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

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№35(276) 10 сентября 2007 года

Нам 5 лет!
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru
Реклама

Мировые брэнды на дорогах России



Спецвыпуск к выставке «Балтийская Строительная Неделя – 2007»

ПРОДАЕТСЯ
земельный участок
S = 12 329 кв.м
Под жилое строительство
Приморский р-он,
(ул. Оптиков/Туристская ул.)
тел. 966-29-85
Реклама

Группа компаний «АКРОС» до конца этого года планирует довести парк дорожно-строительной техники до 200 единиц. В это число входит техника ведущих мировых брэндов: CATERPILLAR, JCB, WIRTGEN International. На российском рынке дорожного строительства фактов приобретений такого широкого масштаба еще не было. Уже сейчас ясно, что это событие является основой для создания на Северо-Западе крупнейшего центра в стране по развитию направления аренды дорожно-строительной техники. (Продолжение на стр. 2).

WestCall
TELECOMMUNICATIONS
современные телекоммуникационные решения
ИНВЕСТОРАМ ДЕВЕЛОПЕРАМ
КОМПЛЕКСНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Формирование оптимального решения, консалтинг
Инвестиции в строительство и управление телекоммуникационной инфраструктурой объектов
Гибкая ценовая политика
Предоставление качественных услуг связи по цифровым каналам
Индивидуальные условия сотрудничества
Комплексное обслуживание арендаторов
(812 495) 647-00-11
www.westcall.spb.ru
Реклама. Лицензии №№ 36780, 41014, 41015, 42627, 42628, 42630, 45380, 48749, 48750. Выданы Министерством РФ по связи и информатизации.

www.baltkrov.ru
Балтийский Кровельный Центр
АНГАРЫ
ТИПОВЫЕ СКЛАДЫ, ЦЕХА, АВТОМОЙКИ
СЕРИЯ "АГРО": МОНТАЖ ПОД "КЛЮЧ"
ПТИЦЕКОМПЛЕКСЫ
СВИНОКОМПЛЕКСЫ
МОЛОЧНЫЕ ФЕРМЫ
Т: 320-48-27
Балтийский Кровельный Центр
ПРОИЗВОДСТВО ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ ЗДАНИЙ
ПРОФНАСТИЛ
С-8 НС-20 НС-35 Н-60 Н-75 Н-114
ОЦИНКОВАННЫЙ И С ПОЛИМЕРНЫМ ПОКРЫТИЕМ
изготовление В РАЗМЕР от 1 дня
по НИЗКИМ ЦЕНАМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ
www.baltkrov.ru Т: 324-16-10
Товар сертифицирован
Реклама

ОПАЛУБКА
ПРОИЗВОДСТВО | ПРОДАЖА | АРЕНДА
ОПАЛУБКА КОНТУР
КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-внедренческая группа
тел.: +7 (812) 449 5214
многоканальный: +7 (812) 449 5216
факс: +7 (812) 449 5213
www.capitalstroy.com
Реклама

ИНТЕРХОЛОД
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО ВОЗДУХОВОДОВ
Т./ф.: (812) 325-21-67 www.interholod.ru
Реклама

ООО «СевЗапПодъемСервис»
• СТРОПЫ
• КОМПЛЕКТУЮЩИЕ
• КАНАТЫ
• ДОМКРАТЫ
• ТАЛИ
(812) 335-15-11, 335-15-12
СПб, Южное шоссе, д. 37, к. 1, лит. Ш, строение 74
e-mail: szpskanat@yandex.ru
Реклама

CRUSH MASH | ДЕМОНТАЖ
Переработка железобетона и боя кирпича
Демонтаж зданий и сооружений любой сложности
Аренда техники для демонтажа
т. 448-64-40
WWW.CRUSHMASH.RU
Реклама

Только родителям первоклассников 1 кв.м. БЕСПЛАТНО!*
* Акция действует по 01.10.07
Застройщик и генеральный инвестор – ООО «Маяк», генеральный подрядчик – «Строительный Трест № 20»
ГС-2-78-02-27-0-0782613690 7-008070-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖКХ
Реклама

Приморский Маяк
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПАРКИНГОМ
угол Богатырского пр. и Туристской ул.
МАЯК
ГРУППА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ
191011, Россия, Санкт-Петербург, Караванная ул., 1, литера А
Т./ф.: 334-12-30, 334-15-15

БалтСтройСервис
ЭНЕРГООБЕСПЕЧЕНИЕ*
ПРОЕКТ → СОГЛАСОВАНИЕ → ПОСТАВКА → ПУСКО-НАЛАДКА → СЕРВИС
• Дизель-генераторы (ДГУ)
• Газотурбинные установки (ГТУ)
• Газопоршневые установки (ГПУ)
• 1 кВт = 70 копеек
• Мини-ТЭС (в т.ч. реконструкция котельных в Мини-ТЭС)
• ПС-110, ТП (модульные и мобильные)
• Сухие трансформаторы
• Разрешения на установку локальных энергоисточников, лимиты на газ, сдача объекта «РОСТЕХНАДЗОРУ»
+7 (812) 575-55-62, 334-10-68, 713-34-99
www.nwgazprom.ru
Реклама

ул. Звенигородская, 9
т/ф (812) 572-12-52
www.bestplus.ru Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7838343560-012942-1 от 20.03.2006 ФАС и ЖКХ
ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ. ПОСТАВКА И МОНТАЖ
Реклама
БЕСТ - СТРОЙ ДИЗАЙН

4 607160 100012 07037

ТЕХНИКА

Мировые брэнды на дорогах России





Создание на Северо-Западе такого крупного парка дорожно-строительной техники означает, что развитие рыночного сегмента аренды дорожно-строительной техники принимает совершенно иные обороты. Уже сегодня, как считает генеральный директор ЗАО «АКРОС» Александр Шинкаренко, одним из основных критериев, определяющих уровень строительной компании, является наличие парка необходимой техники. Это касается, в первую очередь, направления дорожного строительства. «Сложно участвовать в конкурсах на ведение дорожно-строительных работ, не имея при этом дорожной техники, – отмечает Александр Шинкаренко. – Для этого нужна арендная компания, которая может уверенно гарантировать наличие необходимого оборудования. Это особенно необходимо в разных регионах России, поскольку там, как правило, отмечается слишком сложная логистика перевоза строительной техники. Чтобы развить направление дорожного строительства, нужно придерживаться следующей стратегии: сначала закрепить в том или ином регионе арендную компанию, а следом за ней – строительную организацию. Только имея сильный технический потенциал, можно заявлять о том, что ты строитель-дорожник».

По словам Александра Шинкаренко, серьезный скачок в развитии дорожного строительства в российских масштабах был сделан в прошлом году, когда группа компаний «АКРОС» приобрела большую партию необходимой техники. До того времени рынок аренды дорожно-строительных машин практически отсутствовал.

Сегодня ситуация кардинально изменилась. Бурное развитие строительства повлекло за собой формирование новых направлений. На рынке дорожного строительства появились серьезные игроки, которые за короткий срок успели создать на Северо-Западе крупнейший центр аренды дорожно-строительной техники. В настоящее время парк машин группы компаний «АКРОС» насчитывает 130 единиц. По словам исполнительного директора группы компаний «АКРОС» Виталия Шавина, до конца года это число увеличится еще на 70 единиц. Этих объемов компании будет достаточно для того, чтобы заявлять о себе как лидере на российском рынке аренды техники.

Имена производителей дорожно-строительной техники, которой располагает ЗАО «АКРОС», широко известны в профессиональной сфере: британская компания JCB, американская CATERPILLAR, немецкая WIRTGEN International. Каждая из этих компаний развивает свое направление. В распоряжении ЗАО «АКРОС» дорожные фрезы WIRTGEN, рассчитанные на работы любого уровня сложности, полная линейка экскаваторов JCB и CATERPILLAR, асфальтоукладчики, бульдозеры и многие другие виды дорожно-строительной техники. Специалисты отмечают, что применение современной техники повышает производительность работ практически в три раза. «Мы сдаем в аренду технику, которая работает, во-первых, безотказно, во-вторых, качественно, – говорит Виталий Шавин. – В отличие от западных арендных фирм, мы сдаем технику с высококлассными операторами. Инженерно-технический персонал ЗАО «АКРОС» прошел обучение за рубежом. Наша техника сдается с полным сервисом обслуживания, в который входят ремонт, доставка, заправка, текущее сервисное обслуживание».

В число постоянных партнеров компании «АКРОС» входят более 300 предприятий Северо-Запада. Техника АКРОС действует практически на всех крупных строительных площадках города: бывший стадион им. Кирова, территория строящегося здания новой сцены Мариинского театра, печально известная «яма» возле Московского вокзала, на месте которой будет построен торговый центр, строительство заводов Nissan, Toyota и др.

Аренда дорожно-строительной техники мировых марок и в больших объемах – явление новое для российской отрасли строительства. По оценкам экспертов, ежегодно спрос на аренду строительной техники в России растет примерно на 20 процентов. Развитием этого направления занимаются десятки российских компаний. Однако парком более ста машин различных видов обладают далеко не многие. Как отмечает генеральный директор ЗАО «Управление механизации ГСК» Сергей Клименко, в этом сегменте российского рынка основную массу игроков составляет множество предприятий, но общие масштабы их работы практически в пять раз ниже масштабов развития арендного направления группы компаний «АКРОС». «Это единственная специализированная группа компаний, которая пока является наиболее крупным игроком, – говорит Сергей Клименко. – Однако в то же время, если рассматривать состояние арендного направления в стране, то АКРОС пока не претендует и на 10 процентов рынка аренды строительной техники в России». Специалисты компании «АКРОС» признают, что на российском рынке предложение пока не удовлетворяет имеющийся спрос на аренду техники. «Если на европейском рынке спрос закрыт предложением арендных компаний процентов на 40-45, то в России мы прогнозируем закрытый спрос процентов на восемь, не более. Это максимум», – говорит Виталий Шавин.

Существует мнение, что для того чтобы охватывать весь рынок аренды, большого парка техники еще недостаточно. Факторов, сдерживающих развитие направления аренды техники, в России много. Главный из них – сезонность строительных работ. Не последнюю роль играет устойчивое мнение среди большинства специалистов о том, что всегда выгоднее приобретать, чем брать в аренду. Однако и в этом вопросе, как считает директор ООО «Мост-Сервис» Михаил Кузнецов, все зависит от объемов и видов строительных работ, которые необходимо выполнить в определенные сроки. Исходя из этого и можно судить, что выгоднее: приобретение или аренда.

Специалисты группы компаний «АКРОС» в настоящее время выходят за пределы Северо-Западного региона. Уже начал работу филиал в Великом Новгороде, идет процесс формирования арендного парка техники АКРОС в Сочи, в скором времени начнет действовать филиал в Москве, до конца года откроется филиал в Екатеринбурге.

Обладая большим парком дорожно-строительной техники, компания имеет бесспорные преимущества в дорожном строительстве. «У нас бизнес так построен, – говорит Виталий Шавин. – Изначально есть определенное количество техники, и именно под эту технику проводятся определенные виды работ».

Одним из инновационных направлений работы группы компаний «АКРОС» является экологическое сопровождение объектов строительства. Генеральный директор компании «АКРОС-ЭКОЛОГИЯ» Малик Гасанов утверждает, что на фоне российских предприятий компания сегодня претендует на имя лидера по обращению с опасными отходами строительной деятельности. По оценкам специалистов, общий объем перемещаемого грунта в Санкт-Петербурге составляет примерно 50–60 млн куб. метров в год. «Сегодня предприятие разрабатывает особую методику обезвреживания грунтов в городских условиях, которая в дальнейшем позволит применять грунты вторично», – говорит Малик Гасанов. Для проведения исследований и разработки новых технологий привлечены ведущие специалисты в области рекультивации, химии, биологии из различных научных институтов. Задачи, поставленные перед АКРОС-ЭКОЛОГИЯ, определены на несколько лет вперед. Впрочем, как и перспективы развития всех направлений компании. Специалисты отмечают, что все линии деятельности предприятия в целом равноценны. Второстепенного бизнеса просто не бывает.

ЦИТАТА НОМЕРА 16



Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

К УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКЕ МЫ БОЛЬШЕ НЕ ВЕРНЕМСЯ НИКОГДА

ЦИФРА НОМЕРА 20

5 тыс. долларов

ЗА 1 КВ. МЕТР ОБЩЕЖИТИЯ ЗАПЛАТИЛ ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА

ОПРОС НОМЕРА

Каковы перспективы развития арендного бизнеса в дорожном строительстве?

Абрам Апарцев, заместитель генерального директора ООО «Дорстройпроект»:

— Если компания серьезно занимается дорожно-строительным бизнесом, она должна иметь свою технику. Иначе у нее не будет перспектив и планируемых объемов работ. Допускаю, что в качестве исключения можно арендовать только ту технику, которая работает по сезонам, в частности асфальтоукладчики. Однако аренда всегда обходится дороже, чем приобретение. Если технику приобретать, она рано или поздно все равно себя окупит.

Игорь Коськин, заместитель генерального директора по производству ЗАО «СМУ-53»:

— Учитывая, какое сегодня наблюдается колоссальное обрушение инвестиций на наш регион, можно сказать, что востребованность в арендной технике будет расти. Будут образовываться новые компании, которые будут заниматься только этим бизнесом. Однако самодостаточная строительная организация все равно будет стараться иметь свой парк техники, иначе монополизма и искусственного завышения цен на рынке аренды не избежать.

Илья Кан, начальник строительства ОАО «Мостотряд №19»:

— Спрос на аренду дорожно-строительной техники зависит от того, какие проекты по развитию инфраструктуры заложены в программе правительства. Чем больше проектов — тем выше спрос. Однако каждая серьезная фирма все-таки старается не арендовать, а покупать технику. Это все равно выгоднее, чем аренда. Думаю, невыгодно приобретать только ту технику, которая рассчитана на сезонные работы и часто простаивает в бездействии.





Московский район:
- Звездная ул. и пр. Космонавтов – дом сдан (последние квартиры)
- Дунайский пр. и пр. Космонавтов (срок сдачи 3 квартал 2008 г.)
- Варшавская ул. и Ленинский пр. – дом сдан (последние квартиры)

Васильевский остров:
- Между ул. Кораблестроителей и Морской наб. (срок сдачи 3 квартал 2007 г.)

36 ТРЕСТ



181196, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 25, лит. А (вход с пер. Сергея Тюленина)
тел. (812) 571-1767, 571-7792, 972-2962, www.trest36.ru

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

ПРОВЕРЕНО ВРЕМЕНЕМ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ с 1960 г.

ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ

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

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-781-2046379-001381-1 от 05.12.2002 г. Госстрой РФ; № СПБ-П-000187-1 от 14.04.2003 г. Минкультуры РФ

Россия, 190000, Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 20
тел.: (812) 315-51-09, факс: (812) 312-28-73
e-mail: redesign@mail.wplus.net, www.lenzhilniiproekt.ru

Закрытое акционерное общество
Ленпромстройматериалы

ЩЕБЕНЬ
гранитный и габбро всех фракций

ПЕСОК
карьерный и из отсевов дробления горных пород

Поставки автотранспортом с площадок:

Дача Долгорукова (ул. Кржижановского, 2), Овцыно, Октябрьская наб., г. Ломоносов, а также водным и ж/д транспортом в любые регионы РФ.

Адрес: 191036, СПб, Невский пр., 126, к. 2, пом. 22
Тел./факс (812) 740-11-37, 718-44-07
E-mail: lttk@westcall.net

ЭкоСан®

ТРАДИЦИИ СЕРВИСА

МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ



• АРЕНДА • ПРОДАЖА •
• СЕРВИСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ •

- ГРУППА КОМПАНИЙ “ЭКОСАН” специализируется на аренде, продаже и сервисном обслуживании уличных туалетных кабин, производит туалетные модули-павильоны.
- В Петербурге и Москве “ЭкоСан” обслуживает более 2500 туалетных кабин. Парк туалетных кабин и спецтехники позволяет обеспечить проведение мероприятий городского масштаба. Также среди постоянных клиентов - ведущие строительные компании обеих столиц.
- «Горячая линия службы контроля качества» дает оперативную информацию о товарах и услугах, принимает замечания и предложения клиентов.

9 ЛЕТ НА РЫНКЕ

ТЕЛ.: 449-46-14 (МНОГОКАНАЛЬНЫЙ)

WWW.ECOSAN.RU



Рынок диктует – время не ждет

Высокая профессиональная репутация компании в строительной отрасли – это результат, складывающийся из многих составляющих: опыт и квалификация сотрудников, качество работ, успешная реализация крупных проектов.

Высокая профессиональная репутация компании в строительной отрасли – это результат, складывающийся из многих составляющих: опыт и квалификация сотрудников, качество работ, успешная реализация крупных проектов.

Не последнее место в этом ряду занимает и умение правильно выбрать строительные материалы, которые обеспечат каждому объекту длительный срок эксплуатации. Это особенно важно для объектов инженерной инфраструктуры, от нормального функционирования которых подчас зависит жизнедеятельность целых городских микрорайонов. О том, как не ошибиться с выбором, мы сегодня беседуем с начальником отдела производственно-технической комплектации и материального обеспечения ЗАО «СМУ-53» Артемом Герасимчуком.

– Артем Васильевич, в активе СМУ-53 достаточно много бюджетных объектов, а это означает жесткие временные рамки и фиксированные объемы финансирования. Трудно ли работать в таких условиях, особенно в связи со значительным ростом цен на стройматериалы, который наблюдается в текущем году?

– Вопрос не в том, трудно это или легко, а в том, что мы не можем себе позволить сорвать сроки контракта. Поэтому, пожалуй, основной функцией нашего отдела является приобретение качественных материалов по приемлемым ценам, вне зависимости от сложности ситуации.

