина, дом 13
 тел. +7 (812) 380-87-87 www.giprotech.ru
 факс +7 (812) 380-87-88 office@giprotech.ru

orange SYSTEM

- СЕТИ- КОМПЬЮТЕРНЫЕ, ТЕЛЕФОННЫЕ, ВИДЕО
- СОЗДАНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ ПРЕДПРИЯТИЯ ДЛЯ ОФИСОВ, БИЗНЕС ЦЕНТРОВ, ГОСТИНИЦ

ООО «ОРАНЖ СИСТЕМ», Санкт-Петербург,
 наб. канала Грибоедова, 19, офис 13,
 тел.: (812) 332 3240
 sales@orangesystem.ru
 www.orangesystem.ru **тел. (812) 332 3240**

№ 34901 от 14.09.2005 ФС по надзору в сфере связи

Качество – визитная карточка ЗАО «Ленстрой-21»

Качественное и своевременное выполнение работ – вот отличительные черты коллектива ЗАО «Ленстрой-21». Компания хорошо известна на строительном рынке Санкт-Петербурга как надежный подрядчик, непосредственно выполняющий своими силами весь комплекс общестроительных работ, в особенности каменную кладку и монтаж сборных железобетонных конструкций. Такие крупные и значительные застройщики и заказчики, как ЗАО «Строительный трест», ЗАО «ИСК «Рант», ЗАО «Монолитстрой-3», ЗАО «Евромолит», Санкт-Петербургский Государственный Горный институт им. Г.В. Плеханова, ЗАО «СМУ-837» не первый год выбирают «Ленстрой-21» в качестве подрядной организации и всегда довольны высоким результатом ее работы.

Под умелым руководством генерального директора Расуля Шафикова компания уверенно движется вперед. Небольшой, но сла-



Жилой дом на ул. Манчестерской, 10

женный коллектив достойно справляется с поставленными задачами. По словам г-на Шафикова, таким профессионалам, как главный инженер Александр Бычков, начальник производства Анатолий Медведев, начальник производственно-технического отдела Олег Касьяненко, всегда можно доверить самые серьезные и ответственные задания. В планах «Ленстрой-21» дальнейшее расширение спектра предложений по выполнению строительных работ, увеличение объемов строительства, и для этого есть все основания.

Специалисты компании имеют за плечами многолетний опыт работы, постоянно повышают свою квалификацию и профессиональное мастерство. Это относится как к руководящему составу фирмы, так и к рабочим специальностям. Отдел снабжения и комплектации во главе с Татьяной Бачуриной занимается организацией поставок строительных материалов на объект, их умение оперативно решать все вопросы позволяет соблюдать графики и сроки выполнения работ. Главный бухгалтер Татьяна Белова грамотно ведет финансовую деятельность организации, своевременно предоставляя налоговую и бухгалтерскую отчетность, что положительно отражается на работе компании.

Как отмечает инспектор отдела кадров Наталья Гаврилова, от квалификации и добросовестности каменщика зависит как внешний вид нового здания, так и его качественные характеристики, которые выявляются в процессе эксплуатации, поэтому в компании ответственно относятся к подготовке и обучению молодых рабочих. В компании привлекают рабочих из стран СНГ только по официальным разрешениям, соблюдая законодательство РФ. На строительной площадке уверенно справляются с текущими проблемами они Александр Князев, Эдуард Ристо, Ольга Верещагина, Евгений Шамседдинов, уделяют большое внимание



качеству работ и соблюдению правил техники безопасности.

По словам Олега Касьяненко, объемы выполняемых работ ежегодно увеличиваются, в том числе за счет освоения таких новых для компании строительных технологий, как монолитное домостроение.

Можно наглядно оценить потенциал компании при знакомстве с объектами – жилыми домами на Гражданском пр., 24, Тихорецком пр., 31, ул. Манчестерской, 10, Галерном пр., 1, жилым комплексом «Смоленский» на ул. Беринга, а также с рядом жилых домов, объектами социальной сферы, промышленными зданиями и сооружениями, расположенными на территории города и области.

