



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

# Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№48(239) 11 декабря 2006 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

## Освещенная солнцем



Только на один день – 2 декабря – разорвало солнце пелену облаков над Петербургом за последние пар тройку недель. По-видимому, не случайно: как раз в тот самый момент руководство города осуществляло символическую закладку камня в основание будущей Юго-Западной ТЭЦ – первого проекта в России, который реализуется на основе частно-государственного партнерства. На территории Угольной Гавани, которая еще совсем недавно напоминала свалку, а теперь превратилась в хорошо оборудованную строительную площадку (даже стоянка для автотранспорта есть), собрались энергетики, руководители районов, бизнесмены. Губернатор Валентина Матвиенко отметила, что отныне и энергетическая сфера стала привлекательной для бизнеса. Особую гордость губернатора вызвало то, что инвестировать будут отечественные бизнесмены.

Продолжение на стр. 2

**ЛЕНСТРОЙТРЕСТ** ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

т. 325-82-55 (доб. 6167)

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

**УЧАСТИЕ** В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ под жилую застройку

www.lstspb.ru Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-009020-2 от 21.08.2004 ФАС и ЖХХ

**ЭКО-сервис**

Аренда  
Продажа  
Обслуживание

УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

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

**ПРОДАЕТСЯ РОСКОШНЫЙ ОТДЕЛ ПРОДАЖ!**

346-18-63

**КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ**

**ОПАЛУБКА**

ПРОИЗВОДСТВО  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
АРЕНДА

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ для монолитного строительства

**ОПАЛУБКА КОНТУР**

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

www.capitalstroy.com

**ПИОНЕРСКИЙ ЗАКОН**

стр. 9

**ГОРОД ЖИВЕТ**

стр. 14-18

**САМОРЕГУЛИРОВЩИК**

стр. 19



Законодательное собрание 6 декабря приняло за основу законопроект об участии Петербурга в государственно-частных партнерствах, внесенный губернатором Валентиной Матвиенко.



Четвертый Съезд строителей Санкт-Петербурга состоялся на прошлой неделе в Ленэкспо. Этот форум стал площадкой для обсуждения перспектив, проблем и достижений строительной отрасли города.



Ассоциация строителей России (АСР) и Госдума РФ обнародовали проект закона о саморегулировании в строительной отрасли. Произошло это 4 декабря на расширенном заседании совета АСР.

ул. Звенигородская, 9  
Тел. (812)572-12-52  
www.bestplus.ru

**ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ. ПОСТАВКА И МОНТАЖ**

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7838343560-012942-1 от 20.03.2006 ФАС и ЖХХ



**«БалтСтройСервис»\***

ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЕ\*\* в т.ч. АВТОНОМНОЕ (КГУ, ДГУ, ИБП)  
1 кВт = 70 копеек\*\*\*

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ ПО СЛУЖБЕ ЗАКАЗЧИКА:**

- получение разрешений на проектирование и строительство,
- проведение согласований проектов в согласующих органах,
- выполнение технического надзора за строительством,
- подготовка документов и сдача объекта Госкомиссии.



+7 812 575 55 62, 334 10 68, 713 34 99  
www.nwgazprom.ru

- \* Приглашаем к сотрудничеству проектировщиков и менеджеров по продаже оборудования!
- \*\* Проектирование, поставка, пуско-наладка, обучение, сервисное обслуживание!
- \*\*\* ТАРИФЫ НА ЭНЕРГОНОСИТЕЛИ РАСТУТ!

Реклама



Строительная  
холдинговая компания  
«Старый город – Карст»



**НОВЫМ ДОМАМ – НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ**

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

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

Реклама

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7801082329-009020-2 от 21.08.2004 ФАС и ЖХХ

## ЗАКЛАДКА

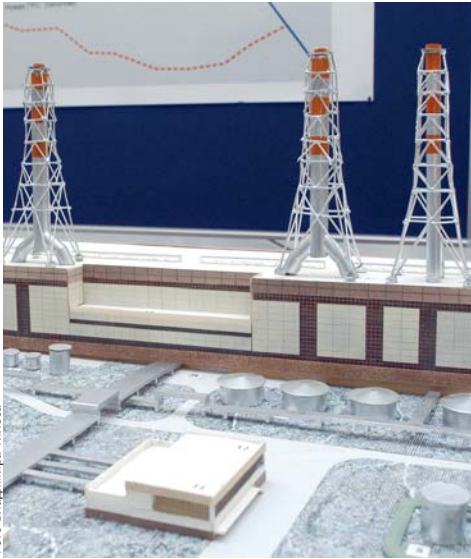


Фото Владимира Тилеса

# Освещенная солнцем

тора вызвало то, что инвестировать будут отечественные бизнесмены.

«Я хочу сегодня сказать слова благодарности группе компаний «Синтез» за очень профессиональную подготовку этого проекта. Мы рассматриваем его как стратегический для города, а группу компаний «Синтез» – в качестве стратегического партнера Петербурга. Мы также благодарны ОАО «Газпром» и его руководителю Алексею Миллеру за принципиальное согласие на увеличение поставок газа нашему городу. До конца этого года мы подпишем соглашение с Газпромом на увеличение поставок почти в полтора раза к 2015 году, что создаст гарантированные условия развития жилищного и делового строительства».

Губернатор сообщила, что Газпром планирует стать партнером по строительству Юго-Западной ТЭЦ и вместе с городом войти в состав акционеров. Именно Газпром будет строить подводящие газопроводы от ГРС «Лаголово», через ГРС «Красное Село» до ТЭЦ, перемышку между магистральными газопроводами Кохтла-Ярве-Ленинград и Серпухово-Ленинград, а также новую ГРС «Лаголово». В результате станет возможным увеличение поставок газа только на Юго-Западную ТЭЦ до 1,5 млрд кубометров.

Сегодняшние сети не позволяют пропустить столь кардинальное увеличение объемов. Валентина Ивановна подтвердила, что и город все свои обязательства, безусловно, выполнит.

## СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ МОНОПОЛИСТЫ

Слова губернатора об очередном соглашении с ОАО «Газпром» подтвердил заместитель председателя правления компании Валерий Голубев: «Я должен констатировать правдивость ваших слов, Валентина Ивановна. Все последние годы между Администрацией Петербурга и Газпромом регулярно, можно сказать, ежегодно подписывается договор о сотрудничестве, совместной деятельности, и все эти годы каждая из сторон выполняла свои обязательства. Сегодня идет подготовка нового соглашения на более длительный период о гарантированных поставках газа на Северо-Запад



Фото Владимира Тилеса

Григорий Фельдман, генеральный директор ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»: «Мы все работаем для людей, чтобы они могли радоваться жизни, рожать детей, чтобы в их квартирах было тепло и светло»

России и, в частности, для Петербурга. Подтверждаю, что Газпром, безусловно, предусматривает в своих инвестиционных планах и планах строительства надежное обеспечение потребителей Северо-Запада газом».

Руководитель одной из главных монополий отметил высокий профессионализм инвесторов Юго-Западной ТЭЦ, рыночные подходы к решению задач и завершил спич словами о том, что «с такими партнерами всегда работать приятно».

С приветствием к собравшимся обратился генеральный директор ОАО «ТГК-1» Валерий Родин. Он зачитал телеграмму от Анатолия Чубайса. И со стороны главного энергетика страны прозвучали слова о поддержке, модернизации и переоборудовании энергетической системы нашего города. Кстати, в этом году из 1,5 млн киловатт введенных генерирующих мощностей 650 тысяч приходится на Петербург. Вслед за г-ном Родиным выступил заслуженный энергетик России, построивший Северо-Западную ТЭЦ Ростислав Костяк.

## БРАЧНЫЙ КОНТРАКТ И НОВОРОЖДЕННЫЕ

Но наибольшее оживление вызвало выступление вице-президента ОАО «Стройтрансгаз» Александра Капника. «Сегодня такой солнечный день, – начал Александр Капник, – вполне подходящий для заключения брачного союза. И мы действительно заключаем брачный союз между заказчиком и подрядчиком. И результатом этого брачного контракта должно стать рождение ребенка, имя которому – Юго-Западная ТЭЦ. Это дитя должно родиться через 9 месяцев 2008 года. Впрочем, это будет тот уникальный случай, когда преждевременные роды будут только приветствоваться всеми участниками строительства. Наша компания способна реализовывать такие проекты, она обладает необходимым потенциалом, профессиональными работниками, монтажниками, энергетиками, строителями. Мне хотелось бы пожелать всем здоровья и удачи, а остальное мы организуем», – пообещал руководитель компании-застройщика.

Но прежде чем Валентина Матвиенко заложила капсулу в специально подготовленный постамент, генеральный директор ОАО «Юго-Западная ТЭЦ» Григорий Фельдман сообщил присутствующим, что за те полтора года, что прошли с момента зарождения идеи до закладки камня, у сотрудников компании народилось несколько детишек. Вот ради них, ради будущих жителей Петербурга, по его словам, и готовы работать инвесторы. «Мы все работаем для людей, чтобы они могли радоваться жизни, рожать детей, чтобы в их квартирах было тепло и светло», – заметил Григорий Фельдман.

«Преодолев сложное время экономических и политических реформ, Россия встала на путь мощного поступательного развития экономики, подтвердив тем самым, что является крупнейшей энергетической сверхдержавой», – цитата из капсулы для потомков.

Старт началу строительства дан. Не пройдет и четырех лет, как на Юго-Западе вырастет современный мощный экологически чистый генерирующий объект. А вместе с ним новые жилые массивы в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». И мы все будем тому свидетелями.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## ЦИТАТА НОМЕРА



ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО, ГУБЕРНАТОР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

Теперь объясняю на языке трех осин

Стр. 8

## ЦИФРА НОМЕРА

# 1,5

процента

автомобильных дорог в России станут платными

Стр. 12

## ОПРОС НОМЕРА

Как Вы оцениваете изменение ситуации на строительном рынке Санкт-Петербурга за прошедший год?

Магеррам Бехбудов, президент строительной компании «М-Индустрия»:

– В 2006 году выровнялось соотношение спроса и предложения. В следующем году этому будет способствовать небольшое количество объектов, заявленных к сдаче. Их объем примерно в два раза ниже сегодняшнего уровня спроса. Но такой паники, как летом, больше не будет. Строителям в скором времени придется привыкать к снижению темпов продаж без реагирования спроса даже на незначительное снижение цен.

Александр Гобеев, управляющий ЗАО ДСК «Блок»:

– Увеличилась доля горзаказа в жилищном строительстве – это положительный фактор. С 2006 года в связи со вступлением в силу 214-го закона мы ожидали хаоса на рынке строящегося жилья. Большинство застройщиков в Петербурге привлекали деньги дольщиков для строительства жилья. Но в этом году в основном сдавалось жилье, которое закладывалось еще до вступления в действие данного закона. Это вызвало серьезные трудности.

Сергей Филиппов, генеральный директор корпорации «Строймонтаж»:

– За последний год одним из знаковых событий стало принятие Генплана Санкт-Петербурга. Реальные выводы о качестве и значении этого труда можно будет сделать только со временем. Но сейчас очевидно, что его разрабатывали профессионалы в сфере градостроительства. И важен сам факт, что у нашего города впервые после распада СССР и перехода экономики на рыночные рельсы появился подобный документ, составленный уже в новых реалиях.

## ПРИВЛЕКАТЕЛЬНАЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

«Этот проект уникален, – воодушевленно говорила Валентина Матвиенко, – потому что строить его будут на принципах частно-государственного партнерства за счет частных инвестиций. Это, наверное, первые за последние годы такие крупные частные инвестиции в объекты энергетики, то есть мы можем с уверенностью сказать, что отныне и энергетическая сфера стала привлекательной для бизнеса». Особую гордость губерна-

# ООО «Торговый дом БМЗ»

АРМАТУРА:  
A500C  
AT800

ПРОВОЛОКА:  
ВР1

Отгрузка со склада  
Прямые поставки с завода  
Доставка автотранспортом

БЕЛОРУССКИЙ  
МЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ  
ЗАВОД  
в Санкт-Петербурге



Склад:  
Волхонское шоссе, 4

Офис:  
пр. Стачек, 47 А  
ст. м. «Кировский завод»

Тел./факс: (812) 334-9940 - 5 линий

e-mail: tdbmz@mail.ru



*От всей души поздравляем  
руководителя холдинга «Стройимпульс»  
Сергея Николаевича Амелина с Днем рождения!*

**Дорогой Сергей Николаевич!**

Мы искренне ценим Ваш личный вклад в развитие не только нашей компании, но и всего строительного комплекса Санкт-Петербурга. Вы ведете грамотную политику в совершенствовании строительной сферы и на высоком профессиональном уровне решаете отраслевые задачи. Благодаря Вам растут показатели и качество нашей деятельности.

Сергей Николаевич, нам очень приятно работать под Вашим руководством. Вы являетесь собой пример незаурядного специалиста высокого класса, чуткого и ответственного руководителя и открытого, доброжелательного человека. Мы ценим Вас за добропорядочность, искренность и понимание. Благодаря здоровому чувству юмора и оптимизму Вам легко удастся создать в коллективе теплую, благоприятную атмосферу. В среде строителей Вас знают и уважают как профессионала, твердо знающего свое дело и уверенно идущего вперед. Ваши неиссякаемая энергия, целеустремленность и воля к победе – качества, которые позволили Вам создать и сохранить не просто коллектив, а команду единомышленников.

Сергей Николаевич, мы искренне рады поздравить Вас и пожелать Вам крепкого здоровья, дальнейших успехов во всех жизненных сферах, благополучия во всем! Пусть жизнь балует Вас приятными событиями, новыми проектами и перспективами не только в профессиональной сфере, но и в любимом увлечении! Пусть спорт всегда вносит в Вашу жизнь добрые веяния и вдохновляет Вас на новые идеи и проекты!

Пусть воплощаются все Ваши планы и мечты! Желаем Вам творческого роста, финансового процветания, надежных партнеров и крепкого жизненного фундамента! Мы же в свою очередь готовы все это воплотить. Желаем Вам счастья!

*С самыми теплыми пожеланиями,  
ООО «Стройимпульс-Инвест»,  
ООО «Империя», «Контио»*



191011, Россия,  
Санкт-Петербург,  
Караванная ул., 1,  
литера А

Т./ф.: 334 12 30,  
334 15 15

ДОРОГА  
ДОМОЙ

## Приморский Маяк

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПАРКИНГОМ  
угол Богатырского пр. и Туристской ул.



### 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 балконов и лоджий
- металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты
- большое количество вариантов планировок 1-, 2-, 3-комнатных квартир.

ОТДЕЛ ПРОДАЖ застройщика:  
**334 12 30, 334 15 15**

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

- **10 минут** на транспорте от **М** «Комендантский Проспект» и **М** «Старая Деревня»
- Близость **гипермаркетов** и **ТРК** – «Лента», «О'Кей», «Гулливвер», METRO, «Меркурий» и других. **«Пятерочка» – во дворе**
- **ЗСД** (Западный Скоростной Диаметр) – 5 минут

**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 ЖКХ



■ За пределами  
**Квадрата**

**SetlCity**

DEVELOPMENT

+7(812)335 55 55

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

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая  
тел. 380-15-82

Директор по PR Татьяна Погалога  
тел. 380-15-81, e-mail: pr@stroypress.ru

### Над номером работали

Ирина Барчук, Лилиана Глазова, Марина Головова,  
Вероника Шеменева, Андрей Мельников, Марианна Рахман,  
Елена Владимировна, Владимир Тилес, Николай Малышев,  
Марат Марцион, Александр Злобин, Борис Гонт,  
Александр Успенский

### Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

### Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова,  
Валентина Бордникова, Наталья Соосновская, Екатерина Шведова,  
Елена Савосьякина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шилина,  
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@cp.spb.ru

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

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована  
Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати,  
телерадиовещания и средств массовых коммуникаций  
Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004

Отпечатано в ООО «Северо-Западный печатный двор»  
Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б  
Тираж 10 000 экземпляров

Заказ № 51.69. Подписано в печать 08.12.2006, в 16.00  
Выходит еженедельно по понедельникам. Цена договорная

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

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



Постоянный информационный партнер

## ФОТОФАКТ



Фото Владимира Тилеса

Завершен демонтаж аварийных жилых домов в квартале Шкапина-Розенштейна. После расчистки территории здесь будет начата реализация инвестиционных проектов, направленных на создание новой общественно-деловой зоны Петербурга.

## КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Совет Федерации принял бюджет-2007. Доходы бюджета планируются в размере 6 трлн 965 млрд рублей, а расходы — 5 трлн 464 млрд рублей. Профицит составит 1 трлн 502 млрд рублей. Объем ВВП в 2007 году планируется в размере 31 трлн 220 млрд рублей, что составляет 106 процентов к 2006 году. Инфляция должна составить 6,5-8 процентов.

Готовится законопроект об ответственности за нарушение земельного законодательства. Комитет Госдумы по собственности рекомендовал нижней палате принять в первом чтении поправки в Земельный кодекс, которые устанавливают ответственность органов местного самоуправления за нарушение земельного законодательства. Госдума обсудит законопроект на заседании 15 декабря.

Государственная комиссия подвела итоги открытого конкурса на выполнение работ по проектированию и строительству футбольного стадиона для «Зенита» в Санкт-Петербурге на Крестовском острове. Победителем конкурса стало ООО «Синтез-суи» (Санкт-Петербург), предложившая провести все работы за 6 млрд 664 млн 308 тыс. 170 рублей при конкурсной цене в 6 млрд 666 млн 357 тыс. 70 рублей. Кроме нее участие в конкурсе приняла еще одна фирма — немецкая «Хохтив Акциенгезельшафт». Данная компания отклонена от участия в конкурсе в связи с несоответствием ее заявки ряду требований федерального законодательства и конкурсной документации. Напомним, открытый конкурс на выполнение работ по проектированию и строительству футбольного стадиона был объявлен 2 октября 2006 года. Заявки на участие принимались до 24 ноября 2006 года. Контракт предусматривает завершение выполнения проектных и строительно-монтажных работ не позднее 15 декабря 2008 года.

## ШТАБ

# Об отходах, паркингах и прочем

**Первый вопрос, стоявший на повестке дня очередного заседания Городского штаба по благоустройству был снят из-за отсутствия заместителя главы администрации Приморского района.**

Касался он содержания территорий квартала 55-59 СПЧ района и, похоже, был достаточно серьезен, если выносился на заседание ГШБ по резолюции губернатора города. Председатель КБДХ Олег Виролайнен выразил недовольство по этому поводу, отметив наплевательское отношение руководства района к данной теме. На следующее заседание штаба было решено с отчетом пригласить главу администрации Приморского района.

## ВЫХОДНЫЕ ДНИ... И ОТХОДЫ

В каком состоянии находятся придомовые территории и как организован вывоз мусора в выходные и праздничные дни, рассказывал начальник государственной жилищной инспекции Владимир Зябко. Если в 2005 году инспекцией зарегистрировано 197 обращений граждан по неудовлетворительному содержанию контейнерных площадок, то в этом году это количество увеличилось в 2,7 раза. «Особенно много нареканий было по Центральному району», — отметил Владимир Зябко.

Проведенные контрольные неплановые проверки в 16 районах города по выходным и праздничным дням показали, что, несмотря на применение высоких технологий, инспекторы зафиксировали нарушения по вывозу коммунальных отходов. Это касается Фрунзенского, Калининского и Невского районов. После инспекции 822 адресов было выявлено 398 нарушений, составлено 32 протокола об административных нарушениях, выдано 27 предписаний. Сумма штрафов составила 37 тыс. рублей. Кстати, штрафы, налагаемые на административное лицо, составляют от 500 до 1 тыс. рублей. К ответственности пока не привлекались юридические лица. На что председатель КБДХ

задал резонный вопрос: «Сколько времени нужно на процесс предупреждений? Одних предупреждений мало, нужно применять более строгие меры».

Нельзя, сказал Олег Виролайнен, жить в обстановке благости и общей терпимости, нужно привлечь к ответственности перевозчиков за срыв графиков вывоза отходов. Это касается, в частности, Спецтранса №1 и №6.

Обсуждение получилось бурным, критика в адрес неблагополучных районов — острой и конструктивной. После обсуждения было решено дать рекомендации администрациям районов города проработать вопрос обеспечения непрерывного режима работ по санитарному содержанию домовладений. Жилищному комитету — рассмотреть вопрос о внесении в требования государственных контрактов на вывоз твердых бытовых отходов условий применения поминутного графика вывоза и штрафных санкций за указанные нарушения.

## ГОРОДУ НУЖНЫ МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ПАРКОВКИ

Острую тему поднял Арнольд Рист, советник гендиректора по строительству ЗАО «Коммик». Он остановился на такой проблеме, как нехватка площадей для строительства стационарных паркингов. Свое видение решения проблемы ЗАО «Коммик» видит в организации механизированных автомобильных парковок в нашем городе. Компанией было предложено строить парковки, не занимающие много места. Стоимость их намного ниже стационарных, а на одну блок-секцию необходимо всего 60 кв. метров. Высота механизированной парковки может достигать 27 метров. На месте двух гаражей, сказал Арнольд Рист, можно поставить точечный паркинг, куда войдет 22 автомобиля.

Предложения ЗАО «Коммик» были одобрены на заседании штаба. В постановлении было решено рекомендовать Комитету по градостроительству и архитектуре и администрации районов города рассмотреть вопрос о выделении земельных участков под организацию механизированных автомобильных парковок в районах города; при их организации учитывать исторически сложившуюся застройку районов города; принимать проектные решения, не допускающие смешения архитектурных стилей и нарушения эстетики городской среды.

МАРИАННА РАХМАН

## НАГРАЖДЕНИЕ

# Долг, честь и слава!

**Торжественное вручение государственных наград в соответствии с Указом Президента РФ от 3 октября 2006 года «О награждении государственными наградами РФ» состоится 11 декабря 2006 года.**

Среди удостоенных награды — генеральный директор компании ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Константинович Зарубин.

За достигнутые трудовые успехи и многолетнюю добросовестную работу Михаил Константинович награжден «Орденом Почета». Награду вручит губернатор Санкт-Петербурга — Валентина Ивановна Матвиенко.

Примечательно, что 6 декабря состоялось еще одно награждение Заслуженного Строителя РФ. В Москве, в Храме Христа Спасителя, было проведено торжественное вруче-

ние наград участникам конкурса «Российский Национальный Олимп».

Лауреатов премии определяет Почетное Олимпийское Жюри по представлению Организационного Комитета Премии, осуществляющего отбор участников в соответствии с рекомендациями Правительства РФ, профильных комитетов и комиссий Совета Федерации и Государственной думы Федерального Собрания РФ, органов местного самоуправления, экспертной комиссии Российской академии наук.

Михаил Константинович Зарубин победил в персональной номинации и удостоен звания «Строитель России — 2006».

Заслуженные награды еще раз свидетельствуют о компетентности Михаила Константиновича как руководителя и подтверждают надежность руководимой им организации.



## СТРОЙОТРЯД

# Студенты против гастарбайтеров?

**В России в ближайшее время планируют возродить работу студенческих строительных отрядов. По замыслу «отцов» реформы, стройотряды должны стать той силой, которая компенсирует дефицит рабочей силы после изгнания из России нелегальных трудовых мигрантов.**

Не ленись – будет прок! Такую мысль озвучил на днях министр образования РФ Андрей Фурсенко. «Главная задача государства – избавление от нелегальных гастарбайтеров, – заявил министр. – А главная задача студентов – показать свою конкурентоспособность на рынке труда».

При этом он честно предупредил студентов, что им будет непросто получить заказы, которые раньше доставались мигрантам. «Нужно показать предприятиям, что от студотрядов есть польза и что привлечение их на работу – один из эффективных способов решения кадровой проблемы, – напутствовал Фурсенко. – Студенты, со своей стороны, во время работы должны соблюдать сухой закон и доказать, что приехали работать, а не гулять».

Насколько серьезны заявления министра, сказать пока сложно. Эксперты расходятся в оценках этой идеи. Одни считают ее абсолютно бесперспективной, заявляя, что «если бюджетников будут снимать с лекций, а «платников» – нет, это приведет к таким конфликтам, которые Минобробразования придется гасить очень долго». Другие отмечают, что в ней есть вполне очевидный смысл.

## ЛУЧШЕ ВОЗРОЖДАЙТЕ ПТУ

Так, член думского Комитета по образованию Валентина Иванова заявила, что «рынок труда в стране действительно испытывает дефицит рабочей силы, который из-за жесточайшего законодательства в области миграционной



Фото Владимира Тиласа

политике будет только усиливаться». «Промышленники во весь голос заявляют о недостатке квалифицированных рабочих рук, – говорит депутат. – А все из-за того, что последние десять лет профессиональные технические училища по всей стране были ориентированы на подготовку специалистов сферы обслуживания. А такие важные рабочие специальности, например, как механик, монтажник, маляр-штукатур – не пользовались популярностью. Раньше дефицит этих специалистов не был так заметен, но в последние годы промышленность и строительная отрасль бурно развиваются, и вопрос обеспечения их кадрами стоит очень остро.

«Так что привлечение студенческих строительных отрядов на рабочие специальности может стать выходом из ситуации, – говорит эксперт. – Ребята без диплома смогут освоить рабочие профессии. (Это в жизни пригодится).

Смогут занять себя в летнее время и заработать деньги. Но хочу обратить внимание, что от этого не должен страдать учебный процесс. Такая практика возможна только на каникулах».

«И это не магистральный путь решения проблемы с дефицитом рабочих кадров, – говорит парламентарий. – А выход – в подъеме профтехучилищ, в увязке их действий с потенциальным работодателем. И первый шаг на этом пути мы уже сделали. В середине ноября мы провели учредительный Съезд российского педагогического собрания. Сейчас создается единый попечительский совет, куда войдут работодатели. С будущего года он начнет активную работу».

## ГАСТАРБАЙТЕРЫ НЕЗАМЕНИМЫ

С коллегой согласен и депутат петербургского Законодательного собрания, член Ко-

митета по науке и образованию Сергей Андреев. По его словам, «в возрождении студенческого движения есть резон».

«Только я не верю, что гастарбайтеры уйдут в прошлое, – говорит парламентарий. – В условиях действующей миграционной политики этот труд настолько выигрывает для коммерческих структур, что отказаться от него они просто не смогут. Изменить ситуацию сможет введение очень жесткого наказания по отношению к самим нанимателям гастарбайтеров, но оно пока не предусмотрено нашим законодательством. А те мелкие штрафы, которые работодатели платят государству, сейчас не ошутимы ни для страны, ни для бизнеса, а только подстегивают взяточничество. Так что, на мой взгляд, и мигранты останутся, и студентам работа найдется. Строительный рынок большой».

По его мнению, важно, чтобы инициатива не осталась на словах. Чтобы механизм заработка, нужно объединить усилия Министерства образования и работодателей. Первое, скорее всего, будет выделять средства на перемещение студенческих отрядов по стране, а вторые – платить за неквалифицированный, но тяжелый труд.

## В РАБСТВО К ДЯДЕ-ЧАСТНИКУ?

Более осторожно оценил идею стройотрядов экс-кандидат в Президенты России. Иван Рыбкин, который сам долгое время преподавал в одном из столичных вузов, заявил «Строительному Еженедельнику», что поддерживает идею о возрождении стройотрядов, хотя и сомневается, что они смогут составить конкуренцию, а тем более вытеснить с рынка гастарбайтеров.

«Это просто физически невозможно, – заявил эксперт. – По официальной статистике гастарбайтеров у нас порядка 5 млн человек, но само же Правительство, в которое входит министр Фурсенко, говорит о цифре в 15 млн человек. А студентов на порядок меньше, даже если взять учащихся средних специальных учебных заведений и «платников».

«Одно нужно помнить – работа стройотрядов носит сезонный характер, – отмечает эксперт. – А рабочие руки на стройках нужны круглый год. Поэтому кадровую политику в этой области нужно строить умно и тонко. Ни в коем случае нельзя допустить, чтобы студенты превращались в рабов какого-нибудь дяди-частника, как это повсеместно происходит с гастарбайтерами. Не должно быть административного принуждения. Все должно быть по доброй воле. Тогда это принесет пользу и студентам, и стране, и бизнесу.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

## МНЕНИЕ

## Мы не видим проблему!

**Вице-спикер Госдумы РФ Олег Морозов считает, что только стройотряды проблему гастарбайтеров не решат.**

По словам парламентария, в последнее время проблема незаконной миграции выходит по значимости на одно из первых мест. «В общественном мнении и политических кругах выявилось две, казалось бы, полярные точки зрения о путях ее решения, – говорит он. – Одна из них – надо больший акцент сделать на регулирование, либерализацию процессов миграции, и это позитивно повлияет на переход процесса из теневой сферы в более открытую, прозрачную и подверженную законодательному регулированию. Дру-

гая точка зрения больше нажимает на администрирование – чтобы решить проблему, нужно более эффективно применять административные меры. На мой взгляд, каждый из этих подходов в чистом виде не даст необходимого результата. Весь мировой и небольшой пока отечественный опыт показывает, что истина, как всегда, находится посередине, и нужно делать и то, и другое. Нужно где-то применять рычаги либерализации, а где-то действительно эффективно администрировать».

«Прежде всего, мы должны ясно увидеть саму проблему, – отметил Олег Морозов. – Мне кажется, мы до конца во всех деталях, аспектах и последствиях ее не видим. Мы даже точно не знаем, сколько нелегальных мигрантов находится на территории России. Не знаем, каков их статус и что

они делают в нашей стране. А тем временем за последние 15 лет число преступлений в России, связанных с иностранными гражданами, возросло в 130 раз!»

«Мы говорим сегодня о конкуренции на рынке труда, о недобросовестном предпринимателе, которому выгодно использовать полурабский труд мигранта – человека, который нигде не зарегистрирован, сдал свой паспорт и где-то горит в непригодных для жилья бытовках. И никто не отвечает за его жизнь. Со студентами, конечно, все будет по-другому. Но прежде чем приступить к практике строительных отрядов, нужно все предусмотреть, в том числе и на законодательном уровне, чтобы не множить армию бесправных и обиженных тружеников», – заключил эксперт.

## ВЫСТАВКИ

## ЖКХ-2006 в «Ленэкспо»

**На минувшей неделе главный выставочный комплекс Петербурга – «Ленэкспо» – в третий раз принимал традиционную выставку «ЖКХ-2006».**

В ее работе приняли участие представители 42 регионов России и ряда зарубежных стран: Белоруссии, Германии, Литвы, Латвии, Словакии, Франции, Финляндии. На 2800 кв. метрах площадей разместились более 200 выставочных стендов, причем больше половины заняли петербургские компании, 38 процентов площадей было отдано регионам и 6 процентов – зарубежным участникам. Основным мероприятием, проходившим в рамках выставки, стала Международная специализированная конференция «Модернизация ЖКХ России-2006».

Открывая пленарное заседание, вице-губернатор Александр Полукеев отметил, что «жилищно-коммунальная реформа идет трудно: трудно организовывать ТСЖ, трудно переходить на новые формы управления, с каждым годом все труднее обслуживать жилищный фонд, потому что он старый, с большим процентом недоремонта». Вместе с тем, выставка, по мнению вице-губернатора, позволит обменяться опытом, подготовить совместные предложения федеральному правительству по изменению и дополнению жилищно-

го законодательства и, следовательно, в дальнейшем внедрять реформу и вири, и вглубь.

## ЗАКОНЫ НУЖНО ДОПОЛНЯТЬ

Председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов, рассказывая о региональном жилищном законодательстве, принятом в развитие федеральных нормативных актов, отметил, что многие нормы Жилищного кодекса требуют изменения или доработки. К примеру, «необходимо внести существенные изменения в Жилищный кодекс в части порядка создания ТСЖ на группу домов, а также в домах нового строительства, четко разграничить и обозначить собственников помещений и членов их семей и некоторые другие положения. Считаю целесообразным, – сказал чиновник, – внести изменения в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы регистрации ТСЖ, упростить процедуру регистрации указанных некоммерческих организаций. Необходимо также пересмотреть налоговое законодательство в части установления налоговых льгот при налогообложении ТСЖ по налогу на прибыль и НДС. Учитывая, что наше российское ЖКХ находится в плачевном состоянии и требует значительного инвестирования в жилищно-коммунальную отрасль, необходимо на федеральном уровне освободить все виды деятельности ТСЖ от налога на добавленную стоимость».

## НАС БУДУТ НЕМЦЫ ОБУЧАТЬ

С приветственным словом к участникам конференции обратилась госсекретарь Федерального Министерства по транспорту, строительству и городскому развитию Карин Тор. Отметив, что федеральное правительство Германии имеет хорошие контакты с Россией и Петербургом, она сообщила, что приехала для углубления сотрудничества и поддержки реформ в России. В период работы выставки ею и вице-губернатором Александром Полукеевым было подписано соглашение о сотрудничестве в области подготовки управленческих кадров для жилищно-коммунального хозяйства и санации жилых зданий, построенных в 60-70-х годах прошлого века.

По окончании пленарного заседания состоялась официальная открытие выставки и церемония награждения участников I общегородского конкурса «Лучшая организация в сфере управления жилищным фондом. Среди государственных предприятий лучшими в обслуживании жилого фонда были признаны жилкомсервис №1 Московского района (1 место), жилкомсервис №2 Адмиралтейского района (2 место) и жилкомсервис №1 Калининского района (3 место). Среди товарищеских собственников жилья 1 место заняло ТСЖ «На Конюшенной», 2-е – ТСЖ «Московский меридиан» и 3-е – ТСЖ «Комфорт». Поощрительный диплом вручили ТСЖ «Наш дом», ТСЖ «Доходный дом Виги», ТСЖ «Совират», а также жилкомсервисам №5 Приморского района и №1 Петроградского района.

## СЕССИИ И СЕМИНАРЫ

После награждения группа руководителей осмотрела экспозицию. У одного из стендов – производителя приборов учета тепла и воды – Александр Полукеев задержался несколько дольше, предложив компании срочно оснастить приборами весь жилой фонд города. «Был я у вас на заводе, – сказал чиновник, – лет 6 назад. И еще приеду. Городу нужна ваша продукция. А то вы все куда-то отправляете, а у нас ничего не делаете, – заметил он на слова руководителя, что они «своими приборами снабжают всю Россию».

В рамках выставки состоялись сессии «Совершенствование систем управления жилищно-коммунальным хозяйством РФ. Повышение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса России» и «Создание и обеспечение устойчивости функционирования сектора коммунальных услуг», семинары «Промышленность Санкт-Петербурга для ЖКХ России», «Возврат долгов в ЖКХ. Влияние долговой проблемы на реформирование ЖКХ и пути ее решения» и «Опыт реформирования ЖКХ в восточных землях ФРГ», а также прошло заседание Комитета по строительству и ЖКХ Ассоциации экономического взаимодействия субъектов Северо-Запада РФ.

Выставка работала 4 дня. И все это время посетителей было достаточно: жилищный вопрос волнует всех.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## КОНКУРС

Первоначальная цель конкурса «Лучший прораб» носила сугубо специализированный и прагматичный характер – выявление и поощрение тех прорабов, у которых машины с кирпичом от производителей на стройплощадке разгружаются без задержек. До проведения конкурса даже штрафные санкции не помогли ускорить процесс разгрузки.

Публичное мероприятие на определение лучшего по профессии не только стало поддержкой и поощрением самых добросовестных, но и заставило аутсайдеров задуматься и изменить свое отношение к процессу разгрузки.

Впервые конкурс «Лучший прораб» прошел в 2000 году, с каждым годом он «рос», присоединяя к себе новых организаторов и участников. За семь лет его существования изменялись и дополнялись правила его проведения, но главная цель конкурса – независимая экспертная оценка квалификации производителей работ, оставалась неизменной. На значимость конкурса для строительного рынка указывает непереносимое участие в конкурсной комиссии представителей правительства Санкт-Петербурга.

Сегодня в число организаторов конкурса, кроме учредителя – ОАО «Победа ЛСР» – входят Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»; Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства»; Экспертный совет по определению надежности предприятий строительного комплекса (ЭСОН); Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве. Задачами конкурса являются повышение качества строительства; укрепление доверия со стороны инвесторов и дольщиков; снижение издержек строительного производства; сокращение инвестиционного цикла; повышение экономической эффективности подрядной деятельности.

Победителями конкурса в разные годы становились прорабы ЗАО «Строительный трест», «ЛенСпецСМУ», «М-индустрия», «Евромонолит». А в прошлом году впервые за всю историю победителем конкурса стала женщина – производитель работ ЗАО

## Ключевая фигура на стройплощадке



«Строительное управление № 2» Рита Шалаева. Специальными призами была отмечена работа прорабов ЗАО «АСЭРП», корпорации «Строймонтаж», «Гатчинский ДСК».

### ОЦЕНИВАЕМ РАБОТУ

В рамках конкурса «Лучший прораб-2006» конкурсная комиссия посещала один-два объекта в день, чтобы по разработанной методике оценить работу. Всего же в этом году 19 строительных компаний приняли решение об участии в борьбе за звание «лучшего». Впервые были заявлены и объекты из Ленинградской области.

Оказалось, мнение о том, что строительная площадка – это непременно явление вне эстетики, может быть опровергнуто при посещении некоторых из объектов. В частности, строительная площадка жилого комплек-

са «Смоленский» на Васильевском острове произвела вполне благоприятное впечатление на участников комиссии и представителей прессы. Объект радовал глаз и вычищенной территорией, и указателями, и ограждениями, и рабочими в спецодежде и касках. Конечно, что лукавить, все готовится к приезду компетентной комиссии, но изменить ситуацию на 100 процентов за один день невозможно. Поэтому можно говорить о том, что оценка профессионализма прорабов и состояния представленных на конкурс строительных площадок и документации носит вполне объективный характер.

Напомним, что итоги конкурса, подымающего престиж строителя, будут подведены 19 декабря.

ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА

## АРЕНДА

## Энергичный переезд

Началась подготовка к переезду ОАО «Ленэнерго» из исторического здания на Марсовом поле в бизнес-центр «Константа» на Ленинском проспекте.

Здание, расположенное по адресу: Ленинский проспект, 153 (площадь Конституции), было приобретено Промышленно-строительным банком в 2003 году. Реконструкция объекта заняла около трех лет. За это время новый бизнес-центр востребованного в Санкт-Петербурге класса В+ успел сменить собственника. Владельцем «Константы» стала московская компания «Главинвестпроект».

Договор аренды помещений в бизнес-центре на площади Конституции был заключен ОАО «Ленэнерго» с ООО «Охтинская слобода», структурой, специально созданной владельцем здания для взаимодействия с петербургскими подразделениями РАО «ЕЭС России». На Марсовом поле в распоряжении ОАО «Ленэнерго» находилось примерно 5,3 тыс. кв. метров. В новом офисе простора будет в три раза больше – Ленэнерго является арендатором более 15 тыс. кв. метров.

В настоящее время на площадях, отведенных для размещения всех структурных подразделений Ленэнерго, проводятся подготовительные работы – идет установка и подключение оборудования, создаются условия для нормальной работы сотрудников.

Планировалось, что переезд ОАО «Ленэнерго» на новое место жительства начнется еще в ноябре, но пока он фактически еще не ведется. Тем не менее, срок окончания переезда остается прежним – конец 2006 года. «В худшем случае этот процесс будет завершён в январе следующего года», – заявили в ОАО «Ленэнерго».

Первоначально предполагалось, что в «Константу» переедет не только Ленэнерго, но и Межрегиональная распределительная сетевая компания Северо-Запада. Однако информацию о том, что на площади Конституции будет размещаться и штаб-квартира МРСК, в компании не подтвердили. «Рассматривалось несколько вариантов, куда можно было бы перенести офис, но окончательное решение пока не принято. Трудно сказать, осуществится ли переезд в следующем году. Пока мы остаемся на Васильевском острове», – отметили в МРСК Северо-Запада.

Не собирается переезжать и ТГК-1, занимающая часть здания на Марсовом поле. «На ближайшие несколько лет нет планов по переносу офиса компании в другое место», – прокомментировали в ОАО «ТГК-1».

Учитывая, что, по крайней мере, один «квартиросъемщик», прописанный на Марсовом поле, 1, не собирается освобождать занимаемые площади, можно сказать, что реконструкция этого здания в пятизвездную гостиницу в ближайшее время не предвидится.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

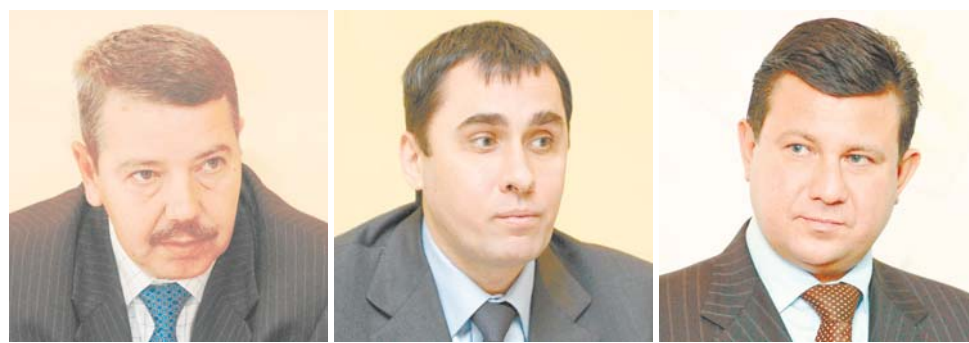
## СЪЕЗД

## Бизнесу и власти нужна система

Четвертый ежегодный Съезд строителей позволил специалистам строительной отрасли Санкт-Петербурга и городской власти вместе рассмотреть множество накопившихся вопросов. Как выяснилось, проблем за последние четыре года не убавилось. Напротив, их стало больше. В основном они связаны с новыми тенденциями в развитии строительного комплекса. Строители предполагают, что до следующего съезда преодолеть некоторые трудности, в частности, связанные с подключением энергетических сетей, будет практически нереально.

Для участников строительного рынка Санкт-Петербурга ежегодный съезд является хорошей возможностью вместе с представителями власти обсудить существующие проблемы и расставить в их решении все точки над і. Главное, как отмечает вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров, продолжается диалог власти и бизнеса. Однако, как утверждает президент Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Максим Шубарев, диалог между властью и бизнесом – процесс далеко не быстрый и требует четкой системы. Совместные решения строителей и власти реализуются в течение длительного времени. Отнюдь не сразу, например, урегулировалась система проведения инвестиционных торгов. К такому процессу, по словам Максима Шубарева, ни огромный административный аппарат, ни тем более представители бизнеса не могут подготовиться «за пять минут». То же самое происходит и в других направлениях строительного рынка города.

Одну из главных проблем, решить которые невозможно даже за год, Александр Вахмистров связывает с подключением энергетических сетей. Строительство трансформаторных подстанций в этом году постепенно начало набирать обороты. Несмотря на это, трансформаторов в городе по-прежнему катастрофически мало. Построенные подстанции – лишь малая толика того, что предстоит еще сделать. «Нам не решить эту проблему



ни в 2007-м году, ни в 2008-м», – признал Александр Вахмистров, предвзято четвертый Съезд строителей.

Энергетические проблемы прямо отражаются на вводе новых объектов в эксплуатацию и, соответственно, на их стоимости. Постоянный рост цен на жилую недвижимость – это результат вопросов разных направлений строительства, но решенных по сей день. Максим Шубарев отмечает, что падение цен в ближайшее время не предвидится. «В настоящее время цены на жилье вполне отвечают ситуации, сложившейся в Москве и в Санкт-Петербурге», – говорит Максим Шубарев.

Строители понимают, что в сложившейся ситуации сделать жилье действительно доступным, мягко говоря, нелегко. В первую очередь представители власти и застройщики планируют увеличить объемы жилищного строительства. Тем более что, по словам Александра Вахмистрова, «запас участков для строительства доступного жилья есть». В следующем году, как отмечает вице-губернатор, город намерен продать земельные участки в различных районах для строительства жилья на 4 млн 400 тыс. кв. метров.

В настоящее время, по словам Александра Вахмистрова, сдача жилой недвижимости сопровождается разными сложностями. Объясняется это в первую очередь переходом на новую методику приемки жилья. «Если ранее была рабочая ко-

миссия, по замечаниям которой застройщики в течение одного месяца устраняли недостатки, то сейчас процесс существенно усложнился», – говорит Александр Вахмистров. – Чтобы ввести объект в эксплуатацию, застройщику нужно получить свидетельства всех соответствующих ведомств». Такой процесс в реальности занимает гораздо больше времени, чем один месяц, и сегодня, по мнению строителей, требует совершенствования.

Серьезный вопрос для строителей сегодня представляет процесс подготовки квалифицированных кадров. Глава Комитета по строительству Роман Филимонов обращает на это особое внимание. В первую очередь именно от профессионального уровня специалистов зависит качество строительства в целом.

Несмотря на все существующие проблемы, Александр Вахмистров отмечает, что за последний год строительная отрасль Санкт-Петербурга все же вышла на качественно иной уровень. Главной гордостью Александр Вахмистров называет построенную в этом году кольцевую автомобильную дорогу. Впереди множество крупных проектов, реализация которых потребует длительного времени. Чтобы оно не затянулось, строители и городские власти решат наиболее проблемные, рассмотренные на съезде. По крайней мере, будут к этому стремиться.

МАРИНА ГОЛОВА, ФОТО ВЛАДИМИРА ТИЛЕСА



### УСТРОЙСТВО ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОЛОВ,

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

## СУБСИДИИ

## Город поможет Водоканалу

**П**равительство Санкт-Петербурга на последнем заседании приняло проект закона «О финансировании расходов на эксплуатацию и капитальный ремонт фонтанов и фонтанных комплексов».

Согласно принятым ранее решениям все 36 фонтанов и фонтанных комплексов, в том числе самые крупные, введенные недавно в строй: в акватории Невы, на Московской площади и площади Ленина, находящаяся в ведении ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Однако эксплуатация и капитальный ремонт фонтанов как объектов благоустройства – дело дорогостоящее, а потому осуществляется не только за счет средств Водоканала, но и за счет средств бюджета города. В текущем году на эти цели выделен 61 млн рублей, в том числе 7,5 миллиона – из городского бюджета.

В следующем году по ведомственной структуре Комитета по энергетике и инженерному обеспечению на эксплуатацию городских фонтанов планируется израсходовать 88 млн рублей (увеличение в 11 раз). Кроме того, необходимы субсидии на капитальный ремонт фонтанов в размере 23 млн рублей. Между тем, по мнению руководителя ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Феликса Кармазинова, минимальная потребность средств на эксплуатацию фонтанов и фонтанных комплексов в 2007 году составляет 158,2 млн рублей.

Согласно федеральному законодательству ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» не вправе финансировать за счет тарифа затраты на эксплуатацию объектов, не связанных с предоставлением услуг водоснабжения и водоотведения. Поэтому расходы должны напрямую финансироваться из бюджета. С этим никто не стал спорить.

## ТАРИФЫ

## Плата за газ – отдельно

**Н**а прошедшей неделе правительство утвердило проект закона «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах». Документ принят во исполнение информационного письма Федеральной службы по тарифам.

С 1 января при установлении тарифов энергоснабжающих организаций на газ, реализуемый населению, расходы на обслуживание внутридомового газового оборудования будут выведены из структуры тарифов на газ и прописаны отдельной строкой в квитанции на квартплату.

Сумма в квитанции увеличится на 22 копейки с каждого квадратного метра, или на 4,33 рубля с человека.

По словам председателя Жилищного комитета Юниса Лукманова, квартплата при этом увеличится не более чем на 15 процентов, тогда как федеральные нормы позволяют увеличивать ее на 20 процентов в год. «Мы в течение года занимались вопросом урегулирования тарифов по содержанию и текущему ремонту жилого фонда, – отметил чиновник, – приводили в соответствие нормы Жилищного кодекса с городским законодательством. И вот, наконец, подошли к тому, чтобы подвести к федеральному законодательству и тарифы на содержание газового оборудования». По данным Комитета по тарифам, расход на содержание придомовых газовых систем на 2007 год в целом по государственному жилому фонду



(57,6 млн кв. метров) составит 128 млн рублей без НДС или 151 миллион с НДС.

По непонятной причине губернатор Валентина Матвиенко не позволила руководителю Комитета завершить доклад, прервав его словами: «По-моему, вопрос понятен. Раньше расходы на ремонт домовых инженерных систем газового оборудования входили в тариф. Теперь из тарифа эта цифра в соответствии с федеральным законодательством выводится и записывается отдельной строкой. Тем самым, цена за газ для населения уменьшается. Обыкновенное техническое изменение».

К сожалению, изменение не совсем техническое, так как цена за газ практически не изменится, в соответствии с увеличением с 1 января самого тарифа. Только если раньше была одна строчка в квитанции, то теперь их будет две. И сделано это, во-первых, потому, что за газовое оборудование теперь будет отвечать тот, кто управляет домом, то есть сами жильцы, либо ТСЖ, либо наемные управляющие компании.

А во-вторых, потому, что газ мы вскоре так же будем приобретать по рыночной стоимости, как это происходит сейчас с электричеством. Так что в ближайшее время цены будут только расти.

## ДЕНЬГИ

## Компенсации через личные счета

**Г**ородское правительство утвердило постановление «О порядке перечисления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Отныне адресная поддержка семей и одиноких граждан, имеющих право на льготы, будет осуществляться путем перечисления компенсаций и субсидий непосредственно на счета граждан.

Принимать решение о предоставлении либо об отказе в получении субсидий и компенсаций, производить их расчет и учет будет по-прежнему Жилищный комитет. И оформлять эту помощь продолжат в тех же 75 пунктах, которые действуют в районах. А вот перечислять средства на счета граждан поручено Комитету по труду и социальной защите. Обосновано это решение тем, что именно в этом комитете собрана полная база данных по всем льготникам, малоимущим и пенсионерам. Сведения о компенсациях и

субсидиях будут направляться в Городской центр по начислению пенсий и пособий, и только затем необходимые средства будут перечисляться на личные счета граждан в банках или почтовых отделениях.

В квитанциях на оплату жилья и коммунальных услуг будет указываться полная сумма, за исключением скидки на жилье в 50 процентов, которую имеют ветераны, и в 30 процентов – для других категорий граждан.

По словам председателя Комитета по труду Александра Ржаненкова, «субсидии на счета граждан будут перечисляться до 1 числа наступающего месяца. Таким образом, гражданин, получив соответствующую сумму на руки, может до 10 числа оплатить счета за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме. При этом субсидия начисляется вперед за 6 месяцев. Другая ситуация с компенсациями. Их граждане будут получать после оплаты полной стоимости квартиры».

в совокупном доходе. При этом выпали иные категории малоимущих граждан – многодетные семьи, инвалиды, одинокие матери и пенсионеры. Поэтому город принял свой закон о компенсациях этим гражданам. Я имею в виду семьи с пенсионерами, с детьми до 18 лет, одиноких матерей, семьи с детьми-инвалидами. То есть город придумал систему компенсации для защиты этих категорий петербуржцев. Это наша городская мера защиты граждан. Средства на это в бюджете предусмотрены. Это то, что касается идеологии.

Теперь по технике исполнения. Я давно просила не гонять эти деньги по ЖЭКам, по монополистам, а перечислять их непосредственно на счета граждан. Все 125 тысяч льготников должны открыть счет в банке либо на почте. Субсидия будет перечисляться на этот счет. Гражданин получает деньги и идет оплачивать квартиру. Если он в течение трех месяцев не заплатил за квартиру, то начисление субсидий ему приостанавливается до тех пор, пока он полностью не рассчитается.

## СТРОИТЕЛЬСТВО

## Новая теплотрасса на Юго-Западе

**Г**ородское правительство приняло постановление «О проектировании и строительстве тепломагистрали от 4-й Красносельской котельной до юго-западной теплоэлектроцентрали». Строительство будет осуществляться за счет средств бюджета города, государственным заказчиком выступит Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Стоимость проекта – 1,35 млрд рублей.

Председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александр Бобров сообщил, что первая очередь теплотрассы (7,4 км) будет построена к началу отопительного сезона 2007-2008 годов. Строительство второй очереди (1,7 км в сторону ТЭЦ-14, ТЭЦ-15) предполагается завершить в III квартале 2009 года. Конкурс на рабочее проектирование и строительство будет объявлен до конца 2006 года. Открытым способом будет построена треть трассы к 4-й Красносельской котельной.

Вызвавший на предыдущем заседании бурные обсуждения участок в районе Петергофского шоссе, будет построен в подземном варианте. Как будто все понятно. Тем не менее, в общем вполне обычное постановление вызвало оживленные споры.

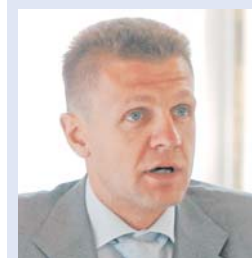
Председатель Юридического комитета Анна Митянина заметила, что так и не был решен вопрос о статусе имущества, то есть не сформирована правовая база под данное постановление. Губернатор возмутилась. Однако Александр Бобров пояснил, что вопрос не решен на федеральном уровне: не ясно, как обозначать сети – как движимое или недвижимое имущество. От этого зависит необходимость выделения или не выделения земельного участка. Валентине Матвиенко эта ситуация не понравилась.

Как разъяснил вице-губернатор Александр Вахмистров, рабочая группа пришла к пониманию, что все подземные коммуникации можно отнести к движимому имуществу, и в этом случае не требуется оформление выделения земельного участка. А поверх трассы можно строить дороги, магазины и прочие

здания, кроме жилья. Если же коммуникации надземные, то имущество является недвижимым, формируется земельный участок, который передается эксплуатирующей организации в аренду или на праве безвозмездного пользования. По мнению Александра Вахмистрова, вопрос решен и его осталось только оформить в письменном виде, то есть в форме постановления.

Губернатор потребовала выдать документ к 15 января будущего года. На этом обсуждение завершили.

## КОММЕНТАРИЙ



**Александр Бобров, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению:**

– Правительство приняло постановление «О строительстве Юго-Западной ТЭЦ». Саму ТЭЦ

строит инвестор, а город обязан построить внешние сети, за исключением газопровода, который будет строить ОАО «Газпром». Такова схема государственно-частного партнерства. Строительство сетей пойдет в две стороны. Одна – в сторону 4-й Красносельской котельной. От нее будут снабжаться «Балтийская Жемчужина» и 20, 21, 29 кварталы Юго-Запада, другая магистраль – в сторону существующих ТЭЦ – 14 и 15. Эта магистраль будет снабжать 15 и 18 кварталы Юго-Запада.

В рамках госзаказа проведем конкурс. Первая очередь магистрали будет сдана к концу 2007 года, вторая – к концу 2009. Что касается порядка оформления документов и разрешения на строительство, этот вопрос не урегулирован на федеральном уровне. Идет спор о движимом и недвижимом имуществе. Движимому имуществу не нужно регистрировать участок под строительство, и в этом вся суть.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## КОММЕНТАРИЙ



**Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:**

– Теперь объясняю на языке трех осин. У нас есть граждане, которые имеют льготы по оплате коммунальных услуг. Эти граж-

дане получают квитанцию, в которой написано: скидка 50 процентов, и цена указана с учетом этой скидки. С этим все понятно. И для этих граждан ничего не изменится. Для всех остальных граждан, в чьем совокупном семейном доходе доля квартплаты превышает 18 процентов, начисляется городская субсидия. Это очень серьезная мера социальной поддержки. Согласно Жилищному кодексу есть только одно основание для субсидии, а именно – превышение доли квартплаты

## ПАРТНЕРСТВО

**З**аконодательное собрание 6 декабря приняло за основу проект закона «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах», внесенный губернатором.

Законопроект определяет принципы и формы участия города в государственно-частных партнерствах, регулирует порядок проведения конкурсов на право заключения соглашения, устанавливает гарантии прав партнеров. Участие Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах осуществляется в целях создания (реконструкции) или эксплуатации объектов транспортной инфраструктуры, включая железнодорожный, автомобильный, водный, воздушный и подземный транспорт; системы коммунального хозяйства; объектов энергоснабжения; объектов связи и телекоммуникаций; объектов сферы культуры, здравоохранения и социального обслуживания; объектов сферы туризма и спорта.

Как сообщил вице-губернатор Юрий Молчанов, одной из причин, сдерживающей развитие экономики Санкт-Петербурга, является неудовлетворительное состояние городской инфраструктуры. Закон направлен на привлечение в инфраструктуру города частных инвестиций. Единственным правовым актом в России, который регулирует эти процессы, является федеральный закон «О концессионных соглашениях», но, к сожалению, он не затрагивает достаточно большое число возможных схем государственно-частного партнерства. В предлагаемом законопроекте скрупулезно прописаны условия, на которых Санкт-Петербург будет участвовать в государственно-частных партнерствах, есть разделы, определяющие требования к частному участнику; разделы, посвященные разделению рисков и объектам, в отношении которых могут заключаться такие договоры. «Законопроект направлен на те проекты, осуществление которых только за счет частных средств невозможно ввиду их нерентабельности и низкой доходности, и город будет финансировать такие проекты с тем, чтобы условия минимальной доходности стали приемлемы для частных инвесторов», — отметил вице-губернатор.

Отвечая на вопрос депутата Сергея Гуляева, кому будут принадлежать созданные по таким схемам объекты, г-н Молчанов пояснил, что существует несколько вариантов: первый — объект находится в государственной собственности и во время его создания, и во время его эксплуатации (примеры: Западный скоростной диаметр, Орловский тоннель); второй — объект находится в частной собственности до тех пор, пока он не окупится, затем он возвращается в собственность Санкт-Петербурга (пример — Юго-Западные очистные сооруже-

# Пионерский закон



Юрий Молчанов, вице-губернатор: «Одной из причин, сдерживающей развитие экономики Санкт-Петербурга, является неудовлетворительное состояние городской инфраструктуры»

ния); третий вариант — объект находится все время в частной собственности при условии выполнения задач, на которые он был ориентирован.

Депутат Сергей Никешин напомнил, что аналогичный законопроект, в основе которого лежал опыт губернатора Красноярского края Александра Хлопонина по развитию экономики региона, был подготовлен им еще 1,5 года назад. Тогда правительство Санкт-Петербурга дало отрицательный отзыв на этот законопроект, причем доводы были точно такие же, как и в заключении Юридического управления Законодательного собрания к обсуждаемому законопроекту — полномочия субъектов Российской Федерации на сегодняшний день ограничены действующим федеральным законодательством: ФЗ «О концессионных соглашениях», ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ», «О приватизации государственного и муниципального имущества». Часть новелл из того законопроекта перешли в законопроект «О совершенствовании механизма осуществления инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге», который сейчас готов к рассмотрению в третьем чтении. «Мне непонятно, какие изменения в правовой базе произошли за это время», — заметил депутат.

По мнению представителя губернатора в Законодательном собрании Михаила Бродского, государственно-частные партнерства гражданским законодательством РФ не предусмотрены, однако они и не запрещены. Данный закон принимается в рамках гражданского законодательства РФ, не изменяя и не регулируя его нормы. «Положения законопроекта не выходят за рамки региональных полномочий, более того, все его положения в настоящее время охватывают практическую деятельность органов государственной власти Санкт-Петербурга», — отметил г-н Бродский.

«У меня большие сомнения, что данный законопроект не выходит за рамки полномочий Санкт-Петербурга», — заявил председатель комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Михаил Амосов, — и для того, чтобы уйти от серьезного разговора по законопроекту, он намеренно вынесен на обсуждение Законодательного собрания без предварительного обсуждения в профильных комиссиях». По мнению депутата, данный законопроект является вторжением в сферу полномочий федеральных органов власти, «и об этом нас предупреждают юристы».

Председатель Комитета по законодательству Игорь Михайлов напомнил, что согласно действующему законодательству и федеральному, и местному, включая Устав Санкт-Петербурга, имуществом города распоряжается губернатор. Исходя из этой логики, правительство могло бы обойтись и постановлением по



Игорь Михайлов, председатель Комитета по законодательству: «Имуществом города распоряжается губернатор»

данному вопросу. Однако с учетом его юридической сложности правительство решило привлечь к обсуждению Законодательное собрание и предложило законопроект, который представляет собой первую попытку субъекта Федерации детализировать норму Гражданского кодекса как алгоритм действий. «Это не расширение и не сужение этой нормы, а попытка определить процедуру в виде закона, которую чиновники уже не смогут менять в зависимости от конъюнктуры», — отметил депутат. — Правовые издержки законопроекта могут быть устранены в последующих чтениях. Массштабные проекты, которые сейчас разворачиваются в городе, требуют такого закона, иначе губернатора постоянно будут обвинять в культурных решениях».

Алексей Белоусов рассказал, что первый проект данного закона был разработан еще в 2003 году. Рабочая группа, созданная при правительстве Санкт-Петербурга, за три года прошла непростой путь, с большим трудом преодолевая сопротивление Юридического комитета. Принятие данного закона увеличит инвестиционные вложения в инфраструктуру Санкт-Петербурга, так как отсутствие законодательной базы сдерживает частных инвесторов. «Закон является пионерским, и я надеюсь, что и Государственная дума, и многие субъекты Федерации пойдут по аналогичному пути», — заявил депутат.

Завершая дискуссию, вице-губернатор Молчанов напомнил, что Юго-Западные очистные сооружения как проект государственно-частного партнерства был начат в 2002 году. Все документы подписаны в рамках гражданского законодательства, проект успешно реализуется, и никто, включая прокуратуру, не заявил о нарушении действующего законодательства. Обвинения в том, что законопроект отстраняет Законодательное собрание от участия в подготовке партнерских проектов, неправомерны. Статья 8 пункт 4, статья 9 пункт 3 законопроекта говорят о том, что в случае финансирования проектов Санкт-Петербургом целевые программы принимаются Законодательным собранием. «Все заседания правительства Санкт-Петербурга полностью открыты, и все депутаты приглашаются для участия в обсуждении интересующих их вопросов», — заявил г-н Молчанов.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

## НЕВСКАЯ ИПОТЕКА

**О** создании первой специализированной компании ООО «Северо-Западная ипотечная компания «Невская ипотека» на рынке ипотечного кредитования Северо-Запада России в партнерстве с крупнейшими участниками рынка объявили совместно ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство», ОАО «Ленинградское областное ипотечное агентство», Ассоциация банков Северо-Запада и Группа компаний «Бюллетень недвижимости».

О новой компании рассказывает председатель Совета директоров Павел Созинов.



## Новый участник рынка

— Павел Борисович, в чем особенности деятельности «Невской ипотеки»?

— Северо-западная ипотечная компания «Невская Ипотека» заявляет о себе как о принципиально новом участнике рынка, формирующем системный подход и реализующем новые технологии и инструментов на рынке ипотечного кредитования.

Компания будет не только полномочным представителем в рамках федеральной ипотечной программы, реализуемой Санкт-Петербургским ипотечным агентством и Ленинградским областным ипотечным агентством на Северо-Западе России, но и уполномоченным оператором по ряду программ коммерческих банков в регионе, работая как с населением, так и ипотечными брокерами и риэлторами.

— Новая компания — это оператор региональных ипотечных агентств Северо-Запада?

— Одной из основных задач компании станет разработка и внедрение стандартов качества услуг и технологий ипотечных брокеров, что будет достигаться за счет эффективного взаимодействия на рынке ипотечного кредитования с банками, брокерами, страховыми компаниями.

Компания получила статус уполномоченного оператора Санкт-Петербургского ипотечного агентства, и в ближайшее время планируется реализация аналогичных функций и во взаимодействии с Ленинградским областным ипотечным агентством.

Отдельным направлением станет работа с ипотечными программами по коммерческой недвижимости и работа с ипотечными брокерами, риэлторами и страховыми компаниями.

— Почему возникла необходимость создания новой ипотечной компании? Недостаточно существующих?

— В крупнейших мегаполисах динамично развивается рынок банковских услуг, рынок недвижимости и возрастает конкуренция как между собственными ипотечными программами коммерческих банков, так и с банками, работающими в рамках системы ФАИЖК. В Петербурге не более 15 процентов всех ипотечных кредитов рефинансируется по системе ФАИЖК. Эта ситуация говорит не только о конкурентной среде на рынке ипотечных продуктов, но и о необходимости четкого сегментирования рынка и оказываемых на нем услуг. К сожалению, уполномоченные региональными операторами АИЖК банки, работающие на разных сегментах рынка, оказывают зачастую менее конкурентоспособными, чем коммерческие банки, предлагающие собственные программы и специализирующимися исключительно на ипотечном кредитовании.

При этом я учитываю, что действующая сегодня ипотечная программа АИЖК, безусловно, одна из лидирующих, по своим параметрам, среди программ ипотечного кредитования в России. Поэтому считаю правильным, что ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» пошло на беспрецедентный шаг по созданию сети уполномоченных операторов, напрямую работающих как с заемщиками, так и риэлторами, брокерами, что будет выгодно как самим этим операторам, так и банкам в части увеличения клиентопотока и доходности этих операций.

Первой тестовой моделью, которую мы предлагаем нашим клиентам, станет ООО «Северо-Западная ипотечная компания «Невская ипотека». Эта компания будет как предлагать комплексное «под ключ» обслуживание самих участников рынка (юридические лица): риэлторов и ипотечных брокеров при оформлении ипотечных сделок по «Городской программе ипотечного кредитования», так и работать с физическими лицами — заемщиками. В целях ускорения работы ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» передает нам функции по андеррайтингу заемщиков, что, безусловно, позволит работать более продуктивно на рынке при сохранении необходимого качества услуг.

— «Невская ипотека» будет работать по стандартам АИЖК или по собственной схеме предоставления кредитов?

— Мы, являясь в том числе уполномоченным оператором ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство», работаем в первую очередь по стандартам АИЖК, создавая и внедряя новую методологию взаимодействия партнеров в системе АИЖК. После необходимого тестирования и апробации, методология будет предложена по согласованию с руководством ФАИЖК в качестве опытной модели в рамках общероссийской системы АИЖК на федеральном уровне. В то же время, понимая необходимость расширения линейки ипотечных продуктов для клиентов, мы готовы работать и с ипотечными программами наших партнеров. И здесь СЗИК «Невская ипотека» станет тестовой моделью, опытной площадкой для разработки профессиональных стандартов для компаний, предоставляющих услуги на рынке ипотечного кредитования. Рефинансирование ипотечных кредитов — это следующий шаг в развитии «Невской ипотеки», который планируется нами в 2007 году.

## РЕКОНСТРУКЦИЯ

# Смогут работать «в одно окно»

**В Калининском районе реконструируют нежилое здание для последующего размещения в нем отделения Пенсионного фонда. К существующему зданию будет сделана пристройка, сопоставимая по площади с основным корпусом.**

Здание, которое находится по адресу: Кондратьевский проспект, 12, лит. А, было предоставлено Управлению Пенсионного фонда РФ на праве постоянного (бессрочного) пользования еще в 2004 году. Участок находится в объединенной зоне регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города, в границах территории №6. На участке и рядом с ним нет объектов культурного наследия. Основные требования к новому зданию со стороны КГИОП – приемлемые для данной территории высота и силуэт здания. Участок расположен в границах производственной зоны Калининского района между Лесным и Кондратьевским проспектами и ограничен территорией завода «Красный Выборжец», складскими и административными зданиями, Кондратьевским проспектом и жилым домом 8/7 по улице Ватутина.

Проект, выполненный ООО «Прокс», предполагает реконструкцию существующего 5-этажного здания и пристройку к нему двух новых корпусов – пятиэтажного (под углом к существующему зданию) и одноэтажного (параллельно существующему зданию). Таким образом, будет сформирован внутренний двор. Существующее здание построено в конце XIX века, в течение последних 20 лет не эксплуати-



ровалось и сегодня находится в полуразрушенном состоянии, требует полного капитального ремонта с усилением и восстановлением всех конструктивных элементов. (Техническое обследование проводилось в 2005 году). Главный вход после реконструкции предусмотрен со стороны Кондратьевского проспекта. В здании будут не только кабинеты для приема граждан и сотрудников Пенсионного фонда, но и буфет (на 48 мест) с конференц-залом. Здание

оборудуют двумя лифтами. Планируется, что здесь смогут работать 240 человек, предполагаемое количество посетителей – 800 человек.

Предполагается устройство трех открытых автостоянок на 4, 7 и 10 машин, а также комплексное благоустройство территории с ограждением ее металлической решеткой, имеющей ворота.

По словам начальника Управления Пенсионного фонда РФ по Калининскому району Санкт-Пете-

тербурга г-жи Ивановой, многие жители района знают адрес: Кондратьевский проспект, 24. Здесь с февраля 2003 года располагается Управление Пенсионного фонда. Однако эти помещения «не соответствуют требованиям по нормативам площади и планировке». С вводом в эксплуатацию этого здания районное отделение Пенсионного фонда собирается перейти на обслуживание посетителей по принципу «одного окна». В здании предусмотрено устройство пандусов для перемещения инвалидов колясок, туалетных комнат. Управление получит возможность работать вместе с Отделом персонализированного учета и взаимодействия со страхователями и застрахованными лицами (сейчас располагается в доме 73 по проспекту Энгельса). Это позволит сократить сроки сбора и обработки документов, а в конечном итоге – назначения и перерасчета пенсий.

Завершить реконструкцию планируется через 33 месяца после выхода соответствующего постановления городского правительства. Проектирование, строительство и реконструкция объектов недвижимости для размещения отделений Пенсионного фонда по Санкт-Петербургу и Ленинградской области осуществляется за счет собственных средств фонда.

Площадь земельного участка – 3453 кв. метра  
Площадь застройки – 1540 кв. метров (960 кв. метров – реконструируемое здание и 580 кв. метров – пристройка)  
Общая площадь здания – 4510,2 кв. метра  
Строительный объем – 26 500 кубометров  
Высота – 5 этажей (пристройка – 1–5 этажей)

## РЕКОНСТРУКЦИЯ



# В рамках единого проекта

**Два лицевых корпуса Апраксина двора, расположенных вдоль Садовой улицы и улицы Ломоносова, планирует реконструировать ООО «ИСК «Апраксин двор». Большая часть помещений в этих главных для торгового комплекса корпусах сегодня находится в частной собственности. Очевидно, что процесс их освобождения будет не быстрым. Пока правительство Санкт-Петербурга готовит только распоряжение о мерах по их реконструкции.**

В распоряжении городского правительства распорядились поручения комитетам. Так, указано, что КГА должен подготовить заключение о градостроительной возможности реконструкции корпусов 1 и 2 по адресу: улица Садовая, 28-30 под административно-торговые цели. КГИОП обязан опреде-

лить статус объектов и возможность их реконструкции с точки зрения положений, регулирующих вопросы охраны памятников, а КЗРиЗ и КУГИ – определить имущественно-правовой статус зданий и земельных участков, на которых они расположены.

Решить имущественно-правовые вопросы и подготовить документацию для предоставления корпусов под реконструкцию планируется в течение 11 месяцев с момента выхода распоряжения городского правительства.

Корпус 1 (стоящий вдоль Садовой улицы) имеет общую площадь 26 846,5 кв. метра; корпус 2 (расположенный вдоль улицы Ломоносова) – 3272,9 кв. метра. Именно эти здания наиболее часто посещают горожане, когда они делают покупки в Апраксинском дворе. Однако по мнению председателя КУГИ Игоря Метельского, «использование

рассматриваемых зданий является недостаточно эффективным: значительная часть помещений находится в частной собственности различных лиц (в корпусе 1 – 61 процент общей площади здания) и используется под торговые цели. Разрозненные собственники помещений не заинтересованы в проведении комплексных ремонтно-реставрационных работ, работ по реконструкции систем инженерного обеспечения зданий и благоустройству прилегающей территории. В неудовлетворительном состоянии находятся помещения общего пользования. Правовой механизм координации деятельности собственников помещений по ремонту зданий отсутствует». В результате такой эксплуатации ухудшается техническое состояние и внешний облик корпусов, а это, в свою очередь, отрицательно влияет на эффективность использования соседних зданий, имидж территории в целом. Руководитель КУГИ считает, что необходима полная реконструкция этих корпусов «в рамках единого проекта с созданием в них современного торгового делового комплекса».

## КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ

# Расчертили «Квартал за гербом»

**Утверждены проект планировки и проект межевания обширной территории в Петродворце, осваивать которую собирается СК «Петербургская Недвижимость».**

Площадь территории, ограниченной Разводной улицей, улицей Морского десанта, Санкт-Петербургским проспектом и Фабричной канавкой, составляет 42 га. Это часть территории исторического, так называемого «среднего Петергофа». Внутри этой территории находятся улицы: Конно-Гренадерская, Золотая, Пролетная, Прудовская, Эйхинская и Волконская. Предлагаемое архитектурно-планировочное решение основано на сложившейся планировочной структуре и сохраняет ее ценные планировочные элементы.

Сегодня эта территория состоит из 13 небольших кварталов. Вся она, согласно разработкам проектировщиков – Архитектурной мастерской «Студия 44», будет поделена на три зоны: общественно-деловую (Д1), инженерной инфраструктуры (И1) и улично-дорожной сети (У). С севера и востока эта территория примыкает к Государственному музею-заповеднику «Петергоф»; с южной стороны, через Санкт-Петербургский проспект расположено ЗАО «ХК «Петродвор-

цовый часовой завод»; с юго-запада – территория ЗАО «Медтехника». Сейчас здесь стоят общественные здания, малоэтажные жилые дома, охраняемые исторические объекты и промышленные предприятия. Проект предполагает вывод из квартала производственных мощностей ОАО «Металлист» и моторизованной воинской части Министерства обороны РФ.

Территория включает в себя систему гидротехнических сооружений – каналов и прудов, подводящих воду к фонтанам и каскадам «Нижнего парка». Руслу Фабричной канавки и Марлинского канала направлены с юга на север, русло канала Гольца пересекает всю территорию проектирования с запада на восток. В восточной части находится большой «Сухой пруд». Проект планировки с установленными водоохранными зонами и прибрежными защитными полосами согласован с Невско-Ладужским бассейновым водным управлением. Часть территории входит в пределы Санкт-Петербургского природного заказника, включенного в Генеральный план города. По данным Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, в границах заказника нельзя использовать территорию «для нужд, связанных с загрязнением земной поверхности токсичными и вредными веществами».

Кварталы 19207Б и 19207-Б (расположены вдоль Фабричной канавки) предназначены для формирования двух скверов общей площадью около 15 тыс. кв. метров. Здесь же будет размещена церковь Св. Петра и Павла (площадь участка составляет 2,2 тыс. кв. метров).

Соседние кварталы 19223 и 19222 (угол Фабричной канавки и улицы Морского десанта) пред-

назначены для строительства гостиничных комплексов. Площадь кварталов соответственно составляет 40 тыс. кв. метров и 41,6 тыс. кв. метров. В первом квартале участок площадью 8 тыс. кв. метров будет выделен для строительства коммерческого центра. На втором участке под эту же функцию резервирован участок площадью 4,1 тыс. кв. метров.

Далее, если двигаться по улице Морского десанта в сторону Разводной улицы, находятся два небольших квартала, выделенные для строительства скверов (4506 кв. метров и 5384 кв. метра).

Квартал 19216 (участок площадью 8,1 тыс. кв. метров) имеет форму треугольника и одной стороной примыкает к Санкт-Петербургскому проспекту. Здесь планируют разместить АЗС, РТП и сквер.

Квартал 19221 расположен в центре предназначенной для преобразования территории, его площадь составляет 25,4 тыс. кв. метров, здесь планируют построить апартамент-отель. Соседний с ним квартал 19221А (находится ближе к улице Морского десанта) будет осваиваться под жилищное строительство. Площадь жилой зоны составляет 2,8 тыс. кв. метров, площадь сквера – 8860 кв. метров.

Квартал 19217 – «трапецию», расположенную вдоль Санкт-Петербургского проспекта, планируют сделать зоной общественно-деловой застройки (ее площадь 10,5 тыс. кв. метров) и «зоной учебного комбината и детских дошкольных учреждений» (19 тыс. кв. метров). Здесь же будет построена ГРП.

Квартал 19220В площадью 34,7 тыс. кв. метров одной из своих границ примыкает к улице Морского десанта. Зона спланирована для размещения апартамент-отеля.

Соседний квартал 19220А тоже займет апартамент-отель (площадь участка 16,5 тыс. кв. метров). Также здесь выделена зона воссоздания исторического комплекса «Дачи Разумовской» (площадь участка 13,3 тыс. кв. метров).

Квартал 19218, вытянутый вдоль Санкт-Петербургского проспекта, предусматривается под размещение зоны общественно-деловой застройки, его площадь составляет 36,5 тыс. кв. метров.

Подача воды потребителям проектируется от действующей водопроводной станции в Заячьем ремизе с водозабором из Никольского пруда и от Южной водопроводной станции. Теплоснабжение будет организовано от локальных котельных на газовом топливе, электроснабжение – от новой подстанции «Петродворец», телефонная связь проведут от АТС-427 (ул. Путешественника Козлова, 9).

На многолюдном (98 человек) общественном обсуждении проекта планировки и проекта межевания территории, которое состоялось в сентябре 2006 года, местные жители в целом благосклонно отнеслись к идее проектировщиков. На вопрос, что получат местные жители от реализации проекта, представитель СК «Петербургская Недвижимость» сообщил, что 158 семей получат новое жилье, будет благоустроена территория, создано 500 рабочих мест, построен конференц-зал, культурно-досуговые и развлекательные комплексы. Жители Петродворца смогут посещать SPA-отель и «водный комплекс». Все здания, построенные на этой территории, будут двухэтажными с максимальной высотой 10 метров до конька кровли. Единственное из существенных замечаний к проекту инвестора, внесенных в протокол собрания, – перенос одной из автостоянок и строительство на ее месте детского сада.

## ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

# Не успели по объективным причинам

**Н**ескольким фирмам, не успевшим уложиться в сроки, отведенные для проведения изыскательских работ из-за изменений порядка подготовки градостроительной документации, разрешат пройти изыскания «по новой».

По словам первого заместителя председателя Комитета по строительству Николая Крутова, сделать это разрешат только тем инвесторам, у которых проектная документация находится в стадии высокой готовности. Сейчас в списке компаний, претендующих на прохождение этапа изыскательских работ во второй раз, числится 18 фирм, которые начали реализацию своих строительных проектов по 19 адресам.

Один из них – северо-западнее пересечения Учительской улицы с улицей Ольги Форш в Калининском районе. Здесь ГСК «Калининский» на месте своих временных гаражей планирует возвести многоэтажный паркинг. Площадь участка составляет 13 886 кв. метров. Часть этой территории находится во временной аренде ООО «Реал». По информации КГА, участок расположен в квартале 41 района севернее Муриноского ручья, в зоне инженерно-транспортной инфраструктуры. Сегодня подготовлены временный регламент застройки территории, ограниченной улицами Ольги Форш, Учительской улицей, улицей Демьяна Бедного и проездом, соединяющим улицы Ольги Форш и Демьяна Бедного. Выполнен проект межевания, уже согласованы в КГА и предпроектные проработки. Планируется, что площадь застройки составит 6679 кв. метров, строительный объем – 101 тыс. кубометров. Многоэтажный паркинг будет 4-этажным и не превысит установленной временным регламентом высоты – 20 метров.

Не успела уложиться в сроки изыскательских работ и ИСГ «Невский Синдикат». Компания работает над проектом строительства дома отдыха на двух участках, расположенных в городе Сестрорецке. Первый участок имеет площадь 94 670 кв.



Фото Владимира Титова

метров и находится юго-западнее пересечения 2-й Луговой улицы с Большой Купальной улицей. Второй участок лежит севернее пересечения Большой Купальной улицей и 1-й Луговой, его площадь – 48 890 кв. метров. Первый участок ограничен с юга территорией базы отдыха с открытой автостоянкой и Большой Купальной улицей, с запада – прибрежной защитной полосой Финского залива, с востока – проездом и усадебными жилыми домами, с севера – зелеными насаждениями общего пользования. Участок свободен от застройки, покрыт кустарниками и лиственными деревьями, частично заболочен, большей частью он расположен в пределах водоохранной зоны Финского залива. Вдоль залива проходит трасса ЛЭП. Территория относится к зоне рекреации, в пределах которой возможно размещение объектов отдыха и туризма. На этом участке инвестор планирует построить 18 отдельно стоящих малоэтажных жилых корпусов (мини-гостиниц) из расчета 25 отдыхающих на корпус при общей вместимости базы отдыха 538 человек, а также административный блок и парковку.

Второй участок расположен севернее Большой Купальной улицей и ограничен с запада При-

морской улицей, с востока – существующим проездом, с севера – водоотводной канавой. На этой территории будут возведены 12 отдельно стоящих жилых корпусов из расчета 25 отдыхающих на корпус при общей вместимости базы отдыха 312 человек, административный блок и парковка.

Поскольку участки находятся в низине и подтопляются, инвестор должен провести мероприятия по повышению планировочных отметок и организовать закрытые водоемы.

УСПХ согласилось с идеей строительства дома отдыха на этой территории при условии, что не пострадают хвойные деревья, будут сохранены деревья, растущие вдоль Большой Купальной улицы. В проект благоустройства инвестору надо будет включить озеленение не только в границах отведенного участка, но и за его пределами – в основном это относится к части, выходящей в сторону береговой линии Финского залива. Парковку можно будет разместить только в границах отведенных участков. Территория, выбранная инвестором для строительства дома отдыха, находится вне зон охраны памятников, поэтому согласование проекта с КГИОП не требуется.

## ЖИЛОЙ ДОМ

## Площадь здания уменьшили

**У**правление Федеральной службы безопасности России по Ленинградскому военному округу пошло навстречу требованиям местных жителей и более чем в два раза уменьшило общую площадь строящегося жилого дома в Калининском районе. В виде компенсации застройщик получит еще одно «пятно» на другой территории.

В сентябре 2005 года вышло постановление правительства Санкт-Петербурга о строительстве жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями южнее дома 14 по проспекту Мечникова. Площадь территории, предназначенной для строительства и состоящей из двух земельных участков (разделенных Сибирской улицей), составляет около 15,5 тыс. кв. метров. Для реализации проекта были внесены изменения в проект застройки квар-

тала 43 района Полустрово, ограниченного улицами Сибирской и Замшина, проспектом Мечникова и Кондратьевским проспектом.

Сначала инвестор планировал возвести жилой комплекс общей площадью 54 915 кв. метров, теперь параметры здания ограничены 23 тыс. кв. метров. Соответственно, изменилась и стоимость объекта недвижимости, сегодня она составляет \$2250 тыс.

Решение об уменьшении параметров здания было принято в июне 2006 года на заседании Городской комиссии по строительству при правительстве Санкт-Петербурга. В качестве компенсации УФСБ РФ по ЛенВО должно получить земельный участок в другом месте для размещения на нем жилого дома для сотрудников Управления общей площадью не менее 31 тыс. кв. метров (именно на эту величину

уменьшена общая площадь жилого дома на проспекте Мечникова).

Строительные работы на объекте ведет ЗАО «Стройкомплекс XXI». Окончательно согласованные технические параметры здания выглядят следующим образом: площадь застройки – 2324 кв. метра, строительный объем – более 57,4 тыс. кубометров. Здание будет 12-14-этажным.

По оценке специалистов ООО «Центр оценки «Аверс» затраты застройщика (собственные и привлеченные средства Управления) на возведение дома могут составить более \$13,8 млн.

Инвестиционные условия остались без изменений: построить объект надо за 43 месяца и выполнить ряд пожеланий местных жителей. Построить и оборудовать детскую и спортивную площадки, комплексно благоустроить прилегающую территорию, «принять меры по максимальному сохранению земельных насаждений», обследовать несущие конструкции соседних домов, вести мониторинг их состояния по время строительства, не бить сваи и не работать по ночам.

## ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

## Рынок и СТО

**В** Красносельском районе планируют построить сельскохозяйственный рынок, а в Курортном районе – моечный комплекс со станцией технического обслуживания автомобилей.

Для изыскательских работ для строительства здания рынка инвестору – ООО «Рынок Лигово» будет предоставлен земельный участок, имеющий площадь 6869 кв. метров. Он расположен юго-западнее пересечения проспекта Народного Ополчения с Авангардной улицей. По информации администрации Красносельского района, «Рынок Лигово» был организован на месте стихийно возникшей торговой точки у железнодорожной станции «Лигово». В 1985 году на этом месте был организован филиал Нарвского (бывшего Кировского) рынка, который осуществлял

сезонную торговлю овощами, фруктами и цветами. В 1995 году рынок был реконструирован, построены и введены в эксплуатацию торговый павильон, здание общественного туалета, трансформаторная подстанция, канализационная насосная станция, проложены инженерные сети, выполнено благоустройство территории, оборудована санитарно-ветеринарная лаборатория. Договор аренды земельного участка с ООО «Рынок Лигово» был заключен на 10 лет. Сегодня, по мнению главы администрации Красносельского района г-на Фролова, рынок нуждается в развитии, в улучшении организации торговли, «особенно в период массового поступления сельскохозяйственной продукции от фермеров, огородников и садоводов». КГА подтвердил градостроительную и планировочную возможность строительства нового комплекса сельскохозяйственного рынка на этом участке. В 2000 году идея преобразования существующего рынка была одобрена рабочей группой по согласованию

границ полосы отвода ГУП «Октябрьская железная дорога». По данным КУГИ, договор аренды земельного участка с ПО «Нарвский рынок», заключенный в октябре 1998 года сроком до апреля 2007 года, в мае 2000 расторгнут по решению Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Сегодня инвестору ничто не мешает начать изыскательские работы.

Северо-западнее пересечения Приморского шоссе с улицей Инструментальщиков в городе Сестрорецке ООО «Интер-Кар» планирует построить моечный комплекс со станцией технического обслуживания автомобилей. Для реализации проекта будет выделен земельный участок, имеющий площадь 4,7 тыс. кв. метров. Участок расположен в зоне городского транспорта и инженерной инфраструктуры. Сейчас на участке находятся павильон автосервиса и мойка автомобилей, имеющие статус временных построек.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРАТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

## СПОРТ

## Для оздоровления железнодорожников

**В** Невском районе построят небольшой спортивно-оздоровительный комплекс. Планируется, что он будет обслуживать сотрудников Октябрьской железной дороги. Однако в условиях дефицита подобных объектов в квартале местные жители тоже выразили желание стать его посетителями.

Площадь земельного участка – 1420 кв. метров  
Площадь застройки – 500 кв. метров  
Общая площадь здания – 730 кв. метров  
Строительный объем – 2325 кубометров  
Высота – 1–2 этажа

ООО «Красавица Петербурга» планирует возвести свой объект северо-западнее пересечения Белевской и Ивановской улиц. Территория, которую инвестор выбрал для реализации строительного проекта, расположена в южной части квартала 123 района Шемилловки, в границах Ивановского карьера. Участок попадает в зону рекреации и сначала был резервирован для строительства кафе. Сейчас эта территория находится на балансе ГУ СПП «Невское». Участок ограничен линиями железнодорожного транспорта ГУ «Локомотивное Депо СПб Сортировочной станции Октябрьской железной дороги», Ивановским карьером, транспортной магистралью, с севера от участка начинается пустырь. Ближайшие жилые дома находятся на расстоянии 170 метров и расположены вдоль Ивановской улицы.

Предпроектные проработки выполнило ООО «Архитектурная студия «Вавилон». В соответствии с ними инвестор собирается возвести одно-двухэтажное здание со спортивными залами, фитнес-залом, кафе-рестораном, лечебно-оздоровительным комплексом с массажным кабинетом, кабинетами парфинотерапии, мезотерапии, минисолярием, сауной и обслуживающими помещениями.

Здание будет представлять собой «две пересекающиеся простые архитектурные формы, дополняющие друг друга и являющиеся единым целым». В части здания, обращенной к Белевскому проспекту, будут расположены спортивные залы, кухня и служебные помещения. Часть основания фасадной конструкции здания со стороны, обращенной к водоему, приподнята над уровнем земли. В этой части комплекса планируется разместить кафе-ресторан. Предусмотрено устройство открытой спортивной площадки, летнего кафе и гостевых автостоянок рядом со зданием. Открытые спортивные площадки предназначены для игры в теннис, бадминтон, волейбол, стритбол. Между зданием комплекса и водоемом, на участке, примыкающем к кромке воды, планируется устройство зоны летнего отдыха на открытом воздухе: строительство пирса и небольшой лодочной станции, осуществляющей прокат лодок и катамаранов.

По проекту кафе-ресторан рассчитано на 60 посадочных мест, фитнес-зал (общей площадью 100 кв. метров) – на 100 посетителей в сутки, лечебно-оздоровительный комплекс – на 8-10 посетителей в одну смену.

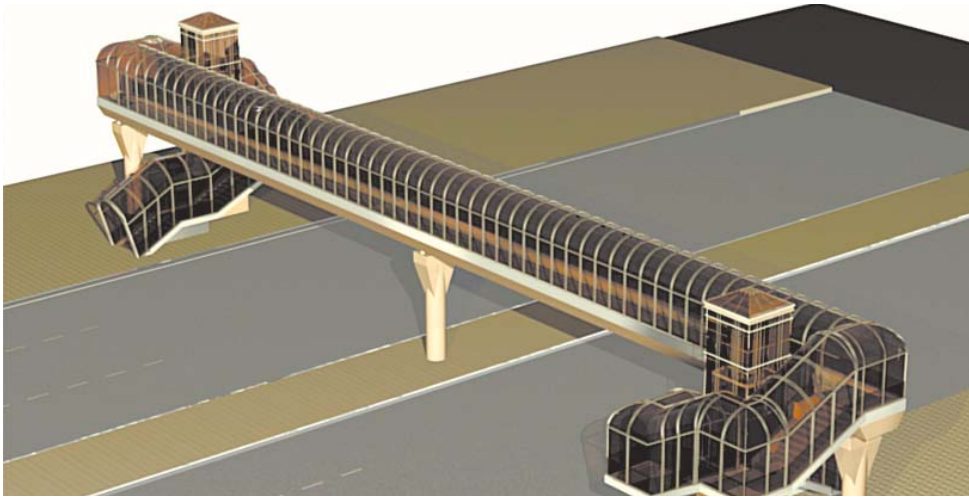
Инвестор озеленит территорию комплекса, вымостит дорожки, установит скамейки, урны и осветительные фонари. Управление садово-парковым хозяйством считает, что в проект благоустройства надо включить посадку не только кустарника, но и деревьев, а также предусмотреть «безусловное сохранение 2-рядной посадки молодых вязов со стороны Белевского проспекта», являющейся санитарно-защитной полосой, отделяющей эту территорию от железной дороги «Москва – Сортировочная».

Общественное обсуждение проекта проходило в августе 2006 года. В ходе него местные жители попросили инвестора «предусмотреть возможность посещения комплекса малоимущими слоями населения», построить детскую площадку, а по окончании работ комплексно благоустроить территорию квартала в объемах, согласованных с администрацией Невского района.

Застройщик перечислит в бюджет города 5700 тыс. рублей, построить спортивно-оздоровительный комплекс он обещает за два года. По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключение объекта к сетям ОАО «Ленэнерго» возможно не ранее 2009 года, с этим сроком и увязан срок сдачи объекта в эксплуатацию. Затраты инвестора на строительство комплекса, по расчетам специалистов ООО «Клиринг», могут составить около \$400 тыс.

## ЗАКОНОПРОЕКТ

# Платные дороги – неизбежное будущее?



**У**же в начале следующего года Правительство России планирует внести в Госдуму РФ проект закона «О платных дорогах» и разместить государственный облигационный заем на строительство таких магистралей.

Первый конкурс на строительство платных дорог должен пройти до конца этого года. Речь идет о Западном скоростном диаметре в Санкт-Петербурге, трассе Москва – Санкт-Петербург и начале Минского шоссе (под Одинцово) в направлении Германии.

## ПЕРВЫМИ РАСКОШЕЛЯТСЯ ГРУЗОВИКИ

Как заявил на днях министр транспорта РФ Игорь Левитин, «автомобильные дороги станут платными, но их объем будет невелик – примерно 1,5 процента от общего количества. Поэтому они не будут играть слишком важную роль в развитии дорожной инфраструктуры страны, однако это – первый шаг к новым технологиям».

По словам министра, первым делом платить за проезд по дорогам обяжут грузовики весом более 12 тонн на ось. Под эту категорию

подпадают все тяжелые фуры, в том числе те, которые идут из Германии. «Основная часть магистралей России строилась в 60-70-х годах под нагрузку 6 тонн на ось, и тяжелые грузовики сегодня разбивают наши дороги, – пояснил министр. – Поэтому мы хотели бы в первую очередь за счет полученных средств компенсировать наносимый ими ущерб».

«Но взимаемая плата должна быть умеренной, чтобы не отпугнуть автовладельцев», – заключил министр. Он также сообщил, что в развитие дорог страны в следующем году планируется инвестировать около 2 трлн рублей. «Здесь и государственные деньги, и механизмы государственно-частного партнерства, и привлечение инвесторов к строительству платных автодорог», – пояснил Игорь Левитин.

## ОБЛИГАЦИИ. ВОСТОЧНЫЙ ОПЫТ

Мысль о выпуске государственного облигационного займа на строительство платных дорог озвучил на днях глава Минэкономразвития РФ Герман Греф. По его словам, идею о выпуске займа его ведомство позаимствовало на Востоке.

«Мы обратили внимание на опыт Китая, который сегодня выпускает восьмилетние облигационные займы и планирует сделать их шестилетними, так как проекты по строительству платных дорог становятся рентабельными в этой стране уже через пять-шесть лет», – заявил министр.

По мнению Германа Грефа, такого рода займы помогли бы решить в России сразу две задачи – «это и инвестиционные расходы на строительство дорог, и борьба с инфляцией одновременно».

«Пока эти предложения еще не формализованы и не обсуждались с другими заинтересованными структурами, – сообщил министр. – Но мы уверены, что их выпуск целесообразен. Мы проводим соответствующий анализ, после чего министерство сможет официально выступить с оформленными предложениями».

Эксперты позитивно оценили инициативу Минэкономразвития. Так, генеральный директор «Интерфакс-Центр экономического анализа» Михаил Матовников, заявил, что этот проект – «очень разумная вещь, особенно если облигации, как обещано, будут выпускаться под гарантии федерального бюджета».

«Это действительно стоящий инструмент борьбы с инфляцией, – отметил эксперт. – Чем откладывать деньги в кубышку, лучше развивать сеть дорог: платить людям, которые будут их строить, покупать большое количество материалов и техники, вкладывать в новые дорожные технологии».

В свою очередь, главный экономист компании «Тройка-Диалог» Евгений Гавриленков отметил богатый мировой опыт выпуска таких займов, подчеркнув, что «это очень успешный инструмент, который практически не дает сбоев».

## ОСОБОЕ МНЕНИЕ

## Главная беда – воровство

**С**вою оценку перспективе появления в нашей стране сети платных автомобильных дорог дал председатель Движения автомобилистов России, депутат Госдумы РФ Виктор Похмелкин.

– Виктор Валерьевич, нужны ли России платные магистрали?

– На мой взгляд, существование таких дорог возможно, но не стоит считать их панацеей. У нас вообще не хватает дорог, даже бесплатных. У нас их очень мало даже по сравнению с развитыми странами Азии, не говоря уже о Европе. Между некоторыми областными центрами отсутствует нормальное дорожное покрытие. Только 7 процентов всех дорог федерального масштаба имеют две полосы и более, а все остальные – примитивные и пошлые однополоски, опасные для проезда. О чем тут говорить! Решить эту проблему платные дороги не смогут, потому что обязательным условием их строительства является наличие бесплатной альтернативы: худшего качества и без развитой дорожной инфраструктуры, но вполне пригодной для передвижения. Это общемировой принцип, который, кстати, и у нас никем не оспаривается.

– Значит, мы не готовы к этой реформе?

– Боюсь, что идея с платными дорогами пришла в голову тем, кто просто хочет на ней нажиться. Дорожное строительство во всем мире – очень воровская отрасль. И Россия здесь не исключение.



По некоторым экспертным оценкам, до 50 процентов денег, выделяемых у нас на строительство дорог, разворовывается. В этой ситуации строительство платных дорог могло бы стать способом привлечь инвесторов, чтобы эти деньги отбить. Но, на мой взгляд, это порочный путь. Причем не нуж-

но забывать, что бесплатные дороги, которые строят сегодня, для народа весьма дороги – мы платим большие налоги на развитие и содержание дорожной сети. Я даже не говорю о транспортном налоге, который, к слову сказать, в Петербурге один из самых высоких в России. Но в дорожном фонде аккумулируются почти все виды налоговых отчислений – на добавленную стоимость, на прибыль, и так далее. Возникает резонный вопрос – неужели это такие маленькие средства, что нужно вводить дополнительные поборы с автомобилистов?

– А идея с облигационным займом Вам понравилась?

– Герман Греф не очень силен в дорожных вопросах. Прежде чем говорить об облигациях, нужно подумать о самой проблеме платности дорог. Надо учитывать отношение людей к этой теме, их невозможность и неготовность платить.

– Как обстоят дела с законом «О платных дорогах»?

– Я знаю, что его активно готовит Минтранс. Обещают внести его в Думу в начале следующего года. Но пока, на официальном уровне, этот документ не вносился и не рассматривался.

– Министр Левитин заявил, что в будущем году дорожная отрасль получит 2 трлн рублей. Соответствуют ли эти цифры реальным потребностям отрасли?

– Это, несомненно, большие деньги, но недостаточные для нормального развития дорожной сети. Весь вопрос в том, как они будут потрачены. Пока львиная доля средств не доходит до объектов. Последствия такой политики плачевны. Могу

привести яркий пример из столичной жизни. Как вы знаете, есть в Москве МКАД. Многие питерцы, думаю, тоже ее знают, потому что, если приехать в столицу на машине, ее не миновать. Предполагалось, что МКАД будет скоростной – шесть полос в одну сторону. По идее, там не должно быть пробок. Но, по воле рока, это самое заторное место в городе, которое автомобилисты ненавидят.

– Почему?

– Потому что когда ее строили, полосы разгона и торможения самовольно укоротили больше чем в два раза. А по документам все нормально, и бюджетные деньги, кстати, потратили полностью. И таких примеров по стране уйма. Причем определить халтуру, когда асфальт уже лежит, очень трудно – не заглянешь под него, чтобы проверить – вся ли дорожная начинка соответствует технологии. О браке можно судить только месяцы спустя, когда на месте строительства или свежего ремонта образуется колея. Так что дело не в количестве выделяемых денег, а в эффективном их использовании и контроле за этим процессом. С этим-то у нас как раз проблемы.

– Как можно контролировать этот процесс?

– Надо налаживать систему государственного и общественного контроля. Это не так трудно. Если деньги выделены и дорога построена, но через полгода она приходит в негодность – надо просто сажать тех, кто ее делал. Другие строители будут знать, что и с ними в случае воровства может произойти то же самое.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

Администрация Приморского района информирует

о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1699)

по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 2-6 района БКА,

ограниченный Серебристым бульваром, Аэродромной ул., Коломяжским пр., ул. Генерала Хрулева.

Заказчик: ЗАО «Система-Галс Северо-Запад».

Адрес: Санкт-Петербург, Университетская наб., 5, тел. 327-46-56.

Проектная организация: ГУ НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга.

Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 327-46-56.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу:

ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает с 21 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 19.01.2007.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации

Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 15 января 2007 года в 16.30.

Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

## Крупная организация проводит закрытый тендер на проектирование

многофункционального комплекса с функциональным назначением:

– Спортивно-оздоровительный комплекс с аквапарком (S>20 000 кв.м);

– Гостиничный комплекс 4 звезды (S>15 000 кв.м);

– Бизнес центр класса В (S>20 000 кв.м)

и приглашает к участию проектные организации, имеющие большой опыт проектирования объектов подобного назначения и уровня.

Резюме о компании направлять по адресу: tender\_komplex@mail.ru

КАД

## Фонд имущества продал долги и перспективу

**Фонд имущества Ленобласти реализовал на торгах 74,9 процента акций «КАД-Ленобласть». Покупателем объявлена компания ООО «Дороги Северо-Запада», предложившая за пакет 19 млн рублей при его стартовой цене в 18,6 млн рублей.**

В торгах приняли участие всего три компании: «Дороги Северо-Запада», «Юридическое бюро «Прайм» и компания «Норд-инвест». Однако представители «Норд-Веста» в торгах участия не приняли. Можно сказать, что как таковой борьбы не было. При старте в 18,6 млн рублей «Юридическое бюро» предложило 18,7 млн рублей, а «Дороги Северо-Запада» – 19 млн рублей.

Как рассказывают представители областного Фонда имущества, предстоящими торгами интересовалось значительное число инвесторов. Однако фактическое отсутствие интереса у инвесторов к конкурсу в Фонде объясняют кредиторской задолженностью, которая почти в 11 раз превышает стартовую стоимость лота – 200 млн рублей.

Как рассказали в пресс-службе правительства Ленобласти, предприятие было реализовано согласно плану приватизации. Ранее председатель КУГИ Ленобласти Александр Дрозденко в общении с журналистами сказал, что «КАД-Ленобласть» свои функции для государственных интересов уже выполнило, завершив схему градо-



Фото Владимира Тилеса

строительного зонирования земель вдоль восточного полукольца КАД.

Новый собственник считает приобретение успешным, объясняя это тем, что у компании хорошие перспективы для развития, учитывая тот факт, что компания обладает статусом управляющей компании по восточному полукольцу КАД.

В ближайшее время между новым собственником и руководством компании состоятся переговоры в части вопроса путей погашения кредиторской задолженности. Однако несмотря на то, что менеджмент компании сумел набрать внушительную кредиторскую задолженность, кадровые перемены в компании не планируются.

О компании-победителе известно лишь, что она работает менее года и занимается развитием объектов недвижимости.

Напомним, что «КАД-Ленобласть» является организатором застройки и использования земель, входящих в зону особого градостроительного регулирования восточного полукольца КАД. Компания управляет территорией в 18 тыс. га, из них около 1 тыс. га переданы инвесторам под реализацию проектов (торговля, жилая недвижимость, автосалоны). Компания имеет право заниматься строительством инженерной инфраструктуры. В собственности «КАД-Ленобласть» – земельные участки во Всеволожском районе общей площадью 50 га в удалении от КАД.

СЛУШАНИЯ

## Отходное место

**В скором времени российское законодательство, регламентирующее обращение отходов на территории страны, может существенно измениться в сторону ужесточения. В последний день осени в Совете Федерации прошли слушания на тему: «Обращения с отходами: законодательное обеспечение и государственное регулирование».**

По результатам слушаний было принято более 70 рекомендаций для государственных органов власти с целью разработки дополнительной документации и рассмотрения поправок сразу в три закона: «Об отходах производства и потребления»; «О плате за негативное воздействие на окружающую среду» и «Об обязательном экологическом страховании». Кроме этого рекомендовано Правительству РФ рассмотреть вопрос о создании федерального органа исполнительной власти по охране окружающей среды, к компетенции которого отнести вопросы, связанные с обращением отходов.

### ПРОДУКТЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящее время проблема накопления отходов производства потребления является одной из основных угроз экологической безопасности РФ. Собравшиеся отметили, что на сегодняшний день

практически отсутствуют меры государственного регулирования в области обращения с отходами. Из выступления собравшихся можно было сделать вывод, что точные данные об образовании, утилизации и размещении отходов производства и потребления за последние годы отсутствуют. Учет образования и размещения твердых бытовых отходов на федеральном уровне не проводится. С 2005 года из Государственного доклада об охране окружающей среды РФ исключен раздел «Отходы производства и потребления».

Как следует из информационно-аналитических материалов, «общий объем не утилизированных отходов оценивается в 82 млрд тонн. Средний уровень использования отходов составляет около 26 процентов, в том числе промышленные отходы перерабатываются на 35 процентов, твердые бытовые отходы – на 3-4 процента, остальные отходы практически не перерабатываются».

Как рассказал один из участников заседания, представитель от Петербурга, председатель правления «Ассоциации Российских Уборочных Компаний СПб» Александр Гетманов, до настоящего времени самым распространенным способом размещения отходов остается захоронение неотсортированных отходов, что ведет к потере до 90 процентов полезной продукции, имеющей спрос на рынке вторичного сырья.

В то же время на заседании указывалось, что в какой-то степени проблемы обращения с отходами пытаются решить в некоторых регионах, в том числе Петербурге и Ленинградской области, – рассказывает Александр Гетманов.

### ГОРОД

Как считает Александр Гетманов, процесс формирования системы ЖКХ в нашем городе диктует необходимость изменений в сфере обращения ТБО: назрела необходимость единой тарифной политики и системы госконтроля в этой области.



Фото Владимира Тилеса

Руководители городского Жилищного комитета неоднократно заявляли, что будут менять систему обращения с отходами, больше ориентировавшись на их переработку. Что касается бытовых отходов, затраты по их переработке будут оплачивать жители города через коммунальные платежи.

Кроме этого до конца 2007 года в Петербурге будет создана единая система управления и контроля в области обращения с отходами. По мнению представителей Жилищного комитета, сформировать устойчивую саморегулируемую систему обращения с городским мусором возможно через создание специализированной организации, которая будет контролировать финансовые и договорные отношения между участниками отрасли. Высказывались предположения, что саморегулируемая компания будет создана на базе ГУП «Завод МПБО-2» в Янино.

ЗАЙМ

## Группа ЛСР заняла у обедневшего рынка

**Группа ЛСР разместила второй облигационный заем объемом 2 млрд рублей под ставку первого купона 10,7 процента годовых. Нужно сказать, что особенностью размещения стало время размещения ценных бумаг. Специалисты отмечают, что рынок не совсем был готов принять бумаги строительной отрасли. Возможно, по этой причине сроки по размещению облигаций изменили компании «Северный город», «Петербургская Недвижимость» (Петербург) и СУ-155 (Москва).**

Инвесторам предлагались облигации ООО «ЛСР-Инвест» – 100 процентной дочерней компании ОАО «Группа ЛСР», специально созданной в целях привлечения финансирования для предприятий группы. Срок обращения выпуска – 3 года. Номинал одной облигации – 1 тыс. рублей. Объем займа – 2 млрд рублей.

В ходе конкурса была подана более 50 заявок с общим объемом 2 млрд 415 млн рублей. Диапазон ставок первого купона, предложенных инвесторами, – 10,18-10,75 процента годовых. По итогам конкурса было принято решение об установлении ставки купонов в размере 10,7 процента годовых.

В компании довольны проделанной работой. «Об успехе размещения нашего второго облигационного займа лучше всего говорит тот факт, что ставка купона по нему стала одной из самых низких на рынке облигаций российских строительных компаний», – комментирует Елена Туманова, финансовый директор Группы ЛСР.

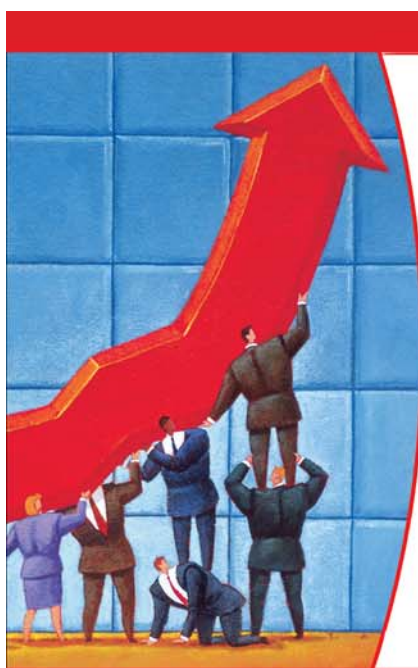
Специалисты отмечают, что декабрь начался неблагоприятно для финансового рынка. Проблема заключалась в денежной ликвидности. Об этом свидетельствует хотя бы такой факт, что короткие деньги продавались под 8-10 процентов годовых при ранее существующих ставках, которые не превышали трех процентов.

Начальник отдела анализа рынка долговых обязательств аналитического управления ОАО «Инвестиционный банк КИТ Финанс» Владимир Малиновский так прокомментировал заем: «Для строительной отрасли объем заявок на сумму почти 2,5 млрд рублей очень неплохой результат». Особенно если учесть, что как минимум две строительные компании решили отложить облигационные займы. По мнению специалистов, строительные компании, заявившие о переносе выпуска, скорее всего, сделают это лишь в начале следующего года. Декабрь характеризуется падением деловой активности, а также многие компании начинают работу над годовым балансом.

Прошедший облигационный заем Группы ЛСР – второй по счету. Первый на сумму 1 млрд рублей был размещен в марте 2005 года. Тогда первоначальная ставка купона составила 14 процентов. Впоследствии, в марте 2006 года ставка купона по этим облигациям была снижена до 11 процентов годовых.

Облигации второго займа были размещены через открытую подписку на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ». Их обращение будет происходить на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» и внебиржевом рынке. Организаторами выпуска являются ОАО «Внешторгбанк», ФК «Уралсиб».

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ ФЕДОРОВ



## КОНФЕРЕНЦИЯ

### «ЗАКРЫТЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ – УНИКАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ»

14 декабря 2006 года, Санкт-Петербург, Почтамтская ул., 4 (гостиница «Ренессанс - Балтика»)

#### Вопросы для обсуждения:

- Закрытый ПИФ как инструмент инвестирования в недвижимость.
- Налогообложение в закрытых ПИФах недвижимости.
- Способы практического применения закрытого ПИФа недвижимости. Вариант «застройщик».
- Формирование фонда при участии банка - вариант финансирования строительства.
- Способы практического применения закрытого ПИФа недвижимости. Вариант «девелопер».
- Кредитование пайщика под залог паев.
- Формирование и управление портфелем недвижимых активов закрытых фондов недвижимости.

Участие в Конференции для зарегистрированных лиц бесплатно.

Регистрация действительна только после подтверждения.

подробнее на [www.aip-imac.ru](http://www.aip-imac.ru), [www.rcb.ru](http://www.rcb.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru)

Соорганизаторы:



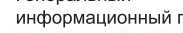
Партнер



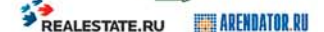
При поддержке:



Генеральный информационный партнер:



Медиапартнеры:



Реклама

## МНЕНИЯ

## Какие проблемы вы считаете самыми серьезными для строительной отрасли?

Магеррам Бехбудов, президент строительной компании «М-Индустрия»:

– Необходимо навести порядок в сфере взаимодействия всех государственных ведомств. Речь идет о проблемах, возникающих при предоставлении земельных участков, проектировании и согласованиях, сдачи готовых объектов строительства. Хотелось бы, чтобы процесс реформирования предприятий-монополистов завершился как можно скорее, и строительное сообщество увидело положительные результаты этих перемен. Пока же проблемы остаются. Процессы выдачи технических условий на присоединение зданий к инженерным сетям и сроки согласования проектов подключения к электричеству, теплу и газу продолжают затягиваться.

Вместе с тем, хотелось бы понять, каким образом планируется продвигать федеральную целевую программу «Жилье» и какие механизмы будут задействованы при ее реализации.

Сергей Филиппов, генеральный директор корпорации «Строймонтаж»:

– Сейчас строительный рынок находится на подъеме после стагнации 2005 года. Цены на квартиры растут, и производители стройматериалов тоже не дремлют. Вслед за ценами на квартиры стали дорожать материалы и услуги механизмов. Все это уже отразилось на себестоимости строительства, и дальше, я думаю, стройматериалы будут плавно дорожать.

Однако по-прежнему одной из серьезных проблем для строительного рынка Санкт-Петербурга является дефицит пятен под застройку. Со стороны города сейчас ведется активная работа в этом направлении, ведется разработка градостроительной документации по новым территориям для их дальнейшего освоения. В идеале городские власти должны сами регулировать процесс строительства – просчитывать и прогнозировать ситуацию на будущее, своевременно обеспечивать выделение нужного количества земли, строить необходимые сети, дороги, школы, больницы. Тогда участки можно будет продавать дороже. И их будут покупать. И тогда будет реально к 2010 году вводить 3 млн кв. метров в год.

Нерешенной пока проблемой остаются отношения с монополистами. И, в первую очередь, очевидна проблема сроков подключения домов к инженерным сетям. Часто бывает, что дом уже готов к сдаче Госкомиссии, а монополисты затягивают процесс. При том, что есть вся документация, и дом технически готов к подключению. Чем больше сроки подключения дома к инженерным сетям, тем сильнее негатив дольщиков по отношению к компании-застройщику. Хотя застройщик и не виноват.

Александр Гобеев, управляющий ЗАО ДСК «Блок»:

– Самой серьезной проблемой строительной отрасли является острый дефицит квалифицированных кадров как среди инженерно-технических работников, так и среди рабочих специальностей. Более того, дефицит влечет высокий рост заработных плат, который не сопровождается повышением производительности труда. Некоторые крупные предприятия, включая Домостроительный комбинат «Блок», сами инвестируют в обучение работников, но, к сожалению, это пока малая часть.

Среди наиболее значительных документов городского правительства можно назвать постановление №167 от 21 февраля 2006 года «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства».

На мой взгляд, запланированный объем жилищного строительства 2 млн 300 тыс. кв. метров на 2007 год вполне реален, учитывая, что доля городского заказа будет увеличиваться, а Фонд имущества – активно проводить торги подготовленных территорий. Стоимость земли – вот вопрос, который волнует строителей. Что касается цены строящегося жилья, то выше она уже не должна быть.

Соглашение между руководителем РАО «ЕЭС России» Анатолием Чубайсом и губернатором города Валентиной Матвиенко можно оценить только позитивно, так как это позволяет организовать более четкую работу и порядок взаимодействия застройщиков и энергетиков.

## IV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

## Город строится –

**Е**жегодный, четвертый по счету Съезд строителей Санкт-Петербурга, организованный Союзом строительных объединений и организаций, состоялся на прошлой неделе в Ленэкспо. Традиционно этот форум становится площадкой для обсуждения перспектив, проблем и достижений строительной отрасли Северной столицы, своеобразным отчетом о работе, проделанной за год, прошедший с предыдущего Съезда. Как показывает четырехлетний опыт, проблем у строителей не убавляется. Но важно не количество острых вопросов, а эффективность действий, направленных на их решение. «Когда я подъезжала к Ленэкспо и увидела машины, на которых приехали представители строительных компаний, мне стало понятно, что наш стройкомплекс развивается успешно», – сообщила собравшимся губернатор Валентина Матвиенко, предвзято свое официальное выступление.



## Выступление на IV Съезде строителей Санкт-Петербурга



Уважаемые участники съезда!  
Дорогие друзья!

Рада вновь встретиться с представителями строительного сообщества нашего города на Четвертом съезде петербургских строителей.

Съезды строителей Санкт-Петербурга стали эффективным инструментом конструктивного взаимодействия и диалога органов власти и всего строительного бизнес сообщества. Они стали площадкой обмена мнениями по решению острых вопросов стройиндустрии, осмысления правильности наших действий. В своем выступлении мне бы хотелось отразить приоритеты и задачи совместной работы, реализации которых возможна только нашими общими усилиями.

Строительство – одна из наиболее важных отраслей городского хозяйства и один из главных приоритетов городского правительства. Именно строительная индустрия задает тон трудовому ритму города. Очень важно, что наравне с такими жизненно важными сферами, как образование и здравоохранение, жилищная политика получила статус государственной, и в этом году стартовал приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Ни для кого не секрет, что раньше нашему городу приходилось реализовывать свои проекты преимущественно собственными силами, без политической и финансовой поддержки федерального центра. И только в последние годы федеральный центр стал оказывать Санкт-Петербургу существенную помощь, благодаря которой мы смогли сформировать мощный задел по развитию инвестиционного потенциала города. Главным, решающим гарантом наших успехов стало огромное внимание и поддержка всем нашим начинаниям Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина. Выбранный городским правительством курс реализации городских проектов Президент еще раз одобрил и поддержал 24 октября на совещании в Смольном, посвященном стратегическому развитию Санкт-Петербурга.

Правильность этого курса подтверждается и лидирующими позициями Санкт-Петербурга в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России. Крупнейшее российское независимое рейтинговое агентство «Эксперт РА» уже второй год подряд присваивает Санкт-Петербургу первое место в номинациях «За минимальный инвестици-

онный риск». В этом году мы стали первыми и в номинации «За высокую эффективность управления регионом».

За три года мы утроили городской бюджет, что стало следствием эффективной работы промышленности, строительства, всей экономики, прихода в город крупных компаний и инвесторов, согласованной политики исполнительной и законодательной властей города. В 2007 году доходная часть городского бюджета составит 210 млрд рублей, расходная – 238 млрд рублей. Бюджет 2007 – это и бюджет, ориентированный на выполнение наших важнейших социальных программ. Это и бюджет развития города в рамках выполнения Генерального плана Санкт-Петербурга и Адресной инвестиционной программы. Одним из главных направлений расходования бюджетных средств в следующем году станет реконструкция и модернизация объектов инженерной инфраструктуры, инженерная подготовка территорий, строительство жилья для государственных нужд, развитие дорожного хозяйства.

Объем финансирования Адресной инвестиционной программы в бюджете следующего года составит более 57 млрд рублей. По сравнению с бюджетом 2006 года рост более чем на 50 процентов. Таким образом, за три года инвестиционные расходы города возросли почти в 6 раз!

Одна из самых крупных статей инвестиционных расходов бюджета – затраты на строительство жилья для государственных нужд. Они превысят 7 млрд рублей – рост почти в 3 раза в сравнении с 2005 годом. На эти деньги планируется построить для работников бюджетной сферы, очередников, для расселения ветхого и аварийного фонда 260 тыс. кв. метров жилья. Тогда как, вы помните, в 2003 году за счет бюджета строилось всего 30 тыс. кв. метров. Кроме того, мы должны обеспечить задел для строительства 300 тыс. кв. метров жилья с вводом в 2008-2009 годах.

Один из безусловных приоритетов – развитие объектов инженерной инфраструктуры. На эти цели планируется расходовать 19 млрд рублей. Это почти в 3 раза больше по сравнению с 2005 годом. Инженерная подготовка территорий нам нужна как воздух для нового жилищного, промышленного строительства, а также строительства социальных объектов. Таким образом, мы учли пожелание строителей по увеличению финансирования на инженерное развитие городских территорий.

На строительство и реконструкцию дорог планируется выделить из городского бюджета более 10 млрд рублей. По сравнению с 2005 годом данные расходы вырастут более чем в 2,5 раза. Из федерального бюджета на строительство и реконструкцию дорог будут выделены субсидии в размере 6 млрд рублей.

Одна из важнейших особенностей бюджета 2007 года – увеличение расходов на ремонтные работы – до 15 млрд рублей. Мы знаем, как обветшала вся городская инфраструктура. По сравнению с 2005 годом эти расходы возросли более чем в 2 раза. При этом более 5 млрд рублей выделяется на капитальный ремонт жилого фонда.

В нашем городе создана стабильная социальная, политическая обстановка, благоприятный инвестиционный климат. Благодаря этому к нам сегодня приходят крупнейшие отечественные и зарубежные компании с мировыми именами и открывают современные предприятия. Вот только некоторые примеры.

В июле этого года в Колпино открыт новый завод компании «Северсталь» по производству труб большого диаметра для нефтяной и газовой промышленности. Это крупнейший инвестиционный проект, реализованный за последние годы в производственной сфере Петербурга. Суммарные вложения «Северстали» в строительство Ижорского трубного завода составили \$600 млн.

Мы заложили необходимые средства в инфраструктурную подготовку промышленных зон и площадок для создания новых предприятий. С приходом в Петербург мировых автомобильных гигантов – «Тойоты», «Ниссан», «Дженерал Моторс» – наш город по праву стали называть российским Детройтом. По сути, в городе буквально на глазах создается новая, автомобильная отрасль. Мы считаем здесь на кумулятивный эффект, на то, что эта отрасль потянет за собой и развитие других отраслей всего промышленного, экономического комплекса.

Начала проектирование и строительство завода по выпуску автомобильного и архитектурного листового стекла «Русская содовая компания». Общий объем инвестиций в этот проект оценивается в \$700 млн. Мощности завода позволят полностью обеспечить потребности в стекле не только растущий автомобильный кластер экономики города, но и весь строительный комплекс Петербурга и Северо-Западного региона.

Но реализация крупных инвестиционных проектов не противоречит и развитию малого и среднего предпринимательства.

Петербург – крупнейший транспортный центр России, через наш город проходит более половины всех импортных грузов страны, поэтому мы придаем огромное значение реализации проектов транспортной инфраструктуры. Первостепенными из них являются проекты скоростных автомагистралей, которые призваны, в том числе, разгрузить центр города от транспортных потоков. В сентябре этого года мы открыли движение по Восточному полукольцу Кольцевой автомобильной дороги. Сегодня ведутся работы по расширению дороги с четырех до восьми полос. В следующем году мы откроем второй вантовый мост, а в 2008 году будет достроен последний участок трассы с выходом на Московское шоссе.

Кольцевая дорога – жизненно важный для города объект. Поэтому параллельно с окончанием первой очереди мы уже начали строительство второй очереди КАД на участке от Московского шоссе до Таллинского шоссе. Планируемый срок сдачи – 2008 год. До конца года должны быть начаты работы на участке Таллинское шоссе – Бронка. Плановый срок сдачи объекта – 2012 год, но по решению Минтранса как заказчика, этот участок должен быть введен в строй уже в 2008 году. И я надеюсь, мы эти сроки выдержим.

Замкнет кольцо окружная дорога на Комплекс защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений. Мне особенно приятно отметить, что

## IV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

## ЗНАЧИТ, ГОРОД ЖИВЕТ

в этом году строительство КЗС заметно активизировалось. Благодаря активной позиции «Росстрой», нам удалось сдвинуть с места этот 25-летний долгострой. И процесс, как говорится, пошел. Буквально на днях мы ввели в строй мост через Судопропускные сооружения №2. Наконец-то разработана программа завершения создания Комплекса, решены вопросы финансирования строительства в полном объеме. В текущем году бюджет проекта увеличен в 6,3 раза по сравнению с 2005 годом и составил 8,8 млрд рублей. В будущем году финансирование будет еще выше.

В настоящее время город совместно с Минтрансом России и Минэкономразвития ведет работу по запуску двух крупных дорожных объектов на концессионной основе – Западного скоростного диаметра и Орловского тоннеля. Год назад мы уже приступили к строительству первой очереди южного участка ЗСД. Орловский тоннель позволит наладить первую круглосуточную автодорожную связь между правым и левым берегами Невы, а также увеличить время разводки мостов и улучшить условия навигации на Волго-Балтийском водном пути.

Федеральное правительство, Инвестиционный фонд России поддержали эти проекты, и нам первым в стране выпала честь строить такие крупные дорожные объекты на условиях частно-государственного партнерства. 9 ноября был объявлен Конкурс на право строительства Западного скоростного диаметра, 11 декабря в Лондоне пройдет road-show в Лондоне, и сейчас есть информация о том, что 4 консорциума готовы подать заявки на участие в конкурсе. До конца года планируется объявить конкурс по Орловскому тоннелю.

Реализация проекта Западного скоростного диаметра ведется в тесной взаимосвязи и координации со строительством Морского пассажирского порта на намывных территориях Васильевского острова. Новый Морской пассажирский терминал позволит нам значительно увеличить число туристов, прибывающих к нам морским путем, поэтому он входит в число стратегических городских проектов. На вновь образованной территории площадью свыше 470 гектар будет создан общественно-деловой центр Петербурга, построены жилые кварталы. Новый район застройки и пассажирский порт создадут современный европейский фасад города со стороны моря. Немаловажно и то, что реализация этого проекта позволит решить вопросы модернизации инженерной и транспортной инфраструктуры всего Васильевского острова. Уже намыто 35 гектаров территории и забиты первые сваи в основание нового пассажирского порта.

Градостроительное развитие города требует четкого планирования, основным элементом которого является Генеральный план Санкт-Петербурга. Мы уже отработали год в рамках нового Генерального плана и убедились, насколько важно создать легитимную основу планирования города. Генеральный план – не догма, а живой организм и мне приятно отметить, что в течение года Комиссия по подготовке поправок к Генеральному плану плодотворно поработала. Поправки, большинство которых носят преимущественно технический характер, будут представлены на утверждение городского правительства и затем направлены в Законодательное собрание для принятия их в виде закона. И все-таки, план есть план. В дальнейшем мы планируем вернуться к корректировке Генерального плана не раньше, чем через 3-5 лет.

Другой важнейший документ градостроительного планирования – Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга. К сожалению, в этом году нам не удалось принять их в полном объеме. Однако сделано главное: правила не только разработаны, но и прошли публичные слушания. В ходе открытого обсуждения подано свыше 3 тысячи предложений от жителей города, и смело можно говорить, что Правила землепользования и застройки – это документ общественного согласия. Мы знаем, что скоро исполняется триста лет со дня основания первого городского учреждения по гра-

достроительству. Пользуясь случаем, хочу поздравить всех сотрудников КГА с юбилеем!

Комитету по градостроительству и архитектуре предстоит в ближайшее время завершить все работы по подготовке и согласованию Правил землепользования и застройки. В ближайшие два-три года на основе Правил нам предстоит подготовить проекты планировок всех городских территорий. При этом подготовка градостроительной документации будет вестись как по застроенным участкам для выявления резерва нового строительства, так и по неосвоенным территориям. В результате этой работы мы добьемся не только четкого понимания – что, где и когда будет построено, но и получим полные данные о земельных резервах Петербурга для проведения торгов.

Уверена, что такой подход позволит раз и навсегда прекратить все разговоры об уплотнительной застройке!

В этом году при разработке проектов планировок и межевания территорий у строителей возникло много вопросов по срокам, стоимости и порядку согласования документации. Мы пошли навстречу строителям. Правительством города принято Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий. Это создаст оптимальные условия подготовки документации и по-

В 2006 году перед Комитетом по строительству была поставлена задача – запустить в коммерческий оборот территории, на которых можно возвести не менее 3 млн кв. метров жилья. На сегодняшний день на аукционах продано более 44 га под строительство 1,1 млн кв. метров. До конца года все объявления о новых аукционах будут сделаны и торги объемом до 3 млн кв. метров закроются февралем следующего года. Мы берем на себя повышенные обязательства. План на 2007 год – подготовить и выставить на торги земельные участки под строительство 4,4 млн кв. метров жилья.

Вместе с тем, насыщение рынка недвижимости новым предложением должно осуществляться и за счет вовлечения в деловой оборот частных территорий. У нас набирает ход программа вывода промышленных предприятий из центра Петербурга. Пионерами в переселении и переводе на новые адреса стали «Первая мебельная фабрика», «Пигмент», «Красное знамя». Еще около 10 предприятий подготовили соответствующие предложения. Их прежние площадки – хороший резерв для нового строительства. Кроме того, мы переводим и сельхозземли в территории, подлежащие застройке. Это позволит выводить дополнительно на торги участки для возведения 1 млн кв. метров объектов различного назначения.

## НАГРАЖДЕНИЕ



Перед началом деловой программы Съезда состоялась церемония вручения почетного знака «Строитель Санкт-Петербурга», учрежденного в прошлом году. Обязательными условиями для получения знака «Строитель Санкт-Петербурга» является большой личный вклад в развитие строительной отрасли Северной столицы, многолетний труд и заслуги в области строительства. Год назад награды были удостоены губернатор Валентина Матвиенко, президент строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков и президент межрегиональной Северо-Западной строительной палаты Юрий Панибратов. К IV Съезду строителей было подписано постановление правительства города о награждении 40 петербургских строителей, однако в рамках официальной части съезда заслуженные награды получили только двое – генеральный директор компании «Строительный трест» Евгений Резвов и вице-губернатор Александр Вахмистров.

зволит снять все вопросы. Теперь первоочередная задача Комитета по градостроительству и проектным институтам – добиться того, чтобы срок разработки и согласования документов по планировке не превышал, как то предписывает постановление, 6 месяцев, а стоимость не превышала 20-30 тыс. рублей за гектар. Я прошу председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Александра Павловича Викторова строго следить за выполнением постановления и принимать необходимые меры.

По утвержденным в 2006 году проектам планировок планируемый объем жилищного строительства составляет 1,7 млн кв. метров. До конца года правительством Санкт-Петербурга планируется утвердить проекты планировок квартала 58 Северо-Приморской части и района «Северная Долина». Здесь можно будет построить более 3 млн кв. метров жилья.

По-прежнему важным сегодня является вопрос предоставления земельных участков. Мы понимаем необходимость максимального увеличения предложения на торгах. Еще в 2003 году правительством города было принято решение предоставлять земельные участки под строительство АЗС только через процедуру торгов. А с 1 октября 2005 года на аукционах предоставляются и лоты под возведение многоквартирных жилых домов. Хочу заверить участников съезда, что земельные участки под строительство объектов торговли, сферы услуг будут также выставляться на аукционах. Мною дано поручение профильным комитетам подготовить соответствующий порядок. Мы должны полностью перейти на цивилизованные правила игры. Уже сейчас земельные участки, находящиеся в собственности города, предоставляются в основном через торги, а в ближайшие 2-3 года этот механизм станет единственным. Практика организации торгов за прошедшие годы доказала, что аукционы значительно облегчают доступ инвесторов к участкам и снижают административные барьеры.

Довольно часто в последнее время говорят о дефиците земли в городе. Пришло время опровергнуть эти мнения и слухи. Я хочу уверенно заявить: дефицита земли в Петербурге нет и не будет – стройте больше!

Показатель вовлечения земли в оборот – первоочередный для стройиндустрии. Именно эти данные позволяют прогнозировать задел и объем ввода объектов по годам. На сегодняшний день по всем принятым постановлениями Санкт-Петербурга постановлениям на изыскательские работы, на право проектирования и строительства (включая проект «Балтийская жемчужина») общий объем строящегося жилья с 2006 по 2013 годы будет составлять 14 млн кв. метров. Эта цифра не плод наших надежд или ожиданий. Это выверенный показатель, требующий от всех нас планомерной и ответственной работы. И с учетом поставленной задачи по увеличению предложения на торгах в 2007 и в последующих годах мы полностью закрываем потребность в земельных участках, и в первую очередь – под жилищное строительство.

Объективным препятствием развития строительства последние 15 лет была проблема энергоснабжения, подключения вновь построенных объектов к источникам электроэнергии, системам водоснабжения и водоотведения. Первым значительным шагом в решении этой проблемы после длительных переговоров и жарких споров стало подписание соглашения о реализации первоочередных мероприятий по строительству и реконструкции электроэнергетических объектов между правительством Санкт-Петербурга и РАО «ЕЭС России». Этот документ включает в себя программу первоочередных мероприятий по устранению дефицита мощности и повышению надежности энергоснабжения северной столицы. Программа эта чрезвычайно масштабная и финансово емкая. Достаточно сказать, что общий объем инвестиций из разных источников на модернизацию электрических и тепловых сетей, строительство новых и реконструкцию старых электрических подстанций,



увеличение мощности генерирующих энергетических объектов составит 300 млрд рублей. И все это до 2010 года. Это не декларация, программа уже начала активно реализовываться, есть понимание того, как она будет развиваться дальше.

Для повседневного мониторинга подключения потребителей к электрическим сетям мы создали оперативные штабы по контролю за текущим состоянием энергосистемы и ее перспективному развитию. Это дало свои результаты. Год назад в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению было 240 проблемных объектов с электро-снабжением, сейчас их в два раза меньше.

Вы знаете, что решением Анатолия Борисовича Чубайса заменены все руководители Ленэнерго и ТГК-1. Пришли вменяемые профессиональные энергетики, которые наконец стали профессионально заниматься петербургским энергокомплексом. Я ежемесячно заслушиваю доклад руководителя Ленэнерго по ликвидации тех долгов, которые у ОАО «Ленэнерго» есть перед застройщиками по подключению объектов, и хочу сказать, что действительно процесс сдвинулся с мертвой точки. По заверениям руководителя Ленэнерго, до конца года более 800 различных объектов из числа задолженности будут подключены. Остается целый ряд проблемных объектов, но по ним тоже вырабатываются меры. В то же время (мы проверяем сейчас эти цифры) есть позиция Ленэнерго: из оставшихся неподключенными 202 домов 23 – прямая вина монополиста, 179 – это несвоевременное или некорректное выполнение застройщиками технических условий и невозможность сдать технадзору введенные объекты. Я думаю, что правда – где-то посередине. Что касается Ленэнерго, то мы регулировали всю технологию, мы открыли отдельный счет, где будут аккумулироваться средства за подключения, правительство утвердило согласованный тариф на подключение, теперь есть специальное подразделение в Ленэнерго, которое будет заниматься этим вопросом. Необходимо провести анализ ситуации по каждому проблемному объекту. Где вина застройщика (а у многих рыльце в пушку), а где вина Ленэнерго. Если вы не согласны, что есть ваша вина – подавайте в суд. Но хотя одна компания-застройщик подала в суд на Ленэнерго за невыполнение своих обязательств? Нет. И не надо бояться, что потом вы попадете в какие-то дискриминационные условия. Сейчас этот вопрос под жестким контролем правительства. Нужно время. Вот еще 2007 год переживем, подключим все дома, «висящие на времянке» с 2003 года, и начнем со следующего года работать по новым правилам. Уверена, что мы с этой ситуацией справимся. Сегодня мы понимаем, что Ленэнерго способно решать эти проблемы.

Следующим очень значительным шагом в развитии и укреплении энергосистемы города станет покупка правительством Санкт-Петербурга блокирующего пакета акций ОАО «Ленэнерго». Петербургским строителям больше никогда не придется просить милости у энергетиков. Мы станем полноправными хозяевами электрических сетей города!

Программа модернизации энергоснабжения города уже начинает выполняться. Неделю назад мы ввели в строй мощную тепломагистраль от Северо-Западной ТЭЦ к Приморской котельной, которая позволит обеспечить надежное теплоснабжение Приморского района, развернуть новое строительство на севере города. Мы заложили первый камень в строительство Юго-Западной ТЭЦ – первой частной ТЭЦ в России. Это, в свою очередь, даст возможность петербургским строителям полностью освоить юго-запад города, где уже продаются участки под жилищное строительство.



## МНЕНИЯ

## Какие проблемы вы считаете самыми серьезными для строительной отрасли?

**Виктор Евдокимов, генеральный директор ЗАО «СМУ-53»:**

— Несмотря на позитивные процессы, происходящие на строительном рынке Санкт-Петербурга, отсутствие прозрачных, ясных для каждого участника «правил игры» между монополистами, чиновниками и строителями остается самой сложной проблемой, с которой сталкивается городская стройиндустрия. Главным решением городского правительства считаю проведение конкурсов на инженерное развитие территории. Считаю, что отмена лицензирования строительной деятельности может привести к хаосу во всей отрасли.

**Михаил Фуксман, генеральный директор ООО «Петростиль»:**

— Самые серьезные проблемы в строительстве связаны с коммуникациями. В настоящее время землю с готовыми инженерными сетями, коммуникациями приобрести практически невозможно. Инфраструктура, в первую очередь, системы энергетических сетей полностью устарели. Получить лимиты от монополистов сегодня практически нереально. Это задачи, которые требуют скорейшего решения. Кроме того, проблемы связаны с согласованием документации. Длительный процесс прохождения экспертизы, заключенной соответствующих ведомств тормозит строительство. Документы застревают в том или ином ведомстве. Везде нужно толкать, ускорять процесс. Трудно сказать, как можно решить эту проблему. Это реалии нашей жизни. Строителям-практикам самим нужно подключаться к решению этой задачи. Чтобы чиновники добровольно начали что-либо делать в этом направлении — практически нереально.

**Александр Трищенко, директор по строительству ОАО «Петербургреконструкция»:**

— Идет монополизация отрасли семимильными шагами. Начиная с производства цемента, заканчивая непосредственно строительными предприятиями. Монополизация пагубна для всей строительной отрасли Северо-Запада. Наиболее значительное, на мой взгляд, решение правительства в минувшем году — строительство «Балтийской жемчужины». И это негативное решение. В Санкт-Петербурге нет необходимости строить «чайнатаун». Городские строительные компании обладают и потенциалом, и возможностями для реализации проектов, равных по масштабу. Архитектурный облик «Балтийской жемчужины» за счет иного подхода к проектированию будет новым для Петербурга, но наши строители возводят здания не хуже китайцев.

**Антон Андреев, замдиректора по экономике и финансам «ИВИ-93»:**

— Достаточно серьезной проблемой, которая сдерживает развитие строительного комплекса, является нехватка инженерно подготовленных территорий под застройку, оформленных должным образом. Из-за такого дефицита стоимость самих участков возрастает, следовательно, увеличиваются и затраты на воспроизводство.

Сегодня строительный рынок Петербурга имеет хорошие перспективы развития на будущие годы, несмотря на существующие трудности.

Многие застройщики активно работают над снижением затрат по возведению зданий. Для этого ведется поиск новых конструктивных систем, позволяющих добиться снижения себестоимости.

**Сергей Щерба, компания «Олимп 2000»:**

— Для нас сейчас актуальны и, наверное, будут актуальными еще в ближайшее время вопросы, связанные с подготовкой базовых участков для строительства домов в пригородах. В первую очередь это касается подготовки инженерной инфраструктуры, подключения к энергетическим сетям, устройства гидроизоляции. Почти все специалисты строительной отрасли сталкиваются с длительным процессом согласования. У нас много проблем юридического характера. Возможно, грядущая отмена лицензирования каким-то образом повлияет на такую сложную ситуацию. Может, процедуры согласования влечет за собой новые вопросы.

Более того, сегодня не отрегулирована цена на базовые участки для строительства коттеджей и таунхаузов. Цена на такие участки далеко не всегда отвечает современным условиям рынка.

## IV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

## Город строится —



Вместе с тем, наряду с крупными источниками энергоснабжения, не следует забывать и о строительстве локальных источников. За решение этих вопросов несет личную ответственность председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александр Витальевич Бобров. И в первую очередь это касается тех объектов, которые сдаются в эксплуатацию в этом году.

Уважаемые строители!

В этом году мы должны построить 2,3 млн кв. метров жилья, тем самым преодолев планку прошлого года. В том числе 150 тыс. кв. метров за счет средств городского бюджета — значительно больше, чем было построено для бюджетников в прошлом году.

Увеличение строительства бюджетного жилья — крайняя необходимость для нашего города, обремененного большим объемом ветхого фонда, значительным числом коммунальных квартир. С каждым годом мы будем наращивать эти темпы. Перед Комитетом по строительству поставлена задача увеличить строительство бюджетного жилья в 2007 году до 300 тыс. кв. метров, в 2008 году — до 500 тыс. кв. метров. Это позволит нам активно решать вопросы расселения ветхого и аварийного фонда, общежитий и коммунальных квартир.

Но это будет не просто раздача бесплатного жилья, а целый комплекс мер по повышению покупательской способности жителей города — очередников, молодежи, работников бюджетной сферы — через систему субсидирования. Чтобы более эффективно действовали наши городские программы «Молодежи — доступное жилье», «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения», более активную позицию следует занимать Жилищному комитету. Но это не единственная его задача. Я считаю, что прямая обязанность Комитета — активно заниматься расселением ветхого фонда для дальнейшего вовлечения в инвестиционный процесс расселенных зданий. Со следующего года этим направлением будет заниматься и Комитет по управлению городским имуществом, который будет расселять дома и выставлять на торги освобожденные объекты.

Нас не может не беспокоить стремительный рост цен на жилье в этом году. Когда такое было: однокомнатная квартира в панельном доме стоит сегодня в Петербурге 100 тысяч долларов! Понятно, что такие космические цены не могут устраивать ни жителей города, ни риэлторов.

Можно много говорить о причинах бурного роста цен. Но как их снизить? Я, наверное, выражу общее мнение, если скажу, что для этого нужно увеличить предложение на рынке жилья. Кроме того, необходимо снизить себестоимость строительства, развивать систему ипотечного кредитования, бюджетного субсидирования. Только эти меры позволят установить баланс спроса и предложения на рынке недвижимости и привести состояние цен на жилье к оптимальным.

Мы поставили задачу строить каждый год не менее 3 млн кв. метров жилья. Кстати, столько не строили даже в лучшие советские времена. В то же время, наращивая объемы строительства, мы не должны забывать о правах дольщиков. В нашем городе, по сравнению с другими регионами России, процент «обманутых дольщиков» самый минимальный. Число судебных разбирательств составляет сотые доли процентов от количества построенных квартир. Но это не должно нас успокаивать: таких случаев в нашем городе вообще не должно быть. И это сфера ответственности не только власти, но и всего строительного сообщества, которое должно самоочищаться от компаний, которые могут запятнать репутацию строительной отрасли города.

На протяжении ряда лет Комитет по строительству ведет планомерную работу по объектам, на которых возможны нарушения прав соинвесторов. С 1 января 2007 года контроль за долевым строительством, согласно последним дополнени-

ям в 214-й закон, переходит к субъектам Федерации. Для реализации этой задачи мной дано поручение Комитету по строительству создать управление по работе с дольщиками. Смысл его работы должен заключаться в том, чтобы понятие «обманутый дольщик» исчезло в Санкт-Петербурге. Здесь нет места формализму и равнодушию. Только внимательное отношение, готовность прийти на помощь каждому «обманутому дольщику» позволят снизить социальную напряженность и решить накопившиеся проблемы долевого строительства.

Стоимость жилья напрямую зависит от себестоимости строительства. К сожалению, этому мало уделяли внимание. Петербургские строители не раз сталкивались с необоснованным и резким повышением организациями-монополистами цен на стройматериалы. Правительство Санкт-Петербурга неоднократно обращалось в Федеральную антимонопольную службу России с предложением снизить предельную величину доли рынка, занимаемую производителями строительных материалов — монополистами с 65 до 20 процентов, чтобы создать конкуренцию на этом рынке. К сожалению, эти предложения пока не были услышаны. Как член Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов я намерена добиться детального рассмотрения нашего предложения и принятия скорейших мер.

Однако решение проблемы не только в этом. Необходимо сокращать сроки строительства, а для этого активизировать разработку типовых проектов и проектов повторного применения. Зачем изобретать велосипед? В советское время была создана школа типовых проектов по строительству жилых домов и отдельных социальных объектов, которая доказала свою эффективность, удовлетворив в сжатые сроки потребности страны в жилье и социальной инфраструктуре.



Я не призываю, возвращаться к однообразию. Архитектура Санкт-Петербурга должна быть выразительной, сохранять свойственное нашему городу художественное единство и в то же время опираться на новые тенденции и достижения. Но мы ясно понимаем, что целый ряд зданий могут возводиться по типовым проектам. Такой подход позволит значительно сократить процесс разработки и согласования проектов.

Другая наша важнейшая задача — снижение административных барьеров. К сожалению, здесь есть много упущений, в том числе и в работе городских органов власти. Так, Комитет по градостроительству и архитектуре до сих пор не разработал методику по процедуре оформления градостроительных планов земельных участков, что вызвало даже протест Прокуратуры Санкт-Петербурга в адрес вице-губернатора Санкт-Петербурга Александра Ивановича Вахмистрова. Хочу предупредить Александра Павловича Викторова о персональной ответственности по решению этого вопроса.

Комитет по строительству не урегулировал вопрос о порядке согласования проектной документации — хотя опыт такой работы есть. Предупреждаю председателя Комитета по строительству Романа Евгеньевича Филимонова о персональной ответственности за разработку соответствующего регламента до конца этого года.

Немало примеров с волокитой и в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению и в подведомственных ему учреждениях. Если руководитель ГУП «Водоканал» добился упрощения процедуры получения технических условий, оформления договоров водопотребления, водоотведения, то в компании «Ленэнерго», в других многочисленных подразделениях РАО ЕЭС, которые занимаются вопросами сбыта, учета и потребления электроэнергии, сложилась почти кризисная ситуация со сроками подключения построенных объектов к инженерным сетям. Власти города совместно со строительным бизнес-сообществом приняли совместное решение о создании рабочей группы с целью упрощения регламента процедуры подключения построенных объектов к инженерным сетям.

А выполняется оно пока не в полной мере и неудовлетворительно. Поручаю председателю Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александру Витальевичу Боброву в кратчайшие сроки навести здесь порядок.

Не секрет, что административные барьеры во многом создаются из-за часто меняющегося федерального законодательства. Подчас изменения в федеральной нормативной базе тянут за собой принятие оперативных решений по разработке новых регламентов. Так, с 1 января 2007 года полномочия по проведению экологической экспертизы федеральные территориальные службы передают городским органам власти. В связи с этим строители на полном основании спрашивают: кто в Петербурге будет выполнять эти функции? И где будет размещаться эта служба?

Отвечаю: выполнять функции по проведению экологической экспертизы с 1 января 2007 года будет Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности. Размещаться новая служба будет в здании Комитета по строительству. На наш взгляд, это позволит сократить срок проведения экологической экспертизы.

Впереди нас ждет крупное испытание: вступление в силу федерального закона, отменяющего лицензирование в строительной деятельности. О переходе на саморегулирование в строительстве как о не до конца продуманном действии я и вице-губернатор Александр Иванович Вахмистров говорили не раз. В то же время закон есть закон, и его надо исполнять.

Переход на саморегулирование строительной отрасли — новая для нас задача. В российской практике вообще нет опыта передачи столь ответственного шага бизнес-сообществу. Времени ни на раскачку, ни на репетиции у нас не осталось, действовать в связи с буквой закона мы должны незамедлительно. Этот процесс должен быть четким и упорядоченным.

В строительной сфере я считаю целесообразным иметь два профессиональных сообщества. Первое объединит предприятия транспортного строительства, включая метрополитан и дорожное строительство. Второе — организации, осуществляющие общегородское строительство, которые, в свою очередь, могут быть разбиты на секции по специальным, профильным функциям.

На нашем Съезде присутствуют представители Союзпостройки, Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». При этом большинство делегатов съезда, посланцы предприятий и профессиональных сообществ, входят в Союз строительных объединений и организаций.

В качестве участников городского рынка недвижимости мы, несомненно, видим Ассоциацию риэлторов, Ассоциацию застройщиков коммерческой недвижимости. При этом все ассоциации должны входить в единое строительное объединение.

На мой взгляд, для реализации саморегулирования могут быть созданы и другие ассоциации, включающие предприятия малого бизнеса, организации субподрядчиков. Безусловно, все ассоциации должны быть строго ранжированы по профессиональному признаку и выстроены в стройную систему управления и взаимодействия.

Наша задача — упорядочить процесс саморегулирования и создать профессиональное строительное сообщество, ориентированное на конкретные результаты, на достижение европейских стандартов жизни в Петербурге. Я думаю, на первых порах становления системы саморегулирования в Петербурге объединяющим для всех строителей должен оставаться Союз строительных объединений и организаций под руководством Александра Ивановича Вахмистрова.

Уважаемые коллеги!

Хочу пожелать вам много сил и энергии в достижении поставленных задач! Уверена, что тот диалог, который мы смогли установить за последние годы, станет залогом наших общих успехов!

Благодарю за внимание.



## IV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

# ЗНАЧИТ, ГОРОД ЖИВЕТ

## Инвестор больше не одинок

**П**рогрессивное развитие городского строительного комплекса невозможно без активного взаимодействия не только исполнительной, но и законодательной власти с представителями делового сообщества. Председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга Вадим Тюльпанов в своем докладе осветил основные направления деятельности городского парламента, касающиеся формирования нормативно-правовой основы инвестиционно-строительной деятельности в Северной столице.

«Уважаемые коллеги!

От имени депутатов городского парламента приветствую всех участников четвертого Съезда строителей.

Согласитесь, строительный сектор экономики – один из самых подвижных, один из самых сложных. Здесь замешано огромное количество финансово-психологических факторов – усилия самих строителей, работа властей города и непосредственно жилищные ожидания горожан.

В этом году депутаты парламента приняли поправки в закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости». Депутаты ставили перед собой глобальную задачу – изменить ситуацию, которую я бы описал как «одиноким инвестор желает построить». Но инвестор не одинок, и мы решили навести порядок уже на стадии зарождения инвестиций в строительный рынок.

Инвестор должен понимать, что его ждут. Суть поправок к этому закону – четкость действий. Был введен жесткий порядок рассмотрения заявлений потенциальных инвесторов, с одной стороны, и, с другой стороны, был введен исчерпывающий перечень оснований для отказа. Иными словами, законодательно утверждены жесткие сроки работы с документами со стороны города и четкие правила

взаимодействия с инвесторами. При этом инвестор может сам готовить документы для участия в торгах, и с принятием этих поправок строители добились увеличения вознаграждения за подготовку пакета конкурсных документов с 5 до 10 процентов от рыночной стоимости.

Наведение порядка в строительной сфере – это главная мотивация и наших действий в работе над проектом Правил землепользования и застройки города. Недавно мы провели публичные слушания по этому вопросу. Особый интерес у всех участников слушаний вызвал коэффициент максимального использования территорий. Конструктивные предложения и поправки представителей общественных организаций, строителей легли в основу письма, которое сейчас находится на рассмотрении губернатора.

Уважаемые друзья, совместно с вами мы должны решить несколько сложных вопросов, связанных с торгами земельными участками. Скажем мягко, сейчас не оптимально и долго готовится конкурсная документация. В результате за год было проведено всего несколько десятков торгов по зе-



мельным участкам. Есть повод для оптимизации. Много вопросов остается в части расселения так называемых «хрущевок», в том числе это касается и гарантий прав расселяемых граждан. Здесь сказкой может служить опыт московских законодателей. Московская городская дума в этом году приняла закон об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений в городе Москве. Этот документ четко гарантирует права расселенцев. Сейчас он находится на изучении в Законодательном собрании Санкт-Петербурга. Думаю, мы сможем использовать опыт наших московских коллег-депутатов.

Уважаемые строители! Еще раз хочу поздравить вас с открытием съезда и пожелать успеха в вашем нелегком труде».

## О некоторых проблемах



**М**ежду строителями и Ассоциацией риэлтеров существует полное взаимопонимание, потому что они делают одно общее дело на благо города. Сегодня рынок недвижимости очень активно реагирует на действия государства, и его перспективы, в первую очередь, зависят от активной градостроительной политики, – так охарактеризовал ситуацию на рынке недвижимости президент Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленобласти Вячеслав Семененко.

### ОТ КОНСЕРВАЦИИ К РАЗВИТИЮ

Сегодня политика в сфере градостроительства носит во многом охранно-ограничительный характер. Инициаторы проектов и девелоперы сталкиваются со множеством градостроительных, инженерных, правовых проблем, что существенно уменьшает инвестиционную привлекательность петербургского рынка, толкает вверх цены жилой недвижимости и арендные ставки коммерческой недвижимости. Рынок испытывает острый дефицит инженерно и юридически подготовленных земельных участков, в том числе для комплексной территориальной застройки. Принятие нового Генплана открывает возможности для вовлечения в деловой оборот новых территорий, однако нужны административные меры и бюджетные инвестиции для того, чтобы этот процесс набрал динамику. Городу необходимо опережающее развитие транспортной и инженерной инфраструктуры для того, чтобы девелоперы могли стратегически планировать свою деятельность и работать с крупными территориальными проектами из-за наших ограничений. Некоторые московские участники рынка высказывают мысль о том, что в Петербурге нет по-настоящему качественных форматов, правительственных проектов.

### МНОЖЕСТВО ЦЕНТРОВ

Продление сегодняшней ситуации, когда исторический центр концентрирует в себе сразу несколько функций – жилую, деловую, торговую, туристическую, рекреационную, – приведет через некоторое время к транспортному параличу и необходимости в обозримой перспективе, например, «пробивать» транспортными артериями целые исторические кварталы. Необходимо выделить и нормативно закрепить статус исторического центра, внутри которого действуют максимальные ограничения, в то же время, освободив от них территории за пределами этой границы.

Спасение исторического центра заключается в создании мощных альтернативных центров с развитой деловой, торговой и жилой функцией. С этой целью можно было бы вынести в такие центры часть функций, ограничившись развитием в историческом центре туристической и культурной функций. Будучи вынесенными, такие проекты дали бы толчок к развитию территорий вокруг.

Альтернативные центры должны быть способны принять максимальные инвестиции для эффективных коммерческих проектов. Это должны быть территории без высотных или иных ограничений. Надо понимать, что эти территории должны быть приспособлены к реализации проектов класса «А» и «Б» – то есть обладать видовыми или иными характеристиками, определяющими престижность данного местоположения. Если же альтернативы для реализации проектов класса «А» за пределами центра не будет, они будут насаждаться в центре города, закупоривая и без того сложные проблемы.

Отдельного внимания заслуживает формирование точек роста в каждом районе Санкт-Петербурга. Мы говорим о необходимости редевелопмента промышленных территорий. На самом деле

мысленных зонах, в том числе за счет бюджетных и привлеченных средств (по аналогии с Пулковом), необходимы меры принудительного выкупа так называемых промышленных территорий у собственников, с проведением независимой рыночной оценки стоимости земельных участков. Это позволит разрабатывать градостроительную документацию по крупным территориям и выставлять их на торги, привлекая инвесторов для их комплексного развития. Практика показывает, что в старых заводских зданиях эффективного современного производства быть не может. Ведь эффективный бизнес требует наличия современных качественных зданий, проездов, паркингов. В то же время под прикрытием производственной демагогии многие промышленные предприятия деградируют, занимаясь сдачей в аренду помещений по демпинговым ценам. Достаточно зайти на территорию этих предприятий, чтобы сделать верный вывод о том, занимаются они производством или арендой по бросовым ставкам. Пример выкупа земли под промышленными предприятиями и продажи на торгах свободных участков в Москве привел к крупнейшему проекту «Москва-Сити».



надо развивать жилые кварталы. Создание концепций развития каждого района, создание в них точек роста – якорных проектов – позволяет увеличить привлекательность районов для горожан и повышать их стоимость. Речь идет не только о торговых функциях, но и об административных, спортивных, культурно-досуговых. Население, в свою очередь, чувствительно реагирует на все акции по улучшению окружающей среды и демонстрирует высокий интерес к этим районам. Пример тому – район станции метро «Проспект Большевиков», который после строительства Ледового Дворца получил колоссальное развитие.

Территории, которые не получают якорных проектов, будут терять престижность, терять и частные инвестиции. А нам важно равномерное развитие всех районов, что также решит проблему центра.

### ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОЯС

В сфере выноса промышленных предприятий из так называемого «промышленного пояса» необходима также более активная политика. Наряду с инженерной подготовкой площадок в новых про-

риториям новых функций – торговли, общепита, через организацию сквозных проходов внутри кварталов (помещения на первых этажах зданий можно реализовывать малому бизнесу на торгах). Во многих случаях внутридворовые территории требуют перепрофилирования, ведь многие из них не проходят ни по каким нормам, например, СЭС (инсоляция) для проживания людей. Поэтому после реконструкции они не смогут использоваться под жилье. Перепрофилирование могло бы быть, например, под строительство паркингов, что потребовало бы частичного сноса внутренних корпусов, естественно, если они не имеют особого охранного статуса. Если же после реконструкции корпуса смогут принять жильцов, то эта недвижимость будет пользоваться повышенным рыночным спросом.

### КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ

Перспективным видится создание вокруг Санкт-Петербурга новых, современных с международной точки зрения районов с более высоким качеством проживания, чем в существующих спальных районах Санкт-Петербурга, которые были заложены еще в советские времена. Современные развитые территории должны формироваться с учетом, в первую очередь, более качественной инфраструктуры проживания. Имеется в виду социальная, культурная, досуговая функции, современные узнаваемые элементы архитектуры, скульптуры.

Для этого требуется привлечение международных проектных организаций, задача которых будет не в том, чтобы найти красивое фасадное решение, а в том, чтобы выявить и реализовать новые возможности развития территорий. Было бы разумно проводить на международном уровне конкурсы на лучшие проекты застройки, предполагающие строительство более 500 тыс. кв. метров недвижимости.

Вторая задача международных конкурсов – качественные с международной точки зрения проекты. Ведь мы работаем на рынке с невысокой конкуренцией, и все, что ни построено – будет продано или сдано в аренду. Но через несколько лет конкуренция усилится, и многие шедевры нашей самостоятельности будут неконкурентоспособны.

И последнее. У многих международных архитектурных и проектных организаций существуют проблемы в России в работе при наших технических регламентах. Возникает вопрос – почему? Ведь они на то и международные, чтобы работать во всем мире, на разных грунтах, климатах, с самыми сложными проектами. Думается, что проблема больше в наших технических регламентах, чем в непрофессионализме международных архитекторов. Но эта проблема, к сожалению, не решается на уровне конкретного проекта, ей нужно государственное решение.



Промышленный пояс открывает возможность также для развития транспортной инфраструктуры, новых скоростных магистралей. Нужны эффективные административные новации, имеющие цель решения в обозримой перспективе проблемы транспорта.

### РЕЗЕРВЫ ДВОРОВ

Процесс расселения коммунальных квартир за счет частных инвесторов практически остановился, поскольку все видовые фасадные квартиры уже выкуплены. Если он будет идти нынешними темпами, то расселение коммуналок затянется на 100 лет. В то же время, практически нет ни одного полностью расселенного здания, что ведет к дальнейшему износу конструкций и инженерии. По сути, блестящая первая линия оказывается зачастую проблемной, поскольку имеет за собой большое количество внутридворовых корпусов, инвестиционная привлекательность которых крайне низка.

Дальнейший процесс расселения требует комплексного подхода и государственных инвестиций. В то же время эти затраты можно компенсировать за счет придания внутридворовым тер-

## МНЕНИЯ

Оправдал ли  
IV Съезд строителей  
ваши ожидания?

Александр Чупраков, генеральный директор группы компаний «Невский альянс»:

— Да, безусловно. Потому что было подведение итогов и фиксации сделанного. Мне понравились выступления Матвиенко, Тюльпанова. Вячеслав Семенов не только четко обозначил проблемы, но и предложил пути решения. Мы все видим, как динамично развивается город и как он меняется буквально на глазах. Семенов сделал конкретное предложение: власти и бизнесу нужно совместно и дальше развивать город, чтобы он в дальнейшем не сталкивался с теми проблемами, которые затронули другие города. Думаю, что после такого конструктивного выступления каждый из нас задумался над тем, что важно не только зарабатывать деньги, но и думать о развитии города в целом. А Санкт-Петербург становится по-настоящему европейским городом. Хочется отметить, что нынешний съезд был наиболее плодотворным. Это был не просто съезд «для галочки», а конструктивный диалог, обмен мнениями, в результате которого видно, что сделано очень много, что власть и бизнес действительно выступают партнерами.

Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 Трест»:

— Я считаю, что съезд оправдал мои ожидания. Каждый год строители собираются, чтобы обсудить свои проблемы. Какие-то из них находят решения, какие-то пока нет. Проблема с Ленэнерго из числа последних. Когда был назначен Лихачев, нам говорили: пришли молодые, сейчас сказали, что пришли вменяемые. Посмотрим.

Другая острая проблема — затягивание сроков строительства из-за административных барьеров и длительных согласований. Но решения и этой проблемы пока нет, есть только надежда, что ситуация изменится в лучшую сторону. Главное, чтобы слова, сказанные сегодня об упрощении процедуры согласований, были в итоге подкреплены реальными действиями. Чтобы это не стало «успокоительным лекарством» для строителей, которые по-прежнему будут тратить на согласования 1,5-2 года. Сейчас дошло до абсурда: мы строим быстрее, чем согласовываем. Такого не бывает нигде в мире! Дай Бог, ситуация изменится, и дай Бог нам, уже пожилым людям, дожить до этого времени!

Вячеслав Заренков, генеральный директор холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»:

— Абсолютно согласен с Эдуардом Тиктинским. На самом деле он правильно сказал по поводу длительного процесса согласований. Это надо систематизировать. Я знаком с системой согласования документации в Москве. Московские коллеги представили схему процедуры согласований на листе на листе 1,5х1,5 метра. Время, которое занимает эта процедура в Москве — 3,5 года! Я сначала очень удивился. Но когда мы начали анализировать эту ситуацию здесь — вышло почти то же самое. В Петербурге согласования и получение соответствующих разрешений занимают 2,7 года. То, что сегодня строители принимают разные меры по этому поводу, — является главным. Когда две трети всего рабочего времени уходит на согласования, а одна треть на строительство — это неправильно. А так у нас все хорошо!

Андрей Лаппо, директор института Градостроительства:

— Сбылась заветная мечта строителей — растет стоимость жилья. Это, конечно, отразилось на доходах строителей. Радуется, что новый Генеральный план вступил в силу. Несмотря на все его недостатки, это все-таки большое достижение. Есть какая-то основа для строителей. Сейчас нам нужно решать многие проблемы. В частности, волнует то, что мы вынуждены преодолевать отсутствие внятных высотных регламентов, четкого подхода к строительству в историческом центре города. То, что происходит сейчас с проектом «Газпром-Сити» и некоторыми другими объектами в центральной части города — это недостатки в регламентах.

Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»:

— Трудно сходу сказать, что изменилось за последний год. В целом определенные изменения претерпела структура строительного комплекса. Союз строительных объединений стал более мощно работать. А ведь это отражается на всем остальном. Если сравнивать Четвертый Съезд строителей с предыдущим, то надо сказать, наконец прозвучали более конкретные вещи, которые мы должны делать, чтобы развивать направления. Это значит, что будет продолжение!

## IV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Город строится —  
значит, город живетСтроителям нужен  
конструктивный  
диалог с властью

**С**овершенствование законодательной базы в сфере строительства вселяет надежды на то, что в ближайшее время строители наконец решат наиболее острые проблемы. Президент Ассоциации «Строительный промышленный комплекс Северо-Запада» Максим Шубарев отмечает, что именно в последние годы налажился конструктивный диалог власти и бизнеса. Это, в свою очередь, прямо отражается на развитии строительной отрасли не только Санкт-Петербурга, но и всей страны. Максим Шубарев подвел итоги работы петербургских строителей в уходящем году и перечислил наиболее актуальные проблемы инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

«В течение прошедшего года проведена серьезная работа по выработке предложений поправок в Градостроительный кодекс. Законопроект об изменениях был принят в третьем чтении 24 ноября, а 28-го уже направлен в Совет Федерации.

В рамках законопроекта предложено создать льготные условия для инвесторов при приобретении участков, занятых аварийным жильем, то есть о предоставлении таких участков в рамках развития территорий. Решение о комплексном освоении таких территорий в целях жилищного строительства должны принимать органы местного самоуправления. Такой подход позволит серьезно продвинуться в решении ряда вопросов: и дефицита земли, и переселения граждан из аварийного жилого фонда, и строительства социального жилья. Было предложено предоставлять вне процедуры аукционов земельные участки, оформление по которым началось до 30 декабря 2004 года, а также возможность ведения застройки без предварительного перевода земли в категорию поселений, что позволит вовлечь в жилищное строительство земли сельскохозяйственного назначения.

Внесены поправки, нацеленные на снижение административных барьеров. Это вводит единую государственную экспертизу проектной документации, а также единого государственного строительного надзора, заменяющего при строительстве многочисленные виды государственного надзора.

Однако здесь очень важно, чтобы все преобразования прошли в короткий переходный период и не разрушали тот положительный потенциал, который нарабатан в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Коллеги согласятся со мной, что это один из немногих надзорных органов в городе, где можно разговаривать на одном профессиональном языке и где застройщику всегда оказывается поддержка. Особая благодарность от всей Ассоциации ее руководителю Александру Ивановичу Орту и его заместителям.

## ВСЕ В РУКАХ СТРОИТЕЛЕЙ

Отмена лицензирования, которая произойдет в ближайшее время, остро ставит для нашей отрасли вопрос саморегулирования. В свете отсутствия закона о саморегулируемых организациях на уровне всех отраслей, необходим специальный закон о саморегулировании в строительной отрасли. Базовая инфраструктура для перехода в этот режим практически сформирована, необходимо лишь закрепить систему контроля законодательно. Базовой саморегулируемой организацией может стать Российский союз строителей, в который войдут представители строительной индустрии всех регионов страны. Теперь важно определиться с этим в Санкт-Петербурге, однозначно, это должна быть единая система.



Отлаженная система саморегулирования приведет к таким позитивным тенденциям, как рост профессионализма участников рынка, укрупнение компаний и уход с рынка непрофессионалов. Со временем это позволит сформировать четкие профессиональные ниши, в которых сконцентрируются внятные узнаваемые бренды: девелоперы, генподрядные, подрядные организации, поставщики стройматериалов, производители стройматериалов и т.д.

## НАДЕЖДЫ НА ЭНЕРГЕТИКОВ

За последний год отмечается ряд сдвигов по проблеме энергетики. Определенные надежды мы возлагаем на специальную комиссию, созданную по распоряжению губернатора Санкт-Петербурга осенью этого года. В комиссию вошел глава Ленэнерго, представители нашей Ассоциации, представители Союзпострой. Первое заседание комиссии прошло в ноябре. В рамках комиссии мы ведем мониторинг текущей ситуации на объектах, вырабатываем методические решения, способные ускорить процесс подключения объектов к сетям на этапе строительства, оптимизируем отношения с компаниями энергетического комплекса. К сожалению, конкретными результатами пока похвастаться не можем, но хочу отметить конструктивное настроение, в котором происходит диалог с Ленэнерго. Это вселяет определенные надежды.

Осенью в Санкт-Петербурге поставили мировой рекорд по скорости монтажа трансформаторной подстанции — всего за 14 часов. Рекорд поставлен компанией УНР-427. Опыт оптимизации и значительного ускорения процесса согласования с контролирующими органами, полученный этой компанией в данном проекте, имеет большое значение для всего строительного комплекса в целом. Мы планируем использовать этот опыт для разработки методических рекомендаций другим компаниям.

Что касается отношений между компаниями энергетического комплекса, здесь еще много проблем. Для ускорения процесса перехода от временной системы подключения к постоянной, например, необходимо работать над оптимизацией методологии и процедурного механизма компании «Петрозлектросбыт».

СОГЛАСОВАНИЯ  
БЕЗ ПРОВОЛОЧЕК

Условия работы на строительном рынке остаются сложными. Позитивное влияние на отрасль оказало бы сокращение процедуры согласования градостроительной документации, в идеале — до нескольких месяцев против сегодняшних полутора — двух лет. Сегодня же в городе существует порядка 200 положений и инструкций, регламентирующих деятельность инвесторов и застройщиков. А самое парадоксальное заключается в том, что порядка 36 документов (!) созданы в целях упростить работу с документами.

За прошедший год так и не удалось ускорить процесс подготовки проектов планировки, хотя для этого и были разработаны специальные регламенты. Единого мнения комитетов Администрации в отношении работы с проектами планировки нет. Каждый высказывает свое мнение, это рождает бесконечное количество замечаний, порой противоречащих друг другу. Отдельного внимания требует проблема подготовки проектов планировки в центре города — процедура колоссально сложная и требует упрощения. Сроки по согласованию документов в контролирующих инстанциях не выдерживаются, работа носит несистемный характер.

Однако мы видим, что есть потенциал для ускорения процессов согласования. Например, очень оперативно, эффективно и по существу идет работа по согласованию стратегических проектов. Намного конструктивнее и быстрее проходит работа при подготовке пакетов документации на территории, по сравнению с обычными пакетами от инвесторов. Значит, возможности ускориться есть. Эти

возможности должны распространяться и на обычные проекты обычных инвесторов. Именно они готовят сегодня доминирующую часть градостроительной документации по городским территориям, и именно такие проекты сегодня и в будущем будут играть определяющую роль в формировании городской среды.

Мы с большим удовольствием отмечаем, что за последние два года нам удалось выстроить конструктивный диалог с властью, к нам прислушиваются, все значимые решения и распоряжения, касающиеся строительной отрасли, согласовываются с профессиональным сообществом.

Накануне Съезда строителей удалось серьезно продвинуться в вопросе ускорения сроков подготовки проектов планировки. В рамках совещания, на котором присутствовали вице-губернатор и главный архитектор города, удалось наметить конкретные шаги, которые смогут, с одной стороны, оптимизировать процесс согласования внутри Администрации, с другой стороны, позволят ускорить процесс согласования самими инвесторами за счет работы напрямую с Комитетом по градостроительству и архитектуре.

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров поставил задачу до конца года разработать инструкции, затем в течение месяца откорректировать их.

Также состоялось заседание комиссии по подготовке правил землепользования и застройки в Санкт-Петербурге. Диалог был очень конструктивным. Все предложения Ассоциации были приняты, параметры земельных участков согласованы с бизнесом и устраивают его.

Ускорение процедуры согласования градостроительной документации — очень актуальная задача еще и потому, что рынок начинает переходить от уплотнения к комплексному развитию крупных территорий. В рамках таких проектов особенно необходимо быстрое и эффективное прохождение согласований. Не исключение — территории в центре города, которые нуждаются в активнейшем развитии.

В соответствии с этим требуется пересмотр инвестиционной политики и создание действенного и отлаженного механизма реконструкции и развития территорий центра. Речь идет в первую очередь о полноценном зачете затрат инвесторов.

Здесь нельзя не отметить серьезные сдвиги. В рамках взаимодействия с Комитетом по строительству и при активной поддержке губернатора Валентины Матвиенко удалось решить вопрос зачета квартир по рыночной стоимости при расселении аварийного муниципального жилья.

Однако остаются нерешенными вопросы взаимоотношений с частными собственниками, вопросы нормативов предоставления жилых площадей. По факту инвестор вынужден предоставлять площади, существенно превышающие предписанные, поскольку сформулированные нормативы аналогов на рынке не находят.

Декларируется зачет затрат по всем прочим позициям, таким, как снос, укрепление фундаментов соседних объектов, замена сетей и многое другое. Однако по факту оценки не в состоянии согласовать зачет этих затрат в КУГИ и ГУИОНе.

Разумно было бы стимулировать строительство новых парковочных мест, способных частично разгрузить центральные магистрали. Например, при оценке рыночной стоимости земли и реализуемого на ней проекта можно было бы снизить ставку рыночной оценки в отношении площадей парковки. А сегодня методика расчета этой ставки такова, что зачастую инвестору выгоднее ограничиться жилыми площадями, без парковочных мест.

В заключение хочу обратить внимание на частные земли в границах города. Порой складывается впечатление, что город относится к проектам на таких землях как к второстепенным. Но хотя данные земли и не зависят от инвестиционных условий, это не значит, что они могут развиваться в отрыве от текущей ситуации. Важно помнить, что дальнейшие перспективы развития городских районов, где участки под застройку практически не остались, будут связаны именно с частными землями. Факт остается фактом: инвесторы рассматривают сегодня эти земли как надежный объект вложения средств, и это должно находить понимание. Эти земли необходимо учитывать в долгосрочных планах города, выстраивать с действующими на них инвесторами конструктивный диалог, вести по отношению к ним системную поддерживающую политику».



## САМ СЕБЕ РЕГУЛИРОВЩИК

## До марта есть время...

**На днях Ассоциация строителей России (АСР) и Госдума РФ обнародовали проект закона о саморегулировании в строительной отрасли. Произошло это 4 декабря на расширенном заседании совета АСР.**

Работа над документом длилась десять месяцев. В результате был подготовлен проект соответствующих изменений в Градостроительный Кодекс РФ. До конца года он будет представлен учредителям и членам АСР, ведущим организациям отрасли и государственным ведомствам для внесения изменений. Доработанный таким образом проект закона будет представлен в Госдуму для первого чтения в марте 2007 года.

Как сообщил председатель думского Комитета по собственности Виктор Плескачевский, ключевым вопросом, который должны решить представители стройиндустрии за ближайшие месяцы, является разработка принципов членства в саморегулируемой организации.

«Именно строительному сообществу необходимо выработать, принять и внедрить критерии, которым должен соответствовать хозяйствующий субъект для участия в строительном процессе (для разных сфер деятельности – инвестор, заказчик, генеральный подрядчик, подрядчик, специализированная организация – критерии будут разными). Только так можно будет очистить отрасль от недобросовестных участников», – отметил Виктор Плескачевский.

Президент АСР Николай Кошман выразил готовность провести эту работу в кратчайшие сроки. Он отметил, что «строительное сообщество сегодня обладает всеми необходимыми ресурсами для самостоятельного управления отраслью, для решения общенациональных и локальных задач в сфере строительства».

«Саморегулируемая организация способна обеспечить ответственность строительных компаний перед потребителями их услуг. Для этого мы выработаем механизм коллективной ответственности – через создание компенсационных фондов и принятие обязательного страхования строительных рисков», – заявил он.

В свою очередь президент Российского Союза Строителей Виктор Забелин (этот союз тоже участвовал в работе над проектом поправок) выразил готовность поддержать эту работу в рамках своей общественной организации. «Переход к саморегулированию позволит нам внедрить эффективные механизмы внутреннего контроля за деятельностью членов организации, что принесет пользу и рынку, и простым гражданам», – отметил он.

## ЗАЧЕМ ВСЕ ЭТО НУЖНО?

Необходимость внести соответствующие поправки в Градостроительный Кодекс возникла в связи с предстоящей в новом году отменой лицензирования в строительной отрасли. Из-за этого появилось много вопросов: как будет регулироваться работа строительных фирм? кто будет ее контролировать? не произойдет ли резкое снижение качества застройки?

Ответом на эти вопросы должно стать создание саморегулируемых организаций (СРО). Концепций создания таких структур в стране много, но ни одна пока не имеет статуса федерального закона. А существующий закон «О саморегулировании» – это рамочный документ, который касается всех отраслей, а не только строительной сферы. (Возможно, это одна из причин, почему его до сих пор не приняли).

Основная идея введения саморегулирования заключается в разграничении государственного регулирования и регулирования со стороны профессиональных и предприни-

мательских объединений. Это позволит профессиональным сообществам решать несколько важных задач.

Во-первых, у них появится возможность выработать, принять и внедрить критерии, которым должен соответствовать хозяйствующий субъект для работы на том или ином рынке.

Во-вторых, они смогут разработать и принять правила и стандарты деятельности, обязательные для всех членов СРО.

В-третьих, появятся эффективные механизмы внутреннего контроля деятельности членов СРО и возможность эффективно решать экономические споры, как внутри организации, так и во взаимоотношениях ее членов со своими партнерами и потребителями услуг – через третейские процедуры, конфликтные комиссии и другие механизмы, минуя долгую и не всегда справедливую процедуру государственного судебного разбирательства.

И последнее. СРО способна обеспечить ответственность участников рынка перед потребителями их услуг путем выработки механизмов коллективной ответственности.

## КОРОТКО О ГЛАВНОМ

Особенность концепции СРО, предложенной Ассоциацией строителей России, заключается в том, что саморегулируемая организация рассматривается в ней как специальный институт регулирования. Это некоммерческая организация, отвечающая прописанным требованиям: по численности членов, по наличию механизмов дополнительной материальной ответственности (страхование гражданской ответственности и компенсационный фонд), по наличию обязательных органов управления (орган по разработке стандартов, орган по контролю и орган по дисциплинарной ответственности).

Основные права и обязанности СРО заключаются в том, что она: разрабатывает



Фото: Николай Малышев

Виктор Плескачевский, председатель думского Комитета по собственности: «Ключевым вопросом является разработка принципов членства в саморегулируемой организации»

стандарты деятельности, осуществляет допуск к конкретному виду деятельности, отстаивает интересы своих членов в судах и перед органами власти без доверенности, контролирует их деятельность, применяет, если надо, меры дисциплинарного воздействия и несет ограниченную материальную ответственность имуществом Компенсационного фонда за всех своих участников по конкретному перечню рисков.

Если же рассматривать СРО как систему, то здесь основные принципы такие: множественность СРО в каждом сегменте рынка. А также двухуровневая модель СРО: нижний уровень – региональные и специальные СРО, а верхний уровень – Национальное объединение саморегулируемых организаций (основное представительство сегмента рынка).

НАТАЛЬЯ КОВТУН

**Администрация Адмиралтейского района информирует о проекте градостроительного решения:**  
реконструкция стадиона (трибун с бытовыми помещениями, футбольного поля)  
по адресу: ул. Декабристов, 35, лит. В.

**Заказчик:** Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет физической культуры им. П.Ф. Лесгафта» (ул. Декабристов, 35, лит. В, тел. 714-79-89).  
**Проектировщик:** ООО «Вест-Компани» (ул. Воронежская, 33, корп. 1, тел. 326-96-07).

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

**Экспозиция открыта с 11.12.2006 по 22.12.2006.**  
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 Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел. 251-22-06).

**Публичное слушание** данного градостроительного решения состоится 22.12.2006 в 15.00 по адресу: Измайловский пр., 10 (малый зал, третий этаж).

**Администрация Кировского района** приглашает жителей микрорайона МО «Автово» на градостроительную экспозицию по предполагаемому строительству автозаправочной станции по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, дорога на Турухтанские острова, участок №1 (северо-западнее дома 16, корп. 2, лит. В).  
Срок реализации проекта: 2006-2007 годы.

**Заказчик:** ООО «КИРИШИ АВТОСЕРВИС».  
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Смоленская, 12, лит. А, тел. 325-33-47.  
**Проектная организация:** ООО «ФАЭТОН-СТРОЙСЕРВИС».  
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 17, лит. А, пом. 2-Н, тел. 227-22-65.

**Информацию о градостроительном решении** можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: пр. Стачек, 8 (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369.

Время работы выставки с 11 декабря 2006 года с 10.00 до 18.00  
Публичные слушания по данной документации состоятся 25.12.06 в 17.00 по адресу:  
**пр. Стачек, 18, каб. 369.**

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

**Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.**

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

**Крупная организация проводит закрытый тендер на строительство – Многоэтажного паркинга в Выборгском районе (S>20 000 кв.м) и приглашает к участию строительные организации, имеющие большой опыт строительства объектов подобного назначения.**  
Резюме о компании направлять по адресу:  
tender\_parking@mail.ru

**Крупная организация проводит закрытый тендер на строительство – Аквапарка (S=5 000 кв.м) и приглашает к участию строительные организации, имеющие большой опыт реконструкции и строительства объектов подобного назначения.**  
Резюме о компании направлять по адресу:  
tender\_akwa@mail.ru

**Администрация Адмиралтейского района** информирует о проекте градостроительного решения:  
Временный регламент застройки территории.  
Адрес: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал, ограниченный 8-й и 9-й Красноармейскими ул., Якобштадским пер. и Лермонтовским пр.  
**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «АС-Инвест».  
Адрес: 198103, Санкт-Петербург, Рижский пр., 2, лит. А, тел. 326-90-75.  
**Проектная организация:** ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре.  
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 710-43-79.

**Информацию о градостроительном решении** можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга).  
Экспозиция открыта с 18 декабря 2006 года по 10 января 2007 года.  
Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел. 251-22-06).

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 11 января 2007 года в 17.00 по адресу:  
Измайловский пр., 10 (малый зал, третий этаж).

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

1 сентября 2006 года  
Адмиралтейский район  
МО «Сенной округ»

Градостроительное решение: временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Садовой улицей, Горюховой улицей, набережной реки Фонтанки и улицей Ефимова (квартал базисного плана 1058).

**Заказчик:** ЗАО «Городское агентство по операциям с недвижимым имуществом».

В период публичных слушаний градостроительной документации письменных обращений граждан и организаций не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 28.07.2006 по 01.09.2006 проведено:

1. Информирование общественности. Публикация в газете «Мой район» №29 (176) от 28.07.2006 с информацией о проектах градостроительного решения и об организации градостроительной экспозиции. Организация градостроительной экспозиции в холле первого этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 28.07.2006 по 17.08.2006. Организация ответов на запросы граждан и их объединений.

Информирование о проведении публичных слушаний путем: публикации в газете «Мой район» №29 (176) от 28.07.2006; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на досках объявлений домов удаленных не более чем на 100 метров от объектов строительства;

рассылки письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 26.07.2006 №24-1550 и от 26.07.2006 №24-1551 /06.

2. Публичные слушания проведены 17 августа 2006 года (17.30) в Малом зале администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: Поддержать рассмотренную градостроительную документацию.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения; поддержать рассмотренный на публичных слушаниях временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Садовой улицей, Горюховой улицей, набережной реки Фонтанки и улицей Ефимова (квартал базисного плана 1058).

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### о результатах публичных слушаний по документации

28 ноября 2006 года

Выборгский район

Муниципальное образование «Сосновское»

Полное наименование объекта; Временный регламент застройки территории, проект планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса.

**Заказчик:** ЗАО «М-Индустрия».

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

Перечень проведенных публичных слушаний: 20 ноября 2006 года по адресу: ул. Есенина, 7 проведено публичное слушание Временного регламента застройки территории, проекта планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса. В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 26.10.2006 по 27.11.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и публичного слушания: публикация 26.10.2006 в газете «Северная Перспектива» №39 (175); публикация 09.11.2006 в газете «Северная Перспектива» №40 (176); рассылка письменного уведомления главе МО «Сосновское» Васильевой И.С.; рассылка письменного уведомления депутату ЗАКСа Т.В. Мещерякову; уведомление представителей общественности и организаций. Организация ответов на вопросы граждан и их объединений: не поступило. Организация градостроительной экспозиции по адресу: Б. Сампсониевский пр., 8б, около каб. 303 с 26.10.2006 по 27.11.2006; информирование о проведении публичного слушания: публикация 09.11.2006 в газете «Северная Перспектива» №40 (176); рассылка письменных уведомлений; уведомление представителей общественности и организаций.

2. Публичное слушание проведено 20 ноября 2006 года по адресу: ул. Есенина, 7.

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

1. Инвестору («заказчику») за счет собственных средств выполнить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения; Граждане, присутствовавшие на публичных слушаниях Временного регламента застройки территории, проекта планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса, не возражали против утверждения градостроительной документации.

### ПРОТОКОЛ публичных слушаний

20 ноября 2006 года

Выборгский район

Муниципальное образование «Сосновское»

Место проведения: ул. Есенина, 7.

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки, проект планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса.

**Заказчик:** ЗАО «М-Индустрия».

Информационное сообщение о проекте градостроительного решения опубликовано 26.10.2006 в газете «Северная Перспектива» №39 (175). Состав демонстрационных материалов: материалы по обоснованию ВРЗ (сводный том, карты-схемы), утверждающая часть; материалы по обоснованию проекта планировки территории (сводный том, карты-схемы), утверждающая часть.

Присутствуют: представитель администрации Выборгского района Санкт-Петербурга Палин М.С.; представитель органов местного самоуправления в Санкт-Петербурге Васильева И.С.; представитель застройщика (заказчика), потенциального инвестора Орлов В.А., Козьяков С.И.; представители КГА Новичкова А.Л.; представители общественности. Всего 17 человек.

В ходе публичного слушания были выявлены следующие замечания и предложения граждан и их объединений:

1. Палин М.С.: Объявил тему и порядок проведения публичных слушаний, представил присутствующим на публичных слушаниях, сообщил о порядке проведения информирования населения, довел до присутствующих информацию о проведении градостроительной экспозиции, объявил состав демонстрационных материалов, представил слово инвестору.

2. Гриболо А.И.: Сообщил, что для определения разрешенного вида использования земельного участка, предельных параметров разрешенного строительства, на основании письма КГА от 04.05.2006 №1-47515/2 были разработаны Временный регламент застройки и проект планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса. Далее отметила, что более подробно о материалах ВРЗ и проекта планировки сообщил представитель организации-разработчика ООО «ИПС» Яковенко К.И.

3. Яковенко К.И. сообщил, что ВРЗ территорий разрабатываются с целью установления разрешенных видов использования (функциональный регламент), предельных параметров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства. ВРЗ действуют до принятия градостроительных регламентов в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, проект которого должен быть принят в этом году. ВРЗ разрабатываются на основе положений Генерального плана с учетом утвержденной документации о планировке и застройке территории. На основе и с соблюдением требований, установленных ВРЗ, осуществляется дальнейшая разработка проектной документации. Объектом ВРЗ является участок территории Санкт-Петербург (как: правило, квартал), указанный в разрешительном письме КГА.

В соответствии с архитектурно-градостроительным регламентом на территории всего квартала разрешена застройка с предельной высотой зданий, и сооружений до 137 м. Анализируя материалы Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса можно сделать вывод, что функциональное назначение и параметры заявленного строительства ЗАО «М-Индустрия» не противоречат положениям ВРЗ.

Жительница: 33-этажные здания будут смотреть на пр. Энгельса. 26 этажей смотрят на пр. Луначарского. Там будет не двор, а колодезь. Мы выходим из своей парадной прямо на проезжую часть. Нет пешеходной дорожки. Неужели нельзя обязать застройщика выполнить пешеходную дорожку? Ответ: Мы обязательно этот вопрос проработаем при проектировке квартала. В квартале взрослая поликлиника будет построена? Ответ: Ваш вопрос относится к разработанному Проекту планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район: квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса. Проект планировки территории полностью готов и согласован КГА для проведения публичных слушаний.

Палин М.С.: Переходим к Проекту планировки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 29 Шувапово-Озерки, ограниченный пр. Луначарского, пр. Энгельса, ул. Есенина, ул. Сикейроса. Яковенко К.И. сообщил, что проект планировки выполнен в тех же границах, что и ВРЗ. Отметил, что Проект планировки территории данного квартала разработан на основании разрешительного письма КГА технического задания, согласованного с КГА и утвержденного Комитетом по строительству. Цель разработки данной градостроительной документации – это определение параметров планируемого развития территории данного квартала. В процессе работы проведен анализ распределения землепользования в квартале. Далее сообщил, что жилая застройка в основном в квартале состоит из 9-12-этажных домов, а общественные здания планируются до 33 этажей. Планируется выполнить комплексное благоустройство всего квартала. При проектировании квартала будет осуществлен расчет ДДУ и объектов соцульбыта.

Иной застройки в квартале, кроме школы в южной части, не планируется. ДДУ и объекты соцульбыта, если возникнет такая необходимость, согласно расчетам, могут быть размещены на первых этажах зданий. Но строительство поликлиники может быть выполнено только за счет средств бюджета. От участников публичных слушаний письменных предложениях и заявлений не поступило.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### О результатах публичных слушаний

#### Протокол результатов общественного обсуждения проекта градостроительного решения

Красногвардейский район

Муниципальное образование «Полострово»

Объект обсуждаемого градостроительного решения: предпроектные предложения о возможности реконструкции здания под размещение Управления Пенсионного Фонда РФ по Красногвардейскому району Санкт-Петербурга по адресу: пр. Энергетиков, 60, корп. 2, лит. А.

**Заказчик:** Управление Пенсионного Фонда РФ по Красногвардейскому району Санкт-Петербурга.

Проектировщик: ООО «Прокс».

Письменных обращений не поступало.

В период обсуждений градостроительного решения с 15 апреля по 15 мая 2005 года проведено:

1. Информирование общественности: Информационное сообщение опубликовано: в газете «Новая Охта» №13 (276) 15-21 апреля 2005 года.

2. Организация градостроительной экспозиции: с 15 апреля по 4 мая 2005 года по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.

3. Общественные слушания 11 мая 2005 года по адресу: пр. Энергетиков, 70, корп. 3. Информационное сообщение об общественном слушании опубликовано в газете «Новая Охта» №13 (276) 15-21 апреля 2005 года.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: Присутствующие на общественных слушаниях поддерживают предложенное градостроительное решение реконструкции здания по указанному адресу с учетом выполнения пожеланий общественности: заменить существующую сетку забора на ограждение эстетичного вида; предусмотреть высадку деревьев вдоль ограждения; проект благоустройства согласовать с МО «Полострово»; помочь привести в порядок территорию гаражей; решить вопрос с увеличением парковочных мест за счет освобождаемых территорий, предоставить копию акта о сносе деревьев в МО «Полострово».

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Учены ли интересы маломобильных групп? Да, предусматривается 2 пандуса, все граждане с колясками будут обслуживаться на первом этаже.

2. Какое количество человек будет обслуживаться одновременно? Одновременно можно будет обслуживать 600 человек.

3. На какое количество машиномест рассчитана парковка, и где она будет? Планируемая парковка рассчитана на 17 машиномест. Парковка будет располагаться перед и за зданием. Площадка, прилегающая к зданию, сохранится, забор будет перенесен ближе к зданию, часть территории отойдет для нужд населения близлежащих домов.

4. Превышен ли забор сохранится? Да, забор сохранится. Но мы также считаем, что ограждения лучше сделать невысокими.

5. Получено ли согласование УСПХ? Получено согласование УСПХ. Участок запущен, деревья старые и их будут вырубать, 4-5 деревьев попало в зону строительства, но остальные подлежат выкорчевыванию.

6. Как будет выглядеть фасад здания? Фасад здания будет облицован плиткой «ярко-бонд», что уже согласовано с главным архитектором Санкт-Петербурга.

7. Такой фасад не будет сочетаться с представленным забором. Необходимо его заменить на более приемлемый вариант. План благоустройства должен быть согласован с МО Полострово. Муниципальное образование считает необходимым увеличение парковочных мест. Этот вопрос будет решен на стадии рабочего проектирования. План благоустройства будет согласован с МО Полострово.

8. В каких пределах будет произведено асфальтирование около объекта? Асфальтирование будет производиться в соответствии с АПЗ и ТУ.

9. В какие сроки будет реализован проект? Если выделят необходимое финансирование, то ориентировочно к лету 2006 года.

10. Будет ли предусмотрен пищевой блок? Да, планируются наличие буфета, при одновременном обслуживании 30 человек, работающего на полуфабрикатах и продуктах высокой готовности, рассчитанный на 170 человек персонала. Предусмотрена хорошая вентиляция.

11. В МО Полострово обратился собственник гаража, расположенного на примыкающей к вашей территории, с просьбой привести в порядок состояние близлежащих гаражей. Наш объект имеет бюджетное финансирование, выделяемые средства четко определены, нецелевое их использование невозможно.

12. Каков процент финансирования реализации данного проекта? Процент финансирования реализации данного проекта составляет 80 процентов.

13. В данном году сколько средств выделено? В данном году выделено 1,5 млн рублей только на подготовку документации.

14. Будет ли проведен тендер на выполнение работ по реконструкции? Тендер уже проведен. Определен подрядчик – ООО «СК «Петрострой».

15. УСПХ согласовало компенсационные выплаты за деревья? Да, за деревья назначена компенсация, и средства на вырубку деревьев будут предоставлены.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Присутствующие на общественных слушаниях поддерживают предложенное градостроительное решение реконструкции здания под размещение Управления Пенсионного Фонда РФ по Красногвардейскому району Санкт-Петербурга по адресу: пр. Энергетиков, 60, корп. 2, лит. А, с учетом выполнения пожеланий общественности.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### О результатах публичных слушаний Протокол результатов публичных слушаний проекта градостроительного решения

31 октября 2006 года

Центральный район

Муниципальное образование: МО «Владимирский округ»

Дата, время и место проведение публичных слушаний: 31.10.2006 в 17.00, Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Правды, 12 в помещении МО «Владимирский округ».

Полное наименование проекта градостроительного решения: Предпроектные предложения по реконструкции здания под гостиничный комплекс со встроенной автостоянкой по адресу: наб. реки Фонтанки, 78, лит. Л.

**Заказчик:** ООО «СВ-Консалт».

Информирование о проведении публичных слушаний и градостроительной экспозиции: Публикация о проведении градостроительной экспозиции и проведении публичных слушаний в газете «Строительный еженедельник» №39 (230) от 09.10.2006.

Информационное сообщение о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №400-60 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: разъяснены. Организация градостроительной экспозиции: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Правды, 12 в помещении МО «Владимирский округ» с 16.30.06 по 27.10.06. Общественные слушания проекта градостроительного решения по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Правды, 12 прошли в помещении МО «Владимирский округ» 31.10.2006 в 17.00.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: отсутствуют.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: одобрить предпроектные предложения по реконструкции здания под гостиничный комплекс со встроенной автостоянкой по адресу: наб. реки Фонтанки, 78, лит. А.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### О результатах публичных слушаний Протокол результатов общественных обсуждений проекта градостроительного решения

28 ноября 2006 года

Невский район

Муниципальное образование «Невский округ»

Полное наименование объекта: Строительство трансформаторной подстанции на земельном участке, предоставленном для завершения строительства жилого дома с крышной котельной и встроенными помещениями.

**Заказчик:** ООО «СК Квартира.ру».

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

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 28 октября по 21 ноября 2006 года проведено:

1. Информирование о времени и месте проведения градостроительной экспозиции опубликовано 27 октября 2006 года в газете «Невское время». Направлено информационное сообщение о проекте градостроительного решения с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественного слушания в Комитет по градостроительству и архитектуре, в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга и в муниципальное образование.

Организация ответов на устные обращения граждан и их объединений осуществлялась на протяжении всего времени работы градостроительной выставки и непосредственно на общественном обсуждении. Градостроительная экспозиция проходила с 28.10.2006 по 21.11.2006 в помещении администрации Невского района, пр. Обуховской Обороны, 263, корпус 2. Информационное сообщение о месте и времени общественного слушания опубликовано 27 октября 2006 года в газете «Невское время».

2. Общественные слушания: В актовом зале администрации Невского района (пр. Обуховской Обороны, 163, 21 ноября 2006 года) в 15.00.

Замечаний и предложений для отражения в протоколе от присутствующей общественности не поступало.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате проведенного общественного слушания представленное градостроительное решение рекомендовано к реализации.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### О результатах публичных слушаний проекта градостроительного решения

18 октября 2006 года

Фрунзенский район

Муниципальный округ №76

Место проведения: администрация Фрунзенского района, 401-я аудитория. Полное наименование проектов: Проект строительства торгового-бытового комплекса по адресу: Фрунзенский район, ул. Олеко Дундича, участок 1 (юго-западнее пересечения ул. Олеко Дундича и Будапештской ул.).

**Инвестор:** ООО «Кристалл».

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

Публичные слушания проведены 6 сентября 2004 года и 9 октября 2006 года в 401-й аудитории администрации Фрунзенского района.

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 11.08.2004 по 06.09.2004 и с 25.09.2006 по 09.10.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и общественного слушания: информационное сообщение о проекте градостроительного решения опубликовано в газетах «Купчинские вести» №18 июль 2004, «Купчинские просторы» №8 июль 2004, «Строительный еженедельник» №36 (227) от 18 сентября 2006, размещено на градостроительной экспозиции, досках объявлений, доведено до собственников и арендаторов земельных участков в радиусе 100 метров от объекта градостроительного решения направлено депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.И. Еременко, в Муниципальное образование №76.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: За период проведения публичных слушаний в администрацию Фрунзенского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступили; организация градостроительной экспозиции в здании администрации Фрунзенского района с 11.08.2004 по 06.09.2004 и с 25.09.2006 по 09.10.2006 на первом этаже администрации.

2. Публичные слушания проведены 6 сентября 2004 года и 9 октября 2006 года в 401-й аудитории администрации Фрунзенского района.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Вопрос о функциональном назначении здания. Здание торгового-бытового комплекса, предполагается организация торговой сети магазинов «Дикси».

2. Вопрос о количестве парковочных мест. Проектной документацией предусматривается 11 парковочных мест, согласование УИГБДД от 29.11.2005.

3. Вопрос о сроках реализации проекта. В соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 05.04.2005 №156 окончание строительства в I квартале 2007 года.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: По результатам публичных слушаний проект строительства торгового-бытового комплекса по адресу: Фрунзенский район, ул. Олеко Дундича, участок 1 (юго-западнее пересечения ул. Олеко Дундича и Будапештской ул.) принципиально поддержан.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### О результатах публичных слушаний Протокол результатов публичных слушаний проекта градостроительного решения

17 ноября 2006 года

Московский район

Муниципальное образование «Гаринское»

Градостроительное решение: временный регламент застройки территории по адресу: Московский район, квартал, ограниченный проездом вдоль ЦНИИ им. академика А.Н. Крылова, ж/д путями, Московским шоссе; проект планировки в части улично-дорожной сети участка №1, юго-западнее дома 46, лит. 3, по Московскому шоссе для определения возможности проектирования и строительства многоэтажной автостоянки.

**Заказчик (инвестор):** ЗАО «Хорс».

1. Информирование общественности: Информационное сообщение о работе градостроительной экспозиции и о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Петровский курьер» №33(476) за октябрь 2006 года.

2. Градостроительная экспозиция выставлялась в здании КДЦ «Московский» (Московский пр., 152) с 23.10.2006 по 01.11.2006.

3. Публичные слушания состоялись 2 ноября 2006 года в Малом зале КДЦ «Московский». Замечаний и обращений жителей в администрацию Московского района не поступало.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Градостроительное решение рекомендовано к реализации при условии благоустройства прилегающей территории в границах существующих зданий, сооружений и проездов.

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

8 декабря 2006 года  
Красногвардейский район  
Муниципальное образование  
Муниципальный округ «Ржевска»

Объект обсуждаемого градостроительного решения: материалы ВРЗ-13801, проект планировки территории, проект межевания территории юго-западной части квартала 19Б нежилой зоны «Ржевска».

**Инвестор:** ООО «Арт-Строй». **Проектировщик:** ООО **НИИПИ по жилищно-гражданскому строительству «ЛЕННИПРОЕКТ».**

В период обсуждений проекта градостроительного решения с 17.11.2006 по 27.11.2006 проведено:

1. Информирование общественности. Публикация: информационное сообщение опубликовано: к газете «Новая Охта» №38 (347) от 2-9 ноября 2006 года. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: За период проведения общественных обсуждений в администрации Красногвардейского района письменные предложения и замечаний заинтересованной общественности не поступали.

Организация градостроительной экспозиции: Градостроительная выставка проводилась: с 17.11.2006 по 27.11.2006 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.

2. Общественные слушания. Общественные слушания проводились 27.11.2006 в 12.00 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.

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

1. На следующей стадии проектирования предусмотреть нормативное количество зеленых насаждений.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Присутствующие на общественном обсуждении возражений против представленных материалов по временному регламенту застройки территории, проекту планировки и проекту межевания территории по адресу: юго-западная часть квартала 19Б нежилой зоны «Ржевска» не высказали.

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

8 декабря 2006 года  
Красногвардейский район  
Муниципальное образование  
Муниципальный округ «Ржевска»

Объект обсуждаемого градостроительного решения: материалы ВРЗ-13801, проект планировки территории, проект межевания территории юго-восточной части квартала 61, нежилой зоны «Ржевска».

**Инвестор:** ООО «Арт-Строй». **Проектировщик:** ООО **НИИПИ по жилищно-гражданскому строительству «ЛЕННИПРОЕКТ».**

В период обсуждений проекта градостроительного решения с 17.11.2006 по 27.11.2006 проведено:

1. Информирование общественности. Публикация: информационное сообщение опубликовано в газете «Новая Охта» №38 (347) от 2-9 ноября 2006 года. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: За период проведения общественных обсуждений в администрацию Красногвардейского района письменные предложения и замечаний заинтересованной общественности не поступали.

Организация градостроительной экспозиции: Градостроительная выставка проводилась: с 17.11.2006 по 27.11.2006 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.

2. Общественные слушания. Общественные слушания проводились 27.11.2006 в 11.30 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.

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

1. На следующей стадии проектирования предусмотреть нормативное количество зеленых насаждений.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Присутствующие на общественном обсуждении возражений против представленных материалов по временному регламенту застройки территории, проекту планировки и проекту межевания территории по адресу: юго-восточная часть квартала 61 нежилой зоны «Ржевска» не высказали.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№1464 от 28.11.2006

**О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702, от 21.12.2005 №1979**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-42 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга для строительства и реконструкции», учитывая обращение закрытого акционерного общества «Ленпромстрой» (далее – Инвестор), правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Калининский район, севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1979 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702», согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом.

2.3. В установленном порядке расторгнуть договор земельного участка на инвестиционных условиях от 02.07.2004 №00/ЗК-01939(04).

2.2. В месячный срок после реализации пункта 2.1. постановления в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 02.07.2004 №00/ЗК-01938(04) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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. Внести в постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Калининский район, севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)», следующие изменения:

3.1. В названии, пункте 1 постановления, пункте 1 приложения к постановлению слова «жилого дома» заменить словами «жилых домов», слова «Севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)» заменить словами «Тимуровская ул., участок 1 (восточнее дома №17, лит. А, по ул. Брянцева)».

3.2. В пункте 1 постановления слова «4771 кв. м, кадастровый номер 78:10:5546А:300 заменить словами «10 388 кв. м, кадастровый номер 78:10:5546:10».

4. Внести изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1979 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702», заменив в названии и обзаве втором приложения к постановлению слова «жилого дома» словами «жилых домов», слова «Севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)» словами «Тимуровская ул., участок 1 (восточнее дома №17, лит. А по ул. Брянцева)».

5. Признать утратившим силу пункт 1.1. приложения к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Калининский район, севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)».

6. Призвать утратившими силу: постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Калининский район, севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)»; постановление правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1979 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702».

7. 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 №1464****ИЗМЕНЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

при строительстве жилых домов по адресу: Калининский район, Тимуровская ул., участок 1 (восточнее дома №17, лит. А по ул. Брянцева)».

Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Калининский район, севернее Муриноского ручья, квартал 46А, лот 1-1, ул. Брянцева (западнее пересечения ул. Ушинского и Тимуровской ул.)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1979 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 №702» (далее – инвестиционные условия), дополнительно установив следующее инвестиционное условие:

Закрытому акционерному обществу «Ленпромстрой» перечислить в бюджет Санкт-Петербурга денежные средства на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 2075 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, с учетом ранее перечисленных в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 02.07.2004 №00/ЗК-01939(04) и договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 02.07.2004 №00/ЗК-01938(04) в месячный срок с момента внесения изменений в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 02.07.2004 №00/ЗК-01938(04).

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

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№1398 от 14.11.2006

**О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2004 №347**

На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ИСГ «Невский Синдикат» (далее – ООО «ИСГ «Невский Синдикат») и общества с ограниченной ответственностью «Квартира.Ру – Северо-Западный Альянс» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Согласиться с переменной стороны в обязательствах, возникших из договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 12.07.2004 №21/ЗК-000013 (далее – Договор), заключенного ООО «ИСГ «Невский Синдикат» с Комитетом по управлению городским имуществом на основании постановления правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2004 №347 «О проектировании и строительстве многофункционального комплекса зданий жилого и торгового назначения с полузаглубленной автостоянкой по адресу: Фрунзенский административный район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 12А, на пересечении Будапештской ул., ул. Белы Куна и ул. Турку (восточнее пересечения с ул. Турку)».

2. Установить, что завершение строительства многофункционального комплекса зданий жилого и торгового назначения с полузаглубленной автостоянкой по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 12А, на пересечении Будапештской ул., ул. Белы Куна и ул. Турку (восточнее пересечения с ул. Турку) осуществляется Инвестором на инвестиционных условиях и в соответствии с постановлением.

3. Комитету по управлению городским имуществом:

4.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с постановлением.

4.2. В случае уклонения ООО «ИСГ «Невский Синдикат» и Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 4.1 постановления

ния, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

5. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство после реализации пункта 4.1 постановления.

6. Внести изменение в постановление правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2004 №347 «О проектировании и строительстве многофункционального комплекса зданий жилого и торгового назначения с полузаглубленной автостоянкой по адресу: Фрунзенский административный район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 12А, на пересечении Будапештской ул., ул. Белы Куна и ул. Турку (восточнее пересечения с ул. Турку)», исключив в пункте 1.2 приложения к постановлению слова «окончание строительства объекта инвестирования – в течение 30 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение».

7. 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 14.11.2006 №1398****ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

при строительстве многофункционального комплекса зданий жилого и торгового назначения с полузаглубленной автостоянкой по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской

**Администрация Фрунзенского района информирует жителей района о проекте градостроительного решения: строительство административно-складского комплекса по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, ул. Софийская, 6, корп. 5, лит. Г1 для хранения металлопластиковых и металлических конструкций, разработка временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, квартал 4 Г ВВЖД, ограниченный улицей Софийской, проездами квартала 4В и 4Г, 4Г и 4Д, проездом вдоль железной дороги.**

Срок разработки проектов: 2006-2007 годы.

Срок реализации проектов: 2007 год.

Заказчик: **ООО «С –8».**

Адрес: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Северная, 3, лит. А, пом. 4-Н.

Проектная организация: **ЗАО «ЛСО «Леноблстрой».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Седова, 1, корп. 2, тел.: 567-50-16, 567-65-00.

Информацию о проекте градостроительного решения можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Фрунзенского района по адресу: **ул. Пражская, 46, первый этаж (у лестницы),** а также по телефону 576-84-67.

**Экспозиция открыта с 11.12.2006 по 25.12.2006 с 12 до 17 часов по рабочим дням.**

Запросы и предложения по проектам градостроительного решения принимаются в отделе строительства и землепользования администрации района в каб. 420.

Общественное слушание данных проектов будет проходить **25.12.2006** в 13 часов в аудитории 401 администрации Фрунзенского района.

Ознакомление с обсуждаемыми материалами – на градостроительной экспозиции.

**Администрация Фрунзенского района и филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – «МЭС Северо-Запада» информируют о проекте градостроительного решения: строительстве электрической подстанции ПС 330 кВ «Центральная» по адресу: ул. Днепропетровская, 10, лит. А, с прокладкой кабельных линий по территории района, и Временном регламенте застройки (ВРЗ) территории квартала, ограниченного с севера набережной Обводного канала, с запада – Днепропетровской ул., с востока – рекой Волковкой, с юга – проездом к набережной реки Волковки.**

Заказчик: **ОАО «ФСК ЕЭС» – «МЭС Северо-Запада».**

Адрес: 191223, Санкт-Петербург, ул. Курчатова, 1.

Проектные организации: **ЗАО «ЭнергоПроект»,** адрес: Санкт-Петербург, ул. Цветочная, 7, тел. 601-02-60; **ЗАО «Петербургский НИПИград»,** адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел. 710-43-22.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации в администрации Фрунзенского района по адресу: **ул. Пражская, 46, первый этаж (помещение у лестницы).**

**Экспозиция открыта с 11 по 25 декабря 2006 года с 12.00 до 17.00 по рабочим дням.**

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Фрунзенского района по адресу:

ул. Пражская, 46, каб. 419 **до 29.12.2006.**

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится **25 декабря 2006 года** в 14.00 по адресу: ул. Пражская, 46 (аудитория 401 администрации Фрунзенского района).

**Тел. для справок: администрация Фрунзенского района – 576-84-67, представитель заказчика – 334-97-64.**

**Администрация Фрунзенского района информирует жителей района о проекте градостроительного решения: строительство многоэтажного складского комплекса по адресу:**

**Санкт-Петербург, Фрунзенский район, ул. Белы Куна, 32, корп. 2, для хранения металлопластиковых и металлических конструкций; разработка временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, квартал, ограниченный улицей Белы Куна, проездом между кварталами 4 Д и 4 Е, проездом между кварталами 4 Г и 4Д, проездом вдоль железной дороги.**

Срок разработки проектов: 2006-2007 годы.

Срок реализации проектов: 2007 год.

Заказчик: **«ЭкоСофт Инвестментс Рус».**

Адрес: Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., 46, лит. А, пом. 15-Н.

Проектная организация: **ЗАО «ПСО «Леноблстрой».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Седова, 1, корп. 2, тел. 567-50-16, 567-65-00.

Информацию о проекте строительства можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Фрунзенского района по адресу: **ул. Пражская, 46, первый этаж (у лестницы),** а также по телефону 576-84-67.

**Экспозиция открыта с 11.12.2006 с 12 до 17 часов по рабочим дням.**

Запросы и предложения по проектам градостроительного решения принимаются в отделе строительства и землепользования администрации района в каб. 420.

Общественное слушание данных проектов будет проходить **25.12.2006** в 13.30 в аудитории 401 администрации Фрунзенского района.

Ознакомление с обсуждаемыми материалами – на градостроительной экспозиции.

## ОТОПЛЕНИЕ

# Котельная независимость

**О**дним 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 владельцев загородной недвижимости.

В последнее время отопительные автономные поквартирные системы становятся все более естественной составляющей оборудования многоквартирных домов в России.

## АВТОНОМНЫЕ КОЗЫРИ

На сегодняшний день, согласно данным специалистов, порядка 80 процентов жилого фонда российских городов выступает в независимой роли «заложников» централизованных источников теплоснабжения (ЦТП). Между тем, по наблюдениям специалистов, в современных российских условиях эффективность работы ЦТП составляет немногим более 50 процентов.

Винной тому остаются серьезные теплопотери в городских теплосетях. Поэтому к основным преимуществам автономных отопительных систем традиционно относят их гораздо более высокую эффективность по сравнению с ЦТП. Да что там эффективность – пользователь автономного теплоснабжения просто-напросто не зависит от сбоев в работе изношенных централизованных теплосетей.

К сожалению, теплопроводы со степенью износа от 60 до 80 процентов преобладают среди российских отопительных сетей. По пути от источника до потребителя потери теплоносителей из-за утечек могут достигать, по некоторым данным, 15-20 процентов. Примерно столько же, а подчас и больше теплопотерь, по мнению специалистов, происходит по вине устаревшей теплоизоляции трубопроводов.

Не многим лучше специалисты оценивают и техническое состояние основного оборудования городских котельных. Хотя процесс модернизации вроде бы идет, но по причине невысоких ее темпов до сих пор 65-70 процентов техпарка подходит под определение морально устаревшего или выработавшего свой ресурс. В результате страдают потребители ЦТП, не получающие тепло в должном объеме, а услуги ЖКХ – должного качества по обоснованным ценам.

## ВСКРЫТЫЕ РЕЗЕРВЫ

Специалисты обращают внимание на то, что системы автономного теплоснабжения не только привлекательны для пользователей – жильцов, но и достаточно выгодны застройщикам. Дело в том, что при проектировании и строительстве домов учитывать площадь, занятую под местные трубопроводы, и прокладывать сами трубопроводы при таком варианте нет необходимости.

Эти преимущества объективно объясняют распространенную точку зрения на то, что проектировать и возводить жилые комплексы или коммерческие объекты, в которых предполагается использование автономных систем теплоснабжения, достаточно перспективно.

Весьма убедительны доводы в их пользу и по другой причине. Например, по данным специалистов, использование автономных отопительных систем в многоквартирном доме по объему капитальных вложений почти вдвое менее затратно, нежели вариант с использованием ЦТП. Кроме экономии на стадии строительства отмечается и более рациональное поведение «автономки» непосредственно в процессе эксплуатации. Например, по данным экспертов, при варианте автономного теплоснабжения годовой расход топлива оказывается на 40-50 процентов меньше, чем в случае с ЦТП.

Но и это еще не все. Так как общая эффективность автономных систем не опускается, как правило, ниже 87-90 процентов, то и финансовые затраты на эксплуатационное и ремонтное обслуживание централизованных систем удается снизить в 2-2,5 раза, а затраты на электроэнергию почти в 3 раза.

О хороших перспективах «автономного» будущего, по мнению специалистов, можно говорить и благодаря достаточной высокой технологичности работ по устройству децентра-



Фото Владимира Тилеса



Фото Владимира Тилеса

лизованного отопления. К примеру, нет принципиальных противопоказаний к внедрению автономных систем не только в новостройках, но и в квартирах домов старого фонда. Это могут быть и единичные инициативы самих жильцов, и комплексные масштабные проекты в объеме запланированных работ по реконструкции парадной, дома, квартала.

По статистике, чаще всего наиболее подходящим поводом к смене ЦТП на «автономку» выступают ситуации, когда внутренние сети самого здания требуют капитального ремонта. Также вполне объективной причиной следует назвать необходимость в замене выработавших свой ресурс теплотрасс или оборудования районной котельной. Иногда оказывается целесообразным «воспользоваться моментом» во время работ по надстройке верхнего (мансардного) этажа.

Таким образом, инженерные и технологические решения в принципе остаются достаточно типовыми, хотя и учитывают специфику различных частных случаев, планов и целей. Иногда установка системы поквартирного отопления может стать единственным возможным выходом из сложившейся тупикивой ситуации. К таковым специалисты относят случаи, когда прокладка централизованной теплотрассы к новостройке невозможна по причине сложных геодезических характеристик местности. Бывают ситуации, когда подобные трудности в принципе преодолимы, но работы настолько затратны, что гораздо целесообразнее вариант автономного отопления.

По мнению специалистов, следует учитывать и обычные объективные сопутствующие любой стройке факторы. Так, хорошо известно, что централизованная котельная для обслуживания нового микрорайона хотя и проектируется и возводится в числе первых объектов, обычно начинает работать на полную мощность лишь после сдачи последнего из домов. Может пройти несколько лет, прежде чем жильцы первых возведенных очередей дождутся подключения к сетям по мере реализации всех этапов проекта.

Застройщикам и инвесторам такая ситуация также невыгодна. Им совсем неинтересно замораживать на весь период строительства жилого комплекса весьма существенные средства, вложенные в постройку такой котельной. Для эксплуатирующих организаций, на чей баланс будет «приписана» такая котельная, хлопот также прибавится. Поэтому

вместо трудоемких работ по плановым или аварийным работам по обслуживанию централизованной котельной и теплосетей вариант автономного решения предпочтительнее.

## ОПЫТ ТЕПЛООБМЕНА

Курс на внедрение автономных отопительных систем в многоквартирном городском секторе был взят лет десять назад. Одним из весомых стимулов этого специалисты считают необходимость поиска альтернативных способов модернизации ветхих централизованных теплосетей. О потенциале «метода децентрализации» вплотную задумались, когда стало окончательно ясно, что надежды на быстрое решение хронических инфраструктурных проблем в рамках реформы ЖКХ в России не сбываются.

Еще одним доводом стало и бурное строительство нового жилья, возросшие объемы реконструкции старого фонда – появился хороший шанс не только решить назревшие проблемы, но и предотвратить их возникновение в будущем.

В числе первых инициаторов последовательного комплексного применения автономных систем теплоснабжения в многоквартирных домах были специалисты ФГУП «СантехНИИПроект». Полигоном для проведения эксперимента на этот раз суждено было стать не нашему традиционно открыто-

му для новшеств городу, а Смоленску. Там еще в 1999 году оборудовали жилой дом поквартирным отоплением. Жильцы каждой отдельной квартиры обрели автономные системы обеспечения теплом и горячей водой. Первый опыт децентрализации отопления был признан положительным и доказал свою перспективность.

Главным элементом автономной системы является отопительный котел. В каждой квартире он устанавливается отдельно. Кроме него в систему входят еще отопительные приборы, например радиаторы, и оборудование для подачи теплого воздуха и для удаления продуктов сгорания. Принципиальным достоинством автономных систем специалисты считают возможность максимально приблизить источник тепла к потребителю. В самом деле, если размещать персональные котлы в квартирах, то можно обойтись без трудоемких работ по проектированию, строительству и эксплуатационному обслуживанию протяженных теплосетей.

Кроме этого резко повышается эффективность использования систем, так как теплопотери практически сводятся к нулю. Практически все выработанное тепло доходит по назначению – до потребителя. Это отчасти не только с точки зрения жильцов, но и в контексте курса государства на внедрение энергосберегающих технологий.

Таким образом, по мнению специалистов, автономные системы теплоснабжения имеют все шансы на дальнейшее внедрение в многоквартирных домах, а не только в секторе малоэтажного загородного домостроения.

В последнее время, по свидетельству операторов рынка, отопительные автономные поквартирные системы становятся все более естественной составляющей оборудования многоквартирных домов в России. Таким образом, децентрализация теплосетей вполне способна составить разумную альтернативу ЦТП. В пользу поквартирного отопления в России говорят и открывающиеся с его помощью перспективы по минимизации расходов и потерь, улучшению экологической обстановки.

Не следует, правда, забывать о климатических особенностях российского рынка. Например, такую отечественную специфику, как преобладание в большинстве российских регионов достаточно низких температур в длительный осенне-зимний период. Просто необходимо более тщательно изучать технические характеристики оборудования, основными поставщиками которого до сих пор остаются западные компании.

В странах-производителях, как правило, гораздо более мягкий климат, чем в России, поэтому немаловажным аспектом становится адаптация их техники к местным условиям. Прежде всего, актуален выбор типа топлива, на которое рассчитана работа систем. По мнению специалистов, сегодня вне конкуренции природный газ. Автономные системы теплоснабжения, использующие его в качестве источника энергии, являются наиболее экономичными. Газ не только один из наиболее дешевых и эффективных энергоносителей, но предпочтителен с экологической точки зрения, так при его горении вредные выбросы в атмосферу минимальны. Другим возможным вариантом в случае недоступности газового топлива специалисты называют электрические системы.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ ООО «МЕРЛОНА ТЕРМОСАНИТАРИ РУСЬ»)

## АНОНС

# Фундаментальные изыскания

В следующем номере газеты «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии/Материалы» мы расскажем о работах, от качества выполнения которых во многом зависит надежность и долговечность фундаментов.

Наш город стоит на слабых грунтах, поэтому роль инженерно-геологических изысканий трудно переоценить. Только с учетом их результатов можно провести все необходимые расчеты, выбрать оптимальный тип фундамента и правильную технологию. Без этого нельзя гарантировать безопасность здания и окружающих объектов.

По некоторым данным, до 85 процентов аварий происходит именно из-за неправиль-

ной оценки грунтов и неправильного фундаментирования. Попытки строителей сэкономить на изыскательских работах чреватые печальными последствиями. И примеры этому имеются.

Другим важным фактором, от которого зависит надежное функционирование фундаментов, специалисты называют гидроизоляцию. Влага, зачастую имеющая химически агрессивный характер, разрушает основание, что также может привести к катастрофическим последствиям.

Приглашаем вас принять участие в дискуссии – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

## ОТОПЛЕНИЕ

**В** числе приоритетов, стоящих перед учеными всего мира, традиционно важные позиции занимают разработки, отличающиеся энергосберегающими характеристиками и экологической безопасностью. В области отопительного оборудования, использующего традиционные виды топлива, к таковым смело можно отнести конденсатную технику.

Фирмы-производители конденсатной техники ориентируются прежде всего на поборников экологически безопасных технологий. Находят они поддержку и на государственном уровне. Например, с начала текущего года в Великобритании законодательно фиксируется требование использовать отопительное оборудование только этого класса.

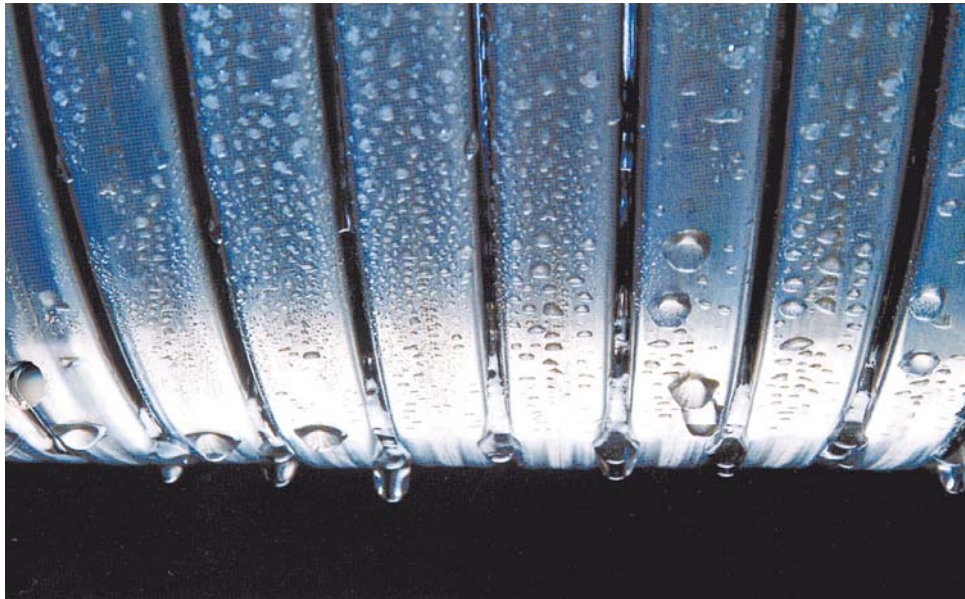
## САМОЗАЩИТА

Не только в Великобритании и в других развитых странах Запада действуют эффективные стимулирующие государственные программы по налоговым льготам и компенсациям стоимости для потребителей, перешедших на прогрессивное экологически безопасное оборудование. Специалисты петербургского филиала немецкой компании Viessmann (компания, которой принадлежит честь разработки конденсатной техники) отмечают, что и в странах бывшего соцлагеря, таких, как Чехия, Словакия и некоторых других также поощряются компании и граждане, приобретающие конденсатную технику. Из фондов Евросоюза им компенсируется значительная доля стоимости оборудования.

Принципиальное отличие российского рынка в том, что внедрение этой прогрессивной отопительной техники сдерживается с одной стороны ее высокой стоимостью, а с другой – дешевым (по сравнению с европейскими мерками) природным газом.

Таким образом, большинству потребителей понимающих важность сохранения экологии, эта техника не по карману, а государство не спешит стимулировать их заинтересованность, так как дешевого газа в стране вдоволь – его экономия с помощью энергосберегающих технологий не стоит так остро, как на Западе. Наша страна, к сожалению, еще очень сильно отстает в вопросах энергосбережения и экологически чистых технологий от развитых западных стран, в которых активно применяются геосистемы и тепловые насосы, вообще не имеющие вредных выбросов.

# Конденсат будущего



Из отопительного оборудования, работающего на газовом или жидком топливе, наиболее экологически чистым специалисты признают конденсатную технику. В России она появилась всего несколько лет назад, но какого-либо влияния на наш бескрайний рынок пока не оказывает.

## ЧУДО ПРИРОДЫ

Известно, что обычные газовые котлы, широко используемые для отопления зданий, имеют КПД около 93 процентов. Принцип работы обычного газового котла достаточно прост. Тепло от сгорания газа передается на теплообменник и через него посредством теплоносителя по трубам идет на нагревательные приборы (радиаторы отопления).

В конденсатной технике все совсем не так очевидно. Если не вдаваться в сложные теоретические обоснования, можно отметить, что здесь для передачи тепла теплообменнику используется не только

явная, но и скрытая теплота продуктов сгорания – теплота конденсации водяных паров, содержащихся в продуктах сгорания газа. Продукты сгорания отдают теплоту протекающему через теплообменник теплоносителю, нагревая его и охлаждаясь сами. При этом они отдают так называемую «явную» или «ощущаемую» часть своей теплоты.

Если продукты сгорания охладить ниже определенного значения температуры до так называемой «точки росы», содержащийся в продуктах сгорания, пар начнет конденсироваться, то есть переходить из газообразного состояния в жидкое. При этом выделяется «теплота фазового перехода» – теплота, которую надо придать воде для изменения фазового состояния.

Таким образом, конденсатные котлы создают условия для выпадения конденсата водяных паров из продуктов сгорания, извлечения и дальнейшего использования их «скрытой» теплоты. Это достигается путем охлаждения в специальном теплообмен-

нике продуктов сгорания и содержащегося в них водяного пара ниже «точки росы».

За счет частичного извлечения скрытой теплоты конденсации водяных паров и передачи ее в систему отопления современные конденсирующие теплогенераторы способны полезно использовать до 6-9 процентов (в зависимости от расчетных значений температуры систем отопления) скрытой теплоты, содержащейся в продуктах сгорания смеси воздуха и природного газа, в которой скрыто 11 процентов от всей теплоты, образующейся при сгорании.

В среднем за отопительный сезон современные конденсирующие газовые котлы способны достигать КПД до 106-109 процентов, рассчитанного относительно низшей удельной теплоты сгорания. Однако, по мнению специалистов, наибольшая эффективность, а соответственно, повышенный КПД достигается при работе котла в низкотемпературной системе отопления. Поэтому так распространено использование данной техники в европейских странах с достаточно мягкими климатическими условиями. Там для отопления помещений достаточно применения низкотемпературных отопительных контуров.

Но во многих холодных регионах России эксплуатация отопительного котла в низкотемпературном режиме для отопления отдельного здания не всегда приемлема, так как воздух в помещении может просто не прогреться. В связи с этим специалисты советуют учитывать, насколько благоприятны объективные климатические предпосылки для использования конденсатной техники. Петербуржцы и жители Северо-Западного региона, приобретящие к высоким энергосберегающим отопительным технологиям, образно говоря, «не мерзнут». Единственным сдерживающим фактором широкого внедрения этой техники специалисты считают высокий (относительно обычных котлов) ценовой «ценз».

Тем не менее, для истинных ценителей здорового образа жизни и энергосберегающих технологий – преград нет.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ ООО «ВИССМАНН», КОМПАНИИ «ПРОГРЕССЭНЕРГО»)

## ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

**В** течение последних 10-15 лет в нашей стране идет процесс постепенного отхода от системы централизованного теплоснабжения. Альтернативой ей выступают автономные системы. Этот сегмент рынка находится в стадии динамичного развития. Речь не идет о том, чтобы полностью заменить теплоцентрали, но в целом ряде случаев использование автономных систем отопления имеет свои преимущества.

Весьма активно набирает обороты строительство автономных котельных, которые позволяют обеспечивать теплом самые разнообразные жилые, общественные и промышленные объекты. Все большим спросом на рынке пользуется не только оборудование для автономных котельных, но и техника для индивидуального пользования, как в квартирах, так и в загородных домах.

## КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА

Актуальность применения автономных отопительных систем объясняется тем, что с их помощью можно решить проблемы теплоснабжения в случаях, когда нет возможности подключиться к централизованной теплосети, или это слишком обременительно с экономической точки зрения. Также «автономный подход» предпочтителен, когда потребитель заинтересован в создании условий повышенной комфортности.

В настоящее время спектр оборудования, из которого может выбирать потребитель, весьма разнообразен. На рынке представлена продукция, как ведущих мировых производителей, так и отечественные образцы. Заслуженным авторитетом у покупателей уже давно пользуются котлы таких западных компаний, как немецкие Viessmann и Buderus, итальянской Ferroli, бельгийской ACV. Среди отечественных производителей котлов специалисты выделяют ЗАО «ЗИОСАБ», ЗАО «Газдвайс», Дорогобужский котельный завод, ООО «Завод котельного оборудования» и некоторые другие. Представлены и компании ближнего зарубежья – белорусская НПП «Белкотломаш», украинская «Житомирремпишемаш».

Баланс предложения на рынке, по мнению экспертов, в последнее время имеет тенденцию смещаться в пользу отечественных производителей. До-

## Автономный рынок тепла

ля на рынке котлов отечественного производства, медленно, но верно растет, хотя на сегодняшний день все еще заметно уступает европейским разработкам. И все-таки, по наблюдениям экспертов, времена, когда на рынке котлов безоговорочно доминировали «иностранцы», прошли. По качеству оборудования российских производителей заметно подтянулось к лучшим западным аналогам.

По мнению специалистов, более динамичному наступлению наших производителей мешает ряд факторов объективного характера. Прежде всего, выделяется комплекс проблем, относящихся к области технического регулирования. Так уж исторически сложилось, что отечественные котлы делаются с многократным запасом прочности. Понятное дело, что при прочих равных условиях они проигрывают западному оборудованию по таким параметрам, как размеры и вес. Более грамотно и обоснованно просчитанные котлы мировых лидеров значительно легче и компактнее, что немаловажно для любого здравомыслящего потребителя.

Казалось бы – надо делать выводы. Однако существующие на сегодняшний день в России нормативы до сих пор требуют от наших производителей соблюдать укрупненные представления о «весомости» отечественных котлов. Естественно, в ситуациях, когда вес оборудования играет важную роль, например, при строительстве крышных котельных, выбор неизбежно делается в пользу импортной продукции.

Существует и другой фактор, сдерживающий более широкое использование российских котлов. Он лежит, так сказать, в маркетинговой плоскости. Дело в том, что заказчики по установившейся традиции имеют обыкновение делегировать право выбора оборудования монтажным организациям. Эксперты считают, что последние при этом волею или неволею лоббируют интересы западных компаний, так как имеют с ними договоры о сотрудничестве, оговаривающие серьезные скидки.

В свою очередь, отечественные производители таких значительных скидок предложить не могут, так как изначально ориентируются на меньшую, нежели иностранные компании, прибыль. Поэтому, как

считают операторы рынка, российские компании просто стеснены в ценовом маневре.

Так или иначе, на сегодняшний день подрядным монтажным организациям экономически интереснее иметь дело именно с зарубежными поставщиками котлов и сопутствующего оборудования. Очевидно, патриотизмом тут делу не поможешь – пока не изменится рыночная конъюнктура, отечественное оборудование не сможет выйти на первый план.

Некоторые надежды специалисты связывают с возможными шагами городских и региональных властей по стимулированию спроса на отечественное оборудование с помощью создания льготных рыночных условий. В этом случае, а также по мере доработки СНиПов, которые позволили бы оптимизировать весовые параметры наших котлов, по мнению специалистов, отечественная продукция станет пользоваться гораздо большим спросом у потребителей.

## КОНТУРЫ ТЕПЛА

Главным элементом в автономных системах отопления является непосредственно котел. Специалисты отмечают, что проблема выбора потребителем оборудования, например, для квартирного автономного отопления, лежит в основном между настенными газовыми отопительными котлами с разным количеством контуров.

Одноконтурная система предназначена только для отопления помещений, а двухконтурная помимо отопления нагревает водопроводную воду. С точки зрения удобства размещения настенный вариант доказал свою целесообразность. Именно такое расположение позволяет потребителю экономить место и к тому же облегчает доступ к самому котлу.

Двухконтурные котлы целесообразнее использовать в тех случаях, когда кроме систем отопления и горячего водоснабжения задействованы еще и другие системы, например, теплые полы. Также предпочтительнее вариант двухконтурного котла при необходимости обеспечить индивидуальным теплоснабжением некоторые помещения спецназначения, такие, как бассейн, зимний сад, гараж и тому подобное. Кроме собственно котла в систему обычно входит циркуляци-

онный насос со встроенным автоматическим воздухоотводчиком. Сам котел должен включать в себя медный сдвоенный теплообменник, автоматический байпасс, а также систему защиты от образования накипи.

Настенные котлы удобны в пользовании благодаря компактному размеру и наличию широкого диапазона регулировки мощности. В двухконтурной системе отдельная трубка с теплоносителем (своего рода нагревательный элемент в виде спирали) нагревает воду в специальном баке – накопительном водонагревателе. Такое решение очень удобно, но при неисправности двухконтурной системы пользователь остается одновременно и без тепла и без горячей воды. Также следует учесть, что на нагрев водопроводной воды уходит примерно 25 процентов мощности котла. Привлекает потребителей и возможность получения значительного количества горячей воды при относительно невысоком потреблении газа.

При выборе и монтаже настенного котла особое внимание специалисты советуют уделить надежности и безопасности устройства. Для индивидуальных домов площадью до 200 кв. метров могут быть использованы двухконтурные котлы мощностью до 30 кВт, совмещенные с циркуляционными насосами и расширительными баками. В домах большей площади целесообразно устанавливать одноконтурные котлы большей мощности, а для приготовления горячей воды использовать емкостной бойлер или пластинчатый теплообменник.

Вообще одноконтурные котлы проще в обращении, но менее универсальны. Несмотря на один нагревательный контур, бесперебойное горячее водоснабжение может быть организовано путем подсоединения бойлера косвенного нагрева (например, ARISTON BACD 150). Такой бойлер обогревается водой первичного контура, одновременно являясь накопителем горячей воды. Работу большинства существующих сегодня на рынке котлов можно в значительной мере автоматизировать. Возможность подключения электронного управляющего блока, связанного с уличным датчиком, в современных моделях предусматривается изначально. С помощью такого контроллера удается оптимизировать рабочий режим котла, с тем, чтобы сделать систему более экономичной и эффективной.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ ООО «ЗИОСАБ-ДЕДАЛ», ООО «ГРУНДФОС»)



## Загородная недвижимость — под покровительством воинствующей богини

Некоммерческое Партнерство «Ассоциация Загородная Недвижимость» проводит конкурс «Афина», в котором участвуют профессионалы загородного рынка. Конкурс проходит уже второй раз.

В состав Ассоциации входит почти 60 крупных компаний, активно работающих на загородном рынке. Сегодня Партнерство приобрело практически международный статус, так как в его составе есть фирмы из Финляндии, Швеции и Белоруссии. Статус Ассоциации, ее известность и значимость в городе растут. Она динамично развивается, постоянно увеличивая свою численность. В ходе работы Ассоциация старается активно сотрудничать с органами государственной власти, осуществлять продвижение на рынок современных технологий строительства и жизнеобеспечения, формировать культуру загородной жизни.

Цели конкурса, номинации и условия участия размещены на сайте ЛЭИ [www.azn.ru](http://www.azn.ru) в разделе «Новости».

Торжественная церемония награждения победителей конкурса пройдет 21 декабря 2006 года в ресторане «Фэдиссон САС Ройал Отель» (Невский проспект, 49/2) в дружественной атмосфере праздничного предновогоднего банкета и будет сопровождаться живой музыкой и концертными номерами.

Информационная поддержка – гвезда «Строительный Еженедельник»  
 Рекламная поддержка – ООО «Артмосфера».



Церемония награждения 2005 года

## Группа компаний (холдинг)

Проектирование, строительство, реставрация

Объявляет конкурс на вакансии:

- Руководитель службы персонала
- Руководитель тендерно-договорного отдела
- ГАП, ГИП, инженер-конструктор, инженер-сметчик
- Директор по строительству

в/о, 35-50 лет, знание ПК, опыт работы на аналогичных должностях от 3-х лет, з/п достойная.

Резюме: [personal-06\\_06@indox.ru](mailto:personal-06_06@indox.ru)

### ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:

**Александр Зиновьевич Гутман,**

генеральный директор ОАО «Монолитстрой», 11 декабря

**Игорь Николаевич Никонов,**

генеральный директор ЗАО «Трест Севзаптрансстрой», 11 декабря

**Борис Вячеславович Грызлов,**

председатель Госдумы РФ, 15 декабря

**Олег Николаевич Мальцев,**

директор филиала «УНКОМТЕХ-Нева», 15 декабря

**Альберт Серафимович Чаркин,**

председатель правления Союза художников Санкт-Петербурга,

16 декабря

АКАДЕМИЧЕСКИЙ МАЛЫЙ ДРАМАТИЧЕСКИЙ ТЕАТР - ТЕАТР ЕВРОПЫ

ДЕКАБРЬ 2006

в помещении ДК им. Горького пл. Стачек, 4 (ст. м. "Нарвская") тел. 252-75-13

## Московский ХОР

16 декабря суббота 19.00

Пьеса в двух действиях  
 Руководитель постановки и режиссер спектакля: лауреат Государственной премии России **Лев ДОДИН**  
 Режиссер - лауреат Государственной премии России **Игорь КОНЯЕВ**  
 Художник - заслуженный деятель искусств, лауреат Государственной премии России **Алексей ПОРАЙ-КОШИЦ**  
 Условие постановки: Ирина БИТОВА  
 Музыкальный руководитель, дирижер и автор драматургии лауреат Государственной премии России **Михаил АЛЕКСАНДРОВ**  
 Режиссер-постановщик: заслуженный деятель искусств, лауреат Государственной премии России **Валерий ГАЛЕДЕВ**  
 Инженер-постановщик **Анна ЧЕРНОВА**  
 В спектакле участвуют: А. САМА, А. ВЛАДИ, А. ДИКОСКО, В. А. АНДРИЯ, Д. А. ЛЕВЧЕНКО

Играют:  
 Народная артистка России, лауреат Государственной премии **ТАТЬЯНА ШИЛО**  
 Заслуженная артистка России, лауреат Государственной премии СССР **ВЕРА ВАРОВА**  
 Заслуженный артист, лауреат Государственной премии России **СЕРГЕЙ ВЛАСОВ**  
 Лауреаты Государственной премии России **ИРИНА БЕЛОРУЧ, ТАТЬЯНА РАССОЛОВА**  
 артисты: **ВЛАДИМИР АРТЕМОВ, ЕЛЕНА ВАСИЛЬЕВА, СВЕТАНА ГАЙТАН, ЕЛЕНА КАЛИНИНА, НАТАЛЬЯ КАЛИНИНА, АНДРЕЙ КОЗЛОВСКИЙ, АЛЕКСАНДР КОШКЕР, ДИМ ИЮЗЬМИН, ЛЮБИЛА МОЛДАВА, ИРИНА ПИКОБОВА, ВЕЛИКАЯ ПИКОБОВА, СЕЛЕНА РАСТИСНОВА, АДАМ РАСТОВСКИЙ, ВЛАДИМИР СЕЗЕНЕВ, НИНА СЕМЕНОВА, ВИКТОР СТЕПАНОВ**  
 Автор спектакля: Наталья Балагур, Ирина Прунт  
 Спектакль играл в Австрии, Италии, Кортеве

Лев Додин

## Дворец культуры имени Горького

31 декабря начало в 18.00

Санкт-Петербургский государственный Мужской балет  
 Валерия Михайловского

НОВЫЙ ИМИДЖ. НОВОЕ РЕШЕНИЕ. СТАРАЯ ДОБРАЯ РЕПУТАЦИЯ.

1 отделение – «Новые вариации на старые темы»

Авторская работа А. Иванова (США). Худ. по костюмам Т. Кудряцева

2 отделение – «Ах, эти шедевры!» («И в шутку, и всерьез»)

Дивертисмент из классических номеров и балетов мировой хореографии.

Новый имидж. Новое решение. Старая добрая репутация.

Уникальным явлением в балетном мире уже более тридцати лет является Санкт-Петербургский государственный Мужской балет Валерия Михайловского.

Танцовщики этой труппы уже навсегда открыли пуанты и к тому же доказали, что движение способно отражать и высшие истины. Не

только «Лебедь», «Пахита», «Жизель», но и философские, чисто мужские композиции: «Человек, как он есть», «По образу и подобию», «Взгляд со стороны» несли Мужскому балету популярность и любовь зрителей.

И вот новая работа прославленного коллектива! В первом отделении зрители увидят авторскую программу А. Иванова (США): «Новые вариации на старые темы». Это микс всевозможных ритмов и стилей: от танго до брейка, футуристических нагромождений, неожиданно преобразующихся в стройную композицию с прологом, эпилогом и интригой сюжета на всем известную музыку, но в совершенно неожиданном исполнении. Энергетики, настроения и эмоций в этом представлении – через край! Действо сошлется на одном дыхании! А костюмы, созданные художником Т. Кудряцевой, столь же интересны, как и весь спектакль.

А тех, кого покорила мужчины на пуантах, во вторых отделениях ждет дивертисмент из классических номеров и балетов мировой хореографии «Ах, эти шедевры!» («И в шутку, и всерьез!»). От знаменитого Па-де-ката до не менее известного Умирающего Лебеда. Но и здесь зрители ожидают сюрпризы.

Рассказать все об этом спектакле невозможно, лучше это увидеть!

Не пропустите уникальное и неповторимое зрелище!

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

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

## МУЖСКОЙ БАЛЕТ 31

Валерия Михайловского 18:00 декабрь



1 отделение  
 «НОВЫЕ ВАРИАЦИИ НА СТАРЫЕ ТЕМЫ»

2 отделение  
 «АХ ЭТИ ШЕДЕВРЫ!» («И В ШУТКУ И В СЕРЬЕЗ»)

Заказ и доставка билетов: [www.gorkogo.spb.ru](http://www.gorkogo.spb.ru) и по телефону: 975-1707

22, 23 и 30 декабря в 19.00  
 31 декабря в 17.00

## Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



### СМЕШНЫЕ ДЕНЬГИ

Рэй КУНИ  
 Комедия в 2-х действиях  
 Перевод с английского и редакция Михаила Мишина

Постановка заслуженного артиста России

Олега ЛЕВАКОВА

Художник – Александр ЛИПОВСКИХ

Художник по костюмам – Мария БРЯНЦЕВА

Художник по свету – Константин АНИКИН

Феномен популярности современного английского комедиографа Рэя Куни строится на том, что сам автор, будучи театральным артистом, прекрасно изучил все сценические возможности ролевых и сюжетных конструкций. Он умеет так лихо и азартно закрутить фабулу, что без его «№13» и «Слишком женатого таксиста» уже не представить отечественные подмостки. Пришло время и для «Смешных денег».

Виртуозная интрига строится вокруг очередного «недоразумения по Куни». В руки скромному бухгалте-

ру по ошибке попадает чемодан с колоссальной суммой явно криминальных денег, и бедный клерк, совершенно ошалев, решает взять реванш за свою серую жизнь, сбежать с женой на край света, кажется, прямо в рай. Но не тут-то было — им мешают пара друзей, двое полицейских, один таксист и наемный убийца. С каждой минутой карусель событий крутится все быстрее, герои запутываются все сильнее. За свой шанс герой борется не на жизнь, а на смерть. В его отчаянной решимости держаться за удачу до последнего не столько жажда наживы, сколько ужас перед повседневностью. И тоска по лучшей жизни, и лихорадочная решимость все изменить по сути своей драматичны и весьма злободневны.

Говорит режиссер Олег Леваков: «Внутри комедии как жанра существует «табель о рангах». Принято считать, что есть высокие комедии – Мольер, Шекспир, Островский, Гоголь, и низкие — фарсы, водевили, комедии положений. И вроде бы по внешним признакам изящные комедийные построения Рэя Куни относятся именно к «низкому» сорту. Но авантурная бойкость сюжета опирается у него на судьбы, характеры героев, и именно через человеческие отношения мы строим

наш спектакль. Фабула несетя как вихрь, но в этом круговороте парадоксы жизни и людских судеб видны как нигде. Когда некогда рассуждать, взвешивать решения, когда требуется совершать поступки ежеминутно, а порой и ежесекундно, человек проявляется во всей своей подлинности. Экстремальная ситуация, в которую кидает своих героев Куни, требует от каждого полной выкладки здесь и сейчас, на наших глазах. Именно индивидуальности героев и определяют непредсказуемое движение сюжета. К тому же хорошо известно, что наш российский зритель не слишком приветствует комедию как набор трюков и гэгов, нашим людям обязательно нужно сопереживать, идентифицировать себя с персонажами, смеяться не над ними, а вместе с ними».

В спектакле заняты артисты Александр Новиков, Ирина Савицкова, Олег Андреев, Юлия Левакова, Александр Солоненко, Сергей Кушаков, Виталий Куликов, Олег Федоров, Роман Жданов.

Тел. кассы 713-21-91



# ФИНАНСИСТ



## Новый дом на 27 линии Васильевского острова

Финансист – это стабильность, надежность, высокое качество жизни, здоровый прагматизм



### АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

Финансист - дом бизнес-класса, созданный по индивидуальному проекту. Монументальный архитектурный облик здания в стиле постмодернизма подчеркивают панорамные окна пентхаусов, из которых открывается великолепный вид на Васильевский остров и Финский залив.

Дом состоит из двух 18-этажных секций, соединенных стеклянной галереей на уровне последнего этажа.

Проект разработан «Архитектурной мастерской Герасимова».

### МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

«Финансист» расположен на 27 линии Васильевского острова, напротив здания Товарно-фондовой биржи – центра деловой жизни Санкт-Петербурга. Зеленый массив отделяет дом от Большого пр., находящегося всего в 60 м. от жилого комплекса. В непосредственной близости расположены уютный и красивый сад «Василеостронец», модный торговый комплекс «Балтийский», Академический художественный лицей.

### ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

В цокольном и первом этажах предусмотрен теплый паркинг на 138 машиномест, оборудованный лифтами, системами принудительной приточно-вытяжной вентиляции и автоматического пожаротушения, а также воздушно-тепловыми завесами на въездах.

На втором этаже разместятся фитнес-центр, салон красоты и кафе. На платформе между двумя секциями жилого комплекса расположится мощный внутренний дворик с уютными местами для отдыха, декоративными деревьями и цветниками.

### МАТЕРИАЛЫ

Жилой комплекс строится по монолитно-кирпичной технологии. Фасады на уровне цокольного, первого и второго этажей отделаны натуральным камнем, с 3-го по 18-й этаж – керамогранитом с вставками из декоративного материала «Alucobond».

Объект реализуется в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» № 214-ФЗ от 31.12.2004

Проектную декларацию вы можете посмотреть на сайте www.petropol.ru

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ

- Стеклопакеты с деревянными переплетами
- 7 лифтов ОТИС
- Эфирное и спутниковое телевидение
- Радиаторы PURMO с терморегуляторами
- Вентиляция с возможностью установки наружных блоков кондиционирования
- Электрическая мощность на квартиру - 20 кВт
- Высота потолков - 3 м.
- Фильтры очистки воды
- Консьержи
- Диспетчеризированное оборудование для контроля работы всех инженерных систем комплекса
- Охранная и тревожная сигнализация, системы контроля доступа и видеонаблюдения
- Система снеготаяния входов
- Благоустроенная внешняя территория
- Художественная подсветка фасадов



Застройщик ООО «Балтийский» Лицензия № Д.593049 от 08.08.05



121123, Санкт-Петербург, ул. Потемкинская, 2  
тел.: (812) 321-0808, www.petropol.ru



### Инвестиционно-строительный холдинг ИВИ-93 заинтересован в приобретении:

- объектов недвижимости,
- объектов незавершенного строительства,
- инвестиционных проектов по строительству жилья на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.



Тел./факс 327-75-16  
E-mail: ioleg@ivi93.ru  
www.ivi93.ru

ФС-2-781-02-27-0-7816001428-001667-1 от 06.02.2003 Госстрой РФ

### 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

Лиц. ФС-2-781-02-27-0-7826688129-002518-1 от 11.06.2003 Госстрой РФ



### 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

### Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» заинтересована в приобретении:

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



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



Спокойствие качество финское

www.yitdom.ru

## ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

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

www.tetra-electric.ru



+7(812) 332-2707

Лин. СС-2-701-02-27-00-7800371755-013135-1



www.infstroy.ru

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

12 декабря

**Презентация**  
Baumit: «Австрийские строительные материалы для фасадов и интерьеров европейского уровня»

14 декабря

**Конференция**  
«Применение интеллектуальных и пожаро-охранных систем в зданиях и сооружениях»  
Проводится при участии Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга

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

## Заложите фундамент



### 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**

### III международная практическая конференция «БАНКИ И БИЗНЕС СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИИ: ПУТИ РАЗВИТИЯ»

19 декабря 2006 года  
Санкт-Петербург, Гранд Отель «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.

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 предприятий, 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 недвижимости и развитие рынка ипотеки в СЗФО, малый бизнес и банки – механизмы расширения кредитования малого бизнеса.

В конференции примут участие представители федеральной и региональной властей, руководители крупных предприятий и финансовых структур Северо-Западного федерального округа, а также представители иностранных банков, инвестиционных, консалтинговых, риэлтерских компаний.

В прошлогодней конференции приняли участие свыше 200 участников.

Сайт конференции [www.nwab.ru](http://www.nwab.ru)



## ПРОИЗВОДСТВО СВЕТОПРОЗРАЧНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

товар сертифицирован



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

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



Организаторы:  
Гильдия управляющих и 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 саммитах 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 Групп, Весег и др.

Партнеры:  
**commercial RealEstate**

НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Дополнительная информация:  
[www.PROestate.ru](http://www.PROestate.ru) +7 (812) 331 03 11

Информационные партнеры:

МОЛЛ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

ВЕЛОМОСТИ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ

РЕК НЕДВИЖИМОСТЬ

ДЕЛОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Аналитический партнер:

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный интернет партнер:

ARENATOR.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

Подтверждение удаления здания

Вы действительно хотите удалить здание ?

КОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ  
**АССОЦИАЦИЯ  
ПО СНОСУ ЗДАНИЙ**

Да Нет

**Демонтаж нового поколения**

КОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Санкт-Петербург: (812) 332-29-52, (812) 332-29-53, ул. Кропоткина, 1, оф. 407,  
**NEW** Екатеринбург: +7 (922) 6-113-113  
e-mail: info@snos.spb.ru, www.snos.spb.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7813190791-004786-1 от 29.03.2004 Госстрой РФ

**Фонд имущества Санкт-Петербурга**

# Земельные участки

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

**25 декабря 2006 г.**

<p>Земельный участок в Приморском районе</p> <p>Комендантский пр., участок 1</p> <p>S з/у 4 800,0 кв. м</p> <p>Начальный размер годовой арендной платы 1 146 400 руб.</p>	<p>Земельный участок в Красногвардейском районе</p> <p>ул. Потапова, участок 1</p> <p>S з/у 4 510 кв. м</p> <p>Начальный размер годовой арендной платы 3 612 600 руб.</p>	<p>Земельный участок в Красногвардейском районе</p> <p>ул. Лазо, участок 1</p> <p>S з/у 10 415 кв. м</p> <p>Начальный размер годовой арендной платы 14 490 000 руб.</p>
---	---	---

**Заявки принимаются по 19 декабря 2006 г.**

www.property-fund.ru      Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5. Тел.: (812) 777-27-27



# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

# КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

## ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ НОВОГОДНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- **БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА**
- **СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ**      ■ **ПРИБРЕТЕНИЕ КВАРТИР ЧЕРЕЗ ИПОТЕКУ**

пр. ПРОСВЕЩЕНИЯ



Архитектурная студия М-4

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



Архитектурная мастерская Арзимова И.Б.

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.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

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 - 1 кв. 2007 г.  
Телефон на объекте **974-3640**

ул. ВЕРНОСТИ, ул. КАРПИНСКОГО



Архитектурная студия "Пирамида"

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



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

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



Архитектурная студия "Пирамида"

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломязжского 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](http://WWW.STROYTREST.SPB.RU)

Реклама

ОАО "ГЕНЕРАЛЬНАЯ  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ"

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003