В последнее время были некоторые трудности с закупками запорной арматуры – задвижек, шаровых кранов. Объясняется это высокой степенью загруженности отечественных заводов-производителей в связи с интенсивным строительством нефте- и газопроводов. Потребность в этой продукции очень велика – большие заявки, что привело к увеличению сроков поставки шаровых кранов больших диаметров (от 500 мм и выше). Наш производитель кранов – Алексинский завод – может выполнить нашу заявку не ранее, чем через полгода, а то и через год, но мы не можем столько ждать. Поэтому пришлось искать импортные аналоги. Поиски оказались успешными – в ближайшее время СМУ-53 будет использовать на своих объектах немецкие шаровые краны производства компании «Магвен». Это наш первый опыт работы с продукцией данного производителя, но есть перечень объектов, где эти краны применялись, и их качество не вызывает нареканий.

– В прошлом году много говорилось о поставках контрафактных стальных труб на петербургский рынок. Изменилась ли ситуация в нынешнем году?

– Проблема поставки на рынок некачественных стальных труб была, есть и будет существовать, пока есть рынок. Потому что стальную трубу можно восстановить и продавать под видом новой, так и делают различные недобросовестные поставщики. Мы боремся с этим, проверяя соответствие маркировки сертификатам.

– Отразился ли на вашей деятельности рост цен на цемент?

– Рынок диктует свои условия, и мы не можем находиться в стороне от происходящих процессов. На своих объектах мы обычно используем цемент марки М-400, однако сейчас наблюдаются некоторые проблемы с его поставками. Поэтому было принято решение использовать более дорогой цемент М-500, так как мы не можем ждать, пока стабилизируется ситуация с цементом. Есть сроки выполнения работ, которые мы не имеем права нарушать. Да и экономить на материалах нельзя.

– Какие материалы на сегодняшний день наиболее востребованы компаниями, специализирующимися на прокладке инженерных коммуникаций?

– В последнее время для прокладки инженерных сетей предпочтение отдается трубам из полимерных материалов. Они гораздо легче, чем чугунные, железобетонные или стальные аналоги, более удобны в монтаже и более надежны. Поскольку сварка полиэтиленовых труб осуществляется специальным автоматизированным оборудованием, возможность ошибки сведена к минимуму, естественно, при должном соблюдении всех параметров. Но несмотря на надежность методики сварки, все материалы при покупке проходят лабораторные исследования. В своей лаборатории мы может протестировать интересующие нас параметры на соответствие их техническим характеристикам для данного вида продукции. Сейчас полиэтиленовые трубы диаметром 500 мм используются на нашем объекте на Крестовском острове для прокладки водопровода диаметром 225 мм – для прокладки газопровода низкого давления.

Стеклопластик – тоже полимерный материал, но стеклопластиковая труба имеет ряд отличий от полиэтиленовой. Эти трубы производятся по технологии непрерывной спиральной намотки стекловолокна с использованием эпоксидных полиэфирных смол. Основное их преимущество перед полиэтиленовыми трубами в том, что соединение ведется при помощи муфт. Здесь не нужно производить сварку, что позволяет осуществлять монтаж при любых погодных условиях. Недостатки, конечно, тоже есть. Трубы гораздо тяжелее, для них нужно делать практически идеально ровное основание, чтобы не было никаких перекосов, чтобы в месте соединения муфты не было изгибов. Стеклопластиковые трубы диаметром 1000 и 1200 мм применяются СМУ-53 для строительства напорного водовода на Ленинском проспекте.

– Появляются ли новые материалы?

– Революционных изменений сейчас нет. Но прогресс, конечно, существует – уменьшается вес трубы, идет процесс усовершенствования, улучшение мощностных и эксплуатационных характеристик, становится проще монтаж.

– Каков срок службы пластиковых труб?

– Как уверяют производители, 50 лет. В России пластиковые трубы начали применять позже, чем в Европе, но 50 лет они еще не служат нигде. Но ученые на то и ученые, чтобы делать расчеты, и мы им должны доверять. В любом случае, пластиковые трубы будут служить не меньше, чем тот же железобетон или сталь.

ЗАО «СМУ-53»
191014, Санкт-Петербург,
Ковенский пер., 21.
Тел. 272-64-43,
факс 272-64-43
e-mail: info@smu-53.ru
www.smu-53.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7825006341-001968-1
от 20.03.2003 Госстрой РФ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию в строительстве (РЦЦС СПб) предлагает нормативную и техническую литературу для сметчиков и инвесторов



СПРАВОЧНИКИ ИНЖЕНЕРА-СМЕТЧИКА, РАЗРАБОТАННЫЕ РЦЦС СПБ и КЦЦС (Москва)

- Консультации по вопросам ценообразования в строительстве (в 2 частях);
- Сметные нормы и расценки на новые технологии в строительстве (в 2 частях);
- Укрупненные показатели базовой стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001);
- Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения;
- Пособие по составлению сметных расчетов на пусконаладочные работы по электротехническим устройствам;
- Пособие по составлению сметных расчетов на пусконаладочные работы по автоматизированным системам управления технологическими процессами;
- Оплата труда в строительстве





УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ПО СМЕТНОМУ ДЕЛУ

- Составление смет в строительстве на основе сметно-нормативной базы 2001 года;
- Основы сметного дела в строительстве

Рекомендовано Министерством регионального развития РФ



Государственные Единичные расценки, Федеральные и Территориальные сметные нормы (база 2001 года)
ГЭСН-2001, ФЕР-2001, ТЕР-2001 СПб и другие.

В том числе уникальные, переработанные и дополненные Элементные сметные нормы и Единичные расценки на РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (издание 2)

КОМПЬЮТЕРНЫЙ КОМПЛЕКС ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТ

Сметный Калькулятор



Программа «Сметный Калькулятор» не требует специального обучения и позволяет автоматизировать все основные виды расчетов проектно-сметной документации и учета выполненных работ. Простая, наглядная и удобная программа позволяет быстро составлять локальные сметы с применением базисно-индексного и ресурсных методов расчета по всем видам строительно-монтажных, ремонтных, ремонтно-реставрационных и пусконаладочных работ.

Сертифицирована Госстандартом РФ № РОСС RU.СП15.Н00036 № 0543008.

По вопросам приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию в строительстве

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

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

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

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

Старый город

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

КАРСТ



Инновация в мире интерьерных офисных перегородок

■ Простое и экономичное решение для отделки современных и стильных коммерческих помещений в сжатые сроки предлагает российский разработчик интерьерных перегородок – компания VIPROK. Фирма занимается производством декоративных панелей для отделки стен на основе финского гипсокартона с высококачественным виниловым покрытием, которое отличается повышенной износостойкостью. При монтаже стеновых панелей не требуется никакой предварительной подготовки стен и последующей шпатлевки, грунтовки, окраски. Система перегородок Strong на стальном профиле для создания интерьерных перегородок глухих и комбинированных с остеклением предназначена для оформления интерьеров офисов, бизнес-центров, административных помещений и общественных учреждений.

■ С октября 2005 года компания VIPROK открыла производство новых систем перегородок Respect, где используется оригинальный алюминиевый профиль. Перегородки разработаны совместно с итальянскими специалистами. Основа перегородок RESPECT – система профилей – производится на новейшем итальянском и немецком оборудовании из высококачественного алюминиевого сплава в строгом соответствии с международным сертификатом качества. Перегородки могут быть глухие, остекленные и с двойным, частичным остеклением (комбинированные). Остекленные модули комплектуются жалюзи и осветительными элементами.

■ Не отстают по разнообразию декора и офисные перегородки, выполненные из ламинированного специализированной декоративной пленкой профиля. Данная технология применяется изготовителями окон, но на рынке перегородок появляется впервые.





Современный дизайн, разнообразие актуальных стилей и широкий выбор отделочных материалов предоставляют безграничные возможности для оформления интерьеров по оригинальному замыслу. Если посмотреть на сегодняшнее строительство, то можно заметить, что появляется все больше оригинальных архитектурных решений. И каждому новому объекту требуется индивидуальный подход при создании внутреннего интерьера.

■ Группа компаний VIPROK предлагает уникальную возможность всем, кто решил создать оригинальный интерьер своего пространства, сделать акцент на стильных офисных перегородках RESPECT на основе ламинированного алюминиевого профиля. Поскольку традиционным для России материалом всегда было дерево, то неудивительно, что большой популярностью пользуются изделия различных цветов и оттенков «под дерево». Пленка для ламинации, стилизованная «под дерево», делает материал более «домашним» и привычным взгляду. Широкая гамма ламинированного профиля включает в себя как имитацию текстур древесины, так и более современные цветовые решения – красного, синего, зеленого и других цветов, удачно дополняющих интерьеры современных стилей. Поверхность пленки имитирует естественные прожилки древесины. На таком профиле меньше будут видны следы от пальцев и царапины, которые неизбежно появляются в ходе эксплуатации.

■ Кроме эстетичности, ламинат имеет длительный срок годности: пленка прослужит, как минимум, двадцать лет. Высококачественная пленка обладает высокой устойчивостью к воздействию ультрафиолетовых лучей и других атмосферных явлений и имеет отличные показатели износоустойчивости. Прочная пленка препятствует механическим повреждениям поверхности и с легкостью выдерживает все погодные метаморфозы. Кроме того, привлекательный внешний вид перегородок гармонично сочетается с эксплуатационными свойствами алюминиевого профиля: точность сечения, высокие несущие способности.

■ Существенным преимуществом перегородок RESPECT является их разумная стоимость. Профиль имитирует цвет и текстуру дерева, при этом цена его гораздо ниже шпонированных аналогов. Сочетание высокого качества и конкурентоспособных цен позволяет компании VIPROK являться крупнейшим отечественным производителем и поставщиком офисных перегородок во многие регионы Северо-Запада, Центрального, Поволжья, Урала и Сибири.

■ Для удобства обслуживания клиентов, продукция отгружается не только с производственного склада в Санкт-Петербурге, но и со складов в крупнейших российских городах – Москве, Екатеринбурге, Самаре.

■ Группа компаний VIPROK предлагает ознакомиться с разнообразием ассортимента ламинированного профиля в офисах продаж, где представлены образцы покрытий и материалов. Внимательные и опытные консультанты помогут вам выбрать наиболее соответствующее вашему замыслу решение. Также компания приглашает вас на выставку «Балтийская строительная неделя», в которой будет принимать активное участие.

■ Желаем успехов в осуществлении ваших планов!

viprok®

**196105, Санкт-Петербург,
ул. Благодатная, 67, лит. В
тел. (812) 740-11-88
www.viprok.ru**

Товар сертифицирован



ИСКУССТВО РАЗРУШЕНИЯ

Земляные работы

Демонтаж сооружений

Вывоз и переработка строительных отходов

Комплексная подготовка строительных площадок

Экскаваторы-разрушители Komatsu Demolition PC450LCD

Демонтажные ро́боты Brokk (премия: “Инновация 2006”)

Система пылеподавления при демонтаже FOG SYSTEMS

Единственный в России экскаватор-разрушитель CATERPILLAR с высотой стрелы 40 метров

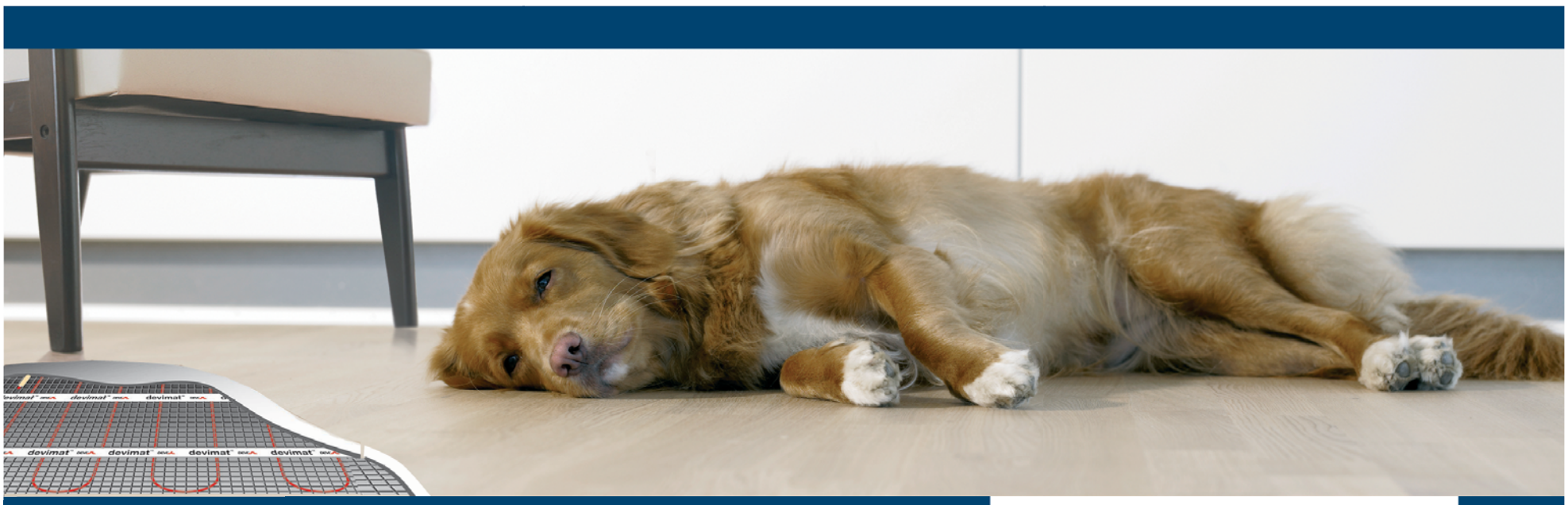
Системы стабилизации грунта ALLU насыщение торфа цементной смесью

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7813190791-004786-1 от 29.03.2004 Госстрой РФ

Санкт-Петербург
ул. Кропоткина, д. 1, оф. 407
332-29-52, 332-29-53

www.snos.spb.ru
info@snos.spb.ru

Екатеринбург: 8(922)6-113-113
Украина, Киев: 8(1038067)46-31-200



DEVI™
Member of the Danfoss Group

ТЕПЛЫЙ ПОЛ С ИНТЕЛЛЕКТОМ

65 ЛЕТ НА РЫНКЕ

Москва
М.О., Истринский р-н, с. Павловская слобода, д. Лешково
Тел.:+7 (495) 792-5757 (отдел DEVI)

Санкт-Петербург
Пироговская набережная, дом 17, к. 1, литера А
Тел.: +7 (812) 320-2099 (отдел DEVI)

WWW.DEVI.RU

СОВЕРШЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



ДЛЯ ВАШЕГО ПОЛА

реклама товар сертифицирован



Отечественное не хуже западного

ООО «Строймеханизация» является ведущей компанией строительного рынка Северо-Запада в области бестраншейной прокладки труб, производства трубопроводной арматуры и оборудования для строительства, капитального ремонта объектов инженерной инфраструктуры. Об истории компании, ее продукции и перспективах развития мы побеседовали с генеральным директором предприятия Геннадием Агияном.

– Геннадий Суренович, расскажите, пожалуйста, когда была создана компания и что стало посылом для ее создания?

– Организована компания в 1999 году. Но мысль о ее необходимости возникла раньше, при ремонте инженерных сетей на Невском проспекте. При проведении работ на этом объекте мы столкнулись с тем, что трубопроводная арматура импортного производства не применима к монтажу без переделок. В результате нам пришлось не только адаптировать их арматуру к нашим требованиям, но создать и изготовить новую.

– Расскажите о вашей продукции.

– На данный момент налажен выпуск муфт: обжимных, соединительных, регулировочных. Обжимные муфты применяются в качестве соединительных частей трубопроводов. Особенно актуально применение этих муфт в тех случаях, когда нет возможности применить приварной фланец для соединения трубопроводов. Такие муфты позволяют за счет своих конструктивных особенностей и применения специальной профильной резины обжать стыкуемые трубопроводы и тем самым полностью избежать проведения сварочных работ. Регулировочные муфты позволяют легко производить монтаж и демонтаж водозапорной арматуры за счет линейного изменения размера муфт. Муфты используются для соединения трубопроводов из чугуна, полиэтилена, стали или комбинации этих материалов.

Для очистных сооружений наше предприятие производит илососы и илоскребы. Илососы устанавливаются на вторичных радиальных отстойниках биологической очистки и служат для удаления ила. Илоскребы устанавливаются в первичных радиальных отстойниках механической очистки сточных вод и служат для устранения осадка и плавающих веществ путем их сгребания к центральному приемнику отстойника.

Но, пожалуй, самое важное, это наши разработки в области бестраншейных технологий. Данные технологии применяются для систем безнапорных и напорных трубопро-



водов. Она позволяет проводить санацию уже проложенных труб и прокладывать новые под автомобильными и железными дорогами без прекращения их эксплуатации.

При замене старая труба разрезается ножами комбинированной головки, и одновременно новая труба протаскивается внутри старой при помощи гидромашины (причем диаметр нового трубопровода может значительно превышать объем старого). Суть метода в том, что устраиваются два котлована, в одном устанавливается гидравлическая машина, при помощи которой в старую трубу проталкиваются штанги. В другом котловане при выходе штанг к ним прикрепляется нож-расширитель, а затем монтируется плеть из новой трубы.

Мы производим три вида сварочных аппаратов для полиэтиленовых труб: диаметром до 160 миллиметров, от 63 до 315 миллиметров и от 315 до 630 миллиметров. Наша последняя разработка – модель сварочного комплекса УСП-160 для стыковой сварки полиэтиленовых труб малого диаметра. Данная установка обладает компактными размерами и облегченной конструкцией, что позволяет работать в стесненных условиях и производить монтаж внутренних инженерных сетей.

– Есть ли компании, выпускающие подобную продукцию у нас или за рубежом?

– В странах бывшего СНГ подобное оборудование производят только в Белоруссии, но у заказчиков основная претензия в том, что все делается очень медленно. Есть бельгийские и английские аналоги, впрочем, наше оборудование ничем ему не уступает, а в чем-то и выгоднее для покупателя. Зарубежное оборудование – довольно капризное, не приспособленное для наших условий, не говоря о том, что оно примерно в два-три раза дороже нашего. Кроме того, сервис по расходным материалам и ремонту, а в самом начале – оформление документов на таможне, заявка, заказ – занимают достаточно много времени. А у нас все вопросы решаются быстро, так как все оборудование, каждый болт производится здесь.

– Много ли заказов на такую «нестандартную» арматуру? И кто именно заказывает ваше оборудование?

– Наше оборудование работает в Москве, Калининграде, Тольятти, Владивостоке, Екатеринбурге, Череповце, Казани, Омске, Петрозаводске, Перми, Новосибирске, Новгороде, Орле, Мурманске, Николаеве (Украина) и других городах. Нашими основными заказчиками являются ГУП «Водоканал Санкт-Петербург», «Водоканалстрой», «Стис», «Бэст», «Спрут» и другие.

– Кроме вышеперечисленного, планирует ли предприятие выпускать какое-нибудь новое оборудование?

– Не так давно мы разработали прибор протоколирования для сварочных аппаратов.

– Это что-то вроде «черного ящика» для самолетов?

– Не совсем так. Это удобный, небольшой по размерам аппарат, снабженный дисплеем, позволяющий специалистам отследить процесс сварки, записать и отпечатать данные на информационном носителе. Прибор съемный и может быть использован на любом сварочном аппарате как российского, так и импортного производства. По техническим характеристикам прибор не уступает зарубежным аналогам, а стоит дешевле. С его помощью заказчик в лице Санкт-Петербургского «Водоканала» может быть уверен в надежности сварных соединений. В случае аварийной ситуации аппарат позволяет быстро определить, по чьей вине она произошла. Поэтому предприятия сами заинтересованы в том, чтобы такие приборы были установлены на их оборудовании.

– Какие у предприятия «Строймеханизация» планы на будущее?

– Планы довольно просты: выполнять свою работу хорошо и надежно!

СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ

197007, Санкт-Петербург,
ул. Днепропетровская, 14
тел.: (812) 767-15-95, 766-49-14
info@stmech.ru, www.stmech.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7805153468-002027-1 от 03.04.2003 Госстрой РФ





Дворы для нового поколения

В нашем городе становится все больше уютных и благоустроенных дворов, в которых с удовольствием играют дети. Инвестиционно-строительная компания «Северный» во всех своих проектах строительства жилых домов всегда предусматривает обустройство детских площадок, оборудованных самыми разнообразными установками.



Безупречная экология, эстетически приятный вид, большое разнообразие и надежность – главные особенности детских игровых площадок, обустроенных компанией «Северный». Эти площадки специально разработаны с учетом возрастных особенностей детей. Каждый вид аттракциона, игровых и спортивных установок рассчитан на детей определенного возраста. Благодаря многофункциональным площадкам дети занимаются спортом, общаются со сверстниками, растут сильными и здоровыми. Специалисты компании «Северный» делают все необходимое для того, чтобы игровые и спортивные установки были надежными и безопасными во всех отношениях.

Уютные площадки, укомплектованные компанией «Северный», сегодня действуют в различных районах Санкт-Петербурга. Практически ежегодно компания строит новые жилые дома, во дворах которых создаются прекрасные условия для детских игр. Так, в 2001 году компания построила жилой дом и обустроила детскую площадку на Комендантском проспекте, 31. В 2002 году – на Шуваловском проспекте, 51, корпус 1 и 2. В 2003 году – в Невском районе, на ул. Чудновского, 19.

Сегодня во дворе только что построенного дома по адресу проспект Солидарности, 21, корпус 2 в Невском районе ведется строительство детской площадки, которая будет выгодно отличаться от других площадок в городе. Заказчиком этого проекта выступает компания «Северный». Изготовлением и установкой игрового оборудования в качестве подрядчика занимается ЗАО «КСИЛ». Площадка будет отличаться в первую очередь разнообразием различных установок. В целом здесь будут действовать 35 единиц оборудования, в число которых входят спортивные снаряды, турники, детские аттракционы, беседки, малые архитектурные формы и предметы садово-парковой мебели. Кроме того, здесь разместят различные установки для детей с ограниченными физическими возможностями.

Специалисты компании «Северный» понимают, что на строителях лежит огромная ответственность за жизнь и здоровье людей, поэтому основной упор в реализации своих проектов делают на высоком качестве строительства. Для оборудования детских площадок применяются экологически чистые и безопасные материалы и технологии. Обеспечивая надежными игровыми площадками дворы жилых домов, строители создают все условия для развития здорового подрастающего поколения.

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЕВЕРНЫЙ»
199106, СПб, Средний пр., 78
Тел.: (812) 322-06-44, 322-00-23
www.severnyspb.ru
Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7814097668-017724-2
от 02.04.2007 ФАС и ЖКХ









DORMA GCC

Glass Design

Инновационные решения в производстве светопрозрачных конструкций



- двери и перегородки
- фасады
- автоматика
- ограждения
- лестницы
- тамбуры
- душевые кабины

проект • изготовление • монтаж • эксплуатация
эксклюзивные поставки фурнитуры GCC и DORMA

Санкт-Петербург, 5-линия В.О., д. 2/19

тел.: (812) 33-66-009

ГС-2-78-02-27-0-7813179710-006440-1 от 7.10.2003 Госстрой РФ

КОМПАНИЯ "СТАТИКА"



РАСЧЕТ И ПРОЕКТИРОВАНИЕ СВАЙНЫХ ФУНДАМЕНТОВ И ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ

ВЫПОЛНЕНИЕ ВСЕХ ВИДОВ СВАЙНЫХ РАБОТ

ИЗГОТОВЛЕНИЕ БУРОНАБИВНЫХ СВАЙ БЕЗ ВЫЕМКИ ГРУНТА В УСЛОВИЯХ ПЛОТНОЙ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

ИСПЫТАНИЯ СВАЙ СТАТИЧЕСКОЙ И ДИНАМИЧЕСКОЙ НАГРУЗКАМИ

ПОГРУЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОГО ШПУНТА

ВСЕ ВИДЫ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ

Тел. (812) 334-27-54
факс (812) 334-27-55
www.statica.spb.ru
e-mail:info@statica.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7814122498-019007-2 от 04.06.2007 Госстрой РФ





Насосное оборудование для всех инженерных систем

ВИЛО РУС
Филиал в Санкт-Петербурге
тел.: (812) 329 01 86
факс: (812) 329 01 87
e-mail: spb@wilo.ru
internet: www.wilo.ru

Партнеры ВИЛО РУС в Санкт-Петербурге

Северная Компания	(812) 380 82 10
Компания Элита	(812) 702 42 42
ЭНТРОРОС	(812) 600 76 95
Промоборудование-СИС	(812) 327 09 92
ГИДРОМОНТАЖКОМПЛЕКТ	(812) 331 00 96
ПРОФСНАБ ТЭК	(812) 325 84 01
ФИТИНГВИЛЬ	(812) 320 62 32
Энергосбыт	(812) 441 33 99

WILO
Pumpen Intelligenz.

товар сертифицирован

НИКА–СТРОЙ

ЗАО «Ника-Строй»

11 лет на строительном рынке

Специализируемся на:

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

ЗАО «Ника-Строй»
Санкт-Петербург,
Петроградская наб., 42
Тел./факс: 233-98-38,
232-35-60
e-mail: nika-stroy@list.ru

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
РИНСТРОЙ СПб
СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, ТЕХНИКА

Производство и продажа строительного оборудования

- *строительные леса*
- *вышки – туры*
- *мусоропровод строительный*
- *лестницы, стремянки*
- *опалубка рамная, стойки*
- *бетоносмесители, тачки.*

ЗАО «РИНСТРОЙ СПб», пер. Уманский, 75
тел./факс: 325-21-17, 227-19-44
office@rinstroi.spb.ru www.rinstroyspb.ru



ООО «ПЕРЕПЛАНИРОВКА»

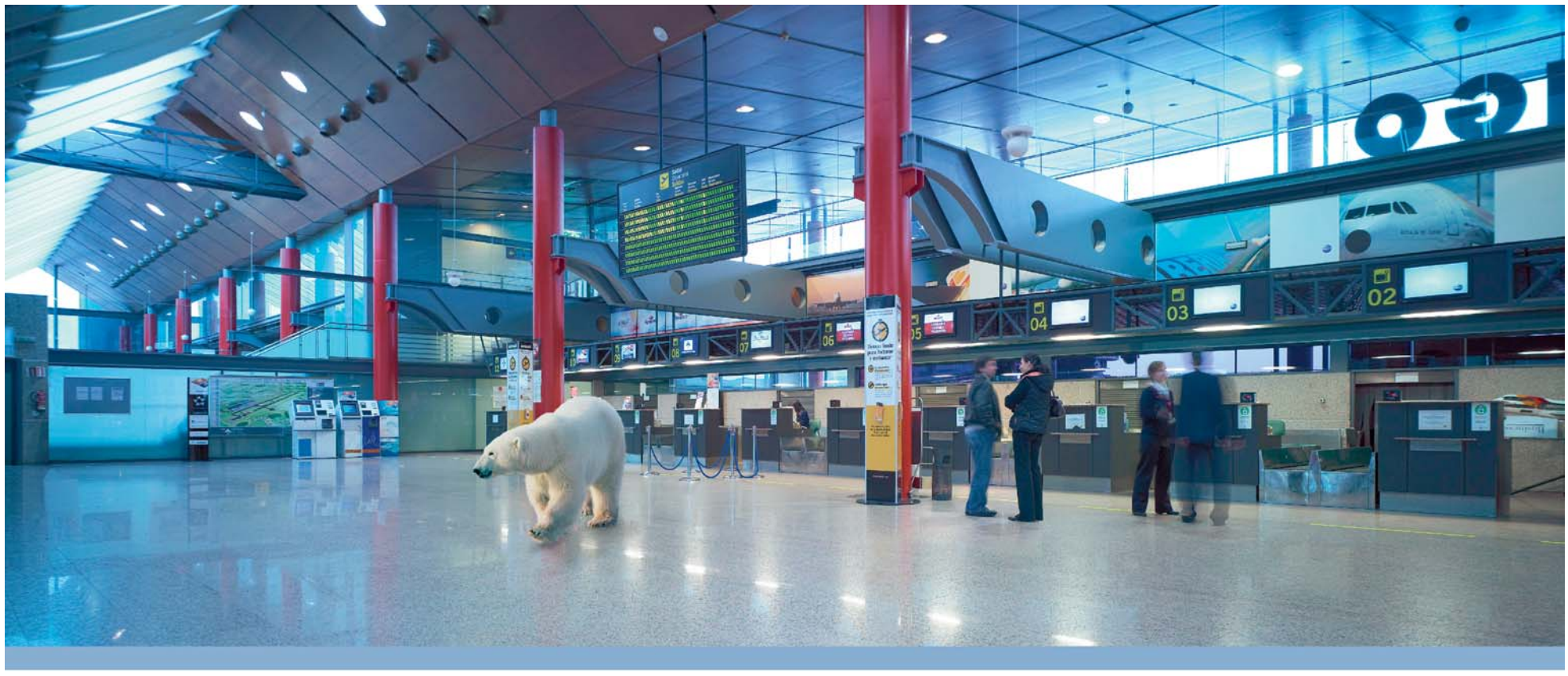
197374, г. Санкт-Петербург,
Торфяная дорога, 7,
Б/Ц «Гулливер», офис 712,
тел. 441-2-441,
e-mail: mail@superplan.ru

- Разработка проектной документации любой сложности
- Изготовление паспортов фасадов
- Согласование во всех инстанциях
- Организация отдельных входов
- Ввод объектов в эксплуатацию
- Утверждение в МВК
- Регистрация ГБР

Квартиры, кафе,
магазины, салоны
Отдельно стоящие здания
Перевод в нежилой фонд

www.superplan.ru

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



1907-2007
100 лет концерну GRUPO URALITA

URSA
Grupo Uralita



URSA GLASSWOOL® URSA XPS®

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:
Тел.: (812) 324-44-88, факс (812) 324-44-89
E-mail: ursa-russia@uralita.com

WWW.URSA.RU

Каждое здание нуждается в собственной идеальной системе теплоизоляции. Для этого необходимо тщательно продуманное решение, способное предохранить здание от воздействия высоких и низких температур, повышенной влажности и шума. URSA, громкое имя в области теплоизоляции, предлагает Вам такое решение. Мы работаем во всех странах Европы. Мы внедряем новые технологии. Мы ориентируемся на клиента и его потребности. Мы устанавливаем высокие стандарты качества и обладаем большим опытом. И что особенно ценно - мы всегда рядом.
Подробности на **www.ursa.ru**


товар сертифицирован
AEG
Преимущество в Ваших руках
KH5
MH5
www.aeg-pt.ru
НЕМЕЦКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ


КОМПАНИЯ В.С.К.
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., 45А,
Бизнес-центр «Охта Хауз»
тел./факс +7(812) 325-03-62 (63) · e-mail: mail@bck-nerud.ru
ВСК
ПОСТАВКА НЕРУДНЫХ МАТЕРИАЛОВ
Быстрое решение нерудных проблем
Предоставляемые услуги:
· Поставки нерудных материалов в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и регионах
· Возведение монолитных конструкций любой сложности, коттеджное строительство «под ключ»
· Выемка, вывоз и утилизация грунтов
· Аренда спецтехники
· Бетонные работы; аренда автобетононасосов
Нерудные материалы, поставляемые компанией:
· Щебень гранитный I и II категории
· Бетон товарный всех марок и рецептур, раствор кладочный, монтажный
· Песок карьерный, намывной, сеянный, морской
· Песчаные смеси (ПГС, ПЩГС, ЩПС)
· Отсев гранитный - розовый, красный, серый (ГОСТ 8267- 93)
· ЖБИ - продажа и производство
www.BCK-nerud.ru

Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник

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 Бабаджанян**
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, Оксана Прохорова, Вероника Шеменева, Андрей Мельников, Марианна Рахман, Владимир Тилес, Николай Малышев, Игорь Фёдоров, Борис Гонт, Александр Успенский, Людмила Алексеева

Компьютерная верстка
ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы
Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова, Валентина Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова, Елена Савоськина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шипина, 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 Ленобласти – 14221
Подписка через редакцию (812) 380-0974, 380-1581
e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru
Через подписные каталоги ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ»
(812) 335-9751, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004
Отпечатано в ООО «Северо-Западный печатный двор» Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б
Тираж 9 000 экземпляров
Заказ № 70.60. Подписано в печать 07.09.2007, в 16.00
Выходит еженедельно по понедельникам
Цена договорная
Газета распространяется в сети ЗАО «Роспечать» и ООО «Метропресс»

@сн инфо www.asninfo.ru **– постоянный информационный партнер**

ФОТОФАКТ



Фото Николая Малышева

В Санкт-Петербурге продолжается реставрация исторических зданий…

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) Сергей Круглик подписал приказ о подготовке и проведении первого Всемирного дня доступного жилья и первого Всероссийского жилищного форума. Росстрой планирует привлечь внимание российской и международной общественности к проблеме ликвидации городских трущоб, сокращения ветхого и социально неприемлемого жилфонда, развития рыночных механизмов строительства жилых помещений. Всемирный день доступного жилья будет организован совместно с Программой ООН по населенным пунктам (ООН Хабитат) и пройдет 28 ноября 2007 года в Москве. Всероссийский жилищный форум также пройдет в столице 29–30 ноября 2007 года.

Группа ЛСР построит к концу 2011 года в Петроградском районе Санкт-Петербурга деловой квартал площадью 340 тыс. кв. метров. Об этом сообщил генеральный директор Группы ЛСР Игорь Богачев на международном инвестиционном форуме PRO Estate в пятницу. Новый квартал расположится на проспекте Медиков на бывшей территории завода «Электрик», который переместил свои производственные площадки в Ленобласть. Проект Группы ЛСР вписывается в городскую концепцию вовлечения в градостроительный оборот территорий, занятых промышленными предприятиями.

Модернизации требуют почти 500 млн кв. метров жилья в панельных домах первого поколения в России, сообщил министр регионального развития РФ Владимир Яковлев. Решить проблему улучшения жилищных условий граждан, проживающих в этом фонде, можно только наращивая темпы строительства. «Мы поставили себе задачу, чтобы в 2010 году не менее трети граждан могло приобрести жилье за свой счет или за счет привлечения кредитных средств, но при этом надо увеличивать объемы строительства», – сказал глава министерства регионального развития.

Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник
Генеральный деловой партнер выставки «Балтийская Строительная Неделя»

Уважаемые коллеги!

Газета «Строительный Еженедельник» в рамках Деловой программы выставки «Балтийская Строительная Неделя» организует круглые столы:

✓ «Проблемы проектирования в строительстве» (13 сентября 15.00-17.00, Ленэкспо)

✓ «Современное состояние бюджетного строительства в Санкт-Петербурге» (14 сентября 11.00-13.00, Ленэкспо)

Приглашаем специалистов инвестиционно-строительного рынка и всех заинтересованных лиц обсудить актуальные вопросы улучшения жилищных условий за счет бюджетного строительства и современные проблемы проектной деятельности в Санкт-Петербурге.

В работе круглых столов примут участие представители Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по строительству, Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, руководители проектных организаций и ассоциаций, руководители и специалисты генподрядных строительных компаний, печатные, теле- и радио СМИ.

До встречи в Ленэкспо!

Регистрация участников по тел.: 380-15-81, 380-15-82

Общество с ограниченной ответственностью
«СТАКС плюс»
КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
• жесткие кровли • наплавляемые
• ПВХ-мембраны (БЕЛОПЛАН) • черепица
Тел.: (812)715-05-95, 528-76-69, 528-19-70
Лицензия ГС-2-78-02-22-0-7801101638-003138-1

Заложи фундамент
КОМПАНИЯ М-СТАЙЛ
КонсультантПлюс: Строительство
Вся действующая нормативно-техническая документация по основным отраслям, связанным со строительством, градостроительством и архитектурой
Об условиях поставки системы КонсультантПлюс:Строительство Вы можете узнать по тел. 325-9464



Компания «ЛЕЙМА»
Производство полиэтиленовых труб и деталей для канализации, водоснабжения, дренажа, электромонтажных работ. Также производим технические трубы от d10 мм до d125 мм из ПНД, ПВД, полистирола любой длины и цвета.
195279, С.-Петербург, шоссе Революции, 88
тел./факс: (812) 529-21-47, 227-22-97, 227-19-89
www.leima-truby.ru
support@leima-truby.ru



ФОРУМ

PROEstate сделал первый шаг в будущее



На минувшей неделе в Северной столице гостеприимно распахнул двери первый Международный инвестиционный форум PROEstate – крупнейшее и уникальное событие на рынке недвижимости России.

Организаторами форума выступили НП «Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости» и правительство Санкт-Петербурга при поддержке Министерства экономического развития и торговли РФ и Полномочного представительства Президента в СЗФО. Спонсорами мероприятия стали Объединенная Промышленная Корпорация, «ВТБ Капитал», холдинг «Балтрос», компания Ruric, ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», холдинг «Адамант» и другие. На 125 стендах были представлены лучшие инвестиционные и девелоперские проекты России и зарубежья.

Выступая на открытии, губернатор Валентина Матвиенко сказала: «Сегодня мы открываем крупнейший в России форум недвижимости PROEstate. Проведение столь масштабного форума на берегах Невы – это еще один деловой штрих к портрету нашего города. Петербург в последнее время принимает активное участие во всех международных форумах. Теперь у нас нет необходимости везти куда-то свои проекты, мы получили свою замечательную площадку».

Губернатор особо отметила, что, несмотря на то что форум проходит впервые, в нем принимает участие большое количество экспонентов и бизнесменов – более 1500 из 15 стран мира, и по количеству гостей он не отличается от форума, проходящего уже не один год в Барселоне. Г-жа Матвиенко выразила уверенность, что в ближайшие годы наш форум встанет в один ряд с Каннским MIPIM.

Действительно, в последние годы Петербург активно развивается, ведет бурное жилищное строительство, комплексную застройку территорий, реализует крупнейшие проекты в сфере недвижимости, такие как «Балтийская Жемчужина», Новая Голландия, строительство нового Морского терминала и много других. Тем не менее, городу есть чему поучиться у зарубежных грандов – новым технологиям управления территориями, реставрации и реконструкции исторического центра, строительству подземных сооружений. По мнению Валентины Матвиенко, «тот интерес, который проявлен и российскими регионами, и зарубежными партнерами к этому первому инвестиционному форуму подтверждает, что лучшего места, чем город на Неве, трудно было придумать для проведения форума в сфере недвижимости. «Я думаю, – заметила губернатор, – что он станет хорошей традицией».

Президент Urban Land Institute Уильям Кистлер был краток: «Для меня большая честь присутствовать на открытии форума, который является значительным событием для рынка недвижимости Петербурга и России. Наш институт занимается выявлением наиболее современных технологий в развитии городов для того, чтобы они становились краше и комфортнее для проживания. Я уверен, что губернатору Петербурга есть чем гордиться, но многие инвесторы еще должны для себя обнаружить и узнать такой город, как Санкт-Петербург. Я предлагаю воспользоваться предоставившейся возможностью и общаться теснее друг с другом здесь и сейчас».

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Общение началось с пленарного заседания, на котором Уильям Кистлер поделился данными последних исследований своего института. Они изучили 91 город мира и определили особенности, отличающие успешные города от депрессивных. Список успешных городов возглавили Токио, Нью-Йорк, Лондон, Париж, Вашингтон, Лос-



Анджелес, Шанхай. Москва, единственный российский город, вошедший в число обследуемых, оказалась в середине списка, несмотря на то что является одним из самых дорогих городов мира. Дело в том, что успешность города определялась по многим параметрам, в том числе – состоянию медицины, образования, работе транспорта, наличию преступности и т. д. Так вот Москва, при всей ее состоятельности, оказалась городом высоких рисков, что значительно повлияло на ее рейтинг. Самыми неуспешными городами были признаны Берлин, Франкфурт, Манила, Амстердам, Джакарта и пять городов из США, которые замыкает Детройт. Их неуспешность происходит из-за физического износа зданий и сооружений, высокой преступности, невнимания властей к нуждам горожан, из-за чего те покидают эти города, и неэффективного использования недвижимости, особенно в историческом центре. По мнению Уильяма Кистлера, в этих городах много свободных территорий в центре, которые можно и нужно было бы осовременить, однако этого не позволяет либо местное законодательство, либо низко внимание властей к этой проблеме. И решать ее следует бизнесу, работающему на ниве недвижимости. Исследования Urban Land Institute показывают, что наиболее сложное положение с развитием городов как раз в Европе, тогда как в Америке и Азии не боятся «ломать и строить». И эта проблема, над которой нужно серьезно думать.

У РОССИИ – СВОЯ БЕДА

Наверное, если бы институт Кистлера взялся за обследование российских городов, он увидел бы совсем другую картину – ломать и строить у нас тоже не особенно боятся. По крайней мере, от старой Москвы практически ничего уже не осталось, и тенденции эти постепенно перетекают в Петербург. Другое дело, что у нас слишком мало средств для развития городов, несовершенное законодательство, из-за которого зарубежные инвесторы боятся вкладывать сюда деньги, и непонятная политическая система: где-то власть идет на поводу у населения, поощряя свою особую российскую демократию, где-то, наоборот, закручивает гайки, игнорируя всех и вся. Западный инвестор в таких условиях работать не привык, ему ясность нужна на десятилетия вперед, а таких гарантий в России ему никто не даст. Отсюда – высокие риски и низкая рентабельность вложений. Впрочем, по словам заместителя руководителя Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Кирилла Янкова, закон «О кадастровом учете земли», который в настоящее время готовится к принятию, урегулирует многие вопросы, облегчит ситуацию с регистрацией, как земельных участков, так и недвижимости, и установит правила игры на годы вперед. Во всяком случае, через 5 лет вся недвижимость России будет поставлена на кадастровый учет, а ее состояние проинвентаризировано и описано.

Уверенность федерального чиновника в том, что российское законодательство скоро примет международный облик подтвердил и председатель КУГИ Игорь Метельский. По его словам, Петербург идет впереди России всей и вкладывать в недвижимость нашего славного города приятнее вдвойне, что и подтверждает бурный рост иностранных инвестиций за последние годы. Причем в настоящее время в Петербурге выгоднее недвижимость приобретать в собственность, а не арендовать. «В моем



понимании, – отметил чиновник, – чтобы инвестор активно шел в город, нужны льготные условия, а они в Петербурге созданы, и стабильность политики, потому что только стабильность снижает риски». Так что у Петербурга большое будущее.

ВРЕМЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ ПРИШЛО

Президент Гильдии управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости Юрий Борисов полагает, что сегодня как раз тот период, когда в Россию можно и нужно делать инвестиции. И эту тенденцию подтверждает интерес к нашему форуму, который проявили зарубежные игроки рынка недвижимости. Большое количество именитых гостей говорит само за себя. Еще несколько лет назад, уже в начале века нынешнего, когда г-н Борисов впервые выехал на MIPIM, ему пришлось объяснять, что это за город Санкт-Петербург, где он находится и чем знаменит. Сегодня наш город уже известен, по крайней мере, в Европе. Тем не менее, инвестировать в нашу недвижимость западные игроки не спешат, хотя ситуация и меняется в лучшую для нас сторону. Есть надежда, что форум даст толчок к масштабному инвестированию. Во всяком случае, на пленарном заседании, говоря о необходимости продвижения всех российских регионов, акцент все-таки делали на Северной столице – у нее лучшее географическое положение, в нашем городе наиболее проработанное законодательство, правительство дает преференции не только в финансовом смысле, но и в сопровождении всех крупных сделок, что значительно снижает риски. Президент IREM Роберт Тусейкер согласен, что «развитие Петербурга идет значительно быстрее, чем в других городах России и даже мира. И это делает его привлекательным для инвестиций».

СОХРАНЯТЬ ПРОШЛОЕ, НО НЕ МЕШАТЬ БУДУЩЕМУ

Благодушное настроение, царящее на форуме, подтвердило и неформальное общение с участниками легендарного дизайнерского дуэта Sawaya&Moroni Вильямом Савайей и Паоло Морони и их большим другом, знаменитым американским художником и дизайнером, профессором дизайна Массачусетского технологического университета Джоном Маедой. Эти известные на Западе люди приехали для проведения мастер-класса по взаимодействию дизайна и архитектуры. Но разговор пошел, как часто бывает в России, о самом больном – о внедрении современной архитектуры в исторические ансамбли. Паоло Морони подтвердил, что эта проблема существует не только в России, не менее значительна она и в Италии. Но, к сожалению, те политики, которые в данный исторический момент находятся у власти, пытаются оставить о себе память и в архитектуре. К примеру, Гитлер любил все монументальное и тяжелое. А один из современников – приближенный к власти итальянский архитектор – построил здание рядом с торговым центром Джона Армани в Милане, которое теперь, после его смерти, собираются сносить. Такие перегибы есть везде. Но вряд ли общественное мнение может реально повлиять на отмену уже принятого решения, потому что, по мнению итальянцев, в споре общественного мнения и денег всегда побеждают деньги. Что касается башни Газпрома, то дизайнеры считают, что «конечно же, нужно сохранять прошлое, но нельзя останавливать будущее». Возможно, это так пугающее нас сегодня сооружение станет украшением Петербурга?

Первый день форума был очень насыщенным – пресс-конференции тянулись одна за другой – развитие территории Пулково-3, инвестиционные проекты компании Ruric, три проекта Адаманта, которые изменят облик Петербурга, институциональные инвесторы в регионах России и многие другие, а еще конференции, пленарное заседание, круглые столы и сама выставка. В общем, было, на что посмотреть и чему поудивляться. Несмотря на очень короткий срок подготовки этого международного мероприятия, организовано оно было достаточно хорошо, во всяком случае, и гости, и сотрудники СМИ чувствовали себя комфортно и свободно.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА, ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА



| МЕТРОПОЛИТЕН

В 2008 году «Волковская» будет с вестибюлем

Строительство станции Фрунзенской линии метрополитена «Волковская» завершится 1 декабря 2008 года.


Фото Николая Малышева


Фото Николая Малышева


Фото Николая Малышева


Фото Николая Малышева

Об этом на открытии наклонного хода строящейся станции сообщил генеральный директор управления N10 петербургского ОАО «Метрострой» Юрий Пидник. По его словам, метростроевцам осталось проложить проход площадки станции.

Станция «Волковская» является звеном Фрунзенской линии петербургского метрополитена. Ее строительство началось в 80-х годах прошлого века, было приостановлено в 90-х , а возобновилось после перерыва в 2005 году.

Высота эскалаторного тоннеля станции «Волковская», по словам Юрия Пидника, составила 105 метров, глубина – 60 метров. Это средние показатели по городу при строительстве. Как выяснилось, над созданием тоннеля трудились 300 человек, каждый из которых провел на глубине более ста метров по 6 часов 12 минут в сутки (не поднимаясь на поверхность даже на обед). Внутренняя облицовка новой станции, по словам главного инженера ОАО «Метрострой» Алексея Старкова, будет состоять из традиционных композиционных материалов, которые уже применялись на станции метро «Комендантский проспект», а также «Владимирская», где сейчас идет реконструкция. Внутри наклонного хода «Волковской» будет размещены четыре эскалаторные ленты. Стация будет сводчатая.

Вестибюль, по словам Юрия Пидника, будет, как и планировалось, пятиэтажным, при строительстве которого применяются традиционные технологии (металлоконструкции, кирпичная кладка).

Главный инженер ОАО «Метрострой» Алексей Старков сообщил, что инвестор на строительство вестибюля пока не определен, в сентябре этот вопрос будет рассматриваться на заседании правительства Санкт-Петербурга. Специалист также отметил, что Смольный откорректирует объем расходов бюджета на строительство метрополитена в городе на текущий год, однако напомнил, что до 2008 года на программу по строительству метро из городского бюджета будет выделено 12 млрд рублей.

Таким образом, до конца 2008 года в городе должны появиться четыре новые станции – «Волковская», «Обводный канал», «Спасская» и «Звенигородская».

Однако лишь одна из них – «Волковская» – будет иметь свой вестибюль и выход в город.

На платформы остальных трех станций пассажиры смогут попадать через подземные переходы с уже действующих станций, а через станцию «Обводный канал» поезда пока будут следовать без остановки.

«Волковская» станет обычной станцией глубокого заложения, точно так же как и станция «Обводный канал» (подрядчик – СМУ-11 Метростроя), что в целом характерно для Петербурга. Станция «Обводный канал» будет колонная, вестибюль ее построят к 2010 году.

«Спасская» (подрядчик – СМУ-13 Метростроя) станет третьей составляющей пересадочного узла под Сенной площадью и будет принимать поезда Лахтинско-Правобережной линии. В связи с большим количеством подземных коммуникаций под Сенной площадью, «Спасская» будет пилонной станцией.

Отметим, что последняя станция пилонного типа была открыта в Петербурге 44 года назад, в 1963 году. Теперь метростроители для создания нового метровокзала вспоминают опыт их предшественников. Вестибюль у «Спасской» появится только к 2011 году.

Станция «Звенигородская» (генподрядчик – Тоннельный отряд №3) будет колонной станцией, так же как и «Обводный канал», с возможностью пересадки на станцию «Пушкинская» Кировско-Выборгской линии.

«Звенигородская» будет пускаться в следующем году, а работы по строительству вестибюля завершатся, по нашим планам, в июне 2009 года», – отметил Алексей Старков.

Во втором пусковом комплексе, по словам Алексея Старкова, значится строительство станции «Бухарестская» (генподрядчик – СМУ-11 Метростроя), выход на поверхность которой, как и планировалось, намечен на 2010 год. Вестибюль станции будет находиться на пересечение улиц Бухарестской и Салова.

В 2010 году завершится основной объем работ и на станции «Международная» (СМУ-17 Метростроя), вестибюль которой будет находиться на пересечении улиц Белы Куна и Бухарестской.

«Уже подготовлен проект обоснования инвестиций трех вариантов строительства ветки от «Международной» до будущей станции «Южная» в Шушарах», – сказал Алексей Старков.

Специалист сообщил также, что в конце года будет объявлен конкурс на выбор подрядной организации на строительство вестибюля станции «Спортивная», по которой уже подготовлена проектная документация. Спуск пассажиров в метро будет осуществляться с Тучкова моста.

| СПРАВКА

Предприятие «Метрострой» было образовано в 1941 году. В настоящее время ОАО «Метрострой» реализует сразу два проекта: строительство Фрунзенского радиуса Петербургского метрополитена, а также строительство тоннеля и гидротехнических сооружений на комплексе защитных сооружений города от наводнений.

ОКСАНА ПРОХОРОВА

| СОТРУДНИЧЕСТВО

ПЕТЕРБУРГ ЖДЕТ ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ ПО-ЯПОНСКИ

По прогнозам Смольного, к 2009 году в городе будут работать до 300 японских компаний. Как сообщил советник вице-губернатора Юрия Молчанова Игорь Павлов, «новая волна» японского бизнеса в Петербурге будет представлена малыми и средними компаниями в сфере hi-tech.

«Это глубоко зашедший процесс, который принесет конкретные результаты», – заявил Игорь Павлов, имея в виду сотрудничество японского бизнеса с местными властями.

По словам генерального консула Японии Такуо Кидокоро, сейчас в Петербурге работает от 35 до 40 компаний.

«Два года назад, когда я вступал в должность генерального консула, здесь работали только три японские компании», – отметил консул.

Японский бизнес, работающий в Петербурге, связан исключительно с развернувшейся деятельностью автоконцернов Toyota Suzuki и Nissan. В прошлом году доля Петербурга в товарообороте между Россией и Японией (13 млрд долларов) составила всего 260 млн долларов. В ближайшие годы доля Петербурга будет медленно, но все-таки расти, поскольку городом заинтересовались производители комплектующих для авиационной, телефонной, компьютерной и станкостроительной отраслей. Кроме того, городское правительство предложило японским компаниям поучаствовать в логистически-производственных проектах, связанных с доставкой различных компонентов, в выпуске высокотехнологичных изделий для реализации на российском рынке, в инфраструктурных проектах, направленных на развитие транспорта и гостиничной сферы. Между тем ни одного контракта пока не подписано, переговоры ведутся, восточный бизнес тщательно изучает возможности работы, в том числе и в ОЭЗ «Нойдорф». По словам Игоря Павлова, японцы не будут развивать свой бизнес, если не поймут, что могут рассчитывать на подготовленную инфраструктуру. Одного «Нойдорфа» будет мало, понадобится строительство ряда технопарков, отметил советник Молчанова.

Так или иначе, Петербург уже сейчас имеет статус лидера в развитии российско-японских отношений. В виду этого в первой половине 2008 года японская авиакомпания ANA планирует наладить прямое сообщение с Петербургом.

ОКСАНА ПРОХОРОВА

| НАГРАДА

Кто попадет под раздачу галош?

Члены Городского штаба благоустройства посетили строительные площадки в северных районах города. Некоторые строительные компании за нерадивое отношение к содержанию вверенной им территории осенью может ожидать «награда» от городского правительства.

Несмотря на то что основным вопросом выездного заседания Городского штаба благоустройства была организация и проведение осеннего месячника по благоустройству и подготовке Санкт-Петербурга к зимнему периоду, вопрос о состоянии строительных площадок обсуждался весьма серьезно. И на конкретных примерах. В сферу внимания членов городского штаба на этот раз попали строительные площадки, расположенные в Выборгском, Калининском, Красногвардейском и Приморском районах.

Перед высокими гостями большинство инспектируемых строительных площадок предстали если не с наилучшей стороны, то во вполне приличном виде. Было видно, что строительные компании, которые по традиции были предупреждены заранее, подготовились к визиту. Тем не менее без аутсайдеров в сфере строительного благоустройства не обошлось.

Как сообщили в Комитете по строительству, по итогам объезда худшими были признаны строительная площадка на пересечении проспекта Просвещения, улицы Руднева и улицы Кустодиева (ЗАО «Макромир»), стройплощадка на перекрестке улицы Цимлянской и Большеохтинского проспекта (инвестиционно-строительный холдинг «ИВИ-93»), стройплощадка на улице Передовиков у дома №9 (ЗАО «Стройкомплекс»). Но больше всех не порадовала членов ГШБ строительная площадка на пересечении проспекта Луначарского и Энгельса, принадлежащая корпорации «М-ИНДУСТРИЯ». На этой площадке было сосредоточено наибольшее количество строительного мусора, да и дождливая погода внесла свой вклад, размыв подходы к стройплощадке.



Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, ГАТИ, Комитету по строительству и администрациям районов по результатам проверки рекомендовано принять срочные меры административного воздействия на компании, ведущие застройку.

Основные нарекания штаба вызывает отсутствие моек на стройплощадках, огромное количество мусора, неточные данные на информационных щитах (а иногда и их отсутствие), разбитые подъездные пути.

В октябре петербургские надзорные службы начнут традиционную комплексную проверку состояния строительных площадок, и строители должны быть готовы за несоблюдение норм содержания стройплощадок получать не только предписания и штрафы, но и «ценные призы». По результатам проверки предполагается одаривать провинившихся знаменитыми галошами.

Напомним, что впервые галошами строителей одаривал вице-губернатор Александр Вахмистров в мае прошлого года. Тогда компания, получившая первый «приз» — обещанные галоши, стала и обладателем сертификата, в котором было указано, что данная организация имеет право не участвовать в городских конкурсах на право застройки в течение трех лет, второй и третий «призеры» удостоились сертификатов на срок два и один год соответственно.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

ЖИЛЬЕ

Уплотнительный объезд



Фото Николая Малышева

По инициативе Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» 5 сентября состоялся пресс-тур по адресам застроек, ранее вызывавших недовольство жителей соседних домов. Все объекты строительства относятся к уплотнительной застройке.

Объезд состоялся по трем адресам. Первым из них стал объект корпорации «Строймонтаж» в Калининском районе (на пересечении Гражданского пр. и пр. Луначарского). Это 16-этажный кирпично-монолитный дом на 146 квартир. Он построен между двумя панельными девятиэтажками. Во время строительства жители соседних домов опасались за состоя-

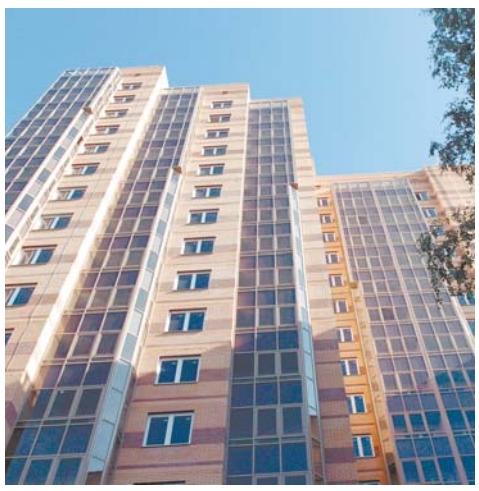


Фото Николая Малышева

ние коммуникаций и конструкций соседних зданий. Говорилось о том, что во время строительства был затруднен проезд автотранспорта во двор, негде стало парковать автомобили, утверждалось даже, что соседние дома обрушатся, а общественные слушания сфальсифицированы.

Теперь дом построен. Он выгодно отличается от «соседей». Главное преимущество Дома у Ручья – практичные планировки квартир (есть квартиры-студии от 25 кв. метров), большие кухни и просторные ванные, остекленные лоджии. В подъезде установлены бесшумные лифты, домофон и система видеонаблюдения.

Строительство началось весной 2005 года, тогда же состоялась первая встреча руководства компании с жильцами, на которой высказывались претензии. С самого начала за ходом строительства и состоянием соседних домов велся мониторинг. По данным компании «ПКТИ», средняя осадка фундаментов строящегося дома за весь период наблюдений составила 10 мм, что меньше величины прогнозируемой осадки, равной 50 мм. Средняя осадка стен примыкания существующих зданий составила минимальные значения, которые на порядок ниже предельно допустимых норм. А это значит, что волновались жители соседних со стройкой домов совершенно напрасно – строительство нового дома никакого отрицательного влияния на дома-соседи не оказало. Более того, застройщик выполнил ремонт торцевых фасадов примыкающих домов, отремонтировал крыльцо, благоустроил территорию и дворовые проезды, построил автостоянку на 17 гостевых мест. Здание возвели за два года. Срок его сдачи – декабрь 2007 года, однако застройщик готов к досрочной сдаче объекта, поскольку он полностью готов.

В объезде участвовал вице-губернатор Александр Вахмистров. Он отметил, что на примере этого дома можно говорить о некой стандартной ситуации в случае уплотнительной застройки. «Здесь было много всего – и митингов, и жалоб, и писем в прокуратуру, и рассказов о том, что все фальсифицировано, что никто ничего не обсуждал, что строить нельзя, что все рухнет и т.д. и т.п.», – рассказывает вице-губернатор. – А теперь все довольны». «Это говорит не о том, что нужно продолжать политику уплотнительной застройки – мы с ней закончили, – подчеркнул Александр Вахмистров. – Понятно, что любому жителю города не нравится, что у него под окнами что-то происходит, но необходимость строительства жилья объективна. И не только в рамках национального проекта, но и в рамках решения жилищной проблемы Санкт-Петербурга вообще».

Вице-губернатор сообщил, что на заседании правительства был принят трехлетний бюджет города, в котором в соответствии с посланием губернатора Законодательному собранию впервые заложено 14 млрд рублей только на финансирование жилищного строительства из бюджета. «Конечно, мы будем строить и новые территории – это и Красное село, и территория СПЧ, и Юго-Запад, – отмечает Александр Вахмистров. – Мы все время будем наращивать темпы жилищного строительства по всем направлениям – и бюджетном, и инвестиционном. Но к уплотнительной застройке больше не вернемся никогда».

Следующий адрес, который стоял в плане объезда – здание на ул. Коллонтай, 31/2 – «Невский атриум» (компания ИСК «Отделстрой»).

Здание построено по проекту ООО «Архитектурная мастерская Тирских С.В.» в кирпично-монолитном исполнении с вентилируемым фасадом. Высотность здания – 18–20–22 этажа. На первом и втором этажах находятся встроенно-пристроенные помещения, есть подземный

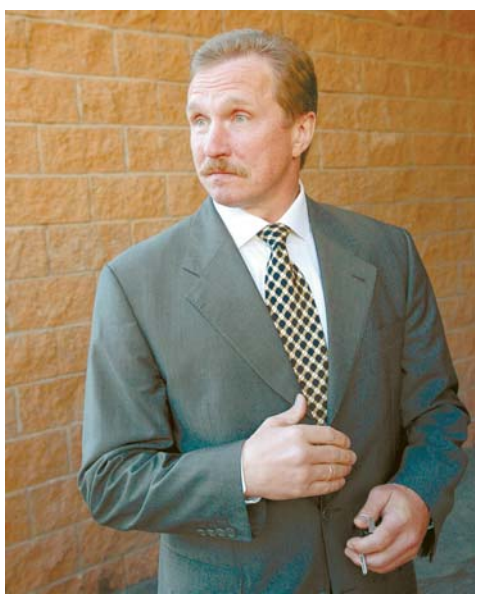


Фото Николая Малышева

паркинг на 35 машиномест. Строительство здания началось в августе 2004 года. И сразу же жильцы соседних домов стали возмущаться шумом и грязью, доходило даже до того, что строительной технике преграждали проезд. Однако конфликт был урегулирован в частном порядке с каждой инициативной группой жителей. По окончании строительно-монтажных работ строителями было выполнено благоустройство территории детского сада № 96 в объеме 2167,5 кв. метров. На территории, прилегающей к дому, оборудована детская площадка, в сентябре-октябре этого года будут посажены шесть деревьев и 335 кустарников (посадка уже началась).

Третьим в объезде значился адрес по улице Шамшева, 14, застройщик – компания «Стройкомплект». Строительство восьмиэтажного дома, который был сдан в эксплуатацию в 2002 году, пришлось вести на месте неоформленных гаражей и пустыря для выгула собак. Гаражи снесли, что естественно породило конфликт с их владельцами. Как сообщили представители компании, с владельцами гаражей вопрос решался в частном порядке – деньгами, ремонтом автомобилей и другими договоренностями. В итоге помимо дома здесь построена детская площадка и паркинг для жителей – автовладельцев. Все довольны. Особенно компанию «Стройкомплект» стали уважать, когда представители компании помогли не допустить в этом же дворе явной уплотнительной застройки, которую пытался организовать другой застройщик.

«Возвращаясь к теме уплотнительной застройки, я должен еще раз подчеркнуть, что каких-то новых решений за последние два-три года мы практически не принимали, – говорит Александр Вахмистров, – и, что касается жилищного строительства, то таких решений принято быть не может. Те отголоски, которые сейчас идут, – это решения предыдущих лет, но они тоже имеют право на жизнь, вернее, имели право на жизнь, ведь они были приняты в соответствии с законодательством, с соблюдением всех правил».

Вице-губернатор сообщил, что последовало соответствующее поручение губернатора и принято решение покончить с уплотнительной застройкой. По словам Александра Вахмистрова, до 10 сентября будет проведена полная инвентаризация всех постановлений правительства, которые были приняты за все предыдущие годы, и по тем стройкам, которые производятся в глубине кварталов, по тем объектам, где нет прямого выезда на улицу, и там, где истекли сроки проектирования и проект не прошел экспертизу, постановление будет отменено. Он сообщил также, что 12 сентября состоится заседание строительной комиссии, на котором будет принято соответствующее решение и затем вынесено на заседание правительства города. Исключение составят объекты соцкультбыта. Александр Вахмистров привел пример такой уплотнительной застройки – общеобразовательная школа на ул. Черкасова, которая была открыта 1 сентября 2007 года. Прекрасная школа на 836 мест с двумя бассейнами была построена именно в глубине квартала, и это было обоснованно.

Также есть все основания для строительства в глубине кварталов физкультурно-оздоровительных комплексов и «больше ничего, никаких жилых домов и никакой торговли». «Надо заканчивать с этой точечной уплотнительной застройкой», – подчеркнул Александр Вахмистров. Исключением из общего списка остаются паркинги. «Мы будем всячески агитировать проживающих в кварталах жителей за строительство особенно подземных паркингов, на которых можно воссоздать благоустройство либо спортивных, либо детских площадок, – говорит вице-губернатор, – это целесообразное использование территории и решение вопроса с хранением автомашин». Вместе с тем он заметил, что те решения, которые принимало правительство по тем или иным объектам строительства, всегда основаны на действующем законодательстве, проекты прошли все согласования и экспертизы.

«Еще раз подчеркиваю, что цель сегодняшнего объезда – показать, что зачастую истина где-то посередине, и когда правительство принимает, несмотря на протесты населения, то или иное решение, оно принимается на основании закона, на основании всех согласований», – сказал Александр Вахмистров.

Отвечая на вопрос, сколько же постановлений правительства и по каким объектам будет отменено по итогам работы строительной комиссии, Александр Вахмистров сказал, что, по его мнению, это будет около 20-30 объектов разного уровня – это и рестораны, и предприятия торговли, и несколько жилых домов. По его словам, застройщик имел все возможности для организации строительства. «Но раз с момента принятия постановления правительства прошло два года и на площадку никто не вышел, значит, и строить нецелесообразно», – заметил вице-губернатор.

Генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Алексей Белоусов, отвечая на вопрос о том, для чего предназначены подобные объезды, рассказал, что «в первую очередь, мы делаем такие объезды потому, что большинство стихийных



Фото Николая Малышева

или подготовленных выступлений, которые возникают на объектах уплотнительной застройки, появляются из-за того, что люди, как правило, не имеют достаточной информации. А отсутствие достаточной информации тут же замещают слухи, на основании которых возникает волна выступлений».

«Главная задача и Ассоциации, и строителей сделать так, чтобы все, что будет построено, было абсолютно прозрачно, чтобы каждый житель соседнего со стройкой дома четко понимал, что здесь будет построено, чтобы каждый мог высказать свое предложение. К примеру, на этом месте мы хотим, чтобы появилась детская или спортивная площадка, или организуйте строительство так, чтобы машины не ездили под окнами, а заезжали с улицы, – говорит Алексей Белоусов. – Вот эту цель мы и преследуем, когда говорим об информации в рамках системы информирования граждан. Мы объезжаем спорные объекты, которые раньше были под сильным давлением жителей, а после завершения строительства – и конфликт исчерпан, и двор стал лучше, и стоянка появилась, и подвалы осушены, и отношение к строителям изменилось. Но мы-то хотим, чтобы конфликта не было ни на этапе строительства, ни на этапе обсуждений, чтобы люди не выступали против только потому, что они не владеют информацией». В настоящее время, по словам Алексея Белоусова, на ряде строек, которые называются уплотнительными, повешены специальные информационные ящики для предложений, пожеланий и замечаний жителей и по поводу благоустройства, и текущих работ, а также шума и грязи. Генеральный директор Ассоциации также сообщил, что для жителей наиболее «горячих объектов» делается адресная рассылка с четкой информацией о том, что же именно здесь будет построено, с каким внешним видом, в какие сроки и как благоустроится территория после завершения строительства.

| МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Продажи домов в Ижоре откроют в ноябре

Холдинг «Балтрос» открывает продажи в первой очереди в малоэтажном поселке «Малая Ижора». Об этом на брифинге, который состоялся в рамках международного форума PROEstate, заявил генеральный директор холдинга Олег Еремин.



Фото Николая Малышева



Фото Николая Малышева

В настоящее время на территории возведено 72 индивидуальных жилых дома, еще 180 готовы на стадии фундамента. Кроме того, в микрорайоне проводятся работы по прокладке инженерных сетей. Уже проложено 30 км водовода и 30 км сетей по канализованию.

У «Балтроса» возникают проблемы со строительством инженерных коммуникаций, и в этом, по словам Олега Еремина, нет ничего удивительного, ведь комплексным развитием территорий в Петербурге не занимались на протяжении 20 лет. «В плане обеспечения всей необходимой инженерией ведущейся застройки существуют серьезнейшие проблемы, они есть и будут, но они решаемы», – сказал глава Балтроса.

До конца текущего года «Балтрос» планирует сдать в эксплуатацию около 200 домов, завершение проекта «Новая Ижора» намечено на 2010 год.

Всего на территории площадью 285 га планируется возвести более 500 тыс. кв. метров малоэтажного жилья, а также объекты социальной инфраструктуры, которые инвестор будет возводить за собственный счет, при последующем выкупе объектов социального значения правительством Петербурга. Предположительно в новом поселке будут проживать от 15 до 20 тыс. человек. Стоимость одного квадратного метра жилья без учета земельного участка составит 1200-1300 EURO.

«Мы пытаемся удержать наши цены на квадратные метры в указанном стоимостном диапазоне, но я не исключаю, что они будут корректироваться в дальнейшем в сторону увеличения, динамику повышения стоимости будет формировать потребительский спрос», – подчеркнул Олег Еремин. По его словам, деревянные коттеджи «Малой Ижоры» не являются однотипными, в первой очереди поселка будет пять типов домов, общим метражем от 90 до 150 кв. метров, с полной отделкой. «Мы гарантируем качество, которое обеспечено заводскими стандартами», – сказал глава Балтроса, – мы гарантируем долговечность наших домов на протяжении около 50 лет».

Олег Еремин сообщил, что местоположение «Малой Ижоры» подразумевает, что у владельцев домов будет собственный автотранспорт: «наши покупатели будут иметь один автомобиль, а то и два». Коммерческий общественный транспорт, по его мнению, появится сам по себе, как только в домах «Малой Ижоры» появятся жильцы. По его оценке, месторасположение «Новой Ижоры» является одним из самых лучших в городе с точки зрения транспортной доступности, поскольку в 2008 году завершится пробивка Софийской улицы до Колпинского шоссе, что сделает возможным попасть непосредственно на Московское шоссе.

| СПРАВКА

Холдинг «Балтрос» с 2003 года занимается комплексным развитием крупных территорий. В настоящее время компания реализует два инвестиционных проекта вПушкинском районе Санкт-Петербурга — «Славянка» и «Новая Ижора».
В проекте «Славянка» планируется строительство объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения нового жилого района площадью 220 га между Пушкиным и Колпино также предполагает возведение 1,4 млн кв. метров.
Проект «Новая Ижора» включает в себя создание крупносерийного домостроительного комбината по производству малоэтажного быстровозводимого жилья, инженерную подготовку территории площадью 285 га и ее комплексную застройку односемейными жилыми домами и таунхаусами. Всего планируется возвести 500 тыс. кв. метров малоэтажного жилья. Закончить строительство «Новой Ижоры» предполагается в 2010 году.
Строительство домостроительного комбината «Славянский» было начато холдингом «Балтрос» в Восточной промышленной зоне г.Пушкина осенью 2006 года. С марта 2007 года осуществлялся монтаж и наладка оборудования немецкой фирмы Weinmann GmbH. В апреле 2007 года были выпущены первые образцы домов площадью до 133 кв. метров. Сейчас завод выпускает готовые к сборке комплекты быстровозводимых домов.

Напомним, что проект «Новая Ижора» включает в себя создание крупносерийного домостроительного комбината «Славянский» по производству малоэтажного быстровозводимого жилья.

В настоящее время введена в строй первая очередь комбината мощностью 740 двухэтажных домов в год. После сдачи второй очереди в марте 2008 года общая мощность комбината достигнет около 2 тыс. индивидуальных домов в год. Как сообщил генеральный директор ДСК Николай Копытин, инвестиции холдинга «Балтрос» в строительство домостроительного комбината «Славянский» в г. Пушкин за период с 2007 по 2008 годы составят около 20 млн EURO. Общий же объем инвестиций «Балтроса» в создание ДСК «Славянский» оценивается в 35-40 млн EURO. По словам Николая Копытина, у ДСК уже имеется пакет заявок на приобретение комплектов быстровозводимых домов, однако сегодня завод может покрыть только потребности поселка «Малая Ижора». «В дальнейшем, действительно, мы готовы реализовывать наши дома на вывоз под другие проекты», – сообщил Николай Копытин.

Он рассказал, что ДСК постоянно совершенствует технологии создания конструкций быстровозводимых домов. На днях ДСК подтвердил рассчетные параметры по аэродинамике собираемых домов в московском НИИ Строительной физики. Глава ДСК «Славянский» посетовал на то, что нормативная база СНиПов не учитывает использование высокотехнологичных материалов, которые применяет, в частности, комбинат.

«Ряд требований, которые существуют, в том числе, и в требованиях по обеспечению пожарной безопасности, повышают себестоимость квадратного метра дома в 1,5-2 раза», – отметил Николай Копытин.

ОКСАНА ПРОХОРОВА

| ДЕЛОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЛАДОЖСКИЕ БАШНИ

Компания «Адамант» намерена в ближайшее время заняться строительством двух высотных зданий в районе Ладожского вокзала. Этот проект уже прошел согласования на градсовете. Согласно утвержденному предварительному плану проекта у Ладожского вокзала будет построено два офисных здания, высотой около 150 метров, по 50 этажей каждый. На первых этажах разместится торговая зона, апартаменты и офисные помещения класса А.

По данным компании, проектом предусматривается сохранение сложившегося архитектурного облика этой части города. Это возможно, поскольку само по себе высотное строительство еще не означает однозначной дисгармонии с существующей застройкой. Сейчас специалисты «Адаманта» разрабатывают проект планировки территории и решают вопрос по расселению жилых малоэтажных домов, которые находятся на территории будущего строительства.

«Мы планируем начать строительство башен у Ладожского вокзала в следующем году, — отметил Игорь Лейтис, президент холдинговой компании «Адамант». – Сейчас сложно обозначить четкие сроки строительства, так как раньше подобные проекты в подобных климатических условиях никто не осуществлял. Ориентировочно это будет три-четыре года. Объем инвестиций в каждую башню составит не менее $120 миллионов». Архитектурное решение проекта офисного здания разрабатывается «Архитектурной мастерской «Студия-44». Предполагается, что обе башни будут пирамидальной формы.

Во всем мире примеров высотных зданий в стиле пирамид не так уж много. Если не считать конкурсного предложения Альфреда Фельгеймера и Стюарда Вагнера для башни «Чикаго Трибюн» (конкурс 1922 года), до сих пор была построена всего одна башня-пирамида – Transamerica Pyramid (Сан-Франциско, Калифорния, архитектор Уильям Л. Перейра, 1969-72 годы, высота 260 м). Сейчас в процессе строительства еще одна – это 306-метровый небоскреб в центре Лондона.

Отметим, что «Адамант» планирует с 2008 года ежегодно вводить в эксплуатацию по 250 тыс. кв. метров новых площадей. По словам Игоря Лейтиса, в Москве уже давно офисные центры высокого класса пользуются безудержным спросом, порой компаниям приходится искать место для офиса до полугода. То же самое через год будет происходить и в Петербурге. В то же время, в северной столице почти нет офисных центров высокого уровня, построенных «с нуля».

Игорь Лейтис предположил, что окончательно потребность Петербурга в торговых центрах удовлетворится через два года. Сейчас в среднем по городу она составляет примерно 90 процентов. Между тем, в таких районах Петербурга, как, например, Выборгском и Приморском, насыщение уже произошло, и там торговые комплексы уже испытывают дефицит покупателей.

| РЕКРЕАЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Доступное элитное альтернативное жилье

Рынок жилой недвижимости Восточной Европы переживает сегодня стремительный рост, а рынок Болгарии является самым привлекательным в Европе для россиян.

Его развитие происходит на фоне высокого объема предложения недорогой недвижимости и увеличения предложения недвижимости элитного класса.

«Рекреационные зоны в Европе переживают настоящий бум», – отмечает партнер, директор отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia&CIS Екатрина Тейн.

По данным за 2006 год, количество россиян, предпочитающих отдыхать в Европе, увеличилось на 17,5 процента. Наряду с традиционными курортами Италии, Испании, Франции соотечественники обратили свое внимание на рекреационные зоны Восточной Европы. «Особой популярностью пользуется Болгария, с 2000 по 2005 годы численность туристов из России увеличилась с 100 до 175 тысяч в год», – отметила Екатерина Тейн.

«Россияне приезжают в Болгарию, многие хотят приобрести альтернативную недвижимость в нашей стране», – отмечает руководитель отдела продаж жилого комплекса YOO Bulgaria Веселина Иванова. По ее словам, цены на недвижимость в Болгарии только растут, ожидаемый рост стоимости квадратного метра к концу 2007 года составит 5-7 процентов.

В третьем квартале 2008 года будет достроен элитный жилой комплекс YOO Bulgaria на черноморском побережье. Цена аппартамента (до 112 метров) колеблется от 70 до 77 тыс. EURO. Всего в комплексе будет находиться 275 апартаментов, при этом 100 из них уже проданы.

«Покупатели из России составляют 80 процентов от общего количества покупателей», – сообщила Веселина Иванова. По ее словам, продажи в YOO Bulgaria будут закрыты уже в декабре 2008 года.

Екатерина Тейн считает, что элитная рекреационная недвижимость в Восточной Европе будет развиваться еще большими темпами. «Сегодня Рынок Болгарии пользуется спросом, он на подъеме, это связано с тем, что в ближайшее время Болгария войдет в ЕС, и соответственно, цены будут только расти. Еще три-четыре года назад разница между ценами на объекты петербургской недвижимости и ценами в Болгарии составляла 50 процентов. Сейчас по новым комплексам, расположенным в прибрежной зоне, цены «догоняют» петербургские», – комментирует генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости Алексей Бегунов.

«Россияне предпочитают приобретать альтернативное жилье, так называемые «домашние гостиницы» элит-класса во Франции, Италии, но стоимость апартамента здесь будет начинаться от 2 млн EURO, на побережье апартаменты будут стоить около 20 млн EURO. Спросом пользуется и Испания, там другой ценовой диапазон и стоимость апартамента будет колебаться в пределах 1 млн EURO», – рассказала Екатерина Тейн.

Однако партнер Knight Frank Russia&CIS отмечает, что наибольшим спросом сейчас пользуется именно направление Восточной Европы.

ОКСАНА ПРОХОРОВА

СМУ ВЫБОРГСКИЙ
Строительно - монтажное управление «Выборгский»
Выполняем полный комплекс работ по строительству и сдаче в эксплуатацию объектов. Строительство дорог, благоустройство.
Осуществляем функции заказчика, генподрядчика, проектные работы, согласование (КГА, КГИОП, МВК, ПИБ, Ленэнерго, Водоканал и другие).
Приобретаем земельные участки. Организация выкупа объектов в собственность.
(812)-700-43-00
(921)-931-25-67
www.smu-vyborg.ru
Лиц. Д 564928 ГС-2-781-02-27-0-7811312405-009564-1
Лиц. Д 564297 ГС-2-781-02-26-0-7811312405-009560-1
Реклама

| ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Деловая зона

Разработаны проекты планировки и межевания территории квартала 34-В района озеро Долгое, ограниченного Шуваловским проспектом, проспектом Авиаконструкторов, улицами Шаврова и Планерной в Приморском районе.

Всего площадь планировки составляет 87 160 кв. метров. Квартал 34-В района озеро Долгое расположен в центральной части Приморского района, с юго-запада его ограничивает Юнтоловский заказник, с северо-запада и юго-востока расположены застроенные жилые спальные микрорайоны.

Специалисты ОАО «ЛенНИИпроект» – компании, разработавшей градостроительную документацию, считают, что коэффициент застройки территории может составить 20 процентов. Среди объектов социального обслуживания здесь планируется возвести дом престарелых (5 этажей, максимальная площадь объекта – 6 030 кв. метров), 4-этажный торгово-офисный комплекс с подземным паркингом (53 214 кв. метров), бизнес-центр с пристроенным многоуровневым паркингом (5 этажей, 14 790 кв. метров), Политехнический колледж городского хозяйства (20 тыс. кв. метров), а также объекты инженерной инфраструктуры: распределительную трансформаторную подстанцию и две ТП.

Заказчиком разработки градостроительной документации этой территории выступило ООО «Строительное управление 1 «Стоун». Этот инвестор планирует построить торгово-офисный комплекс, восточнее пересечения Планерной улицы с Шуваловским проспектом и бизнес-центр с пристроенным многоуровневым паркингом, западнее пересечения улицы Шаврова с проспектом Авиаконструкторов.

Резерв электроснабжения на данной территории отсутствует, он появится не ранее 2008 года после строительства ПС №94 «Стенд».

| ГОСТИНИЦЫ

В районе Боровой улицы



Фото Николая Малышева

Две небольшие гостиницы планируют построить во Фрунзенском районе. Инвесторы готовы приступить к изыскательским работам на участках. Оба проекта курирует Комитет по инвестициям и стратегическим проектам.

Первую гостиницу собирается возвести ООО «Альянс» восточнее дома 2в, лит Г. по Расстанной улице. Площадь земельного участка составляет 1 180 кв. метров, сейчас это пустырь с отдельно стоящими деревьями. По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, ООО «Альянс» является дочерней компанией СУ «Стиль-М» и создано специально для строительства этого объекта. Головная организация специализируется на строительстве комплексов по продаже автомобилей, станций технического обслуживания, торговых и развлекательных центров, в частности возводила торговые комплексы «Карусель» на проспекте Испытателей и Ленинском проспекте. Сейчас строит автоцентры на проспектах Жукова и Богатырском, а также реализует проект по возведению торгово-развлекательного комплекса «Сити Молл» рядом со станцией метро «Пионерская». На Расстанной улице компания планирует построить гостиницу, рассчитанную на 75 номеров. Предположительно ввод объекта в эксплуатацию, если компания докажет возможность строительства на участке, может состояться в I квартале 2010 года.

По данным КГА, участок расположен в юго-восточной части квартала, образованного улицами Расстанной, Прилукской, Боровой и Воронежской. С востока к нему примыкает брандмауэр дома 2в лит. Г по Расстанной улице, с севера – брандмауэрная стена жилого дома 83 по Воронежской улице. В настоящее время рассматривается возможность изменения функционального назначения зоны «Д2» (объекты культуры и образования) в зону «Д» (многофункциональная общественно-деловая застройка). Сейчас участок предоставлен ЗАО «Ремтек-Инвест» в аренду сроком до трех лет для размещения гостевой некоммерческой автостоянки.

По информации КГИОП, участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки первой категории памятников истории культуры центральных районов города и имеет статус лакуны, на которой разрешено строительство. Объекты культурного наследия к участку не примыкают. Комитет должен согласовать предпроектные предложения, основные ограничения, предъявляемые к новому строительству, – высота и силуэт здания. Управление садово-паркового хозяйства согласовало проведение изыскательских работ на участке при условии, что на стадии рабочего проекта инвестор представит в комитет проект благоустройства, в котором будет учтена организация въездов, пешеходных проходов, парковок и компенсационного благоустройства прилегающей территории.

ООО «Монолит» выбрало для реализации своего проекта земельный участок площадью 1 тыс. кв. метров, который находится южнее дома 88, лит. А по Боровой улице. Участок расположен в том же квартале, что и объект ООО «Альянс», с юга и севера он ограничен брандмауэрами домов 94 и 88 по Боровой улице, с востока – участком учебного корпуса Санкт-Петербургского Государственного инженерно-экономического университета. ООО «Монолит» создано специально для строительства гостиницы и является структурным подразделением ЗАО «Арсенал-Недвижимость». Эта компания работает с 1997 года и специализируется на строительстве коммерческой недвижимости (сейчас возводит торгово-развлекательный и деловой центр на Мебельной улице)

| ВО ФРУНЗЕНСКОМ РАЙОНЕ КОМПАНИЯ СОБИРАЕТСЯ ВОЗВЕСТИ ТРЕХЗВЕЗДНУЮ ГОСТИНИЦУ НА 55 НОМЕРОВ. В ЦОКОЛЬНОМ ЭТАЖЕ ЗДАНИЯ – ПАРКОВКУ

| ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

У вокзала и на пустырях



Фото Николая Малышева

В Адмиралтейском районе собираются построить многофункциональный общественно-деловой комплекс, а в Невском районе – офисный центр с многоэтажной автостоянкой и подземный паркинг.

ООО «Гамма» продолжит застройку территории вокруг бывшего Варшавского вокзала. Напомним, что здания по адресу Обводный канал, дом 118а, лит. П, АЛ, АИ и АБ являются собственностью компании, земля под ними находится в аренде сроком на 49 лет. Теперь на участке, прилегающем к дому 118-а, лит. ОБ по набережной Обводного канала, планируется построить многофункциональный общественно-деловой комплекс, в состав которого войдут торговый и офисный центры, а также спортивно-оздоровительный комплекс. Площадь участка составляет 3920 кв. метра, сейчас на нем стоят здания общежития, которые предназначены к сносу, часть территории занимают индивидуальные гаражи. В конце 2005 года инвестор уже получил разрешение на проведение изыскательских работ (правда, тогда земельный участок имел площадь 4193 кв. метра). Однако компания не успела разработать всю градостроительную документацию и теперь приступит к изыскательским работам повторно. По данным КГА, уже разработан временный регламент застройки территории, ограниченной Митрофаньевским шоссе, набережной Обводного канала, проездом западнее Варшавского вокзала и проектируемым проездом от Митрофаньевского шоссе к территории Варшавского вокзала (разработчик – ГУ «НИПЦ Генплана СПб»). Кроме того, архитектурной мастерской Т.А. Славиной выполнена и согласована с КГИОП историко-культурная экспертиза этой территории. По данным КГИОП, участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки первой категории памятников истории и культуры центральных районов города, в границах территории №3. На участке нет архитектурных памятников, но он примыкает к выявленному объекту культурного наследия – зданию механического цеха, входящему в комплекс построек Варшавского вокзала.

| НА УЧАСТКЕ НЕТ АРХИТЕКТУРНЫХ ПАМЯТНИКОВ, НО ОН ПРИМЫКАЕТ К ВЫЯВЛЕННОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ – ЗДАНИЮ МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА

ООО «Мульти Сервис» собирается построить 8-9-этажный офисный центр с многоэтажным паркингом в Невском районе, северо-восточнее пересечения улицы Тельмана с Октябрьской набережной. Участок площадью 2100 кв. метров сегодня является пустырем с древесно-кустарниковой растительностью. Идею строительство объекта на этой территории поддерживает администрация Невского района, поскольку, по словам главы администрации Сергея Ситдикова, «осуществление данного инвестиционного проекта позволит построить комплекс современных зданий на ответственной городской трассе, начав тем самым превращение Октябрьской набережной из промышленной зоны в квартал общественно-деловой застройки». По информации КГА, участок расположен в юго-западной части территории квартала 34 района севернее улицы Новоселов, сформированного Октябрьской набережной, Дальневосточным проспектом и улицами Крыленко и Тельмана.

В соответствии с новым генеральным планом города участок входит в состав зоны «Ж3» (малоэтажной многоквартирной жилой застройки), поэтому размещение общественно-делового объекта стало возможно после внесения изменений в генплан. Архитектурное решение здания подлежит согласованию с КГИОП, поскольку участок входит в объединенную зону регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города.

ООО «Балтком» построит в Невском районе, северо-восточнее пересечения улицы Бадаева с улицей Джона Рида (улица Бадаева, участок 1) подземный паркинг. Участок площадью 3 217 кв. метров предоставляется инвестору для проведения изыскательских работ повторно. Компанию обязали подготовить градостроительную документацию на территорию квартала 20 севернее улицы Новоселов. Инвестор планирует построить на пустыре одноэтажный объект, площадь застройки которого составит 2 020 кв. метров, строительный объем – 5,6 тыс. кубометров. По данным Управления садово-паркового хозяйства, участок не входит в состав городских земель, занятых зелеными насаждениями общего пользования, после строительства гаража инвестор должен будет озеленить прилегающую территорию.

| ТОРГИ

Не сторговались

Повторно будут проведены торги на право заключения договора аренды земельного участка в Петродворце для комплексного освоения под жилищное строительство.



Победитель состоявшегося аукциона, компания «Петергофская Купеческая гавань», отказался от заключения сделки, теперь Купеческая гавань ждет нового собственника.

На торги будет выставлен земельный участок площадью 183 929 кв. метров, расположенный северо-восточнее пересечения Санкт-Петербургского проспекта с Петергофским ручьем (Санкт-Петербургский проспект, участок 1). Начальная цена предмета торгов составит 308 790 тыс. рублей, размер задатка – 61 785 тыс. рублей, шаг аукциона – 15 млн рублей, цена выкупа отдельных сформированных земельных участков, расположенных в границах всей территории, установлена в размере 920 рублей за квадратный метр. Размер арендной платы за земельный участок на срок подготовки документации по планировке территории и выполнению работ по ее обустройству со строительством инженерных сетей составит 1205 рублей за кв. метр в год, на срок жилищного и иного строительства – 17995 рублей за кв. метр.

Организатором торгов выступит ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Максимальный срок подготовки проектов планировки территории и межевания в границах земельного участка составит 12 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Максимальный срок окончания строительства объектов инженерной инфраструктуры – не позднее 36 месяцев, а переданы эти объекты городу должны быть не позднее 39 месяцев со дня подписания протокола. Полностью освоить территорию надо за 84 месяца.

Первый раз постановление городского правительства, устанавливающее условия проведения торгов, вышло в декабре 2006 года. Надо отметить, что тогда фигурировали цифры более скромные, чем сегодня. Так, начальная цена торгов тогда составляла всего 17 200 тыс. рублей, а шаг аукциона 800 тыс. рублей. Сроки освоения территории остались прежними.

Участок расположен в районе Купеческой гавани, он ограничен береговой линией Финского залива на севере, на западе – водным ручьем и территорией усадьбы принца Ольденбургского, на юге – Санкт-Петербургским проспектом, на востоке – границей дворцово-паркового ансамбля Петродворца. В соответствии с генеральным планом города участок расположен в нескольких зонах: застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (Ж2), многофункциональной общественно-деловой застройки (Д1), зеленых насаждений общего и ограниченного пользования (Р2), спортивных сооружений и пляжей (Р0), а также попадает в объединенную охранную зону ОЗ 1-2 и зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ 2-6, 30Л 2-5, ОЗ 1-2, ОЗ 2-2, ОЗ 2-3, установленные КГИОП.

По данным этого комитета, в границах проектирования нет объектов культурного наследия, но в непосредственной близости находится памятник федерального значения: Троицкий и Фабричные ручьи, входящие в состав водопроводящей системы Петергофа; а также памятник регионального значения – усадьба принца П.Г. Ольденбургского (улица Знаменская, 29) и два выявленных объекта культурного наследия: парк Свято-Троицкого кладбища и сад усадьбы А.Г. Рубенштейна (Знаменская улица, западнее дома 29, Нижняя дорога).

В соответствии с режимами временной охранной зоны, согласованными Министерством культуры РФ в апреле 2004 года, северная часть территории, предназначенной для реализации с торгов, находится «в зоне исторической общественной застройки, граничащей с парковыми территориями». Здесь рекомендуемое функциональное использование – «рекреация при условии ограничения и согласования антропогенных нагрузок на ландшафт». Кроме того, комитет рекомендует «ограничить расширение участка существующих очистных сооружений и нейтрализовать их негативное воздействие на окружающую территорию путем создания зеленых кулис». Допускается регенерация застройки по специальному проекту на основании историко-культурной экспертизы в соответствии с заданием КГИОП.

Южная честь территории попала в зону «исторической малоэтажной городской и усадебной застройки». Здесь также возможна регенерация застройки под присмотром КГИОП. Кроме того, необходимо провести работы по восстановлению гидросистемы и благоустройству территории. Сохраняются и рекомендуются к воссозданию ценные элементы планировочной и объемно-пространственной структуры, ограждения участков должны быть прозрачные не выше 1,8 метра.

Естественная терраса, расположенная в средней части участка и включающая Нижнюю дорогу, относится к «зоне ценного природного ландшафта, композиционно связанной с памятниками». Здесь необходима работа по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению. На месте существующих сегодня огородов нужно создать «открытое зеленое пространство склона и луга».

Знаменская улица попадает в «буферную зону парков и исторических дорог». Запрещается строительство объектов, создающих повышенную экологическую нагрузку, необходима регенерация аллейных посадок.

Сейчас участок закреплен за ГУ СПП «Флора», на территории находятся гаражи и древесно-кустарниковая растительность.

Инженерные нагрузки должны быть уточнены при выполнении застройщиком проекта планировки территории. Есть принципиальная возможность водоснабжения, водоотведения и газоснабжения объектов. Источники теплоснабжения отсутствуют, так же как и резерв электрической мощности. Подключение возможно от ПС «Петродворец» после завершения ее строительства.

Администрация Петродворцового района согласовала проведение торгов при условии «решения застройщиком имущественно-правовых вопросов с собственниками, правообладателями и арендаторами недвижимого имущества, осуществляющими свою деятельность на рассматриваемой территории».

| СИТУАЦИЯ

Пошли на мировую

Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Эдукацентр» продолжит реконструкцию здания, расположенного на Синопской набережной. Инвестор заключил с КУГИ мировое соглашение.

НОУ ДПО «Эдукацентр» получило разрешение на реконструкцию под свои нужды здания по адресу: Синопская набережная, 22, лит. А еще в январе 2001 года. Инвестор должен был перечислить в бюджет города $342 тыс. по согласованному графику и построить объекты инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями на сумму более 20 тыс. рублей в ценах 1984 года с уточнением по фактическим затратам. Завершить работы на объекте планировалось через 30 месяцев после вступления в силу соответствующего распоряжения городской администрации. Однако ввести объект в эксплуатацию по истечении этого срока инвестор не смог, действие договора истекло в ноябре 2004 года, а в феврале 2006 года КУГИ расторг инвестиционный договор с застройщиком в связи с его неисполнением.

КУГИ обратился в арбитражный суд с иском к инвестору и требованием взыскать штраф в размере более полутора миллиона рублей и плату за фактическое использование земельного участка с даты прекращения действия договора аренды по конец июня 2007 года. В июле 2007 года Комитет по управлению городским имуществом и «Эдукацентр» заключили мировое соглашение. Инвестор согласился платить по счетам и актуализировать рыночную оценку своего объекта.

«Эдукацентр» планирует превратить трехэтажное здание в деловой комплекс общей площадью 6 813 кв. метров, в котором 2 тыс. кв. метров придется на гостиницу, более 3 тыс. кв. метров — на помещения учебного центра, 880 кв. метров займут офисы и 160 кв. метров будет отведено для кафе-ресторана. Строительный объем трехэтажного с мансардой здания после реконструкции составит чуть более 35 тыс. кубометров.



Фото Николая Малышева

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

КУПИТ:
– земельные участки для строительства жилья от собственников и застройщиков
– здания на реконструкцию
– права на инвестиционные проекты
– имущественные комплексы предприятий под жилую застройку.
ПРИМЕТ УЧАСТИЕ: в реализации инвестиционных проектов под жилую застройку
ПРОК ГРУППА КОМПАНИЙ
Contact@prokcorp.ru
тел. (812) 327-28-78, +7-911-925-04-74
Реклама

ПОКУПАЕМ ЗЕМЛЮ!
Ведущая девелоперская компания приобретет в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ земельные участки, имущественные комплексы предприятий, отдельные здания для реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства и офисной недвижимости класса А и В.
Рассматриваем различные варианты сотрудничества.
КОРПОРАЦИЯ СТРОЙМОНТАЖ
МОСКВА ■ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ ПАРИЖ
Санкт-Петербург, Финляндский пр., 4А
бизнес-центр “Петровский Форт”
тел./факс: 332-15-15 (дирекция развития)
тел.: 914-49-26
Лиц. ГС-1-77-01-27-0-7810175121-006994-1
Реклама

АУКЦИОН

197 шагов на снос



Фото Николая Малышева

6 сентября в рамках Международного инвестиционного форума PROEstate-2007 в Ленэкспо Фонд имущества Санкт-Петербурга провел открытый аукцион. Сенсацией торгов стала продажа двухэтажного расселенного общежития на ул. Боровая, 45, лит. А за 403 млн рублей при стартовой цене 9 млн рублей.

ПОБЕДА

Площадь здания составляет 576 кв. метров, земельного участка – 2733 кв. метра. Победитель аукциона также должен компенсировать 17,7 млн рублей Фонду имущества. На эти средства были приобретены квартиры для жителей здания. По условиям покупатель обязан осуществить его снос и построить новый объект либо реконструировать существующий в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи.

Кроме того, у объекта есть обременения – он входит в объединенную зону застройки исторического центра, то есть все работы необходимо согласовывать с КГИОП. Кроме того, земельный участок попадает в зону регулируемой застройки первой категории.

Однако эти ограничения не остановили 18 участников, пожелавших принять участие в торгах по объекту. «Мы начинаем с 9 миллионов, чем закончим – неизвестно», – произнес аукционист Виктор Янишевский слова, которые можно назвать пророческими. Шаг торгов составлял 0,5 млн рублей.

Сначала все шло ровно, и участники увеличивали цену по одному шагу. Однако когда в ходе аукциона цена дошла до 11 млн рублей, было предложено сразу 30 млн рублей. Представитель компании «Фаэтон», выступавший под №12, вступил в борьбу с 55,5 млн рублей. Когда стоимость лота перевалила за 60 млн рублей, число участников аукциона сократилось до трех. Участница под №7 включилась в борьбу с 61 млн рублей.

Принципиальная борьба разгорелась между двумя участниками – №7 и №12. Они поднимали ставку по одному шагу. Время от времени картину дополнял №15, который предлагал 75, 85, 90 млн рублей. Рубикон в 100 млн рублей преодолела участница под №7, которая не отрывалась от мобильного телефона. Борьба была напряженной, но после 150 млн рублей дуэль продолжалась лишь между участниками под номерами 7 и 12.

Когда сумма перешла границу в 300 млн рублей, аукционист заметил: «Я так понимаю, что вопрос целесообразности уже не стоит. Есть вопрос приоритетов». А после цифры в 350 млн рублей ведущий торгов добавил: «Вышеозначенная площадь потихонечку превращается в Клондайк».

В итоге лот был приобретен участником под номером 12 за 403 млн рублей, что почти в 45 раз дороже начальной цены. Участники торгов наградили победителя бурными аплодисментами.

УЧАСТИЕ

Следующим на аукционе было расселенное двухэтажное здание на Сортировочной-Московской ул., 19, лит. Б недалеко от Невского путепровода в зоне малоэтажной жилой застройки. Площадь здания составляет 556,1 кв. метра, земельного участка – 839 кв. метров. Начальная цена – 2 млн рублей. По условиям, покупатель обязан осуществить снос и построить новый объект либо реконструировать существующий в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи. Аукционист сказал, что «после 403 млн рублей, 2 млн рублей – это просто стоимость пирожка». За данный лот боролись пять участников. Шаг торгов – 50 тыс. рублей. В итоге объект был продан за 4,5 млн рублей.

Здание с земельным участком на пр. Ударников, 16, лит. А также было реализовано. Площадь здания составляет 1486,2 кв. метра, участка – 1815 кв. метров. Объект передан в аренду до середины марта 2013 года. В торгах приняли участие пять представителей. Стартовая цена объекта составила 40 млн рублей. Шаг торгов – 0,5 млн рублей. В итоге объект был продан за 65 млн рублей.

Не осталось без внимания и встроенное подвальное помещение на Невском пр., 180/2, лит. А, пом. 5-Н площадью 262 кв. метра с двумя входами – с Невского пр. и со двора. Начальная цена – 38 млн рублей. Объект передан на аукцион по инициативе арендатора. Договор аренды заключен до конца 2009 года. Победитель торгов обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с КГИОП. В торгах приняли участие четыре представителя. В итоге объект был приобретен за 55,5 млн рублей. Победитель – компания ООО «Мышь».

Свободное помещение в цокольном этаже на ул. Достоевского, 24/9, лит. А, пом. 3-Н площадью 133,2 кв. метра предлагали по начальной цене за 4,2 млн рублей. Шаг торгов – 100 тыс. рублей. В торгах приняли участие два представителя. Победителем стал ООО «Городской консультационный центр», купивший данный лот по начальной цене.

СНЯЛИ С ДИСТАНЦИЙ

Торги не состоялись по зданию с земельным участком на Поклонногорской ул., 15, лит. А. Площадь здания – 67,3 кв. метра, земельного участка – 1549 кв. метра. Это одноэтажное здание в зоне жилой односемейной застройки Выборгского района. Начальная цена – 6 млн рублей.

Другой нереализованный объект – здание с земельным участком на 14 Линии В.О., 89, лит. В. Площадь одноэтажного здания внутри жилого квартала – 75, 9 кв. метра, земельного участка – 190 кв. метров. Начальная цена – 6 млн рублей.

Стоит отметить, что торги начались как раз с этих двух объектов-аутсайдеров, и поначалу даже могло показаться, что это спланированная акция по срыву торгов. Однако после реализации за хорошую цену других лотов и битву за объект на Боровой ул., все вопросы отпали.

КОММЕНТАРИЙ

Объективные торги

Генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга Андрей Степаненко прокомментировал итоги торгов на форуме PROEstate-2007.

– Что, по Вашему мнению, можно построить на Боровой, 45?

– На этом участке можно построить бизнес-центр класса В, класса А, скорее всего, нет. Участок очень перспективный, серьезно развивается. Понятно, что цена $5 тыс. за 1 кв. метр – это практически рекорд. Впрочем, накануне мы продали участок по $43 тыс. за сотку в Репино, а люди готовы платить по $90 тыс. на Рублевке. Это еще раз подчеркивает потенциал Петербурга.

Московские компании, которые принимали участие в торгах по данному участку, сошли где-то на середине дистанции. На самом деле, я считаю, что цена, конечно, весьма высокая, но в условиях развитого бизнеса на соседнем участке нельзя было отдавать этот участок иной компании, которая построит бизнес-центр. Фаэтон купил объект на Боровой, потому что он примыкает к их АЗС – в десяти метрах. Думаю, что они могли купить этот участок и за миллиард рублей.

Собственно, там может выжить только АЗС или бизнес-центр. Они не могут существовать вместе. Если другая компания начнет строить бизнес-центр, то АЗС закрывается. Самое главное, что мы расселили жильцов общежития, и они въехали в новые квартиры. Причем это было сделано за внебюджетные деньги.

– Почему была установлена низкая стартовая цена за такой перспективный участок?

– Низкая стартовая цена чревата только тем, что необходим маленький задаток. Для кого-то потеря 2-3 млн рублей – это маленькие деньги, для кого-то – большие. В Европе на торгах стартовая цена устанавливается в размере 10 EURO, там участники рискуют своей банковской лицензией. Пока Россия на такой уровень не вышла, поэтому у нас есть задатки.



Фото Николая Малышева



Низкая цена, которая устанавливается, дает возможность принимать участие в торгах нескольким компаниям и снижает вероятность сговора. Если поставить стартовую цену, скажем, в 150 млн рублей, то в торгах будут участвовать две-три компании. Они между собой договорятся и купят лот по стартовой цене.

– Подвал на Невском проспекте был последним?

– На Невском это не последний подвал, который мы продали. Будут еще объекты, и не только подвалы, но и целые здания. Возможно, этот подвал приобрел его арендатор.

– Какова основная цель проведения аукциона на PROEstate?

– Аукцион показал, что цена в ходе торгов может возрасти, причем достаточно серьезно, и понятен процесс перехода государственной собственности в частную. Процедура прозрачная, все ее увидели. Иностранные представители, в частности из Германии, приехали посмотреть на процедуру открытых торгов. У них на аукционах закрытая форма подачи заявок. Присылают конверты с ценой, которые администрация рассматривает.

– По какому принципу выбирали объекты?

– Мы предложили абсолютно разные объекты – на Ржевке, окраинах Санкт-Петербурга, в центре, встроенные помещения нежилого фонда, здания с земельными участками, абсолютно разные по площади и конфигурации. Из семи лотов пять были проданы, и весьма успешно, только один по начальной цене.

Торги по двум лотам не состоялись. По сути дела была рабочая атмосфера, а не шоу. Многие компании, в том числе зарубежные, подают заявку, анализируют ситуацию, потому что 30 дней экспозиции – достаточно короткий срок. Они решают для себя – стоит ли приобретать объект. Во время аукциона они принимают решение и могут начать торговаться.

Сегодня рынок инвестиций Санкт-Петербурга – наиболее привлекательный в РФ. Мы взяли объекты из рутинной работы. Решение принималось за два с половиной дня. Хотели показать публичные торги и постарались выбрать разные объекты. Специально взяли два неликвидных подвала, по которым не состоялись торги, чтобы люди посмотрели, что есть объекты недвижимости, которые стоят $1 тыс. за 1 кв. метр, и они не востребованы.

– Как Вы оцениваете результаты торгов?

– Я в целом остался доволен результатами аукциона. Меня сильно порадовал объект на проспекте Ударников, который вырос в цене достаточно серьезно. По-моему, его приобрел арендатор. К сожалению, не могу сказать, какая компания, но они достаточно серьезно шли, были настроены на победу. Разочарование – подвал на ул. Достоевского, который продали по стартовой цене. Думаю, в следующем году мы не будем делать такой аншлаг, выставлять столько объектов, но по двум-трем лотам можно провести торги.

– Сколько еще имущества Санкт-Петербурга будет реализовано с торгов?

– В Санкт-Петербурге огромное количество имущества, от которого город будет избавляться, оставив себе только необходимое. Мы продаем весьма много – 70-80 объектов в месяц. Впрочем, даже такими темпами для реализации всего имущества, которое планируется продать, потребуется 15–17 лет. Для сравнения: в странах Восточной Европы продажа госимущества происходила в течение четырех лет.

У нас государство сначала сдало все в аренду, теперь пытается продать. Честно говоря, работы непочатый край.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

ФИНПРОСВЕТ

Зарплата на пластике

В июле в рамках III городского конкурса «Финпросвет-2007» состоялся тематический круглый стол на тему: «Зарплатные проекты: преимущества и перспективы». В беседе приняли участие представители ОАО «АКБ «Связьбанк», филиала АБ Газпромбанк (ЗАО) и Северо-Западного банка Сбербанка РФ.



Фото Николая Малышева

Дискуссия началась с того, что зарплатные проекты можно рассматривать как эффективный инструмент формализации отношений работодателя и работника при расчетах по заработной плате. Кроме того, это хороший способ подчеркнуть статус сотрудника внутри компании. Например, на начальном этапе карьеры работнику выдается банковская карта «Виза–электрон»», затем его особые заслуги можно отметить вручением карты «Виза–классик», после, при дальнейшем продвижении по карьерной лестнице, – «Виза–голд».

БЕЗОПАСНОСТЬ И ЭКОНОМИЯ

Начальник управления развития розничного бизнеса петербургского филиала Газпромбанка Сергей Еремин поделился информацией о том, что «на сегодняшний день примерно 80 процентов предприятий в Петербурге начисляют заработную плату на банковские карты сотрудников». И это неспроста. Ведь одним из основных преимуществ зарплатных проектов как для руководства организации, так и для сотрудников является безопасность: не надо перевозить большие суммы денежной наличности из банка на предприятие, нанимать охрану, а сотрудники могут не волноваться, возвращаясь домой в день получки, ведь их наличность находится на пластике.

Помимо безопасности хранения денежных средств, существует еще одно неоспоримое преимущество – экономия времени. Главное удобство для организаций – это минимальные затраты времени на перечисление и выдачу заработной платы сотрудникам. Для сотрудников же это минимальные затраты времени на доступ к своим средствам, ведь ритм современной жизни таков, что лишний час времени, потерянный в очереди в кассу за зарплатой может серьезно сказаться на результатах следующего рабочего дня.

> НАЛИЧИЕ ПЛАСТИКОВОЙ КАРТЫ ТАКЖЕ ПОЗВОЛЯЕТ ОПЛАЧИВАТЬ **КОММУНАЛЬНЫЕ** ПЛАТЕЖИ, ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ДЕНЕЖНЫЕ ПЕРЕВОДЫ, ГАСИТЬ КРЕДИТЫ

МОЖНО ЖИТЬ В ДОЛГ

Зарплатная карта сегодня предоставляет возможность пользоваться овердрафтом, иначе – схемой кредитования сотрудников. Овердрафт выгоден не только сотрудникам, которые могут перехватить недостающую сумму до зарплаты у банка, а не у знакомых, но и предприятиям, поскольку может являться еще одним способом мотивации сотрудников к более качественной работе.

Наличие пластиковой карты также позволяет без временных потерь оплачивать коммунальные платежи, осуществлять денежные переводы, гасить кредиты. Помимо этого банки начисляют процент на те деньги, которые находятся на счете зарплатной карты (как по вкладам «до востребования»). Более того, все большее количество магазинов предоставляют скидку по пластиковым картам банков, с которыми существует договоренность.

Примером удачного использования банковской карты может служить акция, недавно проведенная совместно с туристической компанией «Вест Трэвел», которая предоставила возможность получить скидку по пластиковым картам Газпромбанка при покупке туристической путевки.

ГЛАВНОЕ – НЕ БЫТЬ РАСТЯПОЙ

Единственный минус пластика – он может легко потеряться. Однако, по мнению начальника отдела пластиковых карт петербургского филиала Газпромбанка Владимира Онуфриева, «не всегда потеря пластиковой карты препятствует получению заработной платы. Существуют карты моментальной выдачи. Обратившись в один из офисов банка сразу после утери карты, клиент может получить карту немедленного предоставления – персонифицированную лишь подписью сотрудника, но привязанную к его счету и дающую возможность немедленно получить деньги». А начальник отдела продвижения розничных продуктов петербургского филиала Связьбанка Альбина Мулишова добавила, что «в случае утери зарплатной карты можно обратиться к сотруднику банка, и при предъявлении паспорта в день обращения будут выданы деньги».

В заключение Сергей Еремин заметил, что «для сохранения безопасности собственных денежных средств следует хранить банковскую карту и ее pin-код отдельно. А если человек не готов сам нести ответственность за свою карту, тогда следует подумать о добровольном страховании своих денег, которым занимаются страховые компании».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Открытые аукционы



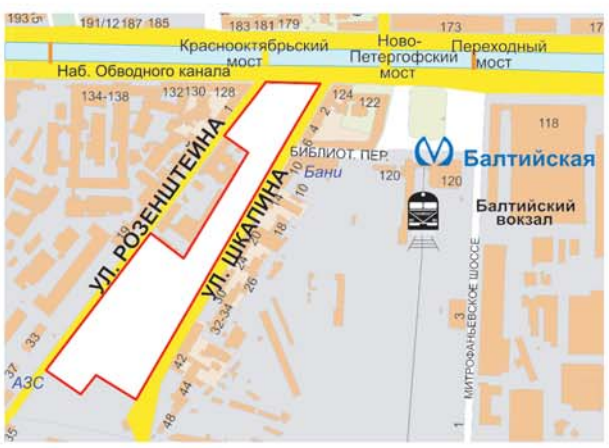
Земельный участок
в центре Санкт-Петербурга

Адмиралтейский район,
ул. Шкапина, участок 1

(юго-западнее пересечения с наб. Обводного канала)

Площадь участка – 5,45 га

Участок предоставляется для заключения договора аренды на инвестиционных условиях для проектирования и строительства объектов общественно-делового назначения



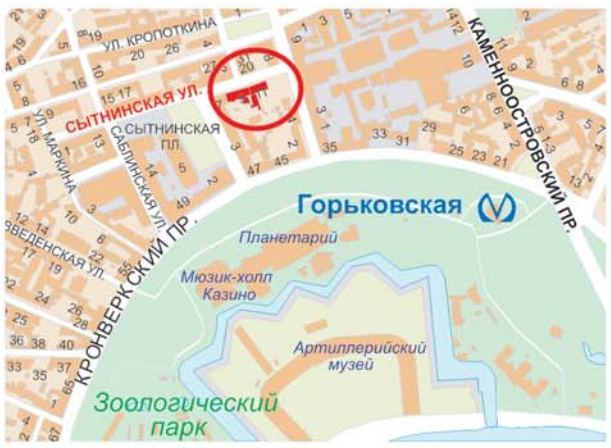


Здания совместно с земельным участком
в центре Санкт-Петербурга

Петроградский район,
Сытнинская ул, д. 9, д. 11

Общая площадь зданий – 4 728,7 кв. м
Площадь земельного участка – 5 900 кв. м

Функциональное назначение – гостиничный комплекс



28 СЕНТЯБРЯ 2007 г.

Продажа



Здание совместно с земельным участком
в центре Санкт-Петербурга

Центральный район,
наб. Робеспьера, д. 32

Общая площадь здания – 6 095,1 кв. м
Площадь земельного участка – 1 349 кв. м

*Функциональное назначение – без ограничений**



* использование земельного участка в соответствии с ген. планом Санкт-Петербурга

www.property-fund.ru

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

Реклама

ЗАСТРОЙКА

Что лучше – малоэтажное или высотное строительство?

Конференцию «Развитие рынка жилой недвижимости российских городов. Реновация городских территорий, города-спутники, малоэтажные пригороды» вел президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, вице-президент Setl Group Вячеслав Семененко.



Фото Николая Малышева

О тенденциях в современном девелопменте рассказал коммерческий директор холдинга Capital Group Алексей Белоусов. По его словам, «между девелопером и объектом в России сегодня стоят федеральная и муниципальная власти, законодательство, генеральные подрядчики, стройматериалы, энергоносители, архитектор, покупатель и даже ипотека. И все эти препятствия на пути к объекту приходится преодолевать. Не у всех это получается удачно. А чтобы получилось, не следует хвататься за первый попавшийся проект, а подходить к решению проблемы обдуманно. Например, использовать при строительстве только современные технологии и материалы, так как это позволит возвести прочные здания и сооружения, которые прослужат больше 150 лет. Алексей Белоусов заметил, что для реализации проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» необходимо ежегодно возводить не менее 130 млн кв метров жилья. По плану, только к 2010 году в России будет строиться 80 млн кв. метров. Все упирается в отсутствие необходимых мощностей, как технических, так и человеческих. И это только первое препятствие на пути национального проекта. Второе и не менее важное – цена квадратного метра. По словам докладчика, цена на бетон за последние три года выросла в 2,5-3 раза, на пеноблоки – в 2 раза, на кирпич – в 2,5, на арматуру – в 1,5. Это естественно не может сказаться на стоимость объекта. Что может удешевить строительство? По мнению Алексея Белоусова – только строительство высотных многоквартирных домов. Он отметил, что в стоимости строительства любого здания 30 процентов – это стоимость фундамента, то есть то, что закапывается в землю. Так вот, по его расчетам, при строительстве двух домов на 100 квартир в землю придется закопать 60 процентов, а если это один дом – 30 процентов. Так что несмотря на огромные территории, в нашей стране, так же как и в Китае или на Западе, будущее – за многоквартирными домами.

С ним не согласен генеральный директор компании «Балтрос» Олег Еремин. По его сведениям, индустриальное строительство малоэтажных жилых комплексов гораздо выгоднее и дешевле в исполнении. Не зря во всем мире индивидуальное домостроение в разы превышает многоквартирное. В США, к примеру, это соотношение составляет 86,4 (малоэтажное) к 13,6 (многоквартирное). Примерно такая же ситуация в Канаде, Англии, Норвегии, Австрии, Франции, Ирландии. Везде значительно преобладает малоэтажная застройка. В индивидуальном доме человек чувствует себя психологически комфортнее, он не так зависим от монополистов и от соседей. Между тем в Санкт-Петербурге и Ленинградской области ситуация с точностью до наоборот, у нас многоквартирных домов 91,1 процента, а индивидуальных и таунхаусов – 8,9 процента. Может быть, еще и поэтому столь велика любовь нашего человека к садоводству-огородничеству, так как это возможность пожить какое-то время в своем доме.

Олег Еремин считает, что малоэтажное домостроение выгодно и с экономической точки зрения. Во-первых, при такой застройке практически не остается ничейной земли, то есть проблем с благоустройством не возникает. Кроме того, на строительство 3000 индивидуальных домов требуется взять в банке кредит всего в 19 млн долларов, тогда как для того чтобы построить многоквартирный дом на такое же количество квартир, необходимо не менее 127 миллионов американской валюты. Значительно удешевляет строительство собственные производства строительных материалов. И если для малоэтажки им понадобилось построить всего один завод по выпуску блоков, то сколько же заводов надо иметь для многоквартирного строительства. Еще один плюс – инженерия. Для индивидуального домостроения не надо прокладывать сети для теплоснабжения и горячей воды, а это значительно удешевляет весь процесс. В заключение Олег Еремин представил видеоизображение территории в 285 гектаров, которую компания предполагает застроить как раз теми самыми 3000 домиков уже в следующем году. В настоящее время установлено 200 штук.

Последним выступал представитель дружественного Казахстана. Александр Ольховский, управляющий партнер группы компаний «Центр коммерческой недвижимости». Он рассказал о фантастическом проекте G4City, который к 2020 году соединит столицу Казахстана Алматы с городом Капчагай. Прежде всего, между этими городами будет построена скоростная трасса (60 км), а потом уже на ней вырастут четыре современных города с небоскребами и прочими признаками современной цивилизации. Первый город – GoldenCity – станет центром культуры и отдыха, второй – GreenCity – экологической зоной для активного отдыха, третий – GateCity – объединит в себе бизнес-центры и всю деловую жизнь, четвертому – GroingCity – предназначено стать городом науки и производства, между ними будут разбиты парки и прочие природные красоты. На видеокартинке проект действительно потрясающий, и если компании удастся его возвести, то наверняка он будет признан очередным чудом света.

Подводя итог обсуждению, Вячеслав Семененко заметил, что не важно, какое жилье строить – высотное или малоэтажное, главное, чтобы строилось много и качественно.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

НОВОСТИ ФОРУМА

■■■

Гильдию управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости возглавил вице-президент ВТБ Александр Ольховский. Перевыборы главы организации состоялись в рамках форума PROEstate-2007. Александр Ольховский сменил на этом посту управляющего партнера «Ай Би Групп» Юрия Борисова. Новый президент будет руководить гильдией в течение двух лет.

Напомним, что гильдия включает в себя 180 членов, в том числе 65 коллективных. В ней представлены 24 города России, а также столицы Казахстана, Украины и Белоруссии. Около половины членов гильдии – петербургские компании. В управлении членов гильдии находится около 17 млн кв. метров недвижимости, 6 млн кв. метров находятся в их непосредственной собственности.

■■■

По словам генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрея Степаненко, «форум должен стать ключевым событием международного уровня на рынке недвижимости России. В первую очередь он призван обратить внимание международных и российских инвесторов на тот огромный потенциал, который кроется в проектах недвижимости регионов Российской Федерации».

■■■

По мнению многих участников форума, институциональные инвесторы готовы работать в регионах России в связи с развитием регионального рынка коммерческой недвижимости.

Виктор Лебедев, генеральный директор Челябинской девелоперской компании ЗАО «Энергоинвест» считает, что «мы подошли к моменту, когда не только институциональные инвесторы готовы идти в регионы, но и когда в регионах появились перспективные проекты». Он также отметил, что сейчас возникла необходимость продавать объект целиком. «Если есть несколько владельцев, то эффективность управления падает, а в некоторых случаях проект вообще может стать неуправляемым», – заявил Виктор Лебедев.

Дэвид О'Хара, глава московского офиса американской компании DTZ, занимающейся консультированием инвесторов и девелоперов, подчеркнул, что институциональное инвестирование в российские регионы очень перспективно. «В Екатеринбурге, Челябинске, Перми, Новосибирске, Ростове, как и в других городах России, – огромный потенциа»», – отметил он. Однако О'Хара обратил внимание и на некоторые трудности, с которыми сталкивается инвестор: «отсутствие информационной прозрачности, особенности менталитета в разных регионах страны, различия в федеральных и местных правилах ведения бизнеса». Было отмечено и то, что это долгосрочные инвестиционные проекты, «инвестор должен представлять и планировать, что будет через 7–10 лет».

■■■

Все многочисленные платежи за инвентаризацию и кадастр будут заменены госпошлиной. Об этом сообщил заместитель руководителя Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Кирилл



Фото Николая Малышева

Янков на Международном инвестиционном форуме PROEstate. «Вместо всех платежей по инвентаризации объектов недвижимости и кадастровому учету по предложению федерального агентства по кадастру будет установлена госпошлина, и ее размер будет невелик», – пообещал Кирилл Янков.

Закон позволит преодолеть нонсенс, когда вновь построенный объект недвижимости обмеряется рулетками, на кадастровый учет объект примут по проектной документации. Отменяется требование по техинвентаризации раз в пять лет – технический паспорт (документ в законе назван иначе – кадастровый паспорт объекта) будет бессрочным.

Для объектов, где не предполагается выделение отдельных помещений для разных владельцев или арендаторов, отменяется требование составления и утверждения поэтажных планов. И вообще громоздкая процедура узаконивания перепланировок отделена от системы регистрации прав. Перепланировки не будут влиять на куплю-продажу объекта.

■■■

Уже в следующем году в Петербурге начнется реализация проекта «Набережная Европы». Об этом сообщил на пресс-конференции в рамках PROestate-2007 вице-президент группы ВТБ Павел Косов. По его словам, проект подготовлен, осталось лишь выпустить постановление городского правительства о начале его реализации. Только в инженерную подготовку территории планируется вложить около $50 млн.

■■■

Количество иностранных инвестиций в Петербурге за первое полугодие 2007 года увеличилось более чем в 2 раза по сравнению с 2006 годом. Об этом заявил в ходе пресс-конференции на Форуме PROEstate-2007 председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга Максим Соколов. Он отметил, что наблюдается значительный приток иностранных инвестиций в город. «В 2006 году иностранные инвестиции составили $5 млрд, произошел рост в 3,7 раза по сравнению с 2005 годом», – сообщил он.

Присутствующий на форуме президент американского Института управления недвижимостью IREM Роберт Тусейкер также положительным образом оценивает инвестиционный климат города. «На сегодняшний день развитие Петербурга происходит гораздо быстрее, чем в других крупнейших городах мира в соответствующий период их развития», – сказал он.

LR Spray Grade – жидкая резина для устройства высококачественной монолитной надежной гидроизоляции

Тенденции гидроизоляционной индустрии в последнее время направлены на внедрение новых технологий по устройству монолитных гидроизоляционных покрытий с использованием высококачественных напыляемых материалов.

Монолитная гидроизоляция гарантирует создание единого бесшовного покрытия без стыков со 100-процентной адгезией к любой поверхности как в горизонтальном, так и в вертикальном направлении.

Технология напыления гарантирует производство больших объемов покрытия с минимальными трудозатратами в сжатые сроки, которые немаловажны для целей внутренней экономии предприятия и для заказчика, поскольку ускоряет все последующие монтажные работы.

В мировой строительной индустрии с десятилетним опытом успешно используется технология напыляемой жидкой резины LR Spray Grade.



LR Spray Grade – это толстослойное гидроизоляционное покрытие, которое используется на всех участках современной строительной индустрии, таких, как фундаменты, кровли, мосты, плотины, подземные сооружения, эстакады, резервуары, водоемы, бассейны.

С 2004 года технология LR Spray Grade позиционирует себя на российском рынке и рынках стран СНГ как одна из интереснейших и актуальных альтернативных технологий гидроизоляции, и применяется как для устройства нового покрытия, так и для ремонта старого, благодаря своим характеристикам универсальности, практичности, эффективности, экономичности.

Состав LR Spray Grade: водная эмульсия специальных высокочистых очищенных битумных модифицированных резиновых составляющих и полимеров, которая при нанесении мгновенно образует монолитное резиновое бесшовное покрытие с высокими характеристиками адгезии к любым материалам, устойчивости к деформациям, абсолютной водо- и паронепроницаемости, устойчивости к агрессивным веществам, УФ-лучам, озону и температурным перепадам.

Благодаря своим физическим характеристикам, LR Spray Grade эффективно сохраняет надежные свойства более чем 20 лет, качество ее нанесения в меньшей степени зависит от человеческого фактора, который является слабым звеном для других технологий.

LR Spray Grade – профессиональный продукт для профессионального использования, который наносится в один слой 2 мм холодным методом безвоздушного распыления специальным оборудованием HVLP 2000G, позволяющим выполнять устройство покрытия на 1500 кв. метров за 1 рабочий день силами бригады из трех человек.

LR Spray Grade, как и все продукты линейки Liquid Rubber, производимые по мировым экологическим стандартам на водной основе, абсолютно нетоксичны, пожаробезопасны, негорючи, без летучих агрессивных веществ, без запаха и могут применяться при контактах с питьевой водой.

Продукты Liquid Rubber, применяемые в сочетании с жидкой резиной LR Spray Grade: LR TopColor – однокомпонентный продукт, который наносится в качестве финального гидроизоляционного декоративного покрытия кровли.

Цветовая линейка LR TopColor включает в себя белый цвет и различные оттенки желтого, красного, зеленого, синего, коричневого.

LR CupperTop – однокомпонентная резиново-полимерная мастика с добавками медного порошка для устройства гидроизоляционного покрытия кровли с созданием декоративного эффекта окисленной меди.

LR Non Skid – однокомпонентный продукт, применяемый в качестве нескользящей бронирующей защиты покрытия LR Spray Grade или самостоятельно для восстановления гидроизоляции террас, а также эксплуатируемой кровли. При нанесении LR Non Skid образуется покрытие, внешне напоминающее мелкую наждачную бумагу, стойкое к абразивному истиранию, нефтепродуктам и жестким климатическим условиям. Тонируется в серый, красный, коричневый и темно-зеленый цвета.



LR PoolTop – идеален для устройства гидроизоляционного покрытия бассейнов и других декоративных элементов, постоянно содержащих воду или находящихся в воде, и абсолютно стоек к постоянному воздействию хлора и озона. Однокомпонентