



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

# Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№3(244) 29 января 2007 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Нам 5 лет!

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

## Доступное жилье — за пятилетку



О том, что правительство Петербурга намерено сделать жилье доступным для каждого горожанина, заявил вице-губернатор Александр Вахмистров на пресс-конференции по итогам работы строительного блока, состоявшейся на минувшей неделе. «Мы должны за эти 5 лет сделать рывок и в жилищном строительстве, и, самое главное, в жилищной политике, — заявил Александр Вахмистров (продолжение на стр. 2).

### 7 | ПЯТЬ РЕПЛИК

Тема перехода строительной отрасли от государственного регулирования к саморегулированию широко обсуждается.

### 12 | СБЕРКАССЫ

Строительные сберкассы могут появиться в России. Законопроект рассматривается Правительством РФ.

### 14 | РЕСТАВРАЦИЯ

В 2007 году город будет проводить комплексную реставрацию крупнейших знаковых объектов Петербурга.

### 20 | ЗАТИШЬЕ

После ажиотажного спроса и роста цен на жилье в 2006 году, начало нового года характеризуется затишьем.

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082328-008020-2 от 21.06.2004 ФАС и ЖХК

**ЛЕНСТРОЙТРЕСТ**  
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

**Квартиры  
в строящихся домах**

www.6543210.ru

легкие плиты  
**ISOPLAAT, +ISOTEX**

это вместе взятые

- минвата,
- гипрок,
- фанера, ДСП,
- штукатурка,
- обои

www.assair.ru  
320-15-06, 320-15-26

ООО «ПСГ «Блок-Монолит»

**ОПАЛУБКА**  
АРЕНДА И ПРОДАЖА

для бетонирования стен, перекрытий, колонн, шахт лифтов ведущих немецких и российских производителей

Тел.: (812) 598-55-72, 598-97-05,  
8-911-225-46-85, 918-86-75

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

**СОГЛАСИЕ**  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ВСЕ ВИДЫ  
СТРАХОВЫХ УСЛУГ

326-13-06

ООО «СЛОН»

ПРОМЫВКА канализационных сетей  
ОЧИСТКА различных емкостей  
ПЕРЕВОЗКА жидких грузов  
АРЕНДА илососа

Тел. (812) 972-20-47  
Факс (812) 447-78-09

ПРИВОДИТЕЛЬ №1

**МЕТАЛЛ ПРОФИЛЬ**  
группа компаний

ВСЕ ДЛЯ КРОВЛИ И ФАСАДА

- металлочерепица
- профнастил
- водостоки
- сайдинг
- сэндвич-панели
- вентилируемые фасады

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
пр. Александровской фермы, 29Е, тел. (812) 331-68-48  
ул. Савушкина, 127, тел. (812) 448-63-18  
Боровая ул., 40, тел./факс: (812) 703-51-69, 320-01-05  
ул. Композиторов, 10, тел. (812) 335-92-02

**Приморский Маяк**

ОТДЕЛ ПРОДАЖ застройщика:  
334 12 30, 334 15 15

Дом улучшенной 121 серии Гатчинского ДСК!

- сдается с полной чистовой отделкой
- бесшовная технология соединения стеновых панелей
- штукатуренные фасады, кирпичная облицовка до 4-го этажа
- единое остекление балкона и лоджий
- металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты
- большое количество вариантов планировок 1-, 2-, 3-комнатных квартир

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

СРОК СДАЧИ IV КВАРТАЛ 2007

скидка 200 у.е. / м²

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

**«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!



ул. Звенигородская, 9  
т/ф (812) 572-12-52

**ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ. ПОСТАВКА И МОНТАЖ**

www.bestplus.ru Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7838343560-012942-1 от 20.03.2006 ФАС и ЖХК



## ПРОГРАММА

## Доступное жилье – за пятилетку



Фото Владимира Тилеса

По словам вице-губернатора, «это должно быть сделано, несмотря на то, что только за последний год цены на рынке выросли почти в два раза». Александр Вахмистров сообщил, что в настоящее время разрабатывается пятилетняя программа жилищного строительства и тех мероприятий по повышению покупательского спроса, которые планирует осуществлять правительство города. По его словам, данная программа будет рассмотрена на заседании правительства уже в I квартале 2007 года. И это будет главная задача городской администрации на предстоящие 5 лет.

На пресс-конференцию строительный блок явился в полном составе. Вместе с вице-губернатором пообщались с журналистами пришли руководители Комитета по строительству Роман Филимонов, КГА – Александр Виктор и КГИОП – Вера Дементьева.

## УСПЕХИ ВИДНЫ

Успехи строительной отрасли видны невооруженным глазом. Город строится. Архитектурные проекты год от года становятся все привлекательнее. Объемы вводимого жилья и прочих коммерческих, промышленных, дорожных работ растут. Принятый год назад генеральный план развития города уже действует. Постепенно от стихийной застройки конца прошлого – начала нынешнего века город переходит к планомерному развитию. Земельные участки предоставляются преимущественно на торгах и, как правило, с полным пакетом документов. Разрабатываются проекты планировок не просто отдельных территорий, а целых кварталов, предназначенных под комплексную застройку со всеми объектами социальной инфраструктуры. Одним словом, строительная есть чем гордиться.

«Прошедший год, на наш взгляд, закончился нормально, даже успешно, – отметил вице-губернатор. – Те показатели, к которым мы стремились: и по вводу жилья, и по вводу коммерческих объектов, – они все достигнуты. Сделано очень много: заработала кольцевая дорога, был введен целый ряд других объектов, таких интересных, как, скажем, концертный зал Мариинского театра на улице Писарева. Много было сделано в области реставрации памятников истории и культуры нашего города». Но главным до-

стижением Александр Вахмистров считает строительство жилья за счет бюджета. Много лет у города на это не было средств. А в прошлом году введено 160 тыс. кв. метров, которые были предоставлены под расселение ветхого и аварийного жилья, а также – очередникам, имеющим льготы. В этом году планируется данный показатель увеличить как минимум на 100 тыс. кв. метров, а на 2008 год ставится задача обеспечить ввод в эксплуатацию не менее 500 тыс. кв. метров бюджетного строительства.

## ПУТИ СНИЖЕНИЯ ЦЕНЫ

Всего же в 2007 году планируется ввести 2450 тыс. кв. метров жилья. Это необходимо, так как спрос на квартиры в Петербурге продолжает расти. А чтобы цены становились доступны для большинства населения, предложение должно этот самый спрос превышать. Причем значительно. И городская власть принимает к этому меры. В настоящее время, по словам вице-губернатора, в различной стадии строительства – от проектных и подготовительных работ до отделочных – находится 14 млн кв. метров жилья, включая «Балтийскую Жемчужину». Поэтому у руководства города нет опасений, что цены на жилье будут расти. Если и подрастут, то исключительно на величину инфляции.

Для снижения цен на жилье правительство планирует заняться строительством, помимо многоквартирных, быстровозводимых индивидуальных домов. В настоящее время в Пушкине завершается строительство завода по производству таких зданий, в марте планируется произвести монтаж оборудования и начать производство. По словам Александра Вахмистрова, «на границе города и области чуть ниже поворота дороги на Колпино предполагается возвести экспериментальный поселок, построить порядка 3000 домов. А Санкт-Петербург сделать центром производства таких домов с последующей доставкой их в близлежащие регионы – Ленинградскую, Новгородскую, Псковскую области. Это дешевое американизированное жилье, в Европе такие дома тоже пользуются популярностью из-за дешевизны. Суть его очень проста: клееный брус, утепление, фанера – это технологично. Такой дом можно смонтировать за сутки. За неделю сделать фундамент и за сутки построить дом. На отделку понадо-

бится еще неделя». Кроме того, вице-губернатор считает, что для массового строительства можно использовать типовые проекты, как это было в советские времена. Они не требуют дополнительных экспертиз, согласований, что значительно сокращает сроки и снижает стоимость.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ВО БЛАГО

Еще одно важное достижение последнего года: федеральное законодательство позволило юридически подойти к решению такой проблемы, как регенерация территорий. Сегодня уже есть нормативные акты, разрешающие использование застроенных территорий, не имеющих практически свободного места под строительство. Причем это не уплотнительная застройка, это полное градостроительное переосмысление одного или нескольких кварталов со сносом всего построенного и расселением граждан. По мнению чиновника, это очень актуально для Петербурга, потому что наш город «планируется развивать на 50 процентов за счет расширения, вовлечения новых территорий и 50 процентов – на основе регенерации, переосмысления существующей застройки».

Не отстает и городское законодательство. Впервые после проведения массовых общественных слушаний был принят Генеральный план развития Санкт-Петербурга. Это документ общественного согласия. Но поскольку верстался Генплан в сжатые сроки, естественно, требуются доработки, изменения. Весь 2006 год, по словам главного архитектора Александра Викторова, ушел на сбор поправок в Генплан. «Это была для нас сложная и интересная работа, – отметил чиновник, – очень нужная для тех людей, которые участвуют в строительном процессе». Параллельно с поправками к Генплану КГА активно разрабатывал один из главных строительных документов – Правила землепользования и застройки. Правила также прошли общественные слушания, в том числе во всех 111 муниципальных образованиях, собраны замечания, поправки. Документ практически готов для передачи депутатам в Законодательное собрание. Есть надежда, что Правила землепользования будут приняты в первом полугодии этого года. С нынешнего года значительно увеличивается финансирование работ по подготовке проектов планировки. Впервые КГА выделено на эти цели 200 млн рублей (три года назад выделялось 3 млн рублей). Александр Викторов сообщил, что при Комитете создано государственное учреждение, которое будет заниматься информационным обеспечением деятельности комитета. В настоящее время проходит конкурс на замещение вакантной должности руководителя данного ГУ. Предполагается, что сюда будет стекаться вся информация, которая позволит значительно сократить время согласования документов.

В общем, в городе разворачивается строительный бум, предсказанный Валентином Матвиенко еще в 2003 году.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## ЦИТАТА НОМЕРА

6



Александр Вахмистров, вице-губернатор:

**НА НОВОМ СТАДИОНЕ БУДЕТ ПОСТРОЕН СПЕЦИАЛЬНЫЙ ТРУБОПРОВОД ДЛЯ ПОДАЧИ ПИВА**

## ЦИФРА НОМЕРА

13

**2,6** млрд рублей

**В ВИДЕ ПРЯМЫХ НАЛОГОВ ДАЮТ БЮДЖЕТУ ГОРОДА ИГОРНЫЕ КЛУБЫ**

## ОПРОС НОМЕРА

**Россияне уверены в том, что 2007 год принесет стабильность и спокойствие на мировой арене**

В опросе, который проводился исследовательским холдингом ROMIR Monitoring, приняли участие 48 500 жителей из 53 стран мира, мнение которых репрезентирует взгляды более миллиарда жителей Земли. На вопрос «Ожидаете ли вы возрастания международной напряженности в новом году» 43 процента респондентов ответили утвердительно, причем ощутимым оказался разброс по регионам.

Россияне, а также жители стран Восточной и Центральной Европы и Африканского континента оказались наибольшими оптимистами – уровень их тревожности по этому вопросу в целом существенно ниже, чем в других точках планеты.

В среднем 14 процентов жителей планеты полагают, что новый 2007 год будет спокойным и мирным, а 42 процента ожидают, что все останется примерно как в 2006 году.

Международная ситуация вызывает наибольший пессимизм в Северной, Южной и Центральной Америке. Больше половины жителей этого региона (52 процента) ожидают рост напряженности в мире. Что же касается США, то здесь уровень тревожных настроений еще выше – 58 процентов, и только 2 процента думают, что 2007 год принесет стабильность и спокойствие на мировой арене.

При этом большинство россиян (61 процент) полагают, что в следующем году международная ситуация не изменится, 20 процентов думают, что год будет более беспокойным и 17 процентов верят, что 2007 будет годом, свободным от международных разногласий.

Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7805274656-014349-1 от 03.01.2006

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

**СНОСИМ**

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

Реклама



# ЗАО «РОССТРОЙИНВЕСТ»

## УПРАВЛЕНИЕ БУРОВЫХ РАБОТ

Лиц. № ГС-2-781-02-27-0-7813161127-016226-1 от 28.11.2006 ФАС и ЖХХ

### Устройство буронабивных свай:



- ♦ технология «полого шнека» (СФА).
- ♦ технология бурения келли-штангой под защитой обсадных труб.



### Метод «СТЕНА В ГРУНТЕ»

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



тел. 331-50-15

197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 14/2, тел./факс: (812) 331-5015 e-mail: rosstroiinvest@mail.ru www.rsti.ru



**25 января**

отпраздновал свой День рождения генеральный директор ЗАО «ДСК-3» Александр Константинович Еремин.



### Уважаемый Александр Константинович!

Искренне рады поздравить Вас и выразить Вам признательность за огромный вклад в совершенствование нашей компании.

Во многом благодаря именно Вам ЗАО «ДСК-3» сегодня является одной из ведущих строительных компаний в Санкт-Петербурге.

Вы обладаете незаурядными профессиональными качествами, умеете создать благоприятную атмосферу в коллективе и всегда добиваться успешной реализации проектов.

Мы высоко ценим Ваш вклад в развитие не только одной компании, но и всей строительной отрасли Санкт-Петербурга.

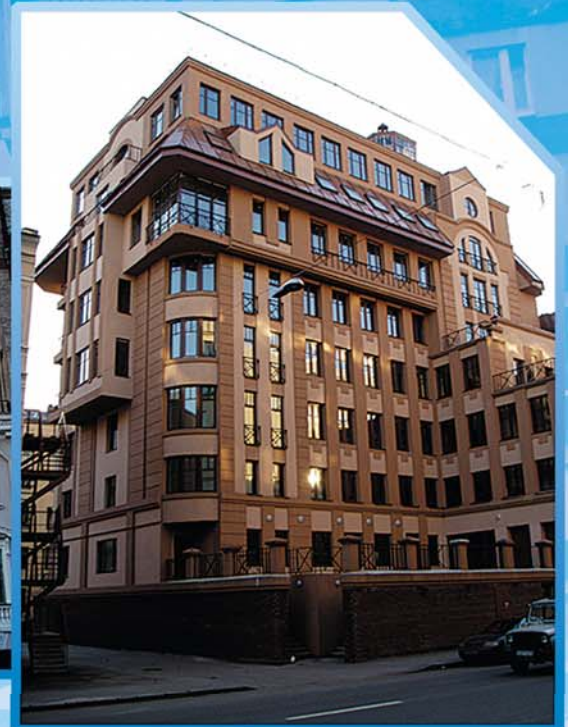
Пусть в дальнейшем Вас ждет успех во всех делах, все планы воплощаются в жизнь, пусть работа радует Вас!

Желаем Вам крепкого здоровья, благополучия и процветания во всем и большого семейного счастья!

С наилучшими пожеланиями, коллектив ЗАО «ДСК-3»

# Строительная холдинговая компания «СТАРЫЙ ГОРОД – КАРСТ»

**УСТРОЙСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ  
БУРОНАБИВНЫХ СВАЙ  
ПО СОВРЕМЕННЫМ  
ЕВРОПЕЙСКИМ  
ТЕХНОЛОГИЯМ**



## НОВЫМ ДОМАМ – НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ



**КОМПЛЕКСНОЕ  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
НУЛЕВОГО ЦИКЛА  
ДЛЯ ЗДАНИЙ  
И СООРУЖЕНИЙ  
РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**



Фирмы ООО «Карст», ООО «Старый город»  
199155, Санкт-Петербург,  
Капитанская ул., 4, лит. А, оф. 69Н  
тел. 327-72-83, факс 327-73-10  
e-mail: office@oldcity.spb.ru  
интернет: www.oldcity.spb.ru





Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

Директор издательства **Алексей Удовиченко**  
тел. 380-1581, e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства **Инга Удалова**  
тел. 380-1582, e-mail: inga@stroypress.ru

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

Главный редактор **Наталья Бабджанян**  
тел. 380-1583, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Выпускающий редактор **Ольга Зарецкая**  
тел. 380-1582

Директор по PR **Татьяна Погалова**  
тел. 380-1581, e-mail: pr@stroypress.ru

Над номером работали

Ирина Барчук, Лилиана Глазова, Марина Голокова, Наталья Ковтун,  
Вероника Шеменина, 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 Борзникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова,  
Елена Савоськина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шлигина,  
Ольга Перемыкина, Елена Разумова  
тел./факс: 380-1581, 380-1582, факс 441-3063  
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки

Елена Хохлачева, Екатерина Плеханова  
тел. 380-0974, тел./факс 380-1582

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221

Подписка через редакцию (812) 380-0974, 380-1581  
e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ»  
(812) 335-9751, e-mail: zajaika@spr.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 № 57.67. Подписано в печать 26.01.2007, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам  
Цена договорная

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



Постоянный информационный партнер

## ФОТОФАКТ



Фото Владимира Тилеса

В Петербурге прошел чемпионат мира по мототриалу в залах. Крупнейшее в мире двухколесное шоу, состоящее из девяти этапов, началось в испанской Гранаде. Сильнейшие спортсмены продемонстрировали петербуржцам филигранную технику владения своими железными конями.

## КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

В первом чтении депутатами Госдумы приняты изменения в статьи 19 и 33 Закона «О рекламе», которыми предусматривается введение запрета рекламораспространителю иметь разрешения на установку рекламных конструкций в количестве, превышающем 35 процентов от всех выданных на территории муниципального образования аналогичных разрешений. Превышение возможно только, если на территории данного образования выдано менее 10 таких разрешений. Чтобы предотвратить разработку схем для обхода вводимых ограничений, проектом установлено, что при определении числа разрешений, находящихся у одного лица, учитываются разрешения аффилированных лиц. Органы местного самоуправления выдают разрешения на установку конструкций и ведут их учет.

В Думе утвердили февральский календарь. Так, 14 февраля намечено обсуждение поправок в Земельный кодекс по поводу ответственности органов местного самоуправления за нарушение земельного законодательства. 16 февраля в первом чтении будет представлен проект об увеличении размера страхового возмещения по банковским вкладам граждан. 21 февраля во втором чтении Дума рассмотрит поправки в Налоговый кодекс, а также Закон «Об акционерных обществах» и отдельные законодательные акты об уточнении порядка приобретения крупных пакетов акций.

ЦБ РФ снизил ставку рефинансирования. Департамент внешних и общественных связей Банка России сообщает, что в соответствии с решением Совета директоров ЦБ РФ, начиная с 29 января 2007 года, ставка рефинансирования Банка России устанавливается в размере 10,5 процента годовых. В соответствии с решением Совета директоров ЦБ РФ также с 29 января процентная ставка по расчетному кредиту overnight устанавливается в размере 10,5 процента годовых. Последний раз ставка снижалась 23 октября 2006 года до 11 процентов годовых.

## ФОРУМ

# Петербург вновь станет ипотечной столицей

До начала Петербургского ипотечного форума – 2007 осталось чуть больше месяца. Мероприятие будет проходить в гостинице «Прибалтийская» 1-2 марта. Ожидается, что его посетит около тысячи специалистов из Москвы, Петербурга и других регионов России, а также ряда зарубежных государств.

Петербургский ипотечный форум проводится в нашем городе уже во второй раз. Прошлогоднее мероприятие вызвало огромный интерес профессионалов строительного рынка, представителей финансовых институтов, риэлторских и страховых компаний. В Петербург тогда съехалось более 600 специалистов России и зарубежья.

### ИСТОК ТРАДИЦИИ

Как отмечает президент Петербургского ипотечного форума, вице-губернатор Петербурга Александр Вахмистров, прошлогодняя встреча наглядно продемонстрировала актуальность предложенной к обсуждению темы – развитие рынка доступного жилья.

«Форум стал площадкой для обмена мнениями между участниками рынка недвижимости. Он помогает нам координировать усилия по выработке практических шагов реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», – считает вице-губернатор Петербурга.

Петербургский ипотечный форум – 2006 запомнился живыми дискуссиями о финансовых инструментах на рынке жилищного строительства, перспективах ипотечного брокериджа, накопительных схемах покупки жилья, рефинансирования ипотеки и рисках жилищного кредитования.

### В НОВОМ ИПОТЕЧНОМ ФОРМАТЕ

Программа нынешнего форума будет еще более насыщенной. К знакомому кругу обсуждаемых вопросов добавлены проблемы ипотеки загородной недвижимости, информационных технологий, роли профессиональных объединений в развитии ипотеки. События прошедшего года сделали особенно актуальной тему прогнозов ситуации на рынке ипотечного кредитования.

В рамках Петербургского ипотечного форума – 2007 состоятся два круглых стола: «Лизинг и ипотека на рынке коммерческой недвижимости» и «Роль СМИ в реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Участники прошлогоднего форума говорили, прежде всего, о перспективах реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Цель новой встречи – проанализировать работу, которая была проделана за год, оценить успехи и неудачи в реализации нацпроекта.

Выступления участников займут два дня. Подобное расширение временных рамок позволит не только сделать мероприятие информационно насыщенным, но и провести его на еще более высоком уровне.

Участники форума намерены разработать Меморандум, который будет направлен в Администрацию Президента РФ, другие властные структуры, общественные объединения участников рынка жилищного кредитования и СМИ. Документ будет содержать конкретные рекомендации профессионалов по совершенствованию рынка жилищного кредитования.

В настоящее время на сайте <http://www.pif.bn.ru> опубликован проект программы предстоящего мероприятия. Здесь же принимаются заявки на участие в Петербургском ипотечном форуме – 2007.



УПРАВЛЕНИЕ  
ПРОИЗВОДСТВЕННЫМ КОЛЛЕКТИВОМ  
семинар 20 февраля

## Менеджмент для производственных руководителей: Чему учить мастеров, начальников смен, цехов и производственных участков?

«Пока высшее руководство не забудет про самолюбие и не пойдет к людям, чтобы повести их за собой... интеллект и огромный потенциал сотрудников будут оставаться невостребованными».

Алекс Уоррен, Toyota

Реальность сегодня такова, что производственные руководители среднего и линейного звена, как правило, это бывшие специалисты, которые выросли, продвигаясь по карьерной лестнице внутри предприятия. Они привыкли к иерархии, к жестким рамкам. У них нет своих собственных инструментов изменения мотивации, влияния на работников, поскольку все спускается сверху: есть план, жесткие требования, регламентирующие документы, ограничивающие руководителя. При этом подразделения предприятия чаще всего изолированы, что приводит к конфликтным ситуациям, снижению эффективности работы всего предприятия.

Требования к руководителям растут, приводя их в замешательство, так как привычной модели работы по организации процесса производства становится недостаточно. На первый план выходит умение управлять людьми.

Жалоба менеджера по производству в отдел персонала: «Я просил у вас трех специалистов, а вы прислали мне трех человек».

Это отголосок тех ограничений, которые есть в работе производственного руководителя. Они забыли о том, что руко-

водителя оценивают по его работе с подчиненными. Им не хватает понимания важности функций мотивации, эффективных коммуникаций, системности в работе.

Учитывая вышеперечисленное, в обучении производственных руководителей мы предлагаем сделать несколько акцентов.

Во-первых, обучение должно способствовать созданию целостной картины производственного процесса. Линейному руководителю необходимо понимание роли любого подразделения в компании, будь то снабжение, сбыт или просто бухгалтерия.

Во-вторых, важно научить линейных руководителей работать с подчиненными так, чтобы те самостоятельно решали поставленные задачи и брали ответственность на себя. В ходе обучения участники осваивают механизмы влияния на любую ситуацию в рамках своей должностной позиции и существующих ограничений. А также учатся менять роли лидера, администратора, специалиста, тем самым повышая свою эффективность в дальнейшей повседневной деятельности.

И, в третьих, внимание уделяется отработке базовых функций управления, такие, как планирование, организация процесса, организация коммуникаций, стимулирование персонала, контроль над его деятельностью.

Дополнительная информация  
и запись на семинар по телефону:  
(812) 703-74-90,  
[www.zrp.spb.ru](http://www.zrp.spb.ru)  
Будем рады Вас видеть!

## | ЛЕСНОЙ КОДЕКС

**С начала этого года вступил в силу новый Лесной кодекс Российской Федерации. В Санкт-Петербурге на практике пока никто с новым законом серьезно не сталкивался и не столкнуется до тех пор, пока не будет решена проблема с передачей городу полномочий по управлению лесным хозяйством.**

Потенциальные арендаторы не смогут получить каких-либо разрешений на пользование лесными участками еще и по другой причине. Как утверждают эксперты, для проведения каких-либо сделок нужна соответствующая нормативная база, которой пока нет.

Все лесные участки, находящиеся в составе земель лесного фонда, как гласит Лесной кодекс, находятся в федеральной собственности. Если Санкт-Петербургу будут переданы полномочия по управлению лесным хозяйством, город будет распоряжаться именно городскими лесами. Категория городских лесов, как утверждает начальник отдела капитального ремонта и лесного хозяйства Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству (КБДХ) Сергей Тарасов, в Лесном кодексе заявлена впервые. Порядок предоставления участков, находящихся на территории городских лесов, по словам Сергея Тарасова, будет определяться лишь после того, как федеральное правительство даст добро городу самостоятельно управлять лесными территориями. Когда именно это произойдет, зависит от федеральной власти, и ответить на этот вопрос пока никто не может.

Городские леса, то есть все те, которые окружают Санкт-Петербург, по Лесному кодексу относятся к категории защитных лесов. Закон гласит, что такие леса могут подлежать освоению «в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов» (ст. 12 Лесного кодекса). Статус таких лесов определяется их расположением. Как правило, рядом с ними находятся детские спортивные лагеря, санатории, базы отдыха и т.д. То, что эти леса должны выполнять оздоровительные и «иные полезные» функции, отнюдь не зна-

## В каждом лесу свои законы



чит, что на их территориях не будет проводиться вырубка. По словам менеджера по проектам Центра экспертиз ЭКОМ Дмитрия Афиногенова, подобные виды деятельности в зоне защитных лесов допускаются в пределах разумного, с конкретными ограничениями.

Сейчас, с вступлением в силу нового закона, у города появилась потенциальная возможность предоставлять лесные участки в «постоянное (бессрочное) пользование», аренду, безвозмездное срочное пользование», а также заключать договоры купли-продажи лесных насаждений (ст. 83 Лесного кодекса). В настоящее время городские власти занимаются паспортизацией лесных участков, в отношении которых может действовать эта статья Лесного кодекса. Теперь серьезные препятствия для их продажи или приватизации нет. Дмитрий Афиногенов считает, что сейчас у потенциального частного собственника появляется возможность самостоятельно распоряжаться лесным участком. «Если раньше какие-то действия арендатора определялись исключительно разрешениями органов власти, то теперь арендатор сам себе пишет декларацию и сам решает, как ему пользоваться лесом, — говорит Дмитрий Афиногенов. — Правда, эту декларацию он должен утвердить в органах территориальных управлений Росприроднадзора». На

практике к настоящему моменту подобных случаев еще не было. Специалисты Центра экспертиз ЭКОМ опасаются, что сейчас, пока еще не определены четкие параметры составления деклараций, арендаторы могут воспользоваться такой ситуацией в корыстных целях. Опасения экспертов, с одной стороны, вполне оправданны. С другой стороны, сейчас положение и арендаторов, и городской власти в плане распоряжения лесом одинаково висит в воздухе. Город ждет ответа от государства. Частные лица — от городской власти. Пока не будет решен вопрос с полномочиями и не будет сформирована новая нормативная база, никто не сможет получить в аренду лесной участок. Тем, кому все же посчастливилось это сделать до вступления в силу нового Лесного кодекса, все равно придется ждать подвигот от власти для того, чтобы разработать свою декларацию. Так что у арендаторов сегодня просто нет возможности злоупотребить ситуацией, хотя лазейки заинтересованные люди находят всегда.

Пока, как говорит и.о. начальника отдела по надзору в сфере лесного хозяйства Управления Росприроднадзора по Ленинградской области Евгений Золотов, в ведении лесного хозяйства практически ничего не изменилось. «Основная проблема — передача полномочий по контролю и ведению хо-

зяйственной деятельности Санкт-Петербургу, — говорит Евгений Золотов. — Все остальное пока остается без особых изменений». С таким мнением не согласен Дмитрий Афиногенов. По его словам, с принятия нового кодекса в лесном хозяйстве очень даже могут произойти серьезные изменения и связаны они с несколькими спорными положениями в законе. Одни из таких положений, например, относятся к категориям лесов. «Если раньше леса делились на три группы, две из которых являлись защитными лесами, то теперь есть только защитные и эксплуатационные, — говорит Дмитрий Афиногенов. — Во вторую группу входили леса, находящиеся вблизи населенных пунктов, они были охраняемы. Сегодня эти леса относятся к категории эксплуатационных, а значит, могут подвергаться вырубке. Рано или поздно эта проблема коснется граждан, проживающих вблизи «эксплуатационных» лесных территорий».

Граждане также могут столкнуться с трудностями, связанными с ограничением их пребывания в лесу. Статья 5 Лесного кодекса несколько размыто гласит о том, что «пребывание граждан может быть ограничено в целях обеспечения пожарной безопасности и санитарной безопасности в лесах», а также «безопасности граждан при выполнении работ». Эксперты ЭКОМ задаются вопросом: что конкретно имели в виду составители кодекса? Ответ на этот вопрос в законе отсутствует.

Другая проблема, на которую обращает внимание Дмитрий Афиногенов, касается лесовосстановления. В статье 62 Лесного кодекса указано лишь, что «на лесных участках, предоставленных в аренду для заготовки древесины, лесовосстановление осуществляется арендаторами этих лесных участков». Каким образом и в какие сроки арендатор должен восстановить утраченное, не сказано нигде. Эксперты утверждают, что формы контроля за соблюдением законодательства нигде не прописаны, а «полагаться на добросовестность лесопользователей» — шаг весьма рискованный.

Сегодня, как говорит Сергей Тарасов, городские власти пребывают в ожидании ответа от федерального правительства. Как будет действовать федеральный закон на городском уровне, по всей видимости, станет ясно еще не скоро.

МАРИНА ГОЛОКОВА

## | МАРИИНКА

## Доверят россиянам

**Работу французского архитектора, автора проекта второй сцены Мариинского театра Доминика Перро будет завершать отечественная проектная организация. Какая именно — станет известно 1 марта этого года.**

Именно в этот день будут подведены итоги конкурса на право заключения государственного контракта на выполнение рабочей документации для строительства второй сцены Мариинского театра.

После затянувшейся на три года истории с проектированием и согласованием с экспертами проекта второй сцены Мариинского театра терпение заказчиков, ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» и руководства Федерального агентства по культуре и кинематографии (Роскультуры) лопнуло. Как только специалисты Главгосэкспертизы России признали проект Доминика Перро неудовлетворительным, стало ясно, что полностью доработать проект с учетом замечаний российских экспертов французский архитектор не сможет. У него на это просто нет времени. Специалисты Главгосэкспертизы выделили французскому архитектору для исправления ошибок всего лишь пару месяцев.

Будучи уверенными в том, что Доминик Перро не справится с решением технических проблем и инженерными расчетами, 15 января этого года заказчики объявили конкурс среди отечественных специалистов на право заключения государственного контракта на выполнение рабочей документации для

строительства новой оперной сцены. Как отмечает глава Роскультуры Михаил Швыдкой, недочеты, отмеченные экспертами, смогут устранить именно отечественные специалисты, поскольку знают специфику местных условий строительства.

Директор Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Валерий Гутковский считает, что «по этому пути нужно было пойти с самого начала». Зарубежный архитектор разработал бы только концептуальную часть проекта, а рабочую проекцию выполнила бы отечественная проектная организация, хорошо разбирающаяся в российских нормах и требованиях экспертов. Однако по такому пути заказчики пошли только после того, как уже столкнулись с серьезными проблемами.

По информации Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации, вскрытие конвертов с поданными на конкурс заявками произойдет 15 февраля этого года. 1 марта этого года состоится подведение итогов конкурса. Как утверждают представители заказчика, «победитель конкурса должен будет разработать документацию с учетом замечаний экспертизы, предложить научно-исследовательские опытно-конструкторские разработки с учетом уникальности объекта, а после согласования в Главгосэкспертизе заняться его детальной разработкой и подготовкой необходимой непосредственно для строительства рабочей документации». Стоимость работ нового проектировщика, по требованиям заказчика, не должна превышать 321 млн рублей. Проектные работы должны быть проведены с февраля 2007 года по декабрь 2008 года.

## | ПРОЕКТЫ

## Пивной трубопровод

**На состоявшейся на прошлой неделе пресс-конференции вице-губернатор Александр Вахмистров рассказал о планах по строительству стадиона на Крестовском острове.**

«Из крупных проектов, которые мы начинаем в этом году, и, наверное, из главных проектов городского бюджета — это футбольный стадион», — отметил вице-губернатор. Он рассказал, что они вместе с Александром Викторовым (председатель КГА) и Романом Филимоновым (председатель Комитета по строительству) специально вылетали на выходные в Германию, где не только побывали на матче «Зенита», но и посмотрели, наверное, самый современный, признанный лучшим в мире футбольный стадион, на котором проходил матч.

«Мы осмотрели его до матча, обошли все потайные уголки, познакомились с технологией его функционирования. В результате кое-какие мысли пришли по строительству нового футбольного стадиона в нашем городе», — рассказал Александр Вахмистров. По словам вице-губернатора, после поездки в Германию с президентом клуба «Зенит» Сергеем Фурсенко «мы обсудили параметры стадиона». «Первое, насчет чего точно договорились: на новом стадионе будет построен специальный трубопровод для подачи пива. Это не шутка. Это очень эффективный механизм, который позволит обходиться без бутылок и банок, не нужно будет убирать после матча горы тары. Конечно, это не значит, что ко всем креслам будет подтянуто пиво, но ко всем тем структурам, которые отвеча-

ют за питание — кафе, ресторанам, а также к ломам пивопровод протянем», — заметил Александр Вахмистров.

По словам вице-губернатора, эту проблему в Германии решили, а профинансировала строительство пивопровода пивная компания. «Я сам это видел и даже пил. Мне очень понравилось. Так что главное, о чем мы договорились с Сергеем Фурсенко, Бог с ним, с футбольным полем, с воротами, но пивной трубопровод надо делать обязательно. А для финансирования его строительства проведем конкурс между нашими пивниками», — заметил Александр Вахмистров.

Говоря о возможности конструкции выдвинутого поля на новом стадионе, вице-губернатор заметил, что об этом еще «стоит подумать». Он рассказал, что в Европе всего два стадиона с выдвигаемым полем, один в Германии, а второй — в Голландии. Самое сложное и дорогое в конструкции выдвинутого поля — это механизм выдвижения на тефлоновых полозьях. Очевидно, что за таким покрытием должен быть очень бережный уход, поскольку «если попадет мельчайшая песчинка, то поле, может, и выдвинется, но потом может и не задвигнуться». Кроме того, стоимость одного процесса выдвижения (с учетом зарплат персонала) составляет около 15 тыс. EURO.

По мнению Александра Вахмистрова и всей делегации, побывавшей на немецком стадионе, гораздо экономичнее дважды в год менять травяное покрытие на поле стадиона. И по такому пути идет большинство футбольных стадионов Европы. Стоимость «травяной» замены оценивается в 75 тыс. EURO.

| СРО

# Пять реплик в защиту самостоятельности

На днях в Госдуме прошли парламентские слушания, где обсуждались вопросы законодательного обеспечения регулирования строительной деятельности. Тема перехода строительной отрасли от государственного регулирования к саморегулированию в последние месяцы широко обсуждается, поскольку 1 июля истекает срок окончания выдачи государственных лицензий в этой сфере.

Саморегулирование, как один из способов заполнить правовой вакуум и перейти на качественно новый уровень управления строительными процессами в стране, пока не запущено. В течение года думский Комитет по собственности совместно с Ассоциацией строителей России, «Российским Союзом строителей» и Союзом архитекторов России разрабатывал концепцию законопроекта о переходе к саморегулированию. Сейчас идет ее активное обсуждение. Вот что рассказали «Строительному Еженедельнику» о саморегулировании мэтры строительного рынка.

## ДАЕШЬ ОТВЕТСТВЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО!

Виктор Плескачевский, председатель Комитета по собственности Госдумы РФ:

– Виктор Семенович, почему проблема саморегулирования в строительной отрасли так остра?

– Эта проблема затрагивает вопросы национальной безопасности. Дело в том, что за 15 лет рыночной экономики в строительстве накопилось некое количество проблем, которые в итоге привели к разным техногенным катастрофам: «Трансвааль-парк», Басманный рынок, несколько спортивных залов по стране обрушилось. Более внимательный анализ ситуации показывает, что это не случайно. А значит, есть высокая вероятность того, что эти катастрофы могут продолжиться.

– В советский период катастрофы тоже были, просто о них меньше говорились...

– В советский период у нас в строительстве какой-никакой порядок существовал.

Работали партийная и уголовная ответственность. Существовал фактический запрет на совмещение строительной и проектной деятельности. Что совершенно логично. Ведь в этих двух случаях может возникнуть конфликт интересов. Например, проектировщик может запроектировать в угоду строительной компании тот или иной элемент конструкции в четыре раза толще нормы, а потребитель в итоге в четыре раза больше заплатит. В советский период отдельно существовали проектировщики, отдельно – строительные компании, отдельно – заказчики.

– А сколько ведомств сегодня имеют право устанавливать правила игры в строительстве?

– Мы насчитали порядка 15 разного рода ведомств, причем это только на федеральном уровне. А еще есть порядка 13 надзоров в строительстве. Получается, что регулирование в отрасли осуществляется со всех трех уровней публичной власти: федерального, регионального и муниципального. И в этом многообразии регулирования можно констатировать только одно – «у семи нянек дитя без глазу». Иначе как объяснить, что большая часть строящихся объектов возводится сегодня лицензированными компаниями с уставным капиталом в 10 тысяч рублей. Как правило, по завершению строительства эти компании ликвидируются. Получается, что вся система регулирования строительной деятельности как со стороны государства, так и со стороны самих строительных фирм построена на добросовестности участников рынка, что, конечно же, недопустимо. То есть если хороший руководитель в компании, все идет более или

менее прилично, а чуть-чуть что не так – злоупотребления пошли в валом.

– А саморегулирование сможет ситуацию изменить?

– Безусловно. Оно позволит развивать механизмы гражданской правовой ответственности, помимо того, что есть уголовная и административная ответственность. Возникнет материальная ответственность, которая будет действовать непрерывно и окажется хорошим дисциплинирующим фактором. Процесс создания нового вида ответственности начался год назад на коллегии Лицензионной палаты по строительству. В марте прошлого года началась работа над концепцией нового закона. Тот текст, который уже готов, не является окончательным, поэтому не стоит его критиковать. Это не более чем рабочий вариант конструкции. Доработанный законопроект будет предложен Госдуме в феврале.

– В чем особенность вашей концепции?

– Наша задача – построить объективный механизм, который работал бы автоматически. Он должен быть доступен для контроля общественности, не должен быть слишком громоздким в плане издержек для строительных фирм и должен позволить строительным компаниям (добросовестным, по крайней мере) объединиться и создать механизм закрепления цивилизованной практики и ее обобщения. В итоге должна возникнуть система, как во всем мире, когда авторами стандартов строительных норм и правил является не государство, а специальные институты – саморегулируемые организации в рамках своей ответственности.



Фото: Николай Мельниченко

Преимущества саморегулирования очевидны. Можно спорить об отдельных деталях этого процесса, но главное – он объективен. В отличие от чиновника, который не несет фактически никакой ответственности за качество лицензии, которую выдал, механизм корпоративной материальной ответственности создаст реальные условия «круговой поруки».

– Этот механизм заимствовали у зарубежных коллег?

– Он работает в разных странах, и не только в строительстве. Мы просто несколько усовершенствовали процедуру, обобщив мировую практику – практически все, что есть в Северной Америке, в Европе, в Израиле. И инструментальный саморегулирования у нас сегодня выстроен достаточно подробно. Основной инструмент – это компенсационный фонд – тот самый механизм круговой поруки. Если у нас есть режим ответственности за каждого из наших членов, то мы объективно вынуждены создавать механизмы надзора и контроля друг за другом, понимая, что в случае неисполнения обязательств одним из нас, мы вынуждены будем ответить все вместе. Поэтому замена безответственного лицензирования на ответственное саморегулирование – это очень серьезный шаг вперед.

## | МНЕНИЯ

### ОТРАСЛИ НУЖНА САМОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ

Николай Кошман, президент Ассоциации строителей России:

– Сейчас в системе управления строительным комплексом доминирует государственное регулирование. Но новое время диктует новые правила игры, возникают новые проблемы. В условиях глобализации и конкуренции на рынке строительных услуг инициаторами внедрения и освоения новых технологий, а также разработки технических регламентов должны быть строительные компании. Но пока это не так.

Кроме того, сегодня нередки случаи обманутыми участниками долевого строительства. Их уже более 170 тысяч по стране. Отчасти они связаны с участием на рынке недобросовестных строительных компаний. Это создает общую устойчивую негативную репутацию строительного сообщества. А поскольку такое положение дел не устраивает нормальные строительные организации, нужно решать задачи объективной профессиональной экспертизы субъектов строительного рынка.

Данные проблемы требуют срочного принятия адекватных мер со стороны профессионального сообщества. Один из наиболее рациональных подходов связан с созданием саморегулируемых организаций (СРО). Очень важно, что становление института саморегулирования не отменяет государственного регулирования, а дополняет его. Очевидно, что на переходном этапе государственное регулирование должно быть сохранено, а по отдельным позициям, например, по линии государственного строительного надзора, даже усилено.

### АРХИТЕКТОРЫ ПОДДЕРЖИВАЮТ СРО

Юрий Гнедовский, председатель Союза архитекторов России:

– Мы, архитекторы, по существу имели саморегулируемую организацию до 2001 года. Законом об архитектурной деятельности было введено обязательное лицензирование физических лиц. Под эгидой Союза работал российский лицензионный архитектурный центр. За время его существования было выдано чуть больше пяти тысяч лицензий на право самостоятельной архитектурной деятельности. Процедура проходила при очень тщательном рассмотрении каждого соискателя: его стаж, фактических работ, ответственности. В результате домены лицензирования мы практически не имели рекламаций. А теперь лицензии стали получать организации очень низкой квалификации. В результате появляются сооружения низкого качества не только физического, но и архитектурного. Мы очень сильно переживаем потерю контроля в этой сфере. Тем более что страна находится на пороге вступления в ВТО. Мы получим западный рынок, защищенный жесткой системой лицензирования и регистрации, и незащищенный российский, куда хлынут коллеги по проектированию, строительству. Можно не сомневаться, что мы окажемся в очень тяжелом положении.

### ПОТРЕБИТЕЛЬ ТОЖЕ БУДЕТ ДОВОЛЕН

Андрей Шаров, директор департамента государственного регулирования в экономике Минэкономразвития РФ:

– Начну с того, почему государство не устраивает та система регулирования, которая

существует сейчас? Лицензирование ничего не гарантирует ни строительной компании, ни потребителю. При этом оно приняло такой масштаб, что если соберется строить дом, то вам в лицензии надо будет указать сто позиций: отдельно на плитку, отдельно на мрамор, отдельно на вентиляцию и так далее. То есть лицензирование становится вещью в себе. Да еще требует существенных финансовых затрат на содержание армии чиновников. А государство заинтересовано в том, чтобы появились ответственные игроки на рынке, которые представляют большинство компаний.

Какие основные задачи решит появление СРО? Это вопрос простой. Во-первых, государство никогда не угонится за прогрессом в строительной отрасли, за введением новых стандартов, материалов, конструктивных решений. Это может сделать только профессиональное сообщество. Поэтому полномочия по разработке стандартов и правил деятельности нужно отдать строителям.

Во-вторых, мы рассчитываем на то, что СРО будут более эффективны с точки зрения контроля на рынке через механизм коллективной ответственности. Сейчас, если какие-то проблемы возникли с маленькой строительной компанией, можно ее лицензию отозвать. А если она большая, если держит 20-25 процентов рынка? Государство может только сделать последнее «китайское» предупреждение. И, наконец, для потребителя система саморегулирования тоже выгодна, потому что те риски при инвестировании, которые существуют, будут покрываться страхованием ответственности как самих строительных организаций, так компенсационного фонда.

### СИЛА В ОБЪЕДИНЕНИИ

Виктор Забелин, президент «Российского Союза строителей»:

– Не думаю, что надо драматизировать положение в строительной отрасли. Оно не хуже, чем в других отраслях. Но действительно, если мы хотим иметь честный бизнес, прозрачные по отчетности строительные компании, если мы хотим, чтобы каждая организация отвечала за себя морально и материально, и желаем поднять качество строительства, то мы должны прийти к саморегулированию.

Прежде всего, СРО нужны, чтобы улучшить положение дел в самом строительном комплексе. Это позволит определить серьезные организации, и тех, кто «гreetся» на строительном рынке, не имея ни ответственности, ни той базы, которая необходима для работы. Поэтому мы внимательно обсуждали этот вопрос в своих региональных подразделениях практически во всех областях России. Большинство наших организаций поддерживают идею о СРО и будут способствовать их внедрению в жизнь.

Мы считаем, что кроме строительных организаций, архитекторов, изыскателей в СРО должны включаться субподрядные организации, без которых мы не можем построить ни один серьезный объект. Кроме того, процесс саморегулирования должен затронуть поставщиков строительных материалов, продукции стройиндустрии. Иначе мы разобьем строительный комплекс и строительный процесс.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

## | ЗЕМЛЯ



Фото Владимира Тинеса

**Постановление «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных организаций при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд Санкт-Петербурга» было принято правительством на минувшей неделе.**

В документе определены полномочия районных администраций по планированию расходов города при изъятии земель для государственных нужд, а также при расселении ветхого и аварийного жилья.

Докладывал вопрос председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов. По его информации, проект постановления разработан в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса и законом Санкт-Петербурга «О жилищной политике». Основания для изъятия земельных участков установлены Жилищным и Земельным кодексами. Изъять можно либо для государственных нужд, либо при расселении ветхого и аварийного жилья.

## Полномочия районам

Постановление устанавливает порядок взаимодействия государственной власти: районные администрации проводят кадастровую съемку и рыночную оценку жилых помещений, подлежащих изъятию. Издают нормативные акты, запрещающие обмен и продажу изымаемых помещений. Ранее к полномочиям администраций уже были отнесены функции по предоставлению помещений по социальным договорам и собственникам.

Теперь к ним добавляются и вышеназванные. Районные администрации осуществляют подготовку и согласование документов до издания правительственного решения по изъятию, обеспечивают подачу документов в Комитет по земельным ресурсам для формирования земельного участка. После принятия решения районные администрации регистрируют решения в федеральной регистрационной службе и уведомляют собственников об изъятии земельного участка. Комитет финансов обеспечивает финансирование принятого решения. Объемы финансирования согласуются с Жилищным комитетом. По словам чиновника, процедура согласования была очень тяжелой, документ неоднократно обсуждался и перерабатывался.

То, что документ тяжело проходил согласования, стало понятно из обсуждения. Вице-губернатору Александру Вахмистрову не было понятно, будет ли планироваться изъятие земель заранее, через кого пойдет финансирование и кто будет отвечать за конечный результат. В конце концов, точки над *i* удалось расставить. Планироваться изъятие, конечно, будет, но не в полном объеме, потому что аварийные ситуации могут возникнуть в любой момент.

Средствами будут распоряжаться районные администрации, то есть вместо одной строчки в бюджете будет 18 одинаковых строк. А отвечать за все будет Жилищный комитет, так как именно с ним все и будет согласовываться.

Но Александр Вахмистров не унимался: «Еще раз сформулирую свой вопрос. Понятно, что в ходе технической работы кому-то предоставят квартиры, кому-то деньги. Мы переходим на бюджет трехлетнего планирования. Мы еще больше будем заниматься развитием города и изъятием земельных участков у собственников для прокладки магистралей, дорожного строительства, создания новых объектов социального назначения и так далее и тому подобное. И поэтому должна быть строчка в бюджете с названием «выкуп земельных участков или жилых домов». Отсюда возникает следующий вопрос: либо это будет 18 заявок, сформированных районными администрациями и 18 статей, при этом будут свои плюсы и минусы, либо это будет одна строчка за Жилищным комитетом. Сам порядок взаимодействия, определяемый данным постановлением, думаю, всех устраивает».

После бурного обсуждения, в котором участвовали Валентина Матвиенко, Александр Полукеев, Александр Никоненко, Игорь Метельский, Олег Виролойнен, решили, что раз основную работу будут районные администрации, то и финансировать следует их, а не отраслевые комитеты.

Впрочем, в итоге губернатор приняла соломоново решение: «раз задачу решают районы, соответственно, финансируем районы. А так как постановления в каждом отдельном случае будет принимать правительство,

то мы всегда можем дополнительно определить иного распорядителя бюджетных средств. Понятно, что вопрос не простой, но мы, в конце концов, должны принять нормативный акт, который регулирует эти вопросы, потому что мы каждый раз наталкиваемся на сложности, связанные с отсутствием нормативного регулирования. Новый нормативный акт позволит нам регулировать эту непростую ситуацию в условиях меняющегося федерального законодательства».

## | КОММЕНТАРИЙ

**Юнис Лукманов,**  
председатель Жилищного Комитета:

— В 2007 году предполагается расселить около 160 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилья. В программе, утвержденной постановлением правительства Санкт-Петербурга №1586 — 212 домов и 13 общежитий. Из них полностью расселили 22 дома, не до конца решен вопрос по 24 домам. Там примерно 300 собственников, по ним вопрос будет решаться в соответствии с принятым сегодня постановлением. Мы раньше сталкивались со сложностями: районные администрации не могли принимать решения пор кадастровому оформлению участка, не решали вопросы о выкупной цене. Сейчас мы выпустили нормативный акт о порядке взаимодействия исполнительных органов власти Санкт-Петербурга, невзирая на то, что постановление РФ до сих пор не принято. Теперь у нас все разложено по полочкам, кто и за что отвечает, так что работа должна пойти активнее. Пока будем работать по нашему постановлению. Когда федеральное законодательство разработает свой акт, мы наш можем отменить.

## | ОСВОБОЖДЕНИЕ

## Двойной стандарт КУГИ

Правительство Санкт-Петербурга на последнем заседании приняло постановление об освобождении в 2007 году от арендной платы за пользование помещениями городских общественных организаций — объединений ветеранов войны и труда, инвалидов и жертв политических репрессий.

Такое постановление принимается ежегодно. Приложением к нему является список организаций, имеющих право на данную льготу. Полностью от арендной платы освобождаются объекты нежилого фонда площадью до 100 кв. метров включительно, расположенные в черте Санкт-Петербурга и находящиеся в собственности города.

Закон, в соответствии с которым данное право предоставляется некоторым общественным организациям, был принят еще в 1997 году. С тех пор количество организаций, подпадающих под льготную категорию, увеличилось на 20. Сегодня 85 объединений арендуют у города помещения по 105 адресам общей площадью почти 12 тыс. кв. метров. Из них 8375 кв. метров абсолютно бесплатны, а стоимость аренды остальной площади оценивается по коэффициенту социальной значимости 0,1.

Обсуждение данного вопроса было недолгим. Доложил председатель Комитета

по социальной политике Александр Ржаненков. Валентина Матвиенко отметила, что «постановление очень важное, так как 85 реальных общественных организаций, которые занимаются инвалидами, престарелыми, детьми, оказывают помощь и содействие всем уровням власти в решении социальных вопросов, освобождаются от арендной платы». По мнению губернатора, «это очень серьезная поддержка нашей идеологии формирования гражданского общества и, несмотря на потери бюджета, мы на нее идем».

А председатель КУГИ Игорь Метельский сообщил, что «потери бюджета за год составят всего 2 142 700 рублей. У нас есть двойной стандарт в хорошем понимании, — заметил чиновник, — мы разделили весь нежилой фонд последовательно на социальный и на коммерческий. И это дает свой эффект». Губернатору такой подход понравился. Она похвалила: «Мне в последнее время нравится такая гуманизация КУГИ. Вы все больше и больше стали откликаться на решение гуманитарных вопросов. И мне уже не приходится напоминать вам, что художникам надо помогать, инвалидам надо помогать». Благодарное настроение разлилось по залу.

## | СОГЛАШЕНИЕ

## Тушить пожары будет МЧС



Фото Владимира Тинеса

**На последнем заседании правительство приняло постановление, которым одобрило проект соглашения между Министерством РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий и правительством Санкт-Петербурга о передаче МЧС России части полномочий города.**

Дело в том, что два года назад 122-м федеральным законом функции по пожаротушению были переданы городским службам, а за МЧС оставили только объекты национального значения. За два года правительство приняло два закона по обеспечению пожарной безопасности, в соответствии с которыми успели построить и ввести в эксплуатацию 4 пожарных депо, приобрести спецавтомобили с высотными лестницами. До 2010 года планируется построить еще 11 депо. То есть, перейдя под

крыло городской власти, пожарники больше приобредли.

Однако в ноябре прошлого года Федерация решила вернуть себе полномочия, для чего издала 172 закон. В итоге на территории города образовались две пожарные службы, которые, по словам губернатора, вместо тушения пожаров занялись дежуркой имущества — зданий, машин, лестниц и шлангов. Чтобы привести ситуацию в норму, и было подписано вышеназванное соглашение.

Отныне исполнять полномочия будет Главное управление МЧС России по Санкт-Петербургу, а городское правительство берет на себя финансовое и материально-техническое обеспечение задач по защите населения, а также — контроль за расходованием средств из городского бюджета.

Руководитель городской пожарной службы Александр Иванов отметил, что «передача полномочий — не есть признак слабости городской структуры. В обеих службах, вместе взятых, сегодня не хватает сил даже для обеспечения русского стандарта безопасности, не говоря уже о европейском. Поэтому надо работать совместно на благо горожан».

А Валентина Матвиенко подчеркнула: «В такой важной сфере должно быть полное единоначалие, без дублирования функций, но при полном взаимодействии обеих служб. ГУ МЧС по Санкт-Петербургу сейчас передается в оперативное управление все силы и возможности города. Правительство Санкт-Петербурга будет и в дальнейшем уделять большое внимание развитию противопожарной службы, строить новые части, покупать технику, однако необходимо делать это осмысленно и осознанно, в соответствии с выработанной единой политикой обеспечения безопасности петербуржцев». Губернатор также отметила, что руководству ГУ МЧС по Санкт-Петербургу необходимо проявить активность в скорейшем решении вопроса об увеличении федерального финансирования пожарной службы, повышении зарплаты пожарным и спасателям.

## | СТРОИТЕЛЬСТВО

## Лучше не судиться

В рамках рассмотрения последнего вопроса повестки дня «О проектировании и строительстве объектов недвижимости в Санкт-Петербурге» было снято сразу 4 постановления, касающихся одной компании — Union. А все потому, что она, понастроив объектов — ни много, ни мало 11 штук — продала их другим компаниям.

Добросовестные приобретатели выяснили, что строительство было выполнено без надлежащего оформления документов, то есть незаконно. Дело закончилось тем, что компании для оформления участков под строительство пришлось обратиться в суд. Договариваться с правитель-

ством она не захотела. Суды первой инстанции выиграла. Что еще больше не понравилось властям предрержащим. В итоге все решения о продлении сроков строительства объектов компании Union были изъяты из повестки до подписания мирового соглашения. Валентина Матвиенко была категорична: «Все вопросы по этой компании снимаем. С властью разговаривать через суды не позволено. У нас нет времени по судам ходить». И хотя вице-губернатор Александр Вахмистров пытался объяснить, что слишком много в последнее время постановлений откладывается, постановления не приняли.

## | СОБСТВЕННОСТЬ

## Досрочный выкуп ЮЗОС возможен!



Фото Владимира Тилеса

Михаил Осеевский, вице-губернатор Санкт-Петербурга, обсуждает проект закона в Законодательном собрании

В первом чтении принят проект Закона «О внесении изменений в Закон «О завершении строительства Юго-Западных очистных сооружений», внесенный губернатором Валентиной Матвиенко. Законопроект предусматривает досрочный выкуп ЮЗОС уже в 2007 году.

Представлял проект закона в Законодательном собрании вице-губернатор Михаил Осеевский. Михаил Осеевский напомнил, что закон Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «О завершении строительства Юго-Западных очистных сооружений» №263-22 был принят Законодательным собранием Санкт-Петербурга 21.06.2002 (изменен 01.03.2005). Основными исполнителями мероприятий Программы являются ООО «Нордвод» (завершение строительства ЮЗОС) и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (по строительству завода по сжиганию осадка сточных вод и выкупу ЮЗОС в собственность Санкт-Петербурга).