В настоящее время компания занята на строительстве средней школы в Пушкине и реабилитационном центре в Петродворце. Работы выполняются по графику, сдача объектов запланирована на декабрь 2007 года.

В ближайших перспективах ЗАО «Ленстрой-21» выполнение комплекса работ на строительстве еще одной школы в Пушкине, а также на нескольких жилых домах в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

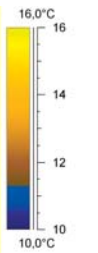
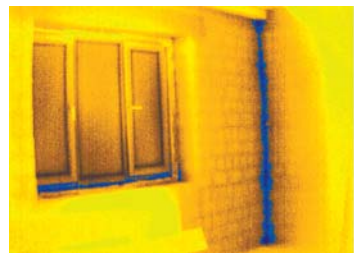
ЗАО «Ленстрой-21» всегда готово рассмотреть предложения и выполнить любой объем работ качественно и в срок, включая подготовительные, земляные, каменные, отделочные работы, устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций, монтаж металлических и сборных железобетонных конструкций.

ЗАО «Ленстрой-21»
Санкт-Петербург,
Кожевенная линия, 34,
бизнес-центр «Нарвская Ярмарка»
тел. (812) 334-00-31
e-mail: lenstroi-21@mail.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801255518-007253-1 от 09.03.2004

Госстрой РФ

Тепло под контролем



На дворе дождливая осень. Впереди – зима, морозы... С нашим климатом не поспоришь! Однако в наших силах обеспечить тепло и уют в своих квартирах и коттеджах. Но для начала, чтобы не «отопливать улицу», хорошо бы определить уязвимые участки в теплоизоляции. О тепловизионной диагностике мы беседуем с генеральным директором ЗАО «ТТМ» Дмитрием Сергеевичем Петровым.

– Насколько актуальна борьба с теплопотерями?

– Это вопрос не только поддержания комфорта и уюта в доме, но и экономии своего семейного бюджета. По нашим данным, жители хрущевской пятиэтажки в среднем платят около 30 процентов затрат на отопление впустую. В добротном панельном или кирпичном доме советской постройки – 10-15 процентов. В доме из газобетонных блоков потери тепла могут достигать 40 процентов. Оплаченное вами тепло просто уходит сквозь стены.

– Что собой представляет тепловизионная диагностика, и чем она может помочь людям?

– Этот метод основан на дистанционном измерении и регистрации тепловизором температурных полей на поверхностях ограждающих конструкций. Метод позволяет выявить термически неоднородные участки ограждающих конструкций и, путем сопоставления с проектными данными, идентифицировать причину их возникновения. Это обследование позволяет выявить скрытые дефекты, определить места возможного выпадения конденсата, рассчитать количество сверхнормативных теплопотерь за отопительный период и выразить их в денеж-

ном выражении. Тепловидение нашло применение в промышленности, энергетике, строительстве, ЖКХ, и мы оказываем услуги по основным востребованным направлениям диагностики: обследуем здания, теплосети, котлы, паропроводы, энергетическое оборудование, электрооборудование и другие объекты. Особо отмечу, что оперативно оценить реальную картину распределения тепла в помещениях под силу только тепловизионной диагностике.

– Какие дефекты теплоизоляции наиболее характерны для городского и загородного жилья?

– Обследование коттеджей показывает, что в основном дефекты связаны с некачественным исполнением работ по сборке деревянных срубов и наличием большого количества щелей между бревен или брусков сруба. Через щели идет фильтрация воздуха, и тепловизионная съемка это наглядно показывает. Коттеджи с другими типами конструкций – пеноблочные, кирпичные, каркасные, – также не лишены характерных и случайных дефектов теплозащиты. Причиной нарушений в городских многоэтажках чаще являются закладные элементы в стеновых панелях; недостаточная теплозащита и промерзание углов; недостаточное утепление стен, перекрытий, покрытий, цокольных этажей; нарушения швов и стыков между сборными конструкциями, нарушение технологии утепления (особенно мансард), использование несоответствующих проекту материалов или отступление от проекта.

– Как же быть?

– Обращайтесь – поможем!

**Техника
Тепловидение
Медицина**

ЗАО «ТТМ»
199397, Россия, г. Санкт-Петербург,
ул. Кораблестроителей, 30, корп. 4., оф. 103Н
тел./факс: (812) 320-57-57, 320-57-51,
305-57-88
e-mail: infrared@ttm.spb.ru
http://www.ttm.spb.ru

ГС-2781-02-27-0-7813037923-014128-1 от 19.06.2006 ФАС и ЖКХ
На правах рекламы

Представительство ОАО «Ржевский краностроительный завод» в Санкт-Петербурге

тел. (812) 388-1200, 388-6036
http://www.rkz-2005.narod.ru
e-mail: zavod1@mail.wplus.net

предлагает:

**Принципиально новый
башенный кран КВМ-401П исполнение 39**

Грузоподъемность - 10\2,2 тн.

Высота подъема груза - 70,8 м.

Длина стрелы - 40 м.

Ветровой район эксплуатации 1-3

колея - 6 м.

Импортовое оборудование с частотным регулированием

- Новые башенные краны:
- КБ-405; КБ-474; КБ-473; КБМ-401П
- Запасные части к башенным кранам;

Быстро, качественно, надежно

**Реконструкция
и капитальный ремонт
сетей водопровода
и канализации
с применением
современных материалов
и технологий
производства.**

ООО «ПМК-94»
197220, г. Зеленогорск, Кузнечный пер, 3А
Тел./факс: 380-97-66, 437-13-33
E-mail: pmk-94@yandex.ru





Земельные участки

25 декабря 2006 г.

Фонд имущества Санкт-Петербурга проводит аукционы на право аренды земельных участков сроком на 6 лет в целях разработки документации по планировке территории и проектной документации

Земельный участок
в Приморском районе

Комендантский пр., участок 1

S з/у 4 800,0 кв. м

Начальный размер годовой
арендной платы 1 146 400 руб.

Земельный участок
в Красногвардейском районе

ул. Потапова, участок 1

S з/у 4 510 кв. м

Начальный размер годовой
арендной платы 3 612 600 руб.

Земельный участок
в Красногвардейском районе

ул. Лазо, участок 1

S з/у 10 415 кв. м

Начальный размер годовой
арендной платы 14 490 000 руб.

Заявки принимаются по 19 декабря 2006 г.

www.property-fund.ru

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

ВСЕ
О ЖИЛИЩНОЙ РЕФОРМЕ

НА ВЫСТАВКЕ
«ЖКХ России»

Ленэкспо
6-9 декабря

бесплатный пригласительный
билет на сайте

www.gkh-russia.ru

Организаторы:
Гильдия управляющих
девелоперов
коммерческой и промышленной
недвижимости

PRO ESTATE
EVENTS

Спонсор:
WestCall
TELECOMMUNICATIONS

ИТОГИ РАЗВИТИЯ РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2006 ГОДУ

**РОЖДЕСТВЕНСКИЙ
САММИТ**

15 ДЕКАБРЯ, МОСКВА,
ОТЕЛЬ «БАЛЧУГ КЕМПИНСКИ», ЗАЛ «ВЛАДИМИР»
20 ДЕКАБРЯ,
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ОТЕЛЬ «РЕНЕССАНС»

Новый год – время подводить итоги, анализировать события, строить планы на будущее, встречаться с друзьями... Уже в течение 3 лет Гильдия управляющих и девелоперов накануне Нового года проводит Рождественский саммит, на котором собирает ведущих игроков рынка недвижимости для обсуждения тенденций и событий.

В программе саммитов выступление «звезд» рынка недвижимости, «шоу-программа» с обзором рынка по всем сегментам (инвестиции, офисная, торговая, складская недвижимость), праздничное угощение, «фейерверк» деловых контактов, Дед Мороз и подарки!

Приглашаем Вас принять участие и поделиться своими успехами
в 2006 году и планами на наступающий 2007-й!

Рождественский саммит – ежегодное мероприятие ГУД. Традиционно в саммите участвуют представители власти, ведущие компании и СМИ. В 2005 году в саммите приняло участие более 200 человек в том числе: Noble Gibbons в ассоциации с CB Richard Ellis, Сити-Галс, Colliers International, Knight Frank, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, РосЕвроДевелопмент, Ruric AB, Байтен Буркхардт, АйБи Г рупп, Весга и др.

Партнеры:

commercial
RealEstate

НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТРОИТЕЛЬСТВО

Дополнительная информация:
www.PROEstate.ru +7 (812) 331 03 11

Информационные партнеры:

МОЛЛ

М

ВЕЛОМОСТИ

Деловой
Петербург

ДЕЛОВАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Аналитический
партнер:

ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный
интернет
партнер:

ARENATOR.RU

Центр нормативно-технической документации РОССИЙСКАЯ СЕТЬ

ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

СОЗДАНЫ РАБОТАТЬ ВМЕСТЕ!

СТРОЙТЕХНОЛОГ
 ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
 СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ОБОРУДОВАНИЕ
 ФОРМЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
 ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА
 КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ
 ПО ВОПРОСАМ СТРОИТЕЛЬСТВА

СТРОЙЭКСПЕРТ
 Более 27 000 нормативно-технических
 (ГОСТы, СНИПы, СанПиНы и др.),
 нормативно-правовых документов
 а также материалов по судебной практике
 в области строительства

ПРИБОРЕТАЙТЕ КОМПЛЕКТ СО СКИДКОЙ 10%

НАЙДИТЕ ЦНТД В СВОЕМ РЕГИОНЕ: (812) 34-784-34 ■ SPB@CNTD.RU ■ WWW.CNTD.RU

ООО «Стелла»

**СДАЧА В АРЕНДУ
 ТОРГОВЫХ
 ПАВИЛЬОНОВ
 В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

195427,
 Санкт-Петербург,
 ул. Веденеева, 4

Тел./факс 590-70-94
 Тел.: 590-70-93, 590-75-94
 590-76-31

NCC Инвестиционно-строительная компания
 «ЭнСиСи Недвижимость»

Заинтересована в приобретении земельных участков, инвестиционных проектов по строительству жилья, а также имущественных комплексов для редевелопмента.

Телефон для связи +7 (812) 329-92-25, факс +7 (812) 329-92-23
 e-mail: anna.osevich@nccnw.spb.ru

**Строители и проектировщики!
 Обращайтесь за новыми подрядами на
 «Биржу Строительных Подрядов»!**

**У вас дела идут хорошо, но
 почему бы им не идти еще лучше?**

Принимаем заявки на строительство от заказчиков и инвесторов

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

ООО «ЛЕНЖИЛРЕКОНСТРУКЦИЯ»

Инвестиционно-строительная компания

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

- ФУНКЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА
- ИНЖИНИРИНГ
- ОТДЕЛОЧНЫЕ И РЕСТАВРАЦИОННЫЕ РАБОТЫ
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТОВ
- КАПСТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ОТ НУЛЕВОГО ЦИКЛА)
- РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ И ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- МАЛОЭТАЖНОЕ ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

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.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА

СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ

ПРИОБРЕТЕНИЕ
КВАРТИР ЧЕРЕЗ ИПОТЕКУ

пр. ПРОСВЕЩЕНИЯ



Между ул. Есенина и И. Фомина строится кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Сдача по очередям: 2006-2007 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3650

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

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

ул. ВЕРНОСТИ, ул. КАРПИНСКОГО



16-этажные кирпичные дома по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой, 10 минут пешком до ст. метро "Академическая", парк "Пискаревский".
Дома сданы
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3630

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.
Сдача по очередям: 2006-2007 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3660

КОЛОМЯЖСКИЙ пр., 15



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

ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ ОФИС УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург **974 · 1 · 974**
Невский пр., д. 177 **974 · 2 · 974**
Часы работы: 09.00-18.00 **974 · 3 · 974**

НАШИ АДРЕСА

Санкт-Петербург
Кондратьевский пр., 62, кор. 4
Часы работы:
08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00
Часы работы
представительств на объектах:
10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

ТЕЛЕФОНЫ

331 2000
331 2050
WWW.STROYTREST.SPB.RU

Реклама



ОАО "ГЕНЕРАЛЬНАЯ
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ"

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003