После завершения строительства ЮЗОС в 2005 году ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» обязался выкупить ЮЗОС у ООО «Нордвод» в соответствии с условиями и положениями договора купли-продажи очистных сооружений. В целях

снижения затрат на реализацию целевой программы Водоканалом было принято решение о досрочном выкупе ЮЗОС в собственность города и проведении реструктуризации кредитных обязательств ООО «Нордвод». В результате общий объем затрат на завершение строительства и выкуп ЮЗОС в собственность Санкт-Петербурга сократится с 212,2 млн EURO до 171,7 млн EURO и полученная экономия составит 40,5 млн EURO (за счет реструктуризации городских обязательств, сокращения расходов на выплату процентных ставок).

При этом объем финансирования мероприятий программы в 2007 году уменьшится с 21 до 13,2 млн EURO.

Конечным результатом реализации программы должно стать создание современных очистных сооружений, обеспечение качества очистки сточных вод в соответствии с рекомендациями Хельсинкской комиссии по защите природной морской среды Балтийского моря, сокращение сброса неочищенных сточных вод.

Депутат Законодательного собрания Михаил Амосов так высказал свое мнение: «Вдумчивая политика властей города по привлечению международных финансовых вложений в наш город заслуживает одобрения. И мне кажется, мы поступим правильно, если поддержим законопроект». В результате законопроект был абсолютным большинством принят в первом чтении.

## | ПЗнЗ

## Поправка к проекту закона

Законодательное собрание 24 января завершило второе чтение проекта закона «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

Как сказано в пояснительной записке, подписанной вице-губернатором Александром Вахмистровым, статьей 22 закона Санкт-Петербурга от 30.12.2003 №778-16 «Об основах градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» в отношении территорий Санкт-Петербурга, на которых не введены в действие градостроительные регламенты, утвержденные в соответствии с данным Законом Санкт-Петербурга, для регулирования и использования застройки территорий Санкт-Петербурга применяются процедуры переходного периода. Переходный период устанавливается с момента вступления в силу Закона Санкт-Петербурга до 1 января 2007 года или до утверждения в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга градостроительных регламентов и карты градостроительного зонирования для всей территории Санкт-Петербурга.

Ввиду того, что рассмотрение закона «Об утверждении Правил землепользования и застройки» перенесено на I квартал 2007 года, было предложено внести поправку к проекту закона «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», которым продлевается действие переходного периода до утверждения Правил землепользования и застройки.

Предложенная поправка депутатами была принята.

Михаил Бродский остался доволен результатами голосования: «Правила землепользования и застройки, которые должны были начать действовать с 1 января этого года, уже подготовлены Комитетом по градостроительству и архитектуре, но находятся на согласовании в разных комитетах. На это уйдет два-три месяца. Затем губернатор должна внести соответствующий закон в Законодательное собрание, рассмотрение которого займет тоже месяца два. В целом на все это нужно будет месяцев пять. Поэтому, если не принять сейчас эту поправку, строительство в Санкт-Петербурге нельзя будет осуществлять. Оно может быть практически прекращено».

## | ПОЛНОМОЧИЯ

## Водные просторы: кто за что отвечает

Завершено второе чтение проекта закона «О разграничении полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга в области водных отношений на территории Санкт-Петербурга».

Напомним, что проект закона Санкт-Петербурга был разработан в связи с принятием Водного кодекса РФ от 3 июня 2006 года №74-ФЗ, который вступил в силу с 1 января 2007 года, и Федерального закона РФ от 03.06.06 №73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».

В декабре прошлого года законопроект был принят большинством депутатов за основу, на поправки депутаты установили срок – 1 месяц. Депутат Законодательного собрания Олег Нилов внес на рассмотрение Законодательного собрания две поправки. В частности, он предложил исключить из полномочий правительства Санкт-Петербурга и отнести к компетенции Законодательного собрания Санкт-Петербурга следующие пункты: установление ставок платы за пользование водными объектами, находящимися в собственности Санкт-Петербурга, порядка расчета и взимания такой платы; утверждение правил пользования водными объектами для плавания на маломерных судах и утверждение правил охраны жизни людей на водных объектах.

Юридическое управление Законодательного собрания в своем заключении отметило, что данная поправка не противоречит законодательству. А вот поправка, внесенная депутатом Законодательного собрания Олегом Корякиным, где он предлагает внести дополнения, касающиеся определения исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, осуществляющих в Санкт-Петербурге переданные Российской Федерацией полномочия в области водных отношений, и их структуры, вызвала замечание Юридического управления. Они отметили, что содержание данной поправки нуждается в уточнении с учетом п. 9 ст. 26 Водного кодекса РФ, в соответствии с которым структура уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего переданные Российской Федерацией полномочия в области водных отношений, определяется по согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.



Фото Владимира Тилеса

## | МНЕНИЕ

Михаил Бродский, представитель губернатора Санкт-Петербурга в Законодательном собрании:

— Речь идет о том, что водный Кодекс РФ, принятый недавно, заставляет принять Санкт-Петербург в свою собственность водные объекты на территории Санкт-Петербурга. Это около 2,5 тыс. прудов и водозаполненных карьеров. Сейчас они пока не приняты в собственность Санкт-Петербурга, но уже принимаются. Мы думаем, что Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности лучше всего справится с этими обязанностями. Комитет примет разумные решения по установлению платы, по правилам поведения и другим вопросам.

## | ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

## В чьих руках судьба?

Депутат Алексей Ковалев озабочен судьбой двух памятников архитектуры эпохи позднего конструктивизма – Домом культуры им. Ленсовета и зданием универмага «Фрунзенский».

Разъяснить ситуацию в своем депутатском запросе он просит губернатора Валентину Матвиенко.

В депутатском запросе сказано, что в СМИ появились сообщения об угрозе, нависшей над памятниками архитектуры. Особо тревожит депутата Ковалева судьба универмага «Фрунзенский», на месте которого «появится современный бизнес-центр».

Универмаг «Фрунзенский» построен архитекторами Е. и Л. Катонинскими, Е. Соколовым и К. Иогансеном в 1934-1938 годах. Здание универмага состоит в списке вновь выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Основную ценность представляет облицованный камнем фасад здания, элементы декора и пространственная композиция.

Авторы проекта здания ДК им. Ленсовета – архитекторы Е.А. Левинсон и В.О. Мунц. До 1960 года именовался Домом культуры промкооперации.

По мнению депутата Ковалева, в случае сноса этих двух выдающихся памятников конструктивизма будет нанесен ущерб имиджу Санкт-Петербурга в Европе и мире, поскольку еще 9 сентября 1991 года Комитетом министров стран – членов совета Европы принята Рекомендация №R (91) 13 по охране архитектурного наследия двадцатого столетия. Этот документ провозглашает архитектуру двадцатого столетия неотъемлемой частью Европейского исторического наследия. Рекомендация обязывает местные власти стимулировать использование охраняемого наследия XX века для культурных, экономических, коммерческих или жилищных целей, обеспечивать его сохранение и реставрацию, готовить специалистов по реставрации архитектурного наследия и экспертов в этой области.

В своем обращении к Валентине Матвиенко депутат просит сообщить, что намерено предпринять правительство города для защиты «выразительного памятника архитектуры XX века», а также подтвердить или опровергнуть информацию об угрозе разрушения двух выдающихся памятников советской архитектуры.

## | СРОКИ

## На месте стеклянно-каркасного павильона

В очередной раз продлеваются сроки окончания реконструкции здания товарно-фондовой биржи «Санкт-Петербург» в Василеостровском районе. Проект включает в себя не только реконструкцию существующего здания, но и строительство рядом с ним нового административного центра.

Распоряжение мэра Санкт-Петербурга «О проектировании, реконструкции и строительстве административного здания АО «Товарно-фондовая биржа «Санкт-Петербург» на Васильевском острове» вышло еще в 1993 году. Тогда образованной в начале 1991 года организации был выделен земельный участок площадью 0,34 га, который находился рядом с занимаемым Товарно-фондовой биржей зданием по адресу: 26-я линия Васильевского острова, 15. Быстро ввести объект в эксплуатацию не удалось. Перспективы реализации проекта городское правительство рассматривало в 2000 и 2004 годах.

В результате строительные работы были разделены на две очереди. В первую очередь вошло возведение 16-этажного здания (работы надо было завершить в декабре 2005 года), во вторую очередь нужно было реконструировать 6-этажное здание (срок ввода в эксплуатацию – сентябрь 2007 года). Однако, по данным Управления координации строительства, сегодня каркас 16-этажного здания возведен только на 5 процентов от планируемого объема, к работам по второй очереди инвестор – ЗАО «Биржа «Санкт-Петербург», еще не приступил.



Фото Владимира Тилеса

В письме к вице-губернатору Александру Вахмистрову генеральный директор и председатель правления ЗАО «Биржа «Санкт-Петербург» Виктор Николаев выразил заинтересованность в продолжении работы над проектом. Он сообщил, что, ведя ежедневные биржевые торги, биржа подвергается определенному риску, «так как инфраструктура существующего здания не предусматривает технической возможности для его оснащения современным оборудованием и коммуникациями, что также тормозит техническое развитие и не позволяет бирже осваивать новые рынки и технологии». Здание, в котором сегодня размещена биржа, построено в 1967 году и представляет собой «стеклянно-каркасный павильон, который к настоя-

щему времени подлежит полной реконструкции», – сообщил г-н Николаев.

Задержка окончания строительства, по мнению председателя правления Биржи «Санкт-Петербург», произошла из-за того, что «соинвестор ООО «Трайв А Строй» не выполнило своих обязательств по финансированию и строительству административного здания, строительные-монтажные работы были приостановлены, что повлекло за собой срыв сроков сдачи объекта. В настоящее время договор инвестирования с ООО «Трайв А Строй» расторгнут, затраты компании по строительству полностью компенсированы». 12 октября 2006 года Биржа «Санкт-Петербург» заключила договор о реализации инвестиционного проекта со строительным холдингом «Эта-

лон ЛенСпецСМУ». Сейчас строительные работы ведутся непрерывно, в две смены. На сегодняшний день полностью подготовлена проектно-сметная документация, которая прошла все необходимые согласования, получены технические условия на подключение объекта к инженерным сетям, вынесены коммуникации из пятна застройки, выполнены земляные работы, работы по устройству свайного поля, ростверков и монолитной железобетонной плиты, ведутся работы по устройству монолитного каркаса 2-го этажа, на площадке установлены два башенных крана.

Теперь планируется, что первую очередь удастся сдать в эксплуатацию в марте 2008 года, а вторую очередь – в марте 2009 года.

## | СПРАВКА

Биржа «Санкт-Петербург» создана 31 января 1991 года в соответствии с решением Президиума Ленсовета от 24.08.1990 №93 «О создании Ленинградской товарной и фондовой биржи». По данным ЗАО «Биржа «Санкт-Петербург», по итогам 2005 года общий оборот торгов на фондовом, фьючерсном и товарном рынках Биржи составил 1 трлн 115 млрд рублей, а по итогам девяти месяцев 2006 года – 1 трлн 400 млрд рублей. Налоговые поступления в бюджет за 2005 год составили 161 млн 553 тыс. рублей, за девять месяцев 2006 года – 67 млн 148 тыс. рублей. К торговой системе Биржи подключены более 280 банков и инвестиционных компаний. Биржа сотрудничает с 16 отделениями федеральной налоговой инспекции, расположенными в Северо-Западном регионе.

## | ЖИЛЬЕ



Фото Владимира Тилеса

5-этажное здание бывшей казармы на ул. Мира, 15 будет реконструировано под жилой дом

Два жилых дома, заказчиком реконструкции и строительства которых выступают военные ведомства, будут введены в эксплуатацию позже намеченного срока.

ФГУП ГУ специального строительства по СЗФО в конце 2005 года приступило к реконструкции 5-этажного учебно-казарменно-

## Дома для военных

го здания, расположенного по адресу: улица Мира, 15, лит. А в Петроградском районе под многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями. Планировалось, что военное ведомство сможет завершить работы в декабре 2006 года, теперь срок сдачи здания в эксплуатацию намечен на конец 2007 года. Начальник ФГУП «ГУССТ №3 при Спецстрое России» г-н Даниелян считает, что задержка произошла из-за «объективных сложностей», но работы продолжаются. Так, на конец 2006 года «разработка проектной документации выполнена на 90 процентов, получено предварительное заключение государственной вневедомственной экспертизы, выполняются необходимые согласования в установленном порядке, выполнено усиление фундаментов и существующих ограждающих конструкций здания»,

осуществляется постоянный геотехнический мониторинг объекта. По информации Управления координации строительства, выполнено техническое обследование строительных конструкций, стоящих рядом с объектом реконструкции зданий, заключен договор на их мониторинг.

ЗАО «Ингеоком-Санкт-Петербург» возводит в Центральном районе, по адресу: Суворовский проспект, 63, лит. В жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Реализацию проекта в июле 2005 года начинала Санкт-Петербургская квартирно-эксплуатационная часть, тогда военным для реализации проекта был выделен земельный участок площадью 12,5 тыс. кв. метров. Завершить строительство жилого дома нужно было до конца III квартала 2007 года. Теперь сроки сдачи здания в эксплуата-

цию перенесены на конец 2008 года. Работа над проектом строительства жилого дома для обеспечения квартирами военнослужащих и их семей стала возможна после выхода распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом о вовлечении в хозяйственный оборот земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу. Военное ведомство в июне 2005 года заключило инвестиционный контракт с ООО «Ингеоком-Санкт-Петербург», в соответствии с которым не менее 32 процентов от общей площади квартир в новом доме (более 10 тыс. кв. метров) должны быть переданы в оперативное управление Минобороны России. Остальные квартиры в доме (не менее 21,2 кв. метра) переходят в собственность инвестора. Общий объем инвестиций в проект оценивался в сумму более \$33,5 млн. Инвестор уже досрочно передал военному ведомству квартиры в других домах для предоставления их военнослужащим.

## | АВТОЦЕНТР

## Вместо диссонирующих построек

Многофункциональный комплекс по продаже и обслуживанию автомобилей «Ситроен» собираются построить в Кировском районе.

## | СПРАВКА

Площадь земельного участка – 7835 кв. метров  
Площадь застройки – 2010 кв. метров  
Объем – 19 573 кубометра  
Общая площадь – 3775,6 кв. метра  
Высота – 2 этажа

Для реализации проекта выделен земельный участок, расположенный западнее дома 201а, лит. А по проспекту Народного Ополчения. Инвестор – ООО «Трентор» планирует построить свой объект за 36 месяцев. Отчисления в бюджет города составят около 25 млн рублей.

Земельный участок расположен в юго-западной части квартала 13 района «Ульянка». С северо-запада участок ограничен проспектом Маршала Жукова, с юга – проспектом Народного Ополчения, с западной

стороны находится автозаправочная станция. Ближайшие жилые дома расположены на расстоянии более 300 метров от границ участка. Сейчас участок является газоном, на котором есть зеленые насаждения. Часть территории арендует ОАО «ГПТ №45», эта организация должна освободить участок по уведомлению КУГИ.

Временный регламент застройки территории, ограниченной проспектом Маршала Жукова, улицей Стойкости, улицей Генерала Симоняка и проспектом Народного Ополчения, а также проекты планировки и межевания разработаны «Институтом строительных проектов». Сейчас на этой территории находятся жилые дома (выше 9 этажей), общежития, детский сад, лицей, а также зона производственно-коммунальной застройки (салон «Автомир», АЗС, оборотная площадка ГУП «Пассажиравтотранс», индивидуальные гаражи-боксы, склад вторсырья). Значительную по площади территорию – около 9 га (из 35,8 га – площади всего квартала) занимают предприятия 3-4 класса опасности. Здесь расположены объекты ГУ «Дорожное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Кировский» и АОТ «ГАТП

№45». В результате разработки архитектурно-планировочного решения квартала было установлено, что эти объекты «являются диссонирующими» и подлежат «реконструкции или диверсификации». Расчеты выявили возможность строительства в квартале 13-этажного жилого дома (общая площадь здания 6,5 тыс. кв. метров). После того, как дом будет введен в эксплуатацию, расчетная численность постоянно проживающего населения квартала может составить 6 тыс. человек. Рядом с жилыми зданиями будут построены открытые парковки, проектом планировки предполагается возведение нескольких многоэтажных паркингов. Кроме жилого дома и автостоянок в квартале будут возведены: общеобразовательная школа; учреждения обслуживания и торговли, в частности, большой торговый центр, общая площадь которого составит 950 кв. метров; спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном и водными аттракционами, баней и кафе.

Предпроектные предложения по строительству автоцентра выполнило «Архитектурное бюро «Проект-Нева». В соответствии с ними в состав комплекса войдут:

выставочный зал, станция технического обслуживания автомобилей, мойка, административные и бытовые помещения. На первом этаже здания будет работать кафе-терий. Рядом с автоцентром построят две открытые парковки (общей вместимостью 66 мест) и контейнерная площадка. К автоцентру можно будет подъезжать как со стороны проспекта Маршала Жукова, так и со стороны проспекта Народного Ополчения.

Планируется, что автоцентр будет работать без выходных, количество сотрудников – 21 человек. Участок технического обслуживания автомобилей рассчитан на 10 рабочих постов. Сервисные услуги предприятие сможет оказывать сорока автомобилям в день.

Управление садово-паркового хозяйства обязало инвестора благоустроить прилегающую территорию и посадить деревья.

Возможный срок подключения автоцентра к сетям ОАО «Ленэнерго» – не ранее 2010 года. На общественном обсуждении проекта, представленного ООО «Трентор», которое проходило в середине декабря 2006 года, местные жители попросили инвестора не вести строительные работы по ночам.

По данным специалистов Бюро оценки «Практика», затраты инвестора на строительство автоцентра могут составить более \$7,2 млн.

## ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

В Кировском районе планируют возвести небольшой торговый комплекс. Его площадь невелика, но проект интересен тем, что новое здание будет пристроено к брандмауэрной стене соседнего дома.

ООО «Джой» собирается приступить к изыскательским работам на участке, имеющем площадь 210 кв. метров, который расположен северо-восточнее дома 2/2, лит. А по проспекту Стачек.

Глава администрации Кировского района Андрей Филатов обратился к губернатору города Валентине Матвиенко с просьбой рассмотреть возможность предоставления компании «Джой» двух небольших земельных участков для строительства торговых комплексов, которые предназначены для обслуживания жителей микрорайона. Один комплекс планируется разместить по выше указанному адресу, второй – по адресу: площадь Стачек, 2А. Торговый комплекс на проспекте Стачек проектируется в соответствии с рекомендацией Комитета по градостроительству и архитектуре как «брандмауэрная пристройка к дому, а комплекс у площади Стачек предполагается построить взамен существующих временных торговых павильонов, расположенных в зоне метро «Нарвская».

По мнению главы Кировского района г-на Филатова, районная администрация «заинтересована в реализации инвестиционных проектов, так как данные проекты предполагают строительство двух торговых комплексов класса «А», а также создадут дополнительные рабочие места для жителей микрорайона, позволят благоустроить прилегающую территорию и освободить зону станции метро «Нарвская».

## Пристройка класса «А»



К брандмауэрной стене дома по пр. Стачек будет пристроен небольшой магазин

По мнению специалистов КГА, проводить торги на право застройки участка, расположенного на проспекте Стачек, экономически нецелесообразно. Кроме небольшого магазина, возвести здесь что-либо вряд ли удастся. В соответствии с функциональным зонированием территории участок отнесен к общественно-деловой зоне. Проектированием объекта уже занимается «Архитектурная мастерская А.В. Мельниченко». В письме к инвестору КГА указал на то, что сегодня отсутствует градостроительная документация о планировке территории, ограниченной проспектом Стачек, Старо-Петергофским проспектом, продолжением Сивкова переулка и улицей Ивана Черных (частично эта территория

попадает в границы Адмиралтейского района). Поэтому инвестор должен будет разработать временный регламент застройки, проект планировки и проект межевания квартала. Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, участок, выделенный для строительства, является дворовой территорией.

По информации КГИОП, участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки первой категории памятников истории и культуры центральных районов города. Поэтому новое строительство здесь регулируется по приемам застройки и высоте, протяженности и масштабности здания, в частности, тектонике фасада, материалу и фактуре стен, по цвету и методам строительства.

В связи с этим инвестору придется возводить не привычный для горожан торговый павильон из стекла и легких металлических конструкций, а здание, адаптированное к окружающей застройке. К этому обязывает и «архитектурное окружение». К границам земельного участка примыкают два объекта культурного наследия. Это выявленный объект – Дом технической учебы (улица Ивана Черных, 4, лит. В) и объект культурного наследия федерального значения – Дворец культуры им. Горького (площадь Стачек, 4). Вся проектная документация, а также раздел, содержащий анализ влияния строительства нового здания на существующие, подлежат согласованию с КГИОП.

## СПРАВКА

Дворец культуры имени А.М. Горького был построен в 1925-1927 годах по проекту, разработанному группой советских проектировщиков. В нее входили архитекторы А.И. Гегелло и Д.Л. Кричевский, инженер В.Ф. Райлян. В стиле конструктивизма построено еще несколько зданий, образующих площадь Стачек и расположенных в непосредственной близости от нее. Они составляют единый архитектурный ансамбль. Это Универмаг и фабрика-кухня Кировского района (площадь Стачек, 9), которую в 1929-1931 годах возвели архитекторы А.К. Барутчев, И.А. Гильтер, И.А. Меерзон; Школа имени 10-летия Октября (проспект Стачек, 5), построенная в 1925-1927 годах по проекту архитектора А.С. Никольского и здание Кировского райсовета (проспект Стачек, 18), которое в 1930-1938 годах было возведено по проекту архитектора Н.А. Троцкого.

## ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕ

## С Фонтанки на Лермонтовский



Для налоговой инспекции на Лермонтовском проспекте будет построено здание

Отодвигается срок сдачи в эксплуатацию гостиницы на набережной реки Фонтанки. Это здание должна освободить Федеральная налоговая служба, переехав на Лермонтовский проспект. ООО «АвтоКомБалт» вышло на городское правительство с инициативой

реконструировать здание, находящееся по адресу: набережная реки Фонтанки, 40/68, лит. Б, под апартамент-отель. В июне 2005 года было опубликовано постановление городского правительства, предоставившее инвестору здание и земельный участок площадью

1530 кв. метров по этому адресу. Одновременно было принято решение о перебазировании Управления Федеральной налоговой службы во вновь возведенное здание по адресу: Лермонтовский проспект, 47. Заказчиком нового строительства выступил Комитет по строительству, а инвестором – ООО «АвтоКомБалт», которое должно вложить в проект около 58 млн рублей с уточнением по фактическим затратам и передать построенное здание в собственность Санкт-Петербурга до января 2007 года. После освобождения здания на Фонтанке инвестор собрался заняться его реконструкцией, завершить которую он планировал в октябре 2008 года. Теперь превращение этого дома в отель откладывается до августа 2009 года.

По словам руководителя Управления ФНС по Санкт-Петербургу Людмилы Воробьевой, сдача в эксплуатацию здания на Лермонтовском проспекте может состояться не ранее ноября 2007 года. Среди причин, приведших к срыву графика работ, указывается задержка подписания инвестиционного договора между инвестором и КУГИ (оно со-

стоялось в декабре 2005 года, то есть на пять месяцев позже, чем рассчитывали). Возникли проблемы и с утверждением проектной документации, разработанной ООО «Луч-Спектр». Задержка сроков проектирования была вызвана внесением изменений УФНС по Санкт-Петербургу в ранее утвержденное техническое задание на проектирование, произошло увеличение площади здания на 429 кв. метров за счет изменения объемно-планировочного решения 7-го этажа. Измененный проект должен был пройти все стадии согласований, в результате сроки проектирования увеличились на три месяца. Технические условия на присоединение объекта к сетям ГУП «Водоканал», выданные в октябре 2005 года, были этим ведомством отозваны и выданы новые в августе 2006 года, что тоже привело к корректировке проектной документации. «Точки присоединения» к сетям ОАО «Ленэнерго» были найдены только в сентябре 2006 года.

Сейчас, в соответствии с аналитической справкой Управления координации строительства, каркас здания на Лермонтовском проспекте построен на 10 процентов, проектирование в полном объеме еще не закончено.

## ЗАВОД

## Оборудование прошло экспертизу

Завод по производству сухих строительных смесей, практически построенный в Выборгском районе, будет введен в эксплуатацию в марте 2007 года, на год позже ранее намеченного срока.

В середине 2003 года вышло постановление городского правительства, разрешающее ЗАО «Производственное предприятие «Крепс» построить восточнее дома 9, лит. А по 4-му Верхнему переулку в нежилой зоне «Парнас» завод по производству сухих строительных смесей. Компания получила участок площадью более 15,5 тыс. кв. метров и обязательство перечислить в

бюджет города \$180 тыс. Сроки окончания строительства завода уже переносились дважды, в первый раз до ноября 2005 года, а затем – до марта 2006 года.

По словам генерального директора ЗАО «Производственное предприятие «Крепс» Тимофея Горбуна (в его письме к вице-губернатору Александру Вахмистрову, отправленном 20 декабря 2006 года), «строительные работы закончены 10 месяцев назад. Закончены пуско-наладочные работы и завод готов к эксплуатации». Подписан акт приемочной комиссии, проведена инвентаризация ГУИОН, заводу присвоен

милицейский адрес, заключен договор об электро- и водоснабжении объекта, начала работать собственная котельная. Однако завод пока еще нельзя сдать в эксплуатацию по следующим причинам: «длительное оформление и согласование рабочей документации (заключение Вневедомственной экспертизы по проекту было получено только в сентябре 2006 года), отсутствие актуального постановления о проектировании и строительстве, задержка в оформлении необходимых документов» и задержка «в фактическом обеспечении объекта ресурсами организациями – монополистами».

По данным Управления координации строительства, завод возведен в полном объеме, осталось завершить прокладку инженерных сетей и благоустройство территории.

ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ СУХИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СМЕСЕЙ БУДЕТ **ВВЕДЕН** В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В МАРТЕ 2007 ГОДА

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК



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

Реклама

## ЗАКОНОПРОЕКТ

# Строительные сберкассы – новое слово в кредитовании

В России могут появиться строительные сберегательные кассы. Проект закона о новом способе кредитования покупки жилья и обоснование необходимости государственной финансовой поддержки системы стройсбережений на днях поступили в Правительство РФ для экспертного заключения.

## ПРИДЕТСЯ ПОДОЖДАТЬ 20 ЛЕТ

Как рассказали «Строительному Еженедельнику» в Комитете по бюджету и налогам Госдумы РФ, сегодня российское жилищное законодательство предполагает предоставление полностью бесплатного жилья не более 2-3 процентов населения.

С другой стороны, приобретение жилья без долгосрочного накопления и кредитования за полную стоимость возможно не более чем для 5 процентов населения. Следовательно, для оставшихся 90 процентов граждан России единственный вариант решения жилищной проблемы – с помощью системы жилищного кредитования. Кстати, именно так приобретают жилье и в других странах.

Доступное жилье – не синоним понятия «дешевое» или «бесплатное» жилье. Доступное – это жилье, которое человек может приобрести с помощью доступных, эффективных и необременительных финансовых механизмов, – заявили эксперты Госдумы. Специфика России состоит в том, что в нашей стране существует огромная неудовлетворенная потребность населения в жилье. По экспертным оценкам, общая потребность россиян в жилье составляет более 1,5 млрд кв. метров, что сегодня соответствует сумме в \$1500 млрд. Если решить задачу удвоения объемов жилищного строительства, что является стратегической задачей на 2010 год, и строить по 80 млн кв. метров в год (в настоящий момент годовые объемы строительства составляют 38 млн кв. метров в год), то для удовлетворения потребностей россиян в физическом объеме жилья потребуется 18 лет. Но сможет ли наша строительная индустрия строить по 80 млн кв. метров в год? Это открытый вопрос.

## ЦЕННЫЕ БУМАГИ И ССУДНЫЙ КАПИТАЛ

В этой ситуации приходится искать новые пути привлечения долгосрочных финансовых ресурсов для реализации программы жилищного кредитования. Сегодня источники так называемых «длинных пассивов» фактически два: это рынок ценных бумаг, то есть ипотечные ценные бумаги и их модификации, и рынок ссудного капитала, то есть вклады различной срочности, преимущественно целевые жилищные сбережения населения. Мировая практика свидетельствует, что оба этих источника сопоставимы по масштабам и эффективно дополняют друг друга. Например, на данный момент в США объем ссудной задолженности по жилищным кредитам составляет \$7 трлн, при этом с помощью ипотечных ценных бумаг финансируется лишь 54 процента этой задолженности. В европейских странах доля ипотечных ценных бумаг еще ниже. В среднем около 30 процентов выданных ипотечных кредитов рефинансируется с помощью ценных бумаг.

В основе этого различия лежат традиции и уровень развития фондового рынка той или иной страны. Обычно доля ипотечных ценных бумаг составляет от 30 до 70 процентов всего фондового рынка государства.

В России в составе пакета законодательных актов по обеспечению «доступного жилья» был принят ряд законодательных актов, обеспечивающих финансирование ипотечных кредитов через ипотечные ценные бумаги. До этого был принят соответствующий закон, однако только этот ин-



Фото Владимира Тилеса

струмент не в состоянии обеспечить рынок жилья достаточным объемом финансовых ресурсов. В России объем фондового рынка составляет около \$300 млрд. Если предположить практически невероятное, что доля ипотечных ценных бумаг на нем в короткие сроки составит 50 процентов, то с помощью рынка ценных бумаг мы потенциально смогли бы привлечь в систему жилищного кредитования около \$150 млрд, что все равно в десять раз меньше требуемого. Это в потенциале. А реалии еще более безрадостные. Например, основной оператор рынка ипотечных облигаций – Агентство ипотечного жилищного кредитования России – с помощью ипотечных облигаций, обеспеченных госгарантиями, к 2010 году сможет рефинансировать жилищных кредитов на сумму лишь \$3-5 млрд. При этом МЭРТ прогнозирует, что к 2010 году всего будет выдано жилищных кредитов на сумму менее \$15 млрд, что составляет 1 процент от потребности россиян в жилье.

Несмотря на то, что рынок ипотеки развивается стремительными темпами, с 2004 года ежегодно происходит удвоение ипотечных сделок, до задачи предоставления миллиона ипотечных кредитов очень дале-

ко. Очевидно, что нужен и другой способ мобилизации средств для жилищного строительства и кредитования. Это использование жилищных накоплений граждан, а именно система стройсбережений.

## ЧТО ТАКОЕ СТРОЙСБЕРКАССА?

Принцип ее функционирования хорошо известен на Западе. В мировой практике целевые жилищные накопления осуществляются в специализированных сберегательных институтах – строительно-сберегательных кассах (ССК). Эти накопления служат основным источником средств для предоставления жилищных кредитов участникам данной системы. Это позволяет создать практически замкнутый цикл «долгосрочные сбережения – долгосрочные кредиты».

Принцип работы ССК достаточно прост. Контракт вкладчика предусматривает внесение им в течение определенного срока (обычно 2-7 лет) вкладов фиксированного объема. Когда накопленная сумма составит 30-50 процентов стоимости квартиры, вкладчик приобретает право на получение кредита в объеме, необходимом для покупки квартиры. Как правило, оформление кредита занимает определен-

## ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ, ВОЕННЫЕ И МОЛОДЕЖЬ

По оценкам экспертов, система стройсбережений может существенно повысить эффективность других форм государственной поддержки. Например, на предоставление государственных жилищных сертификатов предполагается в 2007 году израсходовать около 24 млрд рублей. При этом, например, для Санкт-Петербурга стоимость одного квадратного метра для предоставления жилищных субсидий определена в 21 200 рублей, в то время как рыночная цена квадратного метра в 2,5 раза выше. Невозможность реально приобрести квартиру на государственный жилищный сертификат со сроком действия девять месяцев привела к возникновению специальной услуги по «обналичиванию» жилищного сертификата под 7-10 процентов.

В то же время строительная сберегательная касса могла бы принимать государственные жилищные сертификаты в качестве строительного вклада и обеспечивать предоставление кредита под низкий процент на сумму не более стоимости жилищного сертификата. Таким образом, государственные ассигнования на жилищные сертификаты через систему стройсбережений могли бы привлечь дополнительно такой же объем частных инвестиций.

Другая форма поддержки жилищного строительства – жилье для молодых семей. Эта программа предполагает софинансирование федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации и самой семьи. На реализацию этой программы на 2007 год выделено 3,6 млрд рублей. Эта программа могла

быть существенно расширена по числу предоставляемых субсидий, если была бы соединена с системой стройсбережений. Например, молодой семье перечисляется на строительный вклад субсидия федерального бюджета, субсидия субъекта РФ, и на эквивалентную сумму может быть предоставлен кредит под низкий процент в строительной сберегательной кассе. Также в системе стройсбережений может быть задействован и материнский (семейный) капитал.

Понятно, что на 250 тыс. рублей жилье не купишь. Однако если 250 тыс. рублей будут внесены в строительный вклад, где могут накапливаться и личные сбережения, и к этой сумме будет добавлен кредит, который по стоимости может быть равен накоплениям, то тогда полученная сумма уже может быть достаточна для приобретения жилья.

Система стройсбережений также хорошо подходит для реализации ипотечного-накопительного кредитования для военных. Уже сейчас широкое применение ипотечно-накопительных систем для военнослужащих, как и любых других федеральных и региональных жилищных программ с предварительным накоплением, приводит к появлению «Военных строительно-сберегательных компаний», иных систем, работающих по принципу «немецких строительно-сберегательных касс». Однако отсутствие закона о строительных сберегательных кассах не позволяет расти этому виду деятельности и снижает эффективность форм обеспечения жильем военнослужащих.

ное время – это зависит, прежде всего, от того, есть ли в стройсберкассе необходимые деньги. Период ожидания составляет от 2 до 6 месяцев. Кредиты предоставляются на срок от 7 до 15 лет.

Замкнутость финансовых потоков ССК позволяет устанавливать относительно низкие, независимые от колебаний финансового рынка, процентные ставки, как по вкладам, так и по кредитам.

При этом особо хочется подчеркнуть, что ССК – не конкуренты ипотечным банкам. Они эффективно дополняют друг друга. Обычно используется приблизительно следующая схема: 30-40 процентов от цены жилья гражданин накапливает в ССК, 30-40 процентов – это ссуда от ССК, остаток в 20-40 процентов финансирует ипотечный банк. При этом ипотечный банк получает заемщика с хорошей кредитной историей, сформировавшейся в течение срока накопления.

Жилищные накопления через систему строительных сберегательных касс обеспечивают приход на ипотечный рынок средних и низших сегментов среднего класса, которые сейчас практически не могут получить ипотечный кредит. Поэтому система стройсбережений нацелена на значительно более широкие слои населения, чем классический ипотечный кредит. Кроме того, система стройсбережений позволяет относительно быстро накопить первоначальный взнос для обращения впоследствии в ипотечный банк.

## НУЖНА ГОСПОДДЕРЖКА!

Во всех западных странах система стройсберкасс подразумевает значительный процент государственной премии (до 40 процентов от суммы вклада). Однако для России, по мнению экспертов, нецелесообразно начинать с государственной премии в таком размере. Лучше ее сделать меньше, но распространить на больший объем накоплений. Это будет иметь большее стимулирующее значение с учетом сформировавшегося высокого уровня цен на жилье. Поэтому процент государственной премии следует принять такой же, как, например, в Казахстане, а именно – 20 процентов.

Предлагается ограничить максимальный объем годовых накоплений на одного человека исходя из размеров средней заработной платы и гипотезы возможности максимального накопления не более 30 процентов годового. Таким образом, сумму вклада, на которую будет начисляться государственная премия, планируется установить в объеме 70 тыс. рублей.

При таком положении дел расходы государства к 2012-2013 году при максимальном развитии системы стройсбережений и покрытии за счет системы строительных вкладов половины выдаваемых в стране ипотечных кредитов составят 500 тыс. рублей в год. Расходы государства при условии выхода всех вкладчиков на максимальную сумму 70 тыс. рублей в год составят 7 млрд рублей. На первом этапе (2008-2009 годы) число договоров стройсбережений составит 100-150 тыс. договоров в год, что потребует около 2 млрд рублей государственной поддержки ежегодно. Таким образом, даже на первом этапе государственная поддержка через систему стройсбережений выглядит более эффективной, чем через систему АИЖК. Причем эффективность этой системы может быть в 3 раза выше, чем АИЖК. При этом рубль государственной премии обеспечивает привлечение пяти рублей частных инвестиций через накопление, и впоследствии семь рублей через погашение ссудной задолженности.

Таким образом, при государственной премии в 20 процентов один рубль государственной поддержки обеспечивает привлечение в систему строительства жилья 12 рублей средств граждан.

## ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Специалисты КЭРППиТ готовятся провести инвентаризацию помещений, включенных в адресный перечень, регламентирующий размещение объектов игорного бизнеса в Петербурге. Сколько времени будет отведено на инвентаризацию – неизвестно.

Ясно одно, инвентаризация продлится не менее месяца и совершенно точно закончится к 1 июля 2007 года. В течение этого срока будут проверены объекты, ранее уже утвержденные межведомственной комиссией, на предмет соответствия их федеральному законодательству.

Согласно городскому закону «О размещении объектов игорного бизнеса на территории Санкт-Петербурга» (вступил в силу с 1 июля 2006 года) была сформирована Межведомственная комиссия. В нее вошли представители администрации города и районов, представители надзорных органов и ассоциации игорного бизнеса. Результатом работы комиссии стал адресный перечень, где разрешается «разводить и производить отлов фортуны». С середины июля по конец августа 2006 года комиссия рассмотрела более 90 заявлений о включении более 600 мест для размещения объектов игорного бизнеса. В итоге в «белый список» было включено более 450 мест, в том числе более 400 залов игровых автоматов и чуть более 20 казино, 1 букмекерская контора. 203 объектам игорного бизнеса отказано во включении в адресный перечень.

Напомним, городской закон предусматривает размещение объектов игорного бизнеса только в изолированных помещениях определенной площади. Общая площадь помещения для зала игровых автоматов составит не менее 80 кв. метров при установке более 20 автоматов, а для казино – не менее 500 кв. метров, где можно установить от 45 автоматов и 7 игровых столов.

Федеральный закон «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр» вступил в силу с 1 января 2007 года, но фактически начнет действовать лишь с 1 июля 2007 года. В соответствии с ним с 1 июля 2007 года чистые активы юридического лица, занимающегося организацией азартных игр, должны составлять не менее 600 млн рублей, площадь зоны обслуживания казино – не

## АУТОПСИЯ ВЫЯВИЛА ЛУДОМАНИЮ



менее 800 кв. метров, на этой площади должно стоять не меньше 10 игровых столов. Минимальная площадь зала игровых автоматов – не менее 100 кв. метров, а самих автоматов в зале должно быть не менее 50.

Кроме этого с 1 июля 2009 года запрещается деятельность игорных заведений вне четырех специально отведенных зон, которые разместятся в Калининградской области, Республике Алтай, Приморском крае, а также на пограничной территории между Ростовской областью и Краснодарским краем.

Как сообщили в КЭРППиТ, предстоящая инвентаризация связана с появлением федерального закона, который появился позднее городского.

Однако власти вряд станут требовать соблюдения всех норм ФЗ уже сегодня. Скорее всего, речь может идти о размерах помещений и количестве аппаратов и игровых столов. И, скорее всего, по завершении инвентаризации адресный перечень похудеет.

## ГОРОДСКАЯ ИГРА

С другой стороны, операторам игорного бизнеса вряд ли стоит расстраиваться. Несмотря на то, что участь игорного бизнеса в России и Петербурге предreshена, операторы предпочитают отказываться от комментариев.

Как сообщила начальник методического управления комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) правитель-

ства Петербурга Ирина Ганус, сегодня под игорные клубы в Петербурге задействовано 154 тыс. кв. метров. Это только те, кто включен в адресный перечень. Среди них 3800 кв. метров – городской собственности.

Однако подобное положение вещей, когда городская собственность используется под игорные клубы, выглядит весьма странным. На протяжении всего прошлого года КУГИ активно проводил работу по расторжению договоров аренды с лицами, использующим помещения под игорные клубы. А руководство КУГИ утверждало, что городская собственность не будет использоваться под эти цели вообще.

Сворачивание игорного бизнеса в Петербурге скажется и на бюджете. По словам начальника Управления бытового обслуживания и развлекательного бизнеса Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли правительства Петербурга (КЭРППиТ) Сергея Загребя, 2,6 млрд рублей в виде прямых налогов дают бюджету игорные клубы. Как уточнила Ирина Ганус, ежеквартально от аренды помещений под игорные заведения в бюджет города идет порядка 4 млн рублей. По расчетам исполнительного директора Ассоциации Игорного Бизнеса Алексея Случева, всего в бюджет города от игорного бизнеса за счет различных налогов и отчислений идет порядка 7 млрд рублей. Эту цифру озвучивает и Сергей Загребя.

## ОТ РУЛЕТКИ К КОЛБАСЕ

Как рассказал начальник Управления бытового обслуживания и развлекательного бизнеса Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли правительства Петербурга (КЭРППиТ) Сергей Загребя, после 1 июля 2009 года в городе могут остаться только тотализаторы и букмекерские конторы. Именно эту дату Федеральное законодательство указывает как крайний срок работы «игорного бизнеса» вне отведенных зон.

Очевидно, что высвободившиеся помещения не будут простаивать свободными. Один из путей нового использования помещений бывших «игорных зон» ранее озвучил заместитель председателя КЭРППиТ Николай Архипов. Он сказал, что власти Петербурга рассматривают возможность использовать освободившиеся помещения под магазины «шаговой доступности».

Несмотря на то, что собственниками большей части помещений являются частные лица, перепрофилирование игорных клубов именно под продовольственные магазины нельзя исключать. Как сообщил Сергей Загребя, ему известно, что руководство игрового клуба «Вулкан» всерьез рассматривает возможность покупки некоего торгового брэнда, но пока не в Петербурге.

Пресс-секретарь холдинга Ritzio Entertainment Group (клубы «Вулкан» и др.) Лариса Шишкина не подтвердила, но и не опровергла эту информацию. Сказав, что в компании рассматривается сразу несколько стратегий развития компании в дальнейшем и диверсификации бизнеса.

«Мне сложно сказать, какое количество помещений в Петербурге находится в собственности, а какое арендуется операторами игорного бизнеса, я не владею подобной информацией», – сказал Алексей Случев (Ассоциация Игорного Бизнеса). «Мне также неизвестно, кто из питерских операторов будет работать в отведенных игорных зонах. Понятно одно, что первыми в игорные зоны поедут риэлторы, которые попытаются, купив подешевле, продать недвижимость или землю подороже», – подытожил он.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

## ПРОЕКТ

Компания Setl-North Europe, входящая в холдинг «Сэтл Групп», приступила к реализации проекта строительства двух коттеджных поселков на горнолыжных курортах Тахковори и Руоколахти (Финляндия). Окончание строительства запланировано на конец 2007 года

По словам генерального директора Setl North Europe ОУ Алексея Иванюка, проект предусматривает строительство двух деревянных коттеджных поселков с целью их последующей эксплуатации в качестве туристических комплексов.

## ЗАРУБЕЖНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Участки под застройку приобретены компанией в собственность Setl-North Europe, рассказывает Алексей Иванюк. Пер-

## Строители отправились на горнолыжные курорты

вый участок площадью 16 га располагается в Руоколахти в сосновом бору на берегу реки Сайма в 30 км от города Иматра. Второй участок площадью 3 га расположен на берегу озера Сувари в 800 метрах от горнолыжного склона Тахко. На территории в Руоколахти будет построено семь домов, а в Тахковори их будет десять. В непосредственной близости от коттеджей будут находиться SPA-центр, рестораны, гольф-клуб.

Это первый подобный проект компании за рубежом, и он рассчитан на российских граждан, приезжающих в Финляндию на отдых, говорит Алексей Иванюк.

Средняя стоимость аренды одного коттеджа будет составлять 330 EURO в сутки. В качестве оператора проекта выступает

компания Setl-North Europe. Эксплуатация поселков и предоставление дополнительных услуг отдыхающим (услуги SPA-центров, рыбная ловля, катание на лошадях и снегоходах) будет осуществляться финскими компаниями.

## ПРИБЫЛЬ НА ПУТЕШЕСТВЕННИКАХ

За последний год поток российских туристов в Финляндию заметно возрос. По словам генерального директора ООО «Гранд-Тур» Светланы Дмитриевой, выбранные компанией для застройки места хорошо известны туроператорам не только Петербурга, но и России. Местечко Руоколахти славится своим исключительно горнолыж-

ным курортом. В основном там отдыхают люди, предпочитающие исключительно активный вид отдыха, говорит Светлана Дмитриева. А вот подножье склона Тахко облюбовала весьма уважаемая публика. Здесь развитая инфраструктура и сложно встретить заведения уровнем ниже 4-х звезд. Гости Тахковори – те, кто едет не только покататься на лыжах, но и неплохо провести время, говорит директор ООО «ТК Садко» Сергей Рябов.

## ДОХОДНОСТЬ

По оценкам специалистов компании Setl-North Europe, срок окупаемости проекта составит 8 лет. Компания намерена вложить в проект 6,3 млн EURO. При этом Алексей Иванюк не считает, что доходность зарубежного проекта будет выше или ниже подобных проектов в России.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

## СЕМИНАР ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ

## «ЕДИНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И СУДЬБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

14 февраля 2007 года  
10.00-15.00

## Организаторы:

Издательство «Строй-Пресс» – газета «Строительный Еженедельник»; Центр правового обеспечения природопользования – Северо-Западное отделение.

## Место проведения:

Пресс-центр редакции газеты «Строительный Еженедельник»

Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, третий этаж.

На семинаре будут обсуждаться следующие вопросы:

- Основные изменения действующего законодательства в связи с вступлением в силу новых градостроительных и природоохранных правовых норм.
- Судьба иных отраслевых экспертиз в связи с введением ГЭПД.
- Единая государственная экспертиза проектной документации (ГЭПД) – новое

законодательство и проблемы практической реализации в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

- Изменения в порядке проведения государственной экологической экспертизы (ГЭЭ).

- ГЭЭ по объектам федерального и регионального уровня.

- Возможные правовые проблемы и административные барьеры при реализации в 2007 году строительных проектов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

- Государственный региональный контроль объектов строительства.

- Государственные органы, уполномоченные на проведение ГЭПД в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Приглашаем представителей строительных организаций принять участие в семинаре.

Для подтверждения намерения об участии необходимо зарегистрироваться у ответственного методиста семинара Ирины Александровны Белковой по тел.: (812) 312-51-17, 380-75-89, а также представить копию платежного поручения с отметкой банка об оплате выставленного счета.

Стоимость участия одного человека – 3850 рублей (с учетом НДС).

## НАСЛЕДИЕ

## Реставрация, охрана, конференция

На минувшей неделе в рамках пресс-конференции строительного блока правительства Санкт-Петербурга выступление председателя КГИОП Веры Дементьевой стояло особняком. Может быть из-за особого отношения петербуржцев к охране старины. Вера Дементьева поделилась планами на предстоящий год.

«Мы выходим на комплексную реставрацию крупнейших знаковых объектов, – отметила она, – которые представляют наш иконостас. Это Мойка, 122. Несчастный великокняжеский дворец Алексея Александровича, за который мы полтора года судились, чтобы освободить его от нерадивых арендаторов. Это – Вагановское училище, комплексный ремонт которого планируется выполнить под ключ. Каменноостровский театр – наша жемчужина, одно из немногих деревянных строений, что сохранилось до наших дней. В последний раз его перебирали в 1844 году. Для Петербурга это редчайший случай».

Реставрация памятников – это серьезная, но не единственная функция комитета. Главное – охрана культурного и исторического наследия. А в наше время дело это весьма хлопотное: «в связи с активным развитием нашего мегаполиса вопрос охраны памятников часто вступает в противоречие с требованиями развития города. И часто эти проблемы решаются болезненно», – говорит глава КГИОП. В этой сфере надежным помощником и защитником наших охранников может стать Центр Всемирного наследия при ЮНЕСКО. Полтора года назад началось активное сотрудничество с этой организацией.

## ВКЛЮЧИЛИ И ЗАБЫЛИ

Дело в том, что в конце прошлого века в период перестроечной эйфории наш город был включен в список Всемирного наследия.



Фото Владимира Тилеса

Однако документы не были подготовлены как следует. В итоге на долгие 15 лет мы остались наедине с собой, отмечает Вера Дементьева. Романтические настроения и ожидания мировой помощи постепенно испарялись, и пришло понимание, что, подписав Конвенцию об охране памятников, Россия взяла всю ответственность за сохранение собственного наследия на себя. По итогам работы комиссии ЮНЕСКО в начале 2006 года, когда они, изучив нашу документацию, сделанную 15 лет назад, ознакомились с Петербургом, воочию увидели состояние сохранности объекта всемирного наследия, изучили систему зонирования, включенную специальным разделом в Генеральный план города, был сделан отчет. Его утвердили на сессии Комитета Всемирного наследия.

По мнению руководителя КГИОП, это «серьезный (профессионалы же делали) и уважительный по отношению к городу и к комитету документ. Хотя объективных замечаний в нем более чем достаточно. К примеру, с документацией нашей никто в течение

этих 15 лет не работал, наш объект не идентифицирован. Мы просто не можем его идентифицировать, не имея кадастрового учета, а учета такого не было. Также много ошибок было и технических, да и наука все-таки развивается». Вот тогда и пришла Валентине Матвиенко идея провести в нашем городе Конференцию ЮНЕСКО через год. Губернатор договорилась с директором Центра Всемирного наследия о том, что в феврале 2007 года ЮНЕСКО привезет все лучшие силы в охранном зонировании в наш город.

## КОНФЕРЕНЦИЯ СОСТОИТСЯ

2 февраля Конференция начнет работу. Приедет 58 самых известных в мире людей из разных стран, которые занимаются сохранением культурного наследия, формированием ограничений в развитии исторических центров. Кстати, для них это реальная проблема: как можно закрыть для развития 72 тысячи гектаров, а именно такова площадь нашего охранного зонирования. Тема конференции – «Современные технологии в сохранении и управлении культурным наследием». «Конечно, – говорит Вера Анатольевна, – мы волнуемся. Методически у нас все выстроено крепко. ЮНЕСКО представило в наш адрес много материалов. К сожалению, русский язык не является пока официальным для этой организации. Но на конференции наши документы будут вводиться в оборот и на русском языке по настоянию губернатора. Мы подготовили свою программу, свободную от их выступлений. Конечно, основные доклады будут произнесены в Государственном Эрмитаже – два главных доклада. Они посвящены сохранению исторических ландшафтов. Под словом «ландшафт» понимается нечто большее, чем просто зеленые насаждения: вся историческая пространственная архитектурная структура. По итогам работы Конференции будет сформулирован документ о сохранении исторических ландшафтов. Мы с нетерпением ждем наших участников. Числа 27-

28 января, несколько раньше остальных участников, приезжает директор Центра Всемирного наследия Франческо Бандарин. Участники Конференции не только выступят с докладами, но и осмотрят объект Всемирного наследия – Петербург».

## У ЮНЕСКО ВОПРОСЫ К ГАЗПРОМУ

Руководитель КГИОП предвидит, что будет много вопросов вокруг башни Газпрома. Сегодня согласно действующему временному регламенту высотность в зоне, в которой планируется строительство, ограничена 48 метрами. Именно так и будет отвечать наши чиновники. А что будет с ней, когда в силу вступят Правила землепользования и застройки, никто уточнять не собирается. Хотя, как утверждает главный архитектор Александр Виктор, высотный регламент в охранной зоне останется в тех пределах, в которых существует сегодня. Более того, будут строго следовать принципу – развивать город, сохраняя центр, пространственные структуры города, основные ансамбли и ландшафты. В Правилах есть табуированные коридоры, в которых вообще нельзя строить высотные дома. Например, в коридоре Невского проспекта, зрительно продолженном на Васильевский остров, не может быть зданий более 50 метров высотой, иначе будет искажена перспектива. Или взять, к примеру, территорию в 430 га, которую осваивает Измайловская перспектива. Там планировалось строительство высоток, но когда внимательно просчитали, увидели, что они попадают с севера в коридор Исаакиевского собора, и от этой идеи пришлось отказаться. То же касается и Морского фасада. Если же говорить о периферийных районах, то, по словам руководителя КГА, «в городе всегда были высотные доминанты. Раньше это были культовые заведения. Теперь могут быть общественные здания. Это система ориентации в городе. Так что высотное строительство вестись будет. Но только в том случае, если оно не искажает панораму центра».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

## ГРАДСОВЕТ

## Проектировщик предполагает, девелопер располагает

На первом в этом году заседании Градсовета был рассмотрен проект планировки и межевания зоны депрессивной застройки в Калининском районе.

Несмотря на полное соответствие представленного проекта Генеральному плану города, он был отправлен на доработку. Вердикт – излишний формализм.

В настоящее время на участке площадью 105 га, ограниченном пр. Маршала Блюхера, Кушелевской дорогой, Лабораторным проездом и Бестужевской улицей, располагается воинская часть, жилье, объекты инженерной инфраструктуры, а также комплекс зданий артиллерийской лаборатории, являющийся вновь выявленным памятником культурного наследия. Со временем данная территория должна превратиться в три микрорайона, где будут сочетаться общественно-деловая и жилая застройка.

Проект, представленный ЗАО «Союзпроект», является не первой крупномасштабной работой по развитию юго-востока Калининского района. В прошлом году градсовет утвердил эскиз застройки территории по другую сторону пр. Маршала Блюхера. Кроме того, существуют планы каблирования воздушной ЛЭП, проходящей по пр. Маршала Блюхера, и опять-таки жилой застройки освобожденного участка.

## НЕПРЕЛОЖНОСТЬ ГЕНПЛАНА

Согласно проекту планировки территория, превышающая 100 га, будет поделена на три примерно равных по площади микрорайона, в полной мере обеспеченных объектами социальной инфраструктуры. Условно будущие микрорайоны можно обозначить как «Исторический» (где расположены объекты охраны КГИОП), «Северный» (примыкающий к Богословскому кладбищу) и «Южный» (на пересечении



Фото Владимира Тилеса

пр. Маршала Блюхера и Кушелевской дороги). Предполагается, что освоение территории должно вестись поэтапно – от исторической части к южной. Подобный выбор определяется тем, что в южной части расположена воинская часть, вывод которой, хоть и принципиально согласован с Минобороны, может затянуться на длительное время. Северная часть территории предполагает общественно-деловую застройку по Бестужевской ул., которая отделяет жилые дома от санитарно-защитной зоны Богословского кладбища. В южной части разместится жилая застройка.

Разделение микрорайонов будет осуществлено за счет пробивки ул. Бутлерова к пр. Маршала Блюхера, создания периметральных магистралей районного значения и проезда, идущего от Кушелевской дороги к новой ул. Бутлерова.

Помимо основных транспортных магистралей запланировано создание жилой улицы, пересекающей северный и южный микрорайоны, и перпендикулярных ей пешеходных бульваров, к которым должны примыкать школы и детские сады, образцовая достаточно обширные зеленые коридоры, имеющие рекреационную функцию.

В исторической части предусмотрена малоэтажная застройка, обустроенная, во-первых, тем, что инвестор – ЗАО «Коломаги-Ретро» – специализируется на возведении малоэтажного жилья, во-вторых, по требованию КГИОП.

В подобном окружении высотная застройка вызвала бы серьезный диссонанс, чего проектировщики постарались избежать, разместив здесь здания высотой лишь 4 этажа.

В среднем высотность застройки всей территории составляет 9-16 этажей, исключение составляет только жилой комплекс со встроенным общественно-досуговым центром, расположенный на пересечении пр. Маршала Блюхера и Кушелевской дороги, достигающий примерно 30 этажей в высоту. На территории кварталов планируется возведение 830 тыс. метров жилья, что обеспечивает среднюю плотность населения 304 человека на гектар.

Как отметил рецензент проекта, доцент СПб ГАСУ Владимир Линов, «созданы предпосылки к тому, чтобы мы получили новый градостроительный ансамбль».

Однако благоприятный отзыв рецензента не обеспечил проекту одобрения Градостроительного совета.

## ТРЕТЬ ИНВЕСТОРУ, ОСТАЛЬНОЕ – КОМУ?

У инвестора есть интерес к части территории – речь идет об «историческом» участке, однако город дал поручение компании «Коломаги-Ретро» разработать проект планировки двух кварталов – №№25 и 26 – района между Кондратьевским и Лесным проспектами. Члены градсовета сочли, что представленный проект недостаточно проработан, объяснив это незаинтересованностью инвестора всей территорией.

«Девелопера нет, потом раздуют по кускам», – так прокомментировал создавшуюся градостроительную ситуацию зампреда КГА Виктор Полещук.

Вместе с тем генеральный директор ЗАО «Коломаги-Ретро» Сергей Якуненок отметил, что, несмотря на отсутствие у самой компании планов развития означенной территории в целом, существует ряд заинтересованных инвесторов, которые намерены вкладывать средства в освоение двух оставшихся кварталов. «Проект создавался с учетом требований потенциальных инвесторов», – подчеркнул он. По словам Сергея Якуненко, к реализации своих планов пул инвесторов предполагает приступить через 2-3 года, на освоение всей 100-гектарной территории, по разным оценкам, потребуется от 5 до 8 лет. Таким образом, если планы ЗАО «Коломаги-Ретро» и анонимных инвесторов не нарушатся, новые микрорайоны на севере Санкт-Петербурга появятся приблизительно к 2020 году.

Пока же проектировщикам придется полностью пересмотреть концепцию развития «своей» части территории – участка, который многие эксперты называют последней возможностью комплексной застройки Калининского района.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

| КАЧЕСТВО

# ЖКХ – заложник политиков

Сегодня на долю жилищно-коммунального комплекса России приходится около трети основных фондов страны. Много говорится о реформе ЖКХ, но качество обслуживания жилья и предоставляемых коммунальных услуг по-прежнему находятся на низком уровне. Почему так происходит? О причинах и следствиях многолетней реставрации жилищно-коммунального сектора рассказывает директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Сергей Сиваев.

– Сергей Борисович, в чем заключаются основные цели и задачи реформы ЖКХ?

– Основных задач три. Главная из них – повысить эффективность работы жилищно-коммунального сектора, формируя здесь экономические, а не административные отношения. Дело в том, что в советский период сектор ЖКХ, по сути, работал как часть административной системы. Но современное развитие рынка и появление нормальных мотиваций, таких, как заинтересованность в получении прибыли и сокращении издержек, способствовали запуску рыночных механизмов.

Вторая задача связана с изменением форм собственности на жилищный фонд. До 90-х годов он практически полностью находился в руках государства. И сейчас необходимо провести его «разгосударствление» и передать эту сферу частным собственникам.

И, наконец, третья задача – оптимизация бюджетных расходов на ЖКХ. До сих пор значительная часть расходов в этой сфере – это не расходы потребителей, а расходы бюджета. Причем часто получается, что бюджет помогает не бедным, а

мировать за пять лет, к 1998 году. Но в 1996 году Госдума РФ эту политику изменила, и в 1998 году, после финансового кризиса, когда инфляция пошла вверх высокими темпами, тарифы на ЖКХ замерли на два года. Это была реальная поддержка для населения, но за счет коммунального сектора: за счет износа его основных фондов, снижения зарплат в отрасли и обострения многих других проблем.

– Получается, что ЖКХ стало заложником политической системы в стране?

– Именно так. В 1992 году, в период «шоковой терапии», было принято политическое решение, что жилищно-коммунальный сектор будет выполнять роль «социальной подложки». Было решено продолжить активное бюджетное финансирование отрасли. Оно даже какое-то время нарастало из-за инфляции и деноминации реальных платежей. С тех пор в каждом политическом цикле тема ЖКХ рассматривалась как предмет открытого политического торга. Из-за этого многие принципиальные решения, связанные с проведением более жесткой политики в сфере ЖКХ, неоднократно откладывались.

– А как отражается на общей ситуации в отрасли наша модель управления жильем?

– Сегодня порядка 80 процентов жилья в многоквартирных домах страны приватизировано. Это значит, что основным собственником квартир является не государство, а частные лица. Но психологически мы до конца этого не понимаем. Трудно осознать, что многоквартирный дом принадлежит не только вам, но и всем вашим соседям, что нужно придумать некую систему принятия общих решений, чтобы дом содержался хорошо и нанять кого-то квалифицированного для управления домовым хозяйством. Наши люди не готовы заказывать услуги, связанные с содержанием

в этой экономической нише начинает формироваться. В Петербурге и вообще во всех крупных городах России есть организации, которые пытаются этот рынок занять. Часто они испытывают активное противодействие со стороны местных администраций, которые параллельно формируют карманные структуры, чтобы удержать в руках монополию этого бизнеса. Здесь, кстати, есть серьезные претензии к государству. Главная из них заключается в том, что пока государство отвечало за жилищный фонд, оно не обеспечивало его нормального восстановления – капитальные ремонты не проводились и потребность в них колоссальная. В этой ситуации собственники говорят, что готовы взять на себя управление, если государство свою долю обязанностей выполнит. Поэтому очень важно, чтобы государство решило этот вопрос как можно быстрее. Но эта тема до конца сегодня не проработана и, на мой взгляд, это серьезно сдерживает инициативу людей.

– А чем дом в Европе отличается от нашего, русского?

– Конструктивно ничем. Но зато есть серьезные отличия в правовом статусе этого дома. В любом западном праве первична общая собственность на земельный участок. Из него произрастает общая собственность на те строения, которые на этой земле находятся. Дом называется кондоминиумом потому, что полностью является общедолевой собственностью, а отдельные его элементы используются конкретными людьми. Если исчезает ваше строение, вы все равно остаетесь совладельцем земельного участка и можете им как-то распоряжаться. У нас правовая конструкция совсем иная. У нас первично право на приватизированную квартиру. Грубо говоря, кубы воздуха где-то на шестом этаже могут быть частными, а земля под домом при этом остается в муниципальной собственности. И если исчезает шестой этаж, его бывшие владельцы остаются бесправными. Так, во всяком случае, было до недавнего времени. Сейчас ситуация законодательно меняется.

– А чем западная модель управления домом отличается от нашей?

– На Западе вы не можете жить в кондоминиуме и не входите в ассоциацию собственников жилья, поскольку это инструмент управления домом. А в нашем законе о ТСЖ было определено, что товарищество собственников – общественная добровольная организация. У нас появляется немыслимая конструкция, когда вы можете быть членом ТСЖ, а можете и не быть им – по желанию.

Кстати, то, что мы имеем на практике, вообще не кондоминиум. Конструкция наших домов – это частная собственность на отдельные клеточки и общедолевая – на места общего пользования. А кондоминиум – это просто общедолевая собственность. И



все. Без наличия частных вкраплений. И если вы сейчас посмотрите Жилищный Кодекс, то увидите, что слово «кондоминиум» оттуда исчезло. Потому что то, что есть у нас – нечто ранее не существовавшее в мире. Название этому явлению пока нет.

– А пренебрежительное отношение соседей к общей собственности протекает из того, что «это все общее и ничье»?

– Думаю, здесь, скорее, правовая коллизия, чем содержательная. В любом кондоминиуме люди понимают, что состояние их дома – это их капитал. Это ликвидный актив – он имеет цену и его можно продать. У нас в психологии собственника этого нет. Использовать жилье как капитал было не в советских традициях. Сейчас потихоньку мы понимаем, что жилье можно продавать, меняя свои бытовые условия. Но основная масса людей все же не воспринимает дом как капитал и не заинтересована в его совершенствовании ради того, чтобы чувствовать себя богаче.

– А как Вы оцениваете Жилищный Кодекс? В каком направлении стоило бы его усовершенствовать?

– Я не могу быть до конца объективным в оценке кодекса, поскольку был одним из его разработчиков. Но я соглашусь с тем, что целый ряд вопросов, освещенных в этом документе, требуют доработки. Но Кодекс непротиворечив и дает вполне ясные импульсы и посылы. Его принятие было огромным толчком вперед для развития нормальных правоотношений в отрасли ЖКХ. Теперь у нас есть ясное представление о векторе развития жилищной сферы. Это принципиально важно.

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

## СИСТЕМА, КОТОРАЯ ЕСТЬ У НАС – НЕ КОНДОМИНИУМ, А НЕЧТО РАНЕЕ НЕ СУЩЕСТВОВАВШЕЕ. НАЗВАНИЯ ЭТОМУ ЯВЛЕНИЮ НЕТ.

богатым, тем, у кого, допустим, больше площадь квартиры. А надо не дотировать стоимость ЖКУ, а оказывать адресную помощь тем, кто имеет низкий доход. Правильность этих целей никто не оспаривает. Но многое не удалось сделать. Сейчас нужно понять почему.

– Как проходило реформирование и почему не удалось его завершить к 1998 году, как планировалось?

– Действительно, в 1993 году было принято решение, что отрасль нужно рефор-

собственного дома. Они привыкли по всем проблемам, вплоть до текущих крыш и затопленных подвалов, апеллировать к власти. Так что одна из основных проблем сегодня – сформировать новую психологию потребителя. И дать людям возможность выбрать управляющую компанию самим.

– Пока альтернатив здесь немного, поскольку долгие годы была монополия заказа и монополия исполнения...

– Да. Но ситуация постепенно меняется. За последние два года система предложения

**Инвестиционно-строительной компании**

требуются на постоянную работу:

- руководитель проекта
- инженер проекта
- менеджер проекта

**Требование к кандидатам:**  
в/о, опыт работы в службе заказчика-застройщика.

**Обязанности:** Получение исходно-разрешительной документации, работа с проектными организациями, финансовое планирование, контроль исполнения бюджета проекта.

Оформление согласно трудовому законодательству, высокая з/плата.

Тел. 334-12-31, доб. 108  
E-mail: majak2006@mail.ru

**Предмет торгов:**

Выполнение работ по строительству тепловых сетей на объекте: «Реконструкция военных городков №80; 85 со строительством зданий для жилых и общественных целей, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Парадная ул. д.1-3; Виленский пер., д.14, 12, ул. Радищева, д.35, 39 (квартал 1210)» (Парадный квартал)

Срок получения тендерной документации – 5 февраля 2007 года

Менеджер по договорам и планированию  
**Сильс Денис Николаевич**

Тел. (812) 315-42-88, факс 312-66-45  
silsk@skv.lsrgroup.ru

Лиц. ГС-2-781-02-22-0-78030481304001224-1 от 24.10.2002 Госстрой РФ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ  
ВОЗРОЖДЕНИЕ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Реклама

**Организация проводит тендер на создание искусственного озера глубиной 15 м**

тел. 8-921-326-92-92

Реклама

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## О результатах публичных слушаний по документации

29 декабря 2006 года  
Невский район  
Муниципальный округ муниципального образования №53

Полное наименование: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, квартал, 2в района улицы Народной (часть кадастрового квартала 6342).

Место проведения слушаний: Санкт-Петербург, Невский район, актовый зал администрации Невского района (пр. Обуховской обороны, 163).

**Заказчик:** ООО «ППА-Инжиниринг», Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 12а, тел. 273-29-81.

**Разработчик:** ЗАО «Петербургский НИПИГРАД».

Организация ответов на запросы граждан и объединений: После проведения публичных слушаний, состоявшихся 25 декабря 2006 года по Временному регламенту застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, квартал 2в района улицы Народной (часть кадастрового квартала 6342) жители и заинтересованная общественность имели возможность письменно направить свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол слушаний и в заключение по результатам обсуждения документации.

В ходе публичных слушаний в адрес администрации Невского района письменные обращения не поступали.

Информирование заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний по документации: Размещено объявление в средствах массовой информации: 08.12.2006 в газете «Невская сторона», №19 (55), стр. 6; 04.12.2006 в газете «Строительный Еженедельник» №47 (238), стр. 34 о начале работы градостроительной экспозиции (выставки) демонстрационных материалов, о дате проведения публичных слушаний. На сайте www.gov.spb.ru.

3. Произведена адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации по списку (в соответствии со ст. 5 Закона от 20.07.06 №400-61).

Экспозиция документации по Временному регламенту застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, квартал, 2в района улицы Народной (часть кадастрового квартала 6342) была организована с 01.12.2006 по 25.12.2006 в помещении администрации Невского района, корпус 2, пр. Обуховской об., 163.

Публичные слушания состоялись 25.12.2006 в здании администрации Невского района (актовый зал) в 15.00. Помимо протокола в ходе слушаний велась аудио- и видеозапись.

В процессе проведения публичного слушания поступили следующие замечания и предложения:

Присутствующие жители задавали вопросы касательно строительства. После разъяснения и ответов на поставленные вопросы конкретных замечаний по ВРЗ не прозвучало. Организатору подготовки документации было рекомендовано учесть замечания и предложения, прозвучавшие в ходе слушаний.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: на все вопросы получены аргументированные ответы.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**  
Рекомендуемый вариант градостроительного решения. На публичные слушания был представлен на рассмотрение один вариант документации: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, квартал, 2в района улицы Народной (часть кадастрового квартала 6342).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## О результатах публичных слушаний

20 декабря 2006 года  
Василеостровский район  
Муниципальный округ муниципального образования №8

Полное наименование: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Беринга, границей землепользования Смоленского кладбища.

Место проведения слушаний: Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О., Большой проспект, 55, каб. 25 (помещение администрации Василеостровского района).

**Заказчик:** ООО «ППА-Инжиниринг», Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 12а, тел. 273-29-81.

**Разработчик:** ГУ «Петербургский НИПИГРАД».

В ходе публичных слушаний в адрес администрации Василеостровского района поступили следующие письменные обращения от участников публичных слушаний: Вх. №3-93 от 11.12.2006 (депутат ЗАКСа от округа №1 Ковалев А.А.), вх. №12-121 от 12.12.2006 (МС МО №8, глава МО МО №8 Гудимов А.Г.).

1. Информирование заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний по документации: размещено объявление в средствах массовой информации (газета «Строительный Еженедельник» №43(234) от 06.11.2006 о начале работы градостроительной экспозиции [выставки] демонстрационных материалов, о дате проведения публичных слушаний. Размещено объявление в газете «Мой район» №46(193) от 24.11.06 с информацией о выставке и дате проведения публичных слушаний. На сайте www.gov.spb.ru.

Информационное сообщение было размещено в виде объявлений на домах, расположенных вблизи границ проектируемого квартала, что подтверждено актом, составленным совместно с представителем МСМО №8 и путем информирования руководителей предприятий о планируемой дате слушаний. Произведена адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации по списку (в соответствии со ст. 5 Закона от 20.07.06 №400-61).

Экспозиция документации по Временному регламенту застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Беринга, границей землепользования Смоленского кладбища, была организована с 20.11.2006 по 06.12.2006 по адресу: В.О., Большой пр., 55, первый этаж администрации Василеостровского района, помещение для экспозиции.

2. Публичные слушания состоялись 06.12.2006 в 17.00 в здании администрации Василеостровского района, каб. 25. Помимо протокола в ходе слушаний велась аудио- и видеозапись.

В ходе слушаний поступили следующие замечания и предложения граждан и их объединений:

1. Высказано замечание о целесообразности строительства АЗС в 50 метрах от уже существующей.

2. Высказана обеспокоенность относительно судьбы трамвайного парка.

3. Предложено сохранить трамвайное кольцо.

4. Муниципальный совет не поддерживает предложенный на обсуждение ВРЗ по следующим причинам: ставится под сомнение неизбежность Генплана как закона, в равной степени и правил; делается еще одна попытка к уничтожению трамвая, в то время как необходимо его поддержать в последние время стала являться необходимой; уничтожается еще один путь подвозки жителей к кладбищу; ущемляются интересы города; статус т/п №2 еще не решен и т.д.

5. Организатору подготовки документации было рекомендовано учесть замечания и предложения, как прозвучавшие в ходе слушаний, так и прописанных в письменных обращениях, поступивших в адрес администрации района. Перечень отклоненных замечаний и предложений: На все вопросы во время слушаний были получены ответы. Организация ответов на запросы граждан и объединений: После проведения публичных слушаний, состоявшихся 06.12.2006 по Временному регламенту застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Беринга, границей землепользования Смоленского кладбища, жители и заинтересованная общественность имели возможность письменно направить свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол слушаний и в заключение по результатам обсуждения документации. К протоколу прилагаются письменные обращения депутата ЗАКСа от округа №1 А.А. Ковалева и от МО МО №8. Других обращений в адрес администрации не поступало.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**  
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: на публичные слушания был представлен на рассмотрение один вариант документации: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Беринга, границей землепользования Смоленского кладбища.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## районной комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Центральному району по итогам (результатам) публичных слушаний проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, предложенных в Центральном районе Санкт-Петербурга.

14 ноября 2006 года  
Центральный район  
МО №78, МО «Литейный округ», МО «Смолянинское», МО «Лиговка – Ямская», МО «Владимирский округ», МО «Дворцовый округ»

Помещение Администрации Центрального района Санкт-Петербурга, время заседания с 16.00 до 18.00.

**Заказчик документации: Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга.**

Подготовка документации осуществлялась Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. Разработчик документации: ЗАО «Петербургский НИПИГРАД».

В период публичных слушаний проекта Правил в Центральном районе с 22.09.2006 по 31.10.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении публичных слушаний по документации:

Информационное сообщение о начале публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга в Центральном районе опубликовано: в газете «Утро Петербурга» №39 2006; в газете «Мой район» №39 от 06.10.2006; в газете «Новости от СВ» №20 от 26.09.2006; размещено на сайте администрации Центрального района Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru.

2. Организация ответов на устные вопросы граждан и юридических лиц осуществлялась: Районной комиссией расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр., 176, к. 151 и по тел. 274-33-01.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 02.10.2006 по 31.10.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, холл у каб. 151. Адресная рассылка информационного сообщения проведена письмами администрации Центрального района от 22.09.2006 №1/3382, от 27.10.2006 №1/3843. Материалы Проекта размещены на сайте КГА: www.leva.ru; в издании «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» от 25.09.2006 №37.

4. Публикации: «Утро Петербурга» №39 2006; «Мой район» №39 от 06.10.2006; «Новости от СВ» №20 от 26.09.2006.

5. Обсуждение Проекта прошло 31 октября 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, актовый зал. В ходе публичных слушаний по Проекту Правил письменные заявления с предложениями граждан и юридических лиц ни до, ни после обсуждения Проекта в РК по ЗиЗ СПб не поступали. Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации от 31 октября 2006 года.

Заключение подготовлено при участии специалистов института Урбанистик, ГУ НИПЦ КГА и ЗАО «Петербургский НИПИГРАД».

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**  
Настоящее Заключение по итогам публичных слушаний принято членами районной комиссии единогласно.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## О результатах публичных слушаний проекта градостроительного решений

29 декабря 2006 года  
Фрунзенский район  
Муниципальный округ №71

Полное наименование проектов: Временный регламент застройки территории квартала, ограниченного с севера – набережной Обводного канала, с запада – Днепропетровской ул., с востока – рекой Волковка, с юга – проездом к набережной реки Волковка, обоснование инвестиций по градостроительному решению: строительство электроподстанции 330/110 кВ «Центральная» с прокладкой кабельных линий по территории района от ТЭЦ «Южная» до электроподстанции «Центральная» по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, ул. Днепропетровская, 10, лит. А.

**Заказчик: ОАО «ФСК ЭЭС» – «МЭС Северо-Запада».**  
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 публичных слушаний: публичные слушания проведены 25.12.2006 в 401-й аудитории администрации Фрунзенского района.

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 11.12.2006 по 25.12.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении публичного слушания по документации:

информационное сообщение о проекте градостроительного решения опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» 48 (239) от 11.12.2006, размещено на градостроительной экспозиции, досках объявлений на территории МС МО МО №71; 72; 75, направлено депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга Михайлову И.П., Сергееву О.Е. в муниципальные образования №№71, 72, 75, 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 11.12.2006 по 25.12.2006 на первом этаже администрации.

2. Публичные слушания проведены 25 декабря 2006 года в 401-й аудитории администрации Фрунзенского района. В ходе обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. МС МО МО №71, №75 одобряют ВРЗ данной территории и реализацию проекта.

2. Поддержат Временный регламент застройки территории квартала, ограниченного с севера – набережной Обводного канала, с запада – Днепропетровской ул., с востока – рекой Волковка, с юга – проездом к набережной реки Волковка, обоснование инвестиций градостроительного решения: строительство электроподстанции ПС 330 кВ закрытого типа «Центральная» с прокладкой кабельных линий от ТЭЦ до электроподстанции «Центральная».

Перечень отклоненных замечаний и предложений: на все замечания и предложения получены аргументированные ответы.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**  
Рекомендуемый вариант градостроительного решения;

По результатам публичных слушаний временный регламент застройки территории квартала, ограниченного с севера – набережной Обводного канала, с запада – Днепропетровской ул., с востока – рекой Волковка, с юга – проездом к набережной реки Волковка, обоснование инвестиций градостроительного решения: строительство электроподстанции ПС 330 кВ закрытого типа «Центральная» с прокладкой кабельных линий от ТЭЦ «Южная» до электроподстанции «Центральная» принципиально поддержаны.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## О результатах публичных слушаний по документации

27 ноября 2006 года  
Приморский район  
Муниципальный округ: «Озеро Долгое»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории квартала (ВРЗ-1500). Предпроектные предложения по размещению административно-выставочного комплекса по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 3 района БКА, ограниченный магистралью №11, Богатырским пр., Байконурской ул., Аэродромной ул.; ул. Полевая Сабировская, участок 1 (южнее дома 12, лит. Б по Богатырскому пр.).

**Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: ООО «Стройсервис».**

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

Перечень проведенных обсуждений документации: 13 ноября 2006 года.

В период публичных слушаний по документации с 09.10.2006 по 27.11.2006 проведено:

1. Информирование общественности: публикация в «Строительном Еженедельнике» №39 от 09.10.2006; публикация в «Строительном Еженедельнике» №41 от 23.10.2006; публикация в «Невском зеркале» №14(201) от ноября 2006; организация ответов на запросы граждан и их объединений: не поступили; организация экспозиции документации: – с 16.10.2006 по 05.11.2006 по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж. Информирование о проведении обсуждения документации: «Строительный Еженедельник» №39 от 09.10.2006; «Строительный Еженедельник» №41 от 23.10.2006; «Невское зеркало» №14(201) от ноября 2006; информация на досках объявлений, экспозиция документации; адресная рассылка информационного сообщения.

2. Обсуждения документации: 13.11.2006, ул. Савушкина, 83, зеленый зал.

В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступили.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**  
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: представлен один вариант.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## О результатах публичных слушаний по документации

25 сентября 2006 года  
Приморский район  
Муниципальный округ №70

Полное наименование объекта: Предпроектные предложения по строительству второй очереди Кардиологического клинично-поликлинического комплекса. Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1609) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 8-Д района БКА.

**Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: ФГУ Научно-исследовательский институт кардиологии имени В.А. Алмазова**

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

Перечень проведенных обсуждений документации: 18 сентября 2006 года.

В период публичных слушаний по документации с 14.08.2006 по 25.09.2006 проведено:

1. Информирование общественности: публикация в «Строительном Еженедельнике» №31 от 14.08.2006; организация ответов на запросы граждан и их объединений: не поступили; организация экспозиции документации: с 22.08.2006 по 12.09.2006 по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж.

Информирование о проведении обсуждения документации: «Строительный Еженедельник» №31 от 14.08.2006; информация на досках объявлений, экспозиция документации; адресная рассылка информационного сообщения.

2. Обсуждение документации: 18.09.2006, ул. Савушкина, 83, зеленый зал.

В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступили.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**  
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: представлен один вариант.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## О результатах публичных слушаний по документации

27 декабря 2007 года  
Выборгский район  
Муниципальное образование «Парнас»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки, Проект планировки, совмещенный с проектом межевания, инженерная подготовка территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 10А нежилой зоны «Парнас», ограниченный транспортной развязкой на пересечении автодорожного обхода г. Санкт-Петербурга (КАД) с Приозерским шоссе, пр. Энгельса, пр. Культуры, пробивкой 9-го Верхнего пер., административной границей между двумя субъектами РФ – Санкт-Петербургом и Ленинградской областью.

**Заказчик: ЗАО «Энергофинанс».**  
Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступило.

Перечень проведенных публичных слушаний: 18.12.2006 по адресу: пр. Художников, 30 проведены публичные слушания Временного регламента застройки, Проекта планировки, совмещенного с проектом межевания, инженерной подготовки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 10А нежилой зоны «Парнас», ограниченный транспортной развязкой на пересечении автодорожного обхода г. Санкт-Петербурга (КАД) с Приозерским шоссе, пр. Энгельса, пр. Культуры, пробивкой 9-го Верхнего пер., административной границей между двумя субъектами РФ – Санкт-Петербургом и Ленинградской областью.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 07.12.2006 по 22.12.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и публичного слушания: публикация 07.12.2006 в газете «Северная Перспектива» №42(178); рассылка письменного уведомления главе МО «Парнас» Васильевой Г.В.; рассылка письменного уведомления депутату ЗАКСа Кучеренко В.М.; уведомление представителей общественности и организаций.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений: запросов от граждан и их объединения в ходе проведения градостроительной экспозиции не поступило. Организация градостроительной экспозиции в здании администрации Выборгского района по адресу: Б. Самсоновский пр., 8б около каб. 303 с 07.12.2006 по 22.12.2006.

Информирование о проведении публичного слушания: публикация 07.12.2006 в газете «Северная Перспектива» №42 (178); рассылка письменных уведомлений; уведомление представителей общественности и организаций.

2. Публичное слушание проведено 18.12.2006 по адресу: пр. Художников, 30.

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

1. 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, Проекта планировки, совмещенного с проектом межевания, инженерной подготовки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал 10А нежилой зоны «Парнас», ограниченный транспортной развязкой на пересечении автодорожного обхода г. Санкт-Петербурга (КАД) с Приозерским шоссе, пр. Энгельса, пр. Культуры, пробивкой 9-го Верхнего пер., административной границей между двумя субъектами РФ – Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, не возражали против реализации проекта градостроительного решения.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.01.2007 №28  
**О внесении изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 25.05.2004 №827**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения закрытого акционерного общества «Агропромышленная Корпорация «Земля» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2004 №343 «О проектировании и строительстве многофункционального центра по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 31, на пятне корп. 45, 47, 48, 50 севернее дома 11, лит. А по пр. Художников», согласно настоящему постановлению и приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 28.04.2004 №02-ЗК-05159 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство после реализации пунктов 2.1 и 2.2 постановления.

4. Внести изменение в постановление правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2004 №343 «О проектировании и строительстве многофункционального центра по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 31, на пятне корп. 45, 47, 48, 50 севернее дома 11, лит. А по пр. Художников», 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».

5. 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 16.01.2006 №28**

**ИЗМЕНЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ** при строительстве многофункционального центра по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 31, на пятне корп. 45, 47, 48, 50 севернее дома 11, лит. А по пр. Художников)

Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 02.03.2004 №343 «О проектировании и строительстве многофункционального центра по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 31, на пятне корп. 45, 47, 48, 50 севернее дома 11, лит. А по пр. Художников», дополнительно установив следующие инвестиционные условия:

Обязательство закрытого акционерного общества «Агро-промышленная Корпорация «Земля» об окончании строительства многофункционального центра по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 31, на пятне корп. 45, 47, 48, 50 севернее дома 11, лит. А по пр. Художников» в августе 2007 года.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№23 от 18.01.2007

**О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 16.10.2006 №257**

1. Внести в Положение о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденное распоряжением Комитета по строительству от 16.10.2006 №257 (далее – Положение), следующие изменения:

1.1. Абзац два пункта 1.3. Положения изложить в следующей редакции:

«Размер вознаграждения лицу, разработавшему документацию, на основании договора, заключаемого без проведения конкурса, определяется в соответствии с заявлением заинтересованного лица и не может превышать 10 процентов от суммы, выручаемой от предоставления объектов недвижимости».

1.2. В пункте 1.4.3. Положения слова «и уведомляет претендентов о принятом решении» исключить.

1.3. Пункт 3.4. Положения дополнить абзацем три следующего содержания:

«Принятие организатором конкурса заявки означает признание претендента участником конкурса».

1.4. Пункт 3.5. Положения исключить.

1.5. Пункты 3.6., 3.7., 3.8. Положения считать соответствующими пунктами 3.5, 3.6, 3.7 Положения.

1.6. Пункт 5.3. Положения дополнить абзацем следующего содержания:

«Настоящий пункт распространяется на отношения, возникшие с момента вступления в силу Закона Санкт-Петербурга №226-36 от 11.05.2006.»

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Крутова Н.В.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№131-р от 23.10.2006

**Об отмене Распоряжения Службы №58-р «О выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и Распоряжения Службы №59-р «О выдаче разрешения на строительство и подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта»**

В связи с приведением местного законодательства в соответствие с федеральным:

1. Отменить Распоряжение Службы №58-р от 08.06.2006 «О выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и

Распоряжение Службы №59-р от 09.06.2006 «О выдаче разрешения на строительство и подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта».

2. Распоряжение вступает в силу с момента его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением распоряжения оставляю за собой.

Начальник Службы А.И. Орт

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№226 от 28.09.2006

**О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 06.04.2006 №81**

Внести в распоряжение Комитета по строительству от 06.04.2006 №81 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 10-10А н/з «Парнас» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1. Название Распоряжения изложить в следующей редакции: «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 10А нежилой зоны «Парнас», ограниченной транспортной развязкой на пересечении автодорожного обхода г. Санкт-Петербурга (КАД) с Приозерским ш., пр. Энгельса, пробивкой 9-го Верхнего пер., административной границей с Ленинградской областью».

2. Текст Распоряжения изложить в следующей редакции:

«2.1. Согласиться с предложением ЗАО «Энергофинанс» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 10А нежилой зоны «Парнас», ограниченной транспортной развязкой на пересечении автодорожного обхода г. Санкт-Петербурга (КАД) с Приозерским ш., пр. Энгельса, пробивкой 9-го Верхнего пер., административной границей с Ленинградской областью, (далее – Территория), в срок до 20.02.2007.

2.2. Отделу перспективного развития Комитета по строительству в установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

2.3. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям», в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 №1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения», Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

2.3.1. Выдать Заказчику задание на подготовку документации по планировке Территории, согласованное в Комитете по градостроительству и архитектуре.

2.3.2. Копию задания на подготовку документации по планировке Территории представить в Отдел перспективного развития Комитета по строительству.

2.4. Заказчику:

2.4.1. По окончании разработки представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Городское агентство по промышленным инвестициям» согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

2.5. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям»:

2.5.1. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке Территории.

2.5.2. Осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 10А нежилой зоны «Парнас», ограниченной транспортной развязкой на пересечении автодорожного обхода г. Санкт-Петербурга (КАД) с Приозерским ш., пр. Энгельса, пробивкой 9-го Верхнего пер., административной границей с Ленинградской областью».

2.6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова».

3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№227 от 28.09.2006

**О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 04.07.2006 №154**

Внести в распоряжение Комитета по строительству от 04.07.2006 №154 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 23А, Б нежилой зоны «Ржевка» в Красногвардейском административном районе» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1. Название Распоряжения изложить в следующей редакции: «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 23А нежилой зоны «Ржевка» в Красногвардейском административном районе»

2. Текст Распоряжения изложить в следующей редакции

«2.1. Согласиться с предложением ЗАО «ДорАРСенал» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 23А нежилой зоны «Ржевка» в Красногвардейском административном районе, (далее – Территория), в срок до 01.09.2007.

2.2. Отделу перспективного развития Комитета по строительству в установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.

2.3. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям», в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 №1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения», Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

2.3.1. Выдать Заказчику задание на подготовку документации по планировке Территории, согласованное в Комитете по градостроительству и архитектуре.

2.3.2. Копию задания на подготовку документации по планировке Территории представить в Отдел перспективного развития Комитета по строительству.

2.4. Заказчику:

2.4.1. По окончании разработки представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Городское агентство по промышленным инвестициям» согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

2.5. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям»:

2.5.1. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке Территории.

2.5.2. Осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 23А нежилой зоны «Ржевка» в Красногвардейском административном районе».

2.6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова».

3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
ПРИКАЗ**

№161 от 30.10.2006

**О необходимости продления срока строительства жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Цент-**

На основании письма КА от 16.02.2006 №1-4-2393/1818 ООО «НОРДАВТО» информирует о намерении строительства **автомобильной мойки-СТО**, расположенной по адресу: пересечение пр. Энгельса, Суздальского пр. и Придорожной аллеи.

**Ориентировочные сроки: III кв. 2007 года.**

Проектная организация: **ООО «ИСМА»**. Адрес: Санкт-Петербург, Выборгская наб., 29, тел.: (812) 336-32-90.  
Заказчик: **ООО «НОРДАВТО»**, генеральный директор Иванов А.В., тел. (812) 715-58-48.

**Администрация Пушкинского района и ЗАО «Петростиль»** информируют население, что **19 февраля 2007 года в 16.00** в актовом зале администрации Пушкинского района (**г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24**) состоятся публичные слушания предпроектных предложений по воссозданию здания Офицерского собрания Собственного Е.И.В. Ковнова» под многофункциональный туристическо-гостиничный комплекс по адресу: г. Пушкин, Академический пр., участок 1 (северное пересечение с Академическим пер.), квартал 18123 по Дворцовой ул.

Градостроительная экспозиция демонстрационных и информационных материалов будет представлена **с 5 по 19 февраля 2007 года включительно** по адресу: г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24.

Доступ к экспозиции свободный.

Заказчик-инвестор: **ЗАО «Петростиль»**.

Адрес: 194021, Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, 39, тел. 294-14-65.

Разработчик предпроектных предложений: **ООО «Студия «РИМ»**.

Адрес: ул. Авиаконструкторов, 6, тел. 719-85-48.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде администрацией Пушкинского района в течение 30 дней со дня опубликования данного информационного сообщения по адресу: г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, тел. 466-24-14, Ольга Васильевна Ромашенко).

**Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга и администрация Московского района** информируют о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории в границах: Московский проспект – наб. Обводного канала – полоса отвода Балтийской линии ОЖД – Благодатная ул.

Заказчик: **Комитет по строительству.**

Проектировщик: **ГУ «НИИПЦ Генплана Санкт-Петербурга».**

**Публичные слушания состоятся 15.02.2007 в 17.00 в КДЦ «Московский» по адресу: Московский пр., 152, Малый зал.**

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции **с 01.02.2007 по 14.02.2007** в КДЦ «Московский» по адресу: **Московский пр., 152, Малый зал.**

Время работы экспозиции: понедельник – пятница с 11.00 до 17.00;

**Контактные телефоны:** 576-88-75 – администрация Московского района; 517-24-64, 315-27-22 – Комитет по строительству; 710-43-71 – ГУ «НИИПЦ Генплана Санкт-Петербурга».

**Администрация Курортного района Санкт-Петербурга** информирует о проведении публичных слушаний Временного регламента застройки (ВРЗ-1656) по адресу: Санкт-Петербург, курортный район, пос. Солнечное, территория, ограниченная береговой линией акватории Финского залива, границей базисного квартала 21137, 2-й Боровой ул., Приморским шоссе, границей территории пос. Песочный, и Проектов планировки и межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Солнечное, 2-я Боровая ул., участок 1 в целях осуществления строительства малоэтажного гостиничного и оздоровительного комплекса.

Заказчик: **ЗАО «Версия».**

Адрес: Санкт-Петербург, Красногвардейская пл., 2, лит. С, БЦ «Паллада», офис №336; тел. 331-34-33.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, второй этаж.**

**Градостроительная экспозиция открыта с 14 февраля 2007 года с 9.00 до 18.00.**

Вопросы и предложения принимаются письменно в здании администрации Курортного района по адресу: **г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, третий этаж, каб. 355** или по телефонам: **331-34-33, 437-41-88.**

Публичные слушания будут проводиться **5 марта 2007 года** в 16.30 по адресу: **г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, актовый зал (четвертый этаж).**



# СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

представляет  
ежегодный информационный справочник

## «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга 2007»



Издание содержит информацию об участниках строительного рынка и структурах, координирующих деятельность инвестиционно-строительного комплекса, и отражает количественные и качественные изменения, произошедшие в отрасли за последний год.

### СОДЕРЖАНИЕ

**Раздел 1 (официальный):** информация об отраслевых исполнительных органах строительного комплекса, материалы о деятельности ССОО и партнеров.

**Раздел 2 (тематический):** информация о ведущих инвестиционно-строительных компаниях (по сферам деятельности).

Приглашаем разместить информацию о деятельности возглавляемой Вами организации в юбилейном информационном справочнике «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга».

По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам:

**571-31-12, 336-45-54, e-mail: pr@stroysoyuz.ru**

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний предпроектных проработок временной автостоянки для кратковременного отстоя автотранспорта и хозяйственной зоны по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе, участок 4 (восточнее уч. 1), для обслуживания санаторного корпуса и гостевых коттеджей.

Инвестор: **ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»**.  
Адрес: 191014, Санкт-Петербург, Саперный пер., 24, пом. 3Н, лит. А, тел. 312-07-78.  
Заказчик: **ООО «Особняк»**.  
Адрес: 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, 36, тел. 325-58-81.  
Проектная организация: **ООО «УПС-95»**.  
Адрес: 197227, Санкт-Петербург, ул. Байконурская, 13, корп. 2, тел. 393-19-22.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **г. Сестрорецк, площадь Свободы, 1**, здание администрации Курортного района, второй этаж (Белый зал).

**Градостроительная экспозиция открыта с 13 февраля 2007 года с 9.00 до 18.00.**  
Вопросы и предложения принимаются письменно в здании администрации Курортного района по адресу: **г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, третий этаж, каб. 355** или по тел.: **433-81-51, 437-41-88.**

Публичные слушания будут проводиться **5 марта 2007 года в 17.00** по адресу: **г. Сестрорецк, площадь Свободы, 1**, здание администрации Курортного района, четвертый этаж, актовый зал.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний проекта строительства санаторного корпуса и гостевых коттеджей по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе, участок 1.

Инвестор: **ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»**.  
Адрес: 191014, Санкт-Петербург, Саперный пер., 24, пом. 3Н, лит. А, тел. 312-07-78.  
Заказчик: **ООО «Особняк»**.  
Адрес: 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, 36, тел. 325-58-81.  
Проектная организация: **ООО «ППФ «А.Лен»**.  
Адрес: 191104, Санкт-Петербург, ул. Короленко, 7-27, тел. 579-55-81.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **г. Сестрорецк, площадь Свободы, 1**, здание администрации Курортного района, второй этаж (Белый зал).

**Градостроительная экспозиция открыта с 13 февраля 2007 года с 9.00 до 18.00.**  
Вопросы и предложения принимаются письменно в здании администрации Курортного района по адресу: **г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, третий этаж, каб. 355** или по тел.: **433-81-51, 437-41-88.**

Публичные слушания будут проводиться **5 марта 2007 года в 16.30** по адресу: **г. Сестрорецк, площадь Свободы, 1**, здание администрации Курортного района, четвертый этаж, актовый зал.

Администрация Петроградского района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о выполнении работ по проектированию и строительству:

Распределительно-трансформаторной подстанции (РТТП-1) по адресу: Крестовский остров, пересечение Спортивной ул. и Вяземской ул. (восточнее дома 8, лит. А по Спортивной ул.)

Распределительно-трансформаторной подстанции (РТТП-2) по адресу: Крестовский остров, Прожекторная ул., участок 1 (севернее дома 29, лит. А по Морскому пр.)

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-1) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория дома 16 по наб. Мартынова.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-3) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория дома 29 по Морскому пр.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-5) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория Гребной ул. севернее Морского пр.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-7) по адресу: Крестовский остров, у дома 7 по ул. Эсперова.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-8) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория дома 22-24 по Морскому пр.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-10) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория

на пересечении пр. Динамо и Вязовой ул.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-11) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория дома 14 по пр. Динамо.

Универсальной Комплектной трансформаторной подстанции (УКТП-14 и 15) по адресу: Крестовский остров, внутриквартальная территория дома 34 по Крестовскому пр.

Функциональное назначение объектов: Электроснабжение жилой застройки Крестовского острова.

Сроки реализации проекта:

Проектирование: II квартал 2005 года – III квартал 2007 года.

Строительство: I квартал 2007 года – III квартал 2008 года.

**Заказчик:** ОАО «Ленэнерго».

**Адрес:** 191186, Санкт-Петербург, Марсово поле, 1, тел. 331-87-95, факс 331-87-96.

Генеральный проектировщик и подрядчик: ЗАО «ЭФЭСК».

**Адрес:** 191124, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, 19, тел. 380-02-71, факс 380-24-39.

Градостроительная экспозиция (временный регламент застройки и проект строительства) будет размещена в помещении библиотеки по адресу: Крестовский остров, Кемская ул., 8/3 с 9 февраля 2007 года с 10.00 до 17.00.

Публичные слушания состоятся 19 февраля 2007 года в 18.00 в помещении библиотеки по адресу: Крестовский остров, Кемская ул., 8/3.

В отличие от недвижимости, которая по определению никуда не движется, петербургская Ярмарка Недвижимости за шесть лет своего существования неоднократно меняла «прописку». И очередной XIV Ярмарке также не сидится на месте. Весенняя Ярмарка Недвижимости пройдет с 23 по 25 марта в Петербургском СКК (пр. Гагарина). Это – не случайность и не вынужденная мера, а продуманная стратегия, поскольку первая петербургская выставка по недвижимости все эти годы росла вместе с рынком.

Для новоселья Ярмарки можно найти по крайней мере три причины. Во-первых, каждый раз выставка переезжала на новую площадку, потому что становилась больше (Дом Дружбы – «Юбилейный» – Центральный Манеж – Ленэкспо – Ледовый дворец – Петербургский СКК).

#### МАСШТАБНЕЙ, ВЫШЕ, СИЛЬНЕЕ!

Площадь XIV Ярмарки увеличится вдвое по сравнению с предыдущей (с 5,5 тыс. кв. метров в Ледовом до 10 тыс. кв. метров в СКК). Выставка займет всю центральную арену – здесь будут располагаться экспозиции Ярмарки Недвижимости и «Салона Зарубежной Недвижимости», новый раздел выставки «Коттеджные поселки», а также шесть залов для семинаров и кафе.

Во-вторых, смена площадки всегда означает ротацию контингента посетителей, ведь по статистике не менее четверти посетителей выставки – жители ближайших районов. С этой точки зрения перемещение в СКК очень удачно, поскольку жилые кварталы вокруг Парка Победы, как и весь Московский район, считаются одними из самых дорогих и престижных в городе, а соседнее Купчино – один из самых населенных и активно застраиваемых районов. И третья причина новоселья – широкие, в прямом смысле этого слова, возможности Петербургского СКК. Удачная планировка

## Ярмарка Недвижимости: в движении к успеху

экспозиции позволяет сформировать более широкие проходы, чтобы посетителям не было тесно. Наконец, еще большее число компаний сможет позволить себе стенды индивидуальной конструкции (число таких компаний растет от выставки к выставке). Так что есть, где развернуться!

О своем участии в предстоящей Ярмарке Недвижимости уже заявили более 150 компаний, в числе которых 20 новых. По данным на 25 января, забронировано 85 процентов выставочных площадей. Участников ожидается примерно на 30 процентов больше, чем на последней выставке, кроме того, увеличится площадь самих стендов.

#### ЛИДЕРЫ РЫНКА, НОВЫЕ УЧАСТНИКИ И НОВЫЕ РАЗДЕЛЫ

Самые большие стенды забронировали ведущие компании петербургского строительного рынка: «Строймонтаж», «Петербургская Недвижимость», «Пионер», «Росстрой», «ЛенспецСМУ», «Маяк», «Сигма», «ИПС», «Лентек», «М-Индустрия», «Авекс», «Итака» и другие. Как всегда, на выставке будут представлены не только лучшие строительные и риэлторские компании города, но и банки, ипотечные брокеры, а также фирмы, предлагающие страховые и юридические услуги. От метро «Парк Победы» до выставки и обратно будут курсировать бесплатные автобусы. Спонсором проезда выступила компания «Ленстройтрест».

На выставку «Салон Зарубежной Недвижимости» поступило уже более 50 заявок от компаний, представляющих недвижимость 30 стран мира.

«Салон Зарубежной Недвижимости» – единственная выставка такого рода в Петербурге. По данным опроса посетителей прошлого Салона, больше всего петербуржцев интересуют «курортные» направления – Черногория, Испания и Болгария,

а лидером спроса остается недвижимость в соседней Финляндии.

Ярмарка Недвижимости шагает в ногу со временем, и открытие новых разделов выставки посетители и участники уже воспринимают как добрую традицию. На XIV Ярмарке будут представлены два новых раздела – «Коттеджные поселки» и «Недвижимость курортов». По данным аналитиков, как на рынке коттеджей, так и на рынке курортной недвижимости сегодня сосуществуют две очевидных тенденции: неудовлетворенный спрос и дефицит актуальной информации о «горячих» объектах. Вот почему общение между продавцами и покупателями в рамках новых разделов ожидается крайне плодотворное.

Несмотря на то, что прием заявок от экспонентов на проведение семинаров открыт совсем недавно, уже сегодня ясно, что программа деловых семинаров весенней Ярмарки станет еще более интересной и насыщенной. По просьбам участников и посетителей выставки Оргкомитет принял решение открыть дополнительный зал для семинаров. Если на осенней выставке работали пять залов, на весенней их будет шесть: четыре – для мероприятий Ярмарки Недвижимости, один – для «Салона Зарубежной Недвижимости» и еще один – для семинаров по коттеджным поселкам и загородному строительству. Организация дополнительного зала позволит провести на выставке еще не менее 10 семинаров. Как ожидается, в рамках Деловой программы Ярмарки Недвижимости состоится не менее 60 мероприятий (семинаров, презентаций, круглых столов и т.д.).

#### «КРАШ-ТЕСТ» ДЛЯ ИПОТЕКИ

В условиях активного роста и постепенной стабилизации цен на рынке недвижимости, наряду с крайне «нервной» динамикой пла-

тежеспособного спроса, на первое место выходят различные кредитные продукты, предлагаемые участниками рынка ипотеки. С этой точки зрения Ярмарка Недвижимости станет своеобразным «краш-тестом» для новых, еще не «обкатанных» ипотечных программ, которые сегодня предлагаются петербуржцам. Выставка наглядно покажет, какие ипотечные продукты пойдут «на ура», а какие будут пользоваться меньшим спросом. Очевидно одно: строители, риэлторы и банкиры, кровно заинтересованные в продажах, предложат посетителям наиболее интересные условия по приобретению жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке. Не меньше приятных сюрпризов готовят посетителям Ярмарки компании, работающие на рынке коттеджного строительства, и фирмы, предлагающие недвижимость российских и зарубежных курортах.

Одним словом, Ярмарка движется, и движется, как всегда, к успеху!

**Организатор Ярмарки Недвижимости** – НП «Торговый Петербург»

**Постоянный генеральный спонсор** – корпорация «Строймонтаж»

**Официальный спонсор** – «Райффайзенбанк»

**Спонсор деловой программы** – группа компаний «Пионер»

**Спонсор выставки «Салон Зарубежной Недвижимости»** – компания MASA International

**Спонсор деловой программы «Салона Зарубежной Недвижимости»** – группа компаний Rustar

**Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»** – компания «ИВИ-93»



Тел. Оргкомитета: 320-24-57, 320-24-53  
www.yarmarka-expo.ru

На правах рекламы

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО Ульянка и МО Дачное) на градостроительную экспозицию по разработке «Проекта дноочистительных работ на реке Новая (на участке от пр. Народного Ополчения до ул. Солдата Корзуна)».

Сроки проектирования: 2005-2006 годы.

Планируемые сроки реализации проекта: 2008-2009 годы.

Заказчик: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности правительства Санкт-Петербурга.

Адрес: 197046, Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, 5/3, тел./факс: 232-01-53, 233-37-93, oleg@ecodata.spb.ru.

Проектная организация: Федеральное государственное унитарное научно-производственное предприятие «Геологоразведка».

Адрес: 192019, Санкт-Петербург, ул. Книпович, 11, корпус 2, тел. 567-84-94, semenov44@rambler.ru.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 29 января по 28 февраля по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся 28.02.2007 в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18 в каб. 369 администрации Кировского района.

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](http://www.gov.spb.ru)).

Администрация Невского района информирует:

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», филиал «Левобережный Водоканал» планирует реконструкцию Южной водопроводной станции с целью размещения установок ультрафиолетового облучения (УФО) для обеззараживания воды по адресу: Санкт-Петербург, ул. Прогонная, 10.

Заказчик: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», филиал «Левобережный Водоканал».

Адрес: 196084, Санкт-Петербург, ул. Смоленская, 27.

Проектная организация: ЗАО «Фирма СЭНС».

Адрес: 191024, Санкт-Петербург, Невский пр., 119-88.

Градостроительная экспозиция демонстрационных и информационных материалов

открыта с 01.02.2007 года по 15.02.2007 года в актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163 (ежедневно с 9.00 до 18.00).

Общественные слушания по данному проекту пройдут 19.02.2007 года в 16.00 в актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163.

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Нарвский округ») на градостроительную экспозицию по предполагаемой Реставрации с приспособлением под административное здание с элементами реконструкции корпуса зала заседаний Кировского райсовета (бывший кинотеатр «Прогресс») по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18.

Сроки проектирования: 01.11.2005 – 01.11.2006.

Планируемые сроки реализации проекта: I квартал 2007 года – IV квартал 2008 года.

Заказчик (застройщик): ООО «Славстрой».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Заставская, 33, лит. О, тел. 329-55-50.

Проектная организация: ООО АП «Урбан».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, 63, корп. 1, тел. 320-06-39.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 29.01.2007 по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся 14.02.2007 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 о результатах публичных слушаний можно ознакомиться в сети Интернет ([www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)).

Администрация Василеостровского района информирует

о проведении публичных слушаний по документации:

Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1436) по адресу:

Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный 5-й линией, Большим пр., 6-й линией и Средним пр.

Организатор подготовки документации: ОАО «ИМБИРЬ».

Адрес: Санкт-Петербург, В.О., 5-я линия, 42, тел. 331-75-18, доб. 220.

Проектная организация: ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана Санкт-Петербурга».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел.: 312-01-63, 310-79-47.

С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции в здании администрации Василеостровского района по адресу: Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., 55, первый этаж (помещение для экспозиций).

Экспозиция будет открыта с 8 по 28 февраля 2007 года.

Доступ свободный с 9.00 до 18.00.

Публичные слушания состоятся 28 февраля 2007 года в 17.00 по адресу: В.О., Большой пр., 55, каб. 25 (помещение администрации Василеостровского района).

Тел. для справок в администрации Василеостровского района 323-70-27.

## | ОБЗОР

# Риэлторское затишье

**После ажиотажного спроса и роста цен на жилье в 2006 году, начало 2007 года характеризуется затишьем. Кроме того, длинные новогодние праздники, двукратный рост цен на жилье в Петербурге и отсутствие денег у населения не способствуют активности на рынке.**

Причем данная ситуация касается не только рынка купли-продажи, но и аренды жилья, правда, в меньшей степени.

## БЛИЖАЙШАЯ СТАГНАЦИЯ

Заместитель директора «Центрального агентства недвижимости» (ЦАН) Елена Павловская сообщила, что на первой после новогодних праздников неделе – с 10 января, активность и покупателей, и продавцов была на нуле. Все приходило в себя после длительного отдыха.

С 15 января спрос стал более активным, в АН стали поступать звонки от клиентов, и все постепенно приходит в норму. Посленовогоднее затишье бывает каждый год, однако, если сравнивать с 2006 годом, ажиотажным для рынка недвижимости, можно заметить, что тогда активность в это время была выше – сказывалась общая ситуация на рынке. Сейчас стагнация, и в ближайшее время вряд ли что-то изменится.

Заместитель директора АН «Бекар» Николай Лавров утверждает, что в настоящий момент активности на рынке купли-продажи жилья практически нет, поскольку в декабре все старались завершить сделки и покупки. В 2006 году была гонка, поэтому сейчас после Нового года ее нет. Все устали от праздников, неактивно начинают работать. В середине февраля начнут шевелиться, поэтому в марте-апреле рынок должен оживиться.

По статистике генерального директора АН «Бенуа» Дмитрия Щегельского, цены на объекты в начале января 2007 года остались на уровне ноября 2006 года. Средняя цена 1 кв. метра по Санкт-Петербургу составляет \$2,6 тыс.

## ХАРАКТЕРИСТИКА СКИДОК

По мнению Елены Павловской, если говорить о скидках при продаже, все зависит от квартиры и ее характеристик. Однако всегда важна адекватность оценки жилья как продавцом, так и риэлтором, ведущим сделку. Если риэлтор – профессионал, то торги незначительны.

Если продавец попадается строптивый и неверующий – не желает снижать цену, не-

смотря на ситуацию на рынке, то в конечном итоге все равно приходится снижать цену. При этом увеличивается время экспозиции – желающих купить сейчас и так немного, тем более нет тех, кто хочет купить дорого. Максимальные скидки можно получить при покупке дорогих объектов, в отношении дешевого жилья – минимальные.

Николай Лавров дополняет: торг принят, но не так, как должно быть. Народ неохотно торгуется, еще не отошел от ажиотажного. Максимальный торг возможен при продаже эксклюзивных объектов, где в цену закладывается 10 процентов на торг и они скидываются. Минимальный торг происходит по типовому жилью, которого много. Там не торгуются, если цена большая, люди просто не звонят, а при низкой цене – берут сразу.

## ОДНОКОМНАТНЫЙ СПРОС

Наиболее востребовано типовое жилье. Это, как правило, однокомнатные и чуть менее ликвидные недорогие двухкомнатные квартиры небольшой площади, ценой от \$80 тыс. Востребованы 1-2-комнатные квартиры в новых домах и домах постройки не позднее 10 лет. Это самое ликвидное

в основном, расположены в престижных районах среди спальных, например, в Приморском; стоимость – от \$100 тыс.

## ПЕРВИЧНЫЕ ПОКУПАТЕЛИ

В основном большинство «прямых» покупателей, то есть с «живыми деньгами» – иногородние. Родители покупают квартиры для детей-студентов, дети, обосновавшиеся в Петербурге, «перевозят» сюда родителей. Зачастую приезжие соглашаются на непопулярное жилье в надежде в дальнейшем улучшить свои жилищные условия. Инвестиционных сделок на вторичном рынке практически нет, говорит Елена Павловская.

Приобретают жилье в основном молодые менеджеры с большой белой зарплатой, берущие под эти цели ипотеку, добавляет Николай Лавров. После начала снижения стоимости жилья его мало рассматривают в качестве объекта для инвестирования.

Сейчас нет надежды на сверхприбыль. Покупают те, кому нужно жилье, либо вкладывают деньги в долгосрочный проект. Продают те, кто не успел продать на ажиотаже и ждал высокую цену, либо люди, желающие изменить жилищные условия.

## ПРИОБРЕТАЮТ ЖИЛЬЕ В ОСНОВНОМ МОЛОДЫЕ МЕНЕДЖЕРЫ С БОЛЬШОЙ БЕЛОЙ ЗАРПЛАТОЙ, БЕРУЩИЕ ПОД ЭТИ ЦЕЛИ ИПОТЕКУ

жилье, более-менее однородный социальный слой. Стоимость жилья, по словам Николая Лаврова, составляет \$2-3 тыс. за 1 кв. метр в зависимости от места и типа дома. Низко востребовано большое жилье, а также старый фонд без капремонта, потому что под него нельзя взять ипотеку.

Елена Павловская думает, что многие покупатели выбирают жилье, исходя из его стоимости и наличия необходимой суммы на покупку, нежели исходя из потребительских характеристик квартиры. Популярностью стали пользоваться комнаты, по причине их дешевизны по сравнению с квартирами, на которые у многих не хватает денег.

Наибольший спрос сейчас на типовое жилье в Невском, Красногвардейском, Калининском (у метро «Академическая») районах, в не самых отдаленных местах Красносельского района. Помимо дешевых квартир пользуются спросом качественные однокомнатные квартиры в современных домах с удобной планировкой, построенные за последние 3-5 лет. Такие квартиры,

жилье на первичном рынке более востребовано, поскольку оно дешевле, нежели на вторичном рынке. Кроме того, строительные компании более подвижны. После получения документов о прохождении госкомиссии цена на квартиры вырастает на 10 процентов, но квартира в собственности облагается налогом на продажу.

Покупка квартиры в строящемся доме – беспроигрышный вариант, так как она подорожает после оформления собственности на жилье как минимум на 20 процентов. При этом понятно, что покупатель, какой бы ни была надежной строительная компания, рискует.

Кроме того, сейчас стоимость 1 кв. метра на первичном рынке чуть меньше, чем на вторичном, за счет предложений с поздними сроками сдачи. Однако и метраж квартир здесь, несомненно, больший. Кроме того, все меньше людей хотят ехать в «хрущевки» – они выбирают новостройки, если у них есть возможность подождать с заселением в новое жилье.

## АРЕНДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Заместитель директора «ЦАН» Елена Подкорытова сказала, что рынок аренды жилья в начале 2007 года показал большую активность по сравнению с 2006 годом. Очень много предложений элитных квартир. В январе 2007 года спрос и предложение примерно равны, наблюдается небольшой перевес в сторону предложения. Наиболее востребованы комнаты и однокомнатные квартиры эконом-класса.

Директор департамента аренды жилого фонда АН «Бекар» Елена Исаенко отметила, что рынок аренды после нового года малоактивен – так называемый «мертвый сезон». Минимальная стоимость аренды квартиры составляет 11 тыс. рублей.

Большим спросом пользуются качественные 1-комнатные квартиры в центре города за \$700-1200 в месяц и элитные квартиры в новых современных домах. Наименьшим спросом пользуются 2- и 3-комнатные квартиры среднего уровня стоимостью 18-40 тыс. рублей в месяц.

По данным Дмитрия Щегельского, сегодня на рынке аренды жилья все больше проявляется класс людей, специально приобретающих жилье для сдачи в аренду. Количество таких наймодателей находится на уровне 20 процентов от общего количества.

## СОБСТВЕННИКИ И СЪЕМЩИКИ

Сейчас собственники сдают в аренду жилье, освободившееся от предыдущих клиентов. Цель – получение дополнительного дохода. Зачастую сдаются комнаты в своих просторных квартирах. Как правило, такими собственниками являются пенсионеры, нуждающиеся в дополнительном доходе для оплаты коммунальных платежей, уверяет Елена Подкорытова. Часто сдаются комнаты в коммунальных квартирах. Элитные квартиры нередко сдаются в аренду иностранными гражданами, инвестирующими средства в недвижимость Петербурга.

По данным Дмитрия Щегельского, сегодня на рынке аренды жилья все больше проявляется класс людей, специально приобретающих жилье для сдачи в аренду. Количество таких наймодателей находится на уровне 20 процентов от общего количества.

Арендуют жилье люди, у которых следующие обстоятельства: хозяева предыдущего жилья необоснованно подняли арендную плату в 2-3 раза; студенты, у которых возникли проблемы на предыдущей квартире либо не удается «ужиться» в общежитии; приезжие; предпринятия – для приезжающих в командировку и на стажировку; иностранные граждане, приезжающие на работу; молодожены или живущие в гражданском браке пары; молодые «одиночки», желающие жить отдельно от своей семьи.

БЕСЕДОВАЛ ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

## | ДОРОЖНЫЕ РАБОТЫ

**Необычайно теплая зима не внесла особых коррективов в планы дорожников. Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству придерживается основных принципов: январь и февраль неизменно остаются временем для проведения конкурсных процедур и отбора кандидатов на ремонт магистралей города.**

В 2007 году финансирование строительства и ремонта дорог и мостов в Санкт-Петербурге увеличилось на 46 процентов и составило 30 млрд рублей. Из них на капитальный ремонт дорог в 2007 году выделено 6 млрд рублей.

В прошлом году было отремонтировано 95 улиц, Выборгская и Ушаковская набережные, Пулковское, Приморское, Волонское, Красносельское шоссе, Московский проспект. Текущий ремонт дорог был закончен поздней осенью, а сейчас, благо позволяет погода, продолжаются работы по капитальному ремонту на магистральных и мостах города.

В нынешнем году предстоит закончить работы по капитальному ремонту улиц, начатые в 2005-2006 годах. На Васильевском острове – это Наличная улица от На-

## Где нас ждет капитальный ремонт?



Фото Владимира Тилеса

химова до Морской наб. (с трамвайными путями); в Адмиралтейском – Лермонтовский пр. от Рижского пр. до Садовой ул. и пл. Тургенева; в Выборгском – пр. Энгельса от Скобелевского пр. до Светлановской ул., Полюстровский пр. от Кантемировской ул. до 1-го Муриноского пр., в Невском районе – ул. 2-й Луч от ул. Книпович до пл. Бехтерева.

В Кировском районе должен закончиться первый этап капитального ремонта – проезд на Лесной мол (транспортная перемычка между дорогой в Угольную гавань и дорогой на Турухтанские острова), в пос. Песочный – Ленинградская улица.

В 2007-2008 годах в план капитального ремонта объектов дорожного строительства включено 23 объекта. Это улицы, пло-

щади и набережные города, которые перестали соответствовать нормативным требованиям сегодняшнего дня.

В 2007 году начнется капитальный ремонт Исаакиевской пл., Гренадерской ул., наб. реки Карповки – от Большого пр. П.С. до Чаковского пр., ул. Мира – от ул. Котовского до парка №3, ул. Чапаева, Котовского, Большой Монетной ул., Богатырского пр. – от Светлановской пл. до пр. Испытателей, Вербной ул., ул. А. Матросова, Кадетского бульвара, ул. Мичурина, Мгинской ул., 2-й Советской ул., ул. Марата – от Колокольной до Боровой ул., Оранжевой улицы (г. Пушкин), выборочно – наб. реки Фонтанки.

В 2007-2008 годах это будут: пл. Ломоносова, Лифляндская ул. – от наб. Обводного канала до ул. Калинина; ул. Калинина, ул. Третьякова – от ул. Калинина до ул. Маршала Говорова, пр. Маршала Говорова – от ул. Шкапина до Краснопутиловской ул., пр. Испытателей – от Богатырского пр. до Комендантской пл., Лесной пр. – от ул. Академика Лебедева до Институтского пер., Новочеркасский пр. – от Якорной ул. до Заневской пл. и узел Якорный.

МАРИАННА РАХМАН

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ

# Специфика управления недвижимостью



**Специфика управления бизнес-центром определяется задачами, стоящими перед управляющей компанией, организующей менеджмент на объекте. Основная задача любого управленца – это достижение максимальной эффективности управления в бизнес-центре.**

Понятие эффективности управления любым коммерческим объектом тесно связано с целями собственника здания. Достижение бизнес-целей собственника невозможно без создания комфортных условий для плодотворной деятельности людей в деловом центре. Обеспечение максимально удобного и в то же время безопасного доступа в здание, профессиональное техническое обслуживание, организация дополнительного сервиса на объекте, индивидуальный подход к арендаторам, контроль исполнения договорных обязательств в отношении оказываемых услуг – важные задачи, от успеха реализации которых зависит репутация управляющей компании и имидж бизнес-центра.

Стабильный и постоянно растущий доход – основная цель собственника и необходимое условие эффективного управления. Основная часть средств, выделяемых на содержание здания, расходуется на техническую эксплуатацию. Задача профессионального управляющего – оптимизировать эти издержки за счет грамотной организации работы всех сервисных служб на объекте.

Если собственник решил продать бизнес-центр, предметом торгов может являться как непосредственно сам объект недвижимости, так и тот доход, который он приносит. В последнем случае управление выступает в качестве самостоятельного актива. Также отдельным активом может быть профессионально организованная система эксплуатации. В случае продажи наличие на объекте профессиональной управляющей компании с опытом управления не менее трех лет является дополнительным преимуществом. Отказ покупателя от услуг профессионалов может привести к финансовым и качественным потерям.

Профессиональное управление увеличивает рыночную стоимость здания за счет продуманной маркетинговой стратегии и качественного технического обслуживания, одной из главных целей которого является управление показателями физического износа здания.

**СРЕДСТВА**

Любой владелец хочет получать максимально высокий доход от своей недвижимости. Доходность бизнес-центра складывается из максимальной выручки от коммерческого использования здания и оптимизированных издержек на его содержание.

Для высокой заполняемости основным инструментом выступает **брокеридж** – как искусство продажи или сдачи в аренду коммерческих помещений. Цель брокериджа – максимально эффективное использование всех площадей здания. В идеале

сдаются не только полезные площади офисного объекта, но и места общего пользования. Также активно практикуется поэтажная арендная ставка.

Высокая **заполняемость** бизнес-центра вовсе не означает, что он должен быть заполнен полностью, на 100 процентов – наоборот, это может сигнализировать о заниженных арендных ставках, а не об эффективном управлении. Заполняемость в 98 процентов можно считать оптимальной. Оставленные в резерве свободные помещения могут понабиться якорным арендаторам при расширении их компаний.

Другим важным инструментом текущего брокериджа служит график окончания сроков всех договоров аренды. Профессиональный управляющий заранее позаботится о том, чтобы площадь не пустовала.

Повысить доходность бизнес-центра возможно за счет расширения линейки дополнительных услуг, которые могут стать реальным конкурентным преимуществом бизнес-центра.

**Размещение управляющей компании и технических служб на объекте.** Для этого, как минимум, требуется кабинет для управляющего, помещения для технической, клининговой служб и охраны. Управляющая компания занимает эти площади, оплачивая их по льготным арендным ставкам. Таким образом, она подтверждает прозрачность своих намерений относительно достижения одной из основных целей собственника – получения максимальной прибыли от здания. Философия управления должна распространяться в первую очередь на самих управленцев, иначе она теряет смысл.

**Клининг.** В случае если уборка офисных помещений не включена в стоимость арендной ставки, клининг может стать дополнительным источником дохода для собственника бизнес-центра. Не стоит забывать, что чистота – понятие субъективное. Система клининга на офисном объекте должна быть настолько гибкой, чтобы предложить арендатору стандарт чистоты, соответствующий его требованиям и бюджету.

**Телекоммуникационные услуги.** Профессиональная управляющая компания должна предложить арендатору нескольких операторов, действующих на рынке услуг связи. Также управленцы могут провести тендер и выбрать альтернативного оператора, который зачастую предлагает более гибкую ценовую и сервисную политику.

**Рекламные услуги.** Как правило, они сводятся к информированию посетителей и арендаторов бизнес-центра о компании-заказчике, ее продуктах и услугах. Пути реализации рекламных кампаний могут быть разными. Сдача в аренду рекламных мест – наиболее распространенная услуга бизнес-центра. В идеале размещение рекламы на фасаде здания должно планироваться еще на стадии проектирования (места для креплений, энергорасход и т.п.).

**Услуги.** Чем шире перечень услуг, тем больше возможностей выбора у клиента – и, соответственно, выше доход собственника. Размещение на территории бизнес-цент-

ра необходимых сервисных служб и организаций экономит время и силы арендаторов, а также решает маркетинговые задачи по продвижению объекта на рынке. Страховые, юридические (иногда управляющая компания имеет в штате юриста для консультирования арендаторов), консалтинговые фирмы, туристические агентства, курьерская служба, копи-центр, обменный пункт, банкомат, услуги переводчика и секретаря – далеко не полный список сервисов, значительно повышающих привлекательность бизнес-центра в глазах потенциальных арендаторов. Некоторые бизнес-центры предлагают гостиничные услуги. В общественной части современного бизнес-центра можно найти салон красоты, фитнес-центр, стоматологический кабинет, аптеку, торговый павильон, зону отдыха, кафе и другие сервисы для повышения лояльности арендаторов и посетителей здания.

**ОПТИМАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ**

**Эксплуатация и клининг.** Технология аутсорсинга помогает получать более качественные услуги при снижении общих издержек. На аутсорсинг целесообразно отдать техническое обслуживание здания и клининг. Преимущества привлечения профессиональных эксплуатационных и клининговых организаций для обслуживания бизнес-центров очевидны – собственник избавляется от проблем и затрат, связанных с кадрами, может сконцентрироваться на своем основном бизнесе, а бизнес-центр получает дополнительное преимущество для потенциальных арендаторов.

**Энергозатраты.** Покупка мощностей, стоимость подключения и последующая оплата энергопотребления требуют огромных капиталовложений, и в будущем эти суммы будут только расти. Сэкономить на энергозатратах возможно только за счет их максимально эффективного использования, поэтому собственникам необходимо привлекать профессиональных консультантов еще на стадии проектирования инженерной инфраструктуры здания.

В ситуации, когда управляющая компания имеет дело с уже функционирующим объектом, для оптимизации энергозатрат необходима, по крайней мере, установка счетчиков включения/выключения – для выработки оптимальных режимов энергопотребления.

**Планирование и бюджетирование.** Организация гибкой и открытой системы управления и эксплуатации на объекте – залог эффективности управляющей компании. Открытость системы позволяет контролировать все процессы, происходящие в бизнес-центре, и оперативно управлять ими. Основными инструментами здесь являются планирование и бюджетирование. Четкий контроль и прозрачность деятельности управляющей компании способствуют установлению доверительных отношений с собственником.

Доверие для управляющей компании – это тот нематериальный актив, который формирует репутацию и привлекает новых клиентов.

**УПРАВЛЕНИЕ В ЦИФРАХ**

По данным УК «Система», процентное соотношение расходов на содержание бизнес-центра класса В к доходам (от арендопригодных площадей) выглядит следующим образом:

- услуги управления – до 10 процентов;
- эксплуатация и клининг – до 20 процентов;
- коммунальные платежи – до 15 процентов;
- охрана объекта – до 8 процентов.

Итого на содержание объекта – до 50 процентов.

Таким образом, больше всего средств тратится на техническую эксплуатацию объекта, безопасность и коммунальные платежи. Средний показатель доходности офисных объектов в Петербурге составляет 12-18 процентов.

ЕВГЕНИЙ ЯКУШИН, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «СИСТЕМА»

**ПЕРЕЧЕНЬ ОРГАНИЗАЦИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ, ОСУЩЕСТВИВШИХ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2006 ГОДУ**

№ п/п	Застройщик	Мощность, кв.м
1	Комитет по строительству	162 169,3
2	ООО «Концерн «ЛЭК Истейт»	109 880,4
3	ЗАО «ЮИТ Лентек»	99 166,4
4	ЗАО «СК «Темп»	91 311,0
5	ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ»	79 815,5
6	ЗАО «М-Индустрия»	76 719,6
7	ЗАО «Строительный трест»	65 944,0
8	Управление ФСБ России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области	53 402,3
9	ЗАО «Коломья-Ретро»	49 721,5
10	ЗАО «Финансово-строительная группа «Воин»	47 966,1
11	ЗАО «Домостроительный комбинат № 3»	47 958,1
12	ЗАО «ИВИ-93»	46 575,5
13	ООО «Гатчинский ДСК»	45 201,1
14	ЗАО «Строительная корпорация «РосСтрой»	43 792,0
15	ЗАО «СПб Мировой Финансовый и Торговый центр»	43 230,0
16	ЗАО «Северный город»	41 266,0
17	ЗАО «Россима»	38 113,4
18	ООО «Прага Строй»	35 951,5
19	ООО «СК «Петербургская недвижимость»	34 913,4
20	СПб Государственный инженерно-экономический университет	33 912,3
21	ГОУ ВПО СПб государственный горный институт им. Г. В. Плеханова	33 392,8
22	ООО «Стройкорпорация «Элис»	31 300,6
23	ЗАО «Проммолит»	28 490,1
24	ООО «СК «Импульс»	27 933,0
25	ЗАО «Ленжилстрой»	27 663,8
26	ЗАО «Соотечественник»	27 614,7
27	ЗАО «Омега»	27 240,0
28	ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания»	26 840,5
29	ФГУП «Научно-исследовательский институт лазерной физики», ФГУП «Государственный оптический институт имени С.И. Вавилова»	25 981,1
30	ЗАО «Дом»	25 704,0
31	ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование, строительство»	23 396,3
32	ООО «Транстрой»	23 215,7
33	ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области	23 207,0
34	ОАО «Ленстройреконструкция»	22 393,3
35	ЗАО «Фирма «Р.К.Г.»	20 597,1
36	ЗАО «Строительный трест 39»	20 186,4
37	СПК Племенной з-д по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы «Детскосельский»	19 589,3
38	ОАО «Невский Синдикат»	19 459,9
39	ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Источник-Строй»	18 688,3
40	ОАО «Светлана»	18 655,8
41	ЗАО «ИнКорСтрой-58»	18 577,9
42	ООО «Королева 21»	18 490,7
43	ООО «Альфа-Трайд»	18 290,7
44	ЗАО «Озерки»	17 860,4
45	ЗАО «Управление механизации - 332»	17 327,6
46	ЗАО «Арена»	16 867,0
47	ООО «СМУ 630»	15 561,0
48	ЗАО «Фирма «Стройкомплекс»	15 360,9
49	ОАО «Инвестиционное Агентство «Оккервиль»	15 283,3
50	ОАО «ГРСТ-1»	15 199,7
51	ЗАО «Ленстройтрест № 5»	15 006,5
52	ЗАО «ПО «Возрождение»	14 752,5
53	ЗАО «СтройИнжиниринг»	14 643,4
54	ОАО «Морион»	14 427,6
55	ЦК ИС ФЛГ «Росстро» - ОАО «Росстро»	14 242,2
56	ЗАО «Трест-36»	14 120,7
57	ООО «ГарантСтройИнвест»	13 502,5
58	ООО «Атлантик»	13 483,5
59	ООО «Агентство территориального развития кварталов 9, 11, 82, 85 и 86 Московского района Санкт-Петербурга»	12 790,7
60	ЗАО «СМУ «Энергоспецстрой»	10 789,0
61	ЗАО «Петербургстрой-Сканска»	10 665,9
62	ЗАО «СУ-308»	10 085,2
63	ЗАО «ИСК «Стройимпульс»	10 041,9
64	ЗАО «Блок»	9 943,0
65	ЗАО «ТПК «Северная Корона»	9 784,6
66	ГНУ СЗНИЦ Российской Академии сельскохозяйственных наук	9 774,0
67	Межрегиональный фонд жилищного строительства для северян и военнослужащих «СЕВЕР»	9 690,3
68	ООО «Монтаж Оборудование Плюс»	9 300,4
69	ГОУ «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»	8 962,0
70	Агрофизический НИИ Российской Академии сельскохозяйственных наук	8 754,5
71	ЗАО «ОКС МО РФ»	8 742,5
72	ЗАО «Главинстрой»	8 389,2
73	ЗАО «47 Трест»	7 895,4
74	ООО «Агентство «Санд»	7 824,8
75	ООО «Коттеджстрой»	7 517,4
76	АН «Мансарды Петербурга»	7 412,2
77	ЗАО «Окстрой»	6 689,1
78	ООО «Строительный трест № 7»	6 639,5
79	ЗАО «Петро-Инвест»	6 241,9
80	ЗАО «Спецстроймонолит»	5 607,6
81	ООО «Каскад»	5 281,0
82	ООО «Таймс недвижимость»	5 155,4
83	В/ч 13629	5 086,8
84	ООО «МОСТ-Пром»	5 045,5
85	875 КЭО ГлавКЭУ МО РФ	4 917,6
86	ООО «Торговый Дом Сигма»	4 590,3
87	ЖСК «Новая Земля»	4 302,6
88	ЖСК «Спектр»	3 914,0
89	ОАО «Ювелирная торговля Северо-Запада»	3 793,4
90	ООО «Мастер СтройКомпания»	3 693,0
91	ЗАО «Уникон»	3 674,6
92	ООО «БалтСтройИнвестПроект»	3 624,6
93	ООО «Строительная компания С.Э.Р.»	3 373,4
94	ЖСК «Монолит»	3 323,5
95	ООО «Стройинвест»	3 245,0
96	ООО «Стройсвет»	2 921,6
97	ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг»	2 843,4
98	ООО «Исток»	2 673,6
99	ОАО «Трест «Севэнергострой»	2 624,4
100	ПЖСК «Красносельский»	2 537,8
101	ООО «Петромашсервис»	2 520,2
102	Гражданин РФ Скуридин Николай Григорьевич	2 412,8
103	ООО «Внешстрой»	1 994,7
104	ООО «Петроинвест»	1 580,7
105	ОАО «СУ-305»	1 130,2
106	ТСЖ «Константиновский 21»	850,3
107	ТСЖ «На Приморском 14»	799,7
108	Предприниматель без образования юридического лица Шуваева Ю.В.	722,7
109	ЗАО «Международные жилищные выставки»	247,5

## РАДИАТОРЫ

# Батарея с водяным зарядом

Водяные радиаторы или, как их еще часто называют, батареи остаются одними из основных видов отопительного оборудования в городских квартирах. Хотя они и являются, по сути, продолжением теплоцентралей, это отнюдь не означает, что ассортимент продукции страдает типовым однообразием.

За последние несколько лет рынок водяных радиаторов наполнился современными эффективными моделями, выполненными в интересном дизайне. Тем не менее, по данным специалистов, традиционные, всем привычные чугунные «гармошки» продолжают доминировать в петербургских квартирах, занимая на сегодняшний день до 65 процентов всего рынка.

## СЕКЦИЯ ЗА СЕКЦИЕЙ

Известно, что, приобретая квартиру на вторичном рынке, многие петербуржцы плани-



Фото Владимира Тилеса

руют замену чугунных батарей на более эстетичные и современные типы радиаторов. Так как затея эта, мягко говоря, не из дешевых, стоит задуматься о ее целесообразности, сравнив плюсы и минусы возможных вариантов. Например, учесть, что чугунные радиаторы обладают стратегическими достоинствами – не имеют ограничений по рабочему давлению и весьма устойчивы к коррозии. А ведь, как известно, именно коррозия выступает одним из главных врагов водяного отопительного оборудования.

Благодаря «иммунитету» к коррозии, а также высокой абразивной стойкости срок службы чугунных радиаторов достигает 50 лет. Толстые стенки секций и изрядный объем воды в таких батареях позволяют им аккумулировать много тепла и обеспечивать широкую зону обогрева.

Минусом чугунных радиаторов является их излишняя тепловая инерционность. По этой причине невозможно гибко регулировать температуру воздуха в помещении. Это сильно ограничивает возможность их совместения с современными отопительными системами, оснащенными автоматикой.

Вместе с тем, чугунным радиаторам присущи все плюсы секционных радиаторов. Соединяя секции между собой, можно добиться нужной теплоотдачи, а также совместить длину радиатора с шириной оконного проема или вписать радиатор «по месту». Кроме этого секционные радиаторы весьма подходят для отопления помещений с высокими потолками, так как до 65 процентов тепла они выделяют конвекцией (остальная часть – излучением, что вполне достаточно для обогрева нижних слоев воздуха).

Также среди семейства секционных радиаторов отметим оборудование из стали, алюминиевого сплава, а также их комбинаций. При сохранении принципа работы от выбора материала радиатора зависят его внешний вид и рабочие характеристики. Стальные секционные радиаторы штампуются из листовой стали и имеют от двух до четырех каналов. Такие радиаторы легче поддерживать в чистоте, а главное – они менее инерционны, чем чугунные. Однако их

рабочее давление не очень высоко, поэтому стальные секционные системы предпочтительнее устанавливать в малоэтажных домах или коттеджах.

Алюминиевые секционные радиаторы привлекают многих легкостью, эстетичностью и высокой теплоотдачей. Теплопроводность алюминия в 3-4 раза выше, чем у чугуна и стали. Поэтому даже весьма компактные модели способны обеспечить большую теплоотдачу. Каждая секция имеет верхний и нижний коллекторы, соединенные вертикальным каналом, и специальные элементы (ребра), увеличивающие поверхность и, соответственно, теплоотдачу. Также свойства алюминия позволяют изготавливать методом литья элементы оригинальных конфигураций, достигая изысканного дизайна.

В биметаллических радиаторах применяются сталь и алюминий. Стальной сердечник служит для усиления конструкции. Это позволяет выдерживать высокое давление (до 40-50 атмосфер). Алюминий же благодаря своей высокой теплопроводности уменьшает инертность радиатора и увеличивает его теплоотдачу. Долговечность достигает 20 лет.

## СЕМЕЙСТВА ТРУБЧАТЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ

В таких радиаторах входной и выходной коллекторы соединены рядом стальных трубок (обычно диаметром 25 мм) без обрешетки. Они могут применяться в городских домах, так как обладают незначительным гидравлическим сопротивлением, выдерживают приличное рабочее давление и неплохо противостоят коррозии.

Различают два типа конструктивных решений трубчатых радиаторов. Трубки могут соединяться в секции, и свариваться между собой в «гармошку» по аналогии с чугунными батареями. При этом каждый ряд трубок располагается перпендикулярно направлению коллекторов. Второй тип радиаторов отличается тем, что ряды трубок (от одного до четырех) располагаются параллельно коллекторам.

Радиаторы первого типа обладают несколько большей теплоотдачей. К общим достоинствам всех трубчатых радиаторов относят их достаточно высокий эстетический потенциал, позволяющий удачно комбинировать дизайн-решения в контексте конкретного интерьера. Также такое оборудование не скапливает пыль и гигиенично, а благодаря эргономичным плавным закруглениям трубок абсолютно нетравмоопасно в быту.

Те, кому в дизайне более импонируют четкие прямоугольные формы, могут остановиться на панельных радиаторах. Кроме спокойного геометрического «конструктивизма» такое оборудование отличается еще и хорошей греющей способностью. Панели свариваются из двух стальных листов (толщина 1,25 мм), в каждом из которых штамуются углубления для прохода воды. Иногда для усиления показателей теплоотдачи с тыльной стороны панели могут быть приварены специальные выступы в виде ребер, которые существенно усиливают конвекцию воздуха.

Обычно панельные радиаторы состоят из одной, двух, максимум трех таких панелей. Подводка у большинства таких радиаторов боковая, как правило, модели с нижней подводкой стоят почти на четверть дороже. К достоинствам панельных радиаторов относят их относительно малый вес и незначительную тепловую инерцию. Удобно также и то, что они отличаются небольшой глубиной (от 60 до 160 мм). У таких приборов до 75 процентов передаваемого тепла приходится на долю конвекции, поэтому следует быть готовым к весьма активной циркуляции воздуха в помещении. Соответственно, увеличится и его пылевое «наполнение». Другим уязвимым местом признаются сварочные швы, которые под действием большого давления или гидравлических ударов могут постепенно потерять целостность, что чревато протечками.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ  
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «РУСКЛИМАТ», «ТЕПЛОИМПОРТ»)

## ОБОГРЕВАТЕЛИ

После каминов с живым огнем и водяных отопительных систем третьей силой в борьбе человека с холодом выступает многочисленная армия электрообогревателей. Как правило, подобные бытовые приборы используются в качестве дополнительного источника тепла.

Вместе с тем многие граждане считают своим «долгом» приобрести тот или иной тип электрообогревателя на случай заморозков или желая создать у себя в квартире комфортный микроклимат.

## ПЕРЕМЕШИВАЯ ВОЗДУХ

Обогревательные приборы, действующие по принципу конвекции, давно доказали свою эффективность. Одним из старожилов петербургских квартир смело можно назвать масляный радиатор. Он представляет собой герметичный металлический корпус, внутри которого находится минеральное масло.

Нагревательные элементы располагаются в нижней части корпуса. Мощность масляных радиаторов обычно варьируется в пределах от 1 до 2,5 кВт. Конструкция прибора такова, что весь корпус нагревается равномерно, поскольку его температура обычно не превышает 50-60 градусов Цельсия, кислород из воздуха не «выжигается».

Практически все современные модели оборудованы встроенными термостатами. С их помощью прибор автоматически настраивается на режим нагрева воздуха до заданной температуры. Прибор удобен в использовании также и благодаря наличию в нижней части корпуса небольших колесиков. Его можно легко передвигать по комнате. Правда, несмотря на компактность самого радиатора, надо помнить о не-

## Не дай себе замерзнуть

обходимости сохранения вокруг него свободного пространства для обеспечения оптимальных условий работы.

Также следует учитывать, что такие обогреватели относительно долго нагреваются. Соответственно, для ощутимого прогрева помещения может потребоваться не менее 15-20 минут с момента включения. Правда, у некоторых современных обогревателей имеются небольшие встроенные вентиляторы для ускоренного прогрева комнаты.

Для автоматического включения и отключения обогревателя в заданное время используются специальные таймеры. Масляные радиаторы достаточно эффективны для обогрева помещений самого разного назначения.

## АНОНС

### АВТОНОМНАЯ ЭНЕРГЕТИКА

В следующем номере «Строительного Еженедельника» в рубрике «Технологии/Материалы» мы рассмотрим некоторые аспекты развития рынка автономных источников энергоснабжения.

Специалисты отмечают высокую надежность и экономичность современных автономных энергетических установок. Среди других достоинств – экологичность, высокая степень автоматизации оборудования.

Автономные источники широко используются при строительстве элитного жилья, бизнес-центров, гостиниц. Это позволяет предоставлять потребителям более качественное тепло в оптимальном режиме. Ветроэнергетика обладает мощным потенциалом, так как «запасы» ветра безграничны. Перспективы возведения ветропарков в

Электроконвекторы имеют сходную с масляным радиатором область применения, но существенно отличаются конструктивно. Их нагревательные элементы располагаются в полом металлическом корпусе. Холодный воздух, опускаясь вниз (за счет естественной конвекции), через отверстия в нижней и верхней части корпуса попадает в конвектор и, пройдя через его нагревательные элементы, нагревается. К основным достоинствам таких приборов относят их компактность. Благодаря небольшой толщине они могут монтироваться на стене, что существенно экономит место. Нагревательные элементы имеют достаточно большую площадь поверхности для того, чтобы сохранять невысокую температуру. Поэтому не происходит «сжигания» кис-

лорода, да и корпус самого конвектора нагревается не выше 50-60 градусов Цельсия.

Конвекторы также могут комплектоваться термостатом.

### ВЕНТИЛИРУЯ И ИЗЛУЧАЯ ТЕПЛО

Тепловентиляторы – достойные конкуренты упомянутым выше приборам и так же, как и они, используются в основном для обогрева небольших жилых и офисных помещений. Тепловентиляторы состоят из нагревательного элемента и вентилятора, обдувающего их потоком воздуха. Подобная «добровольно-принудительная» циркуляция воздуха позволяет существенно ускорить процесс обогрева помещения. К тому же тепловентиляторы легки и компакты (их габариты в несколько раз меньше масляных радиаторов). Также их широкая популярность объясняется и едва ли не самыми доступными ценами.

Но то, что дешево, не может не иметь недостатков. Например, еще не придумали бесшумных вентиляторов, поэтому использование тепловентиляторов в рабочих кабинетах, офисах или в спальнях напрямую зависит от крепости нервной системы пользователей.

Принцип действия инфракрасных обогревателей сильно отличается от работы конвекторных приборов. Инфракрасные обогреватели передают тепло «без посредников», то есть без промежуточного нагрева воздуха. Тепловая энергия излучается и практически без потерь достигает окружающих поверхностей. Подобная специфика определяет предпочтения в пользу их «точечного» применения, когда не требуется равномерный обогрев воздуха в больших помещениях, и тем более на открытых площадках.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ  
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «ТЕПЛОЛОКС», «ДОМОТЕХНИКА»)

## КАМИНЫ

Среди разнообразия отопительного оборудования камини продолжают занимать в сознании покупателей особое место. Причина вовсе не в каких-то существенных технических преимуществах. Многие отопительные приборы способны составить достойную конкуренцию камину с точки зрения эффективности работы. Однако по «харизматичности» с ним спорить сложно.

Аристократический имидж делает свое дело — издавна камини ассоциировались с изысканным и неспешным образом жизни. Хозяин-эстет, накрывший колени пледом, просматривает свежую прессу, сидя в кресле-качалке перед уютно потрескивающим камином... Хрестоматийная картинка, да и только!

## КАМИНЫ ДЛЯ НАРОДА

Между тем, времена, когда камин являлся чуть ли не элементом роскоши, доступным лишь избранным, давно прошли. Сейчас камин прочно входит в «джентльменский набор» любого уважающего себя загородного домовладельца. Более того, в последнее время отмечается растущий интерес и со стороны хозяев городских квартир. Но если современные загородные коттеджи или таун-хаузы уже трудно представить себе без каминного отопления, то в городских квартирах это еще воспринимается как элемент экзотики, к тому же присущей в основном сегменту элитного жилья.

Кроме этого, по данным специалистов, для загородных резиденций чаще приобретаются камини именно с прицелом на обогрев жилья. Для горожан в большей степени актуальны декоративные качества. Хотя одно другому не противоречит, покупателям все-таки стоит определиться, с какой целью приобретается камин. От этого зависит выбор модели.

Например, для более эффективного отопления целесообразнее ориентироваться на камини с повышенным КПД. Таковыми обладают камини закрытого типа со встроенной топкой. Сгорание топлива в них происходит на колосниковой решетке. Поддувало, через которое воздух поступает для горения, имеет регулируемое сечение. В некоторых моделях оно располагается в нижней части конструкции, иногда также дополнительно в задних стенках. Зола по мере прогорания дров через колосниковую решетку попадает в зольный ящик.

Как правило, дверца закрытых каминов выполняется из огнеупорного стекла. Наиболее простой и дешевый вариант — плоской конфигурации. Полукруглая дверца считается более эстетичной, но за счет большей трудоемкости исполнения стоит дороже. Еще за-

## Каминный век



Фото Владимира Тимеца

тратнее вариант конструкции (при вертикально вытянутой топке), при котором с помощью роликового механизма дверцу можно поднимать вверх и фиксировать в поднятом состоянии. Зато в этом случае появляется возможность наслаждаться видом живого огня, что характерно обычно лишь для каминов открытого типа.

Кроме более высокого значения КПД (более 75 процентов) по сравнению с открытыми камини, закрытые обладают и некоторыми другими преимуществами. К наиболее существенному из них можно отнести возможность управления процессом горения топлива. Это можно сделать с помощью специального регулятора, увеличивая или уменьшая объем подаваемого воздуха. При одинаковом объеме дров разница во времени горения закрытого камина (при экономном режиме) может в пять раз превосходить показатели открытого камина.

## ОТКРЫТЬ ОГОНЬ!

Если ориентироваться прежде всего на эстетическую составляющую процесса горения дров, стоит выбрать камин открытого типа. Конструктивно они представляют собой ниши из огнеупорного кирпича, керамических блоков или чугуна. Обогревательная способность у открытой топки примерно такая же, как у обычного кофра. Тепло ощущается до тех пор, пока не сгорают дрова. По данным специалистов, КПД такой открытой топки обычно не превышает 10-20 процентов. Причина в том, что сечение дымоходной трубы для обеспечения должной тяги делается относительно большим, так как камин работает при свободном доступе воздуха. В результате в трубу вместе с дымом уходит и большая часть нагретого воздуха.

Кроме этого большинство открытых топок делается из огнеупорного кирпича. А он отдает тепло значительно медленнее металлических поверхностей, так как отличается большей теплоемкостью. Одной из рекомендаций по повышению КПД открытой топки из кирпича специалисты называют вариант крепления к задней стенке металлической или чугунной пластины с целью усиления отражающей способности внутренних поверхностей топки.

Также следует помнить о гораздо большей пожароопасности открытых каминов по сравнению с закрытыми. На сегодняшний день на рынке представлен достаточно широкий спектр предложений. Среди каминов с повышенными теплотехническими характеристиками можно упомянуть продукцию шведской компании Keddy. Благодаря специальному встроенному «суперкаскадам» КПД некоторых моделей приближается к 90 процентам. Также этой фирмой разработаны камини, в которых забираемый вне отапливаемого помещения воздух нагревается еще перед попаданием в комнату. В результате помещение удастся обогреть быстрее. При этом решается проблема сквозняков, улучшается вентилируемость и осушается подпольное пространство.

Также популярны камини французской компании Surga, предлагающей широкий модельный ряд, как топок, так и облицовок. Образцы испанской фирмы Agtiaga, предназначены прежде всего ценителям классического стиля и натурального камня. Ставку на оригинальный дизайн и передовые технологии делает итальянская компания EdiKamin. Для каминов испанской компании Fugar характерны интересные комбинации дерева и природного камня в отделке. Камини-печи

финской фирмы NunnaUni выполнены из природного огнеупорного камня — талькомагнезита. Добавим еще каменки для бань на дровах финской фирмы Kastor, дровяные печи, плиты и котлы Thorma (Германия-Словакия), французские Cheminees Richard Le Droff, бельгийские Don-Bar. И это лишь некоторые из ведущих производителей.

## ТЯГА К КАМИНУ, ДЫМ – В ТРУБУ

Однако гораздо более существенные вопросы оптимального дымоотвода, а также обеспечения необходимой тяги. За это несет ответственность дымоход. Кроме конструктивных особенностей его работы влияет и выбор материала, среди которых наиболее распространены металл, кирпич и керамика. В последнее время растет популярность металлических двухтрубных дымоходов. При этом их межтрубное пространство заполняется негорючей базальтовой ватой.

Для керамических дымоходов характерна трехслойная конструкция. Внутренний слой выполняется из керамики, в качестве среднего выступает изоляция, а наружная облицовка делается из пенобетона. Это обеспечивает коррозионную устойчивость дымохода и облегчает его очистку. Благодаря предусмотренным между слоем изоляции и бетона технологическим пустотам одновременно обеспечивается проветривание системы.

Основным минусом керамических и кирпичных конструкций считается их относительно большой вес. Кроме этого у кирпичных дымоходов имеется еще один существенный недостаток. Из-за шероховатой фактуры кирпича на стенках дымохода скапливается сажа и копоть, в результате по мере уменьшения ее полезного сечения тяга заметно уменьшается. Приходится прочищать дымоход, что является малоприятной и трудоемкой процедурой.

В процессе модернизации старых кирпичных дымоходов (например, в городских квартирах старого фонда) применяют так называемые гибкие дымоходы. Они обычно изготавливаются из гофрированной стали. Благодаря их повышенной «маневренности» эта технология находит применение при прокладке дымоходов на участках особо сложной конфигурации или в случае необходимости встраивания гофрированной трубы меньшего диаметра в уже существующий ремонтируемый дымоход. В любом случае, при выборе дымохода специалисты советуют учитывать размеры и мощность топки, а также конструктивные особенности крыши. Исходя из этого, рассчитываются размер сечения и высота дымохода. За оптимальное соотношение сечения дымохода и размера проема топки принимается 1 к 10. Кроме этого у компаний-производителей существуют специальные расчетные таблицы, по которым можно уточнить соотношение диаметра и высоты дымохода к размерам топки в каждом конкретном случае.

## ЭЛЕКТРОКАМИНЫ

## Дрова или электричество

Сейчас нет необходимости отправляться за дровами в дикую чащу. К услугам граждан цивилизованное топливо, которое можно спокойно купить по вполне разумным ценам. В продаже не только дрова, но и каменный уголь или антрацит, имеющие высокую теплотворную способность и дающие мало сажи.

В принципе, топить камин можно дровами практически любой породы дерева, но эффект будет разным. Например, дрова из ясеня и березы горят даже сырыми. Вообще, березовые дрова всем хороши, однако попутно «производят» много сажи. А вот ольха и осина не только горят без образования сажи, но даже способны выжигать ее из дымохода. При горении сучьев вишни, яблони или можжевельника помещение наполняется весьма приятным ароматом. Твердые породы, такие, как дуб, клен, яблоня обладают высокой теплотворностью и хорошо подходят для каминов с большим размером топочного отверстия.

У мягких же пород теплотворность несколько ниже. К тому же они искрят, а горение сопровождается изрядным треском. Попутно

из открытой топки могут «выстреливаться» угли, да и сгорают они быстрее, чем твердые породы. Следует учитывать, что у слишком сухих дров также короткий цикл горения. Для эстетов каминного образа жизни есть возможность разнообразить окраску пламени. Дрова или предварительно пропитываются специальными растворами, или применяются добавки (иногда весьма доступные). Например, самая простая поваренная соль окрашивает

пламя в бодрый ярко-желтый цвет. Интригующих зеленых и голубых оттенков можно добиться, добавив в топку хлорид меди.

Для тех, кто по каким-либо причинам пока не имеет возможности обустроить камин с живым огнем, но тем не менее испытывает непреодолимое желание приблизиться к каминному образу жизни, компромиссным вариантом может стать электрокамин. Конечно, для загородного дома это не вполне адекватный ход, зато применительно к городским кварти-

рам достаточно обоснованное решение. Появляется возможность совместить высокие эксплуатационные качества отопительного прибора с романтическим ореолом классического камина. От простого тепловентилятора или радиатора электрокамин отличается наличием подвижной картинкой огня. В стилизованной топке, расположенной за прозрачным экраном, весьма натуралистично пляшут виртуальные «языки огня». Кроме этого имеется декоративная имитация колосниковой решетки, камеры сгорания топлива, а также искусственные «тлеющие» дрова или уголь.

ДЛЯ ЭСТЕТОВ КАМИННОГО ОБРАЗА ЖИЗНИ  
ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗНООБРАЗИТЬ  
ОКРАСКУ ПЛАМЕНИ

Можно выбрать «дрова» в разной стадии «созревания» — от только что «вспыхнувших» до перешедших в статус «мерцающих углей». Иллюзия «горения» достигается несколькими хитроумными способами, каждый из которых хорош по-своему. Это могут быть лоскутки шелка, «польхающие» на ветру вентилятора, подсвеченные лампами с красными светофильтрами и преумноженные системой зеркал. Иногда роль пламени выполняет тонкая металлическая фольга.

Благодаря возможности регулировать скорость электромотора и силу свечения ламп можно контролировать «интенсивность огня» — от робкого трепетного заигрывания до «польхающей стихии». Электрокамин могут быть нескольких конструктивных типов. Отдельно стоящие модели можно спокойно передвигать по комнате. Компактные камини, напротив — предназначены для стационарного встраивания в стену. Также стационарно электрокамин могут монтироваться у стены, но в этом случае они занимают почти столько же места, что и настоящие. Также имеются камини с декоративным порталом, каминные корзины, имитирующие металлические корзины из железных полос или прутьев. Во время работы электрокамин не создает никакого шума. Так как поток нагретого воздуха от встроенного тепловентилятора достаточно плавный, то пыль с пола не поднимается, а распределение тепла получается равномерным. При этом сам корпус прибора во время работы не нагревается, так как поток теплого воздуха стелется по полу вокруг камина и поднимается вверх. Многие электрокамин оборудуются термостатом, на котором можно задать желаемую температуру нагрева воздуха в помещении. Прибор сам будет поддерживать заданный микроклимат.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ  
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «ДОМОТЕХНИКА», «ТЕПЛОЛЮКС»)

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

## РЕФОРМА ЖКХ РОССИИ: реальность, тенденции, перспективы.

Приглашаем принять участие управляющие компании, строительные организации, управляющих ТСЖ и ЖСК, инициативные группы по организации новых ТСЖ, а также всех заинтересованных специалистов

16 февраля

### ТЕМА № 1. «ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»

- Ценообразование и тарифная политика
- Оплата жилья и коммунальных услуг
- Бухгалтерский учет и налогообложение управляющей организации
- Бюджет доходов и расходов по содержанию дома
- Основные составляющие бюджета доходов
- Источники косвенных доходов
- Взаимоотношения с арендаторами и рекламодателями
- Нетрадиционные источники доходов
- Особенности бухгалтерского учета денежных средств от коммерческой деятельности.
- Политика в отношении персонала

16 марта

### ТЕМА № 2. «ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ»

6 апреля

### ТЕМА № 3. «ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»

Время проведения семинара – с 14.00 до 17.30.  
Условия участия предполагают многовариантные системы оплаты!  
В стоимость входит раздаточный материал по заявленной теме, кофе-брейк.

Место проведения: Кантемировская ул., д. 12, б/ц «Радуга», Информационный центр газеты «Строительный Еженедельник». Регистрация на семинары и дополнительная информация по телефонам: (812) 380-15-82, 380-15-81. Факс 441-30-63. E-mail: pr@stroypress.ru

## Петербургский строительный центр приглашает производителей и поставщиков строительных материалов, технологий и оборудования принять участие во втором выпуске каталога-картотеки «СТРОЙФАЙЛ»



Первый выпуск каталога-картотеки уже два года успешно используют в своей работе строители, архитекторы и проектировщики Санкт-Петербурга. Это позволяет быстро и эффективно внедрять на строительный рынок самые современные технические решения. «Стройфайл» аккумулирует в себе важную информацию о технологиях и услугах строительной отрасли, что предоставляет уникальную возможность сравнительного анализа и выбора материала, наиболее соответствующего имеющимся задачам.

«Стройфайл» является аналогом популярной финской картотеки RT-files.

Разместив в картотеке информацию о своей продукции, вы можете быть уве-

рены в том, что она точно попадет к адресату.

**Структура каталога-картотеки «Стройфайл»:**

- Рубрикатор
- Тематический каталог строительных материалов и конструкций, а также алфавитный каталог с краткой информацией о компаниях-производителях
- Аналитические материалы по каждому разделу
- Собственно картотека, состоящая из буклетов, содержащих техническую информацию о различных материалах и конструкциях
- Электронная версия на CD

Со всеми вопросами вы можете обращаться к руководителю департамента семинаров Петербургского строительного центра Анжелике Людвиговне Растрьгиной. Контактные телефоны: +7(812) 324-99-97, 496-52-14(15,16). Дополнительную информацию можно найти на сайте [www.infstroy.ru](http://www.infstroy.ru).



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

9 февраля 19:00  
ОТВ Ц

ТАТЬЯНА ВАСИЛЬЕВА  
ВАЛЕРИЙ ГАРКАЛИН

ПО ПЬЕСЕ НАУМА БРОДА  
«НУ ВСЁ, ВСЁ...?»

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

## Дворец культуры имени Горького

9 февраля

начало в 19.00

# Ну все, все... все?!

В ролях: Т. Васильева, В. Гаркалин

Спектакль о том, как одинокая женщина (Т. Васильева), от которой ушел муж, сына забирают в армию, любовник потерял бывшую прелесть, зовет в гости старого друга (В. Гаркалин). Есть два человека, которые пытаются найти смысл там, где смысла нет абсолютно. Жизнь – как ускользающая нить, которую пытаешься ухватить хотя бы за кончик, и так и бежишь за ней по пятам.

«Татьяна Васильева в пьесе Наума Брода «Ну все, все... все?» в спектакле Валерия Ахадова живет, не слушаясь ни текста, ни постановщика, то есть, конечно, она подчиняется и тексту, и режиссерским ходам, но внутренняя музыка, внутренние ритмы ее дарования диктуют ей какие-то совершенно иные звучания, и способ, которым она организует время, – способ оцепенения, способ скульптуры, способ статики – словно остановленный стоп-кадром взрыв».

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

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

Театральные агенты "Арт-Партнер XXI" представляют

ВЕДЬМА  
ХОХОЛОДАВА  
по мотивам произведений А.П. Чехова  
Альбино ТИХАНОВА

Андрей ИЛЬИН  
Наталья СЫЧЕВА

11 февраля 19:00  
ОТВ Ц

Сергей БЕЗРУКОВ

Режиссер: Евгений Безруков  
Сценарий: Павел Рубин  
Композитор: Алексей Козлов  
Продюсер: Леонид РОБЕРТЯН

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

## Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



Ирина Савицкая и Александр Новиков в спектакле «Смешные деньги»

Число	Основная сцена (19.00)
1	А. Николаи. «Любовь до гроба». Комедия в 2-х действиях
2	А. Журбин, В. Вербин. «Владимирская площадь». «Русский мюзикл» по мотивам романа Ф.М. Достоевского «Униженные и оскорбленные»
3	Ю. Олеша. «Заговор чувств». Трагикомедия в 2-х действиях
4	Б. Шоу. «Поживем-увидим!». Приятная пьеса в 2-х действиях
5	Ж. Ануй. «Приглашение в замок». Комедия в 2-х действиях
6, 23	Э.-Э. Шмитт. «Оскар и Розовая Дама». Четырнадцать писем к Богу
7, 12, 28	М. Павич. «Кровать для троих». Краткая история человечества с пением и стрельбой
8, 27	Р. Куни. «Смешные деньги». Комедия в 2-х действиях. ПРЕМЬЕРА
9	В. Набоков. «Король, дама, валет». Пьеса в 2-х действиях А. Гетмана по одноименному роману
10, 25	Г. Ибсен. «Гедда Габлер». Драма в 2-х действиях
11	Д. Кэндер, Ф. Эбб. «Кабаре». Мюзикл в 2-х действиях по роману Дж. Мастероффа
13, 24, 26	У. Шекспир. «Мера за меру». Трагикомедия в 2-х действиях.
14, 15, 22	А.Н. Островский. «На всякого мудреца довольно простоты». Комедия в 2-х действиях. ПРЕМЬЕРА
16	Ж.-Б. Мольер. «Мнимый больной». Развлечение для Короля-Солнце в 2-х частях
17	Н. Садур. «Снегири». Драматическая фантазия по произведениям В. Астафьева
18	Т. Уильямс. «Трамвай «Желание». Драма в 2-х действиях
20, 21	Э.-Э. Шмитт. «Фредерик, или Бульвар преступлений». Фантазия в 2-х частях

### Репертуар на февраль 2007 года

Число	Малая сцена (19.30)
3, 5, 17	«Пикник с Алисой». Премьера. По мотивам книги Л. Кэрролла «Алиса в стране чудес»
9, 18	Л. Толстой. «Каренин. Анна. Вронский». Сочинение в 2-х частях по роману Л.Н. Толстого «Анна Каренина»
10	У. Гибсон. «Сотворившая чудо». Невыдуманная история с одним антрактом
11	А.П. Чехов. «Душечка». Театральная версия в 2-х действиях

Тел. кассы 713-21-91

## 60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



Дом расположен внутри квартала между ул. Кораблестроителей и Морской наб., ст. м. «Приморская». Окончание строительства – I квартал 2007 года.



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



Ст. м. «Купчино», угол Малой Балканской ул. и ул. Ярослава Гашека. 12-16-этажный дом. Дом сдан. Площади коммерческих помещений от 200 до 1600 м<sup>2</sup>. Аренда.



Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13-14-этажный дом. 7 минут от ст. м. «Звездная». Дом сдан.

### “Теплый дом” для Северной столицы



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

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

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

**ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»**  
заинтересовано в приобретении земельного участка с объектом недвижимости

в северной части г. Санкт-Петербург, желательно в промзоне «Парнас». На участке предполагается размещение промышленного производства. Минимальная площадь земельного участка 6000 кв. м., объекта недвижимости 600 кв. м.

953-23-01  
invest@lentek.ru



www.yitdom.ru

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



Торговый Дом **Сигма** - это:

Инвестор  
Заказчик  
Застройщик  
Генподрядчик

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

12 лет  
успешной  
работы

www.td-sigma.ru СПб, наб. Обводного канала, 14. Тел. 449-73-60

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



## ЗАО "ЛифтРемМонтаж"

ПОСТАВКА ► МОНТАЖ ► РЕМОНТ ЛИФТОВ



Генеральный директор  
Борис Алексеевич Мороз

Лифты, подъемники и эскалаторы

от эконом-класса до класса люкс

- ♦ поставка, монтаж
- ♦ пусконаладочные работы
- ♦ реконструкция и модернизация

услуги сертифицированы

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ► КАЧЕСТВО ► НАДЕЖНОСТЬ

196105, Санкт-Петербург, Яковлевский пер., дом 2, 3-й этаж. тел./факс: (812) 368-00-61, 369-55-27, тел. (812) 973-05-62, e-mail: LiftRemMontage@mail.ru, www.LiftRemMontage.ru



## ООО «Перепланировка»

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

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

www.superplan.ru

**Крупнейшие строительные выставки России**

**2007**  
международный строительный форум  
интерстройэкспо

**17-21 апреля**  
Санкт-Петербург  
«Ленэкспо»  
Павильоны - 3,4,5,6,7,8

Темы выставки:

- ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
- ТЕПЛОВЕНТ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ
- АВТОСПЕЦТЕХНИКА
- КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА
- САНТЕХНИКА
- УМНЫЙ ДОМ
- ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНДУСТРИЯ
- ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

www.INTERSTROYEXPO.COM

Оргкомитет: тел.: +7 (812) 325 7570, факс: +7 (812) 325 7572, e-mail: baltepo@baltepo.spb.su

**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.

**ИВИ-93**  
инвестиционно-строительный холдинг

Тел./факс 448-66-72  
E-mail: IVI-region@mail.ru  
www.ivi93.ru

**Информационный центр «СТРОЙ-ПРЕСС»**  
- стиль и качество вашего бизнеса

- ✓ Удобный и комфортный конференц-зал
- ✓ Мультимедийные технологии
- ✓ Профессиональный PR
- ✓ Доступная аренда

тел. (812) 380-15-82

**БЭСКИТ®**

*15-й год экспертной деятельности*

**Мониторинг**  
состояния 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@mail.ru

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

**Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга**

При организационной поддержке газеты о ЖКХ «Консерж» Объявляет о проведении **Первого общегородского конкурса «Сделаем наш город чище»**

Все компании и организации, работающие в сфере обеспечения чистоты города, могут одержать победу в одной из пяти номинаций:

- Лучшая обслуживающая компания, обеспечивающая чистоту объектов недвижимости и территорий города
- Лучший мусороперевозчик
- Лучшая клининговая компания
- Лучшая некоммерческая организация, обеспечивающая чистоту дома и придомовой территории (ТСЖ, ЖСК, ЖК)
- Лучший инвестор в чистоту города

**Награждение победителей состоится в марте на сцене БКЗ «Октябрьский» в день празднования работника ЖКХ.**

Полную информацию об участии в конкурсе, а также анкеты участника Вы можете получить по тел. (812) 333-24-62, либо скачать с сайта [www.konserg.ru](http://www.konserg.ru)

**Участие в конкурсе БЕСПЛАТНО**

Прием заявок от компаний осуществляется до 10 марта 2007 года.

Генеральные спонсоры: Ассоциация управляющих компаний в ЖКХ, Водотеплоэнергетика, СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Стратегический информационный партнер: ЗАКАЗ

Информационные спонсоры: ИТАР ТАСС, Петербургский Дневник, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗАКАЗ, ПЕТЕРБУРГСКИЙ ДОМ, ЭКСПЕРССЕРВИС



Лиц. ГС-2-781-20-27-0-7810212380-006542-1 от 20.09.2004 ФАС и ЖСХ

■ За пределами  
**Квадрата**

**SetCity**

DEVELOPMENT

+7(812)3355555

### 1. Участки в Приморском районе вблизи поселка Ольгино

Единым лотом реализуются земельные участки, расположенные по адресам:

- 3-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-й Конной Лахте), площадью 214,3 га;
- Граничная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Коннолахтинским пр.), площадью 222,8 га.

Начальная цена — 617 700 тыс. руб.

Аукцион состоится 28 февраля 2007 г. Заявки принимаются по 22 февраля 2007 г.

### 2. Участки в Красносельском районе в кварталах 29, 29А и 28, 28А Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга

Для комплексного освоения предлагаются земельные участки отдельными лотами, расположенные вдоль южного берега Финского залива по адресам:

- участки 1 и 2 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова), общей площадью 29,3 га;  
Начальная цена — 24 263 тыс. руб.
- участки 3 и 4 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести и ул. Маршала Захарова), общей площадью 23,9 га.  
Начальная цена — 21 620 тыс. руб.

Аукцион состоится 6 марта 2007 г. Заявки принимаются по 1 марта 2007 г.

### 3. Земельный участок в районе «Северная Долина»

Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним переулком).  
Площадь земельного участка: 269,4 га.  
Начальная цена — 395 745 тыс. руб.

Аукцион состоится 13 марта 2007 г. Заявки принимаются по 7 марта 2007 г.



**КОМПЛЕКСНОЕ  
ОСВОЕНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ**



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

[www.property-fund.ru](http://www.property-fund.ru)



# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

## КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

- **БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА**
- **ПРИБРЕТЕНИЕ КВАРТИР ЧЕРЕЗ ИПОТЕКУ**
- **СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ**

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 - I 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 сдана  
**ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ**  
Консультационный пункт  
Телефон на объекте

**974-3610**

### 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)

### ОФИС на НЕВСКОМ ПР., д. 177

**974 · 1 · 974**

**974 · 2 · 974**

**974 · 3 · 974**

Часы работы: 09.00-18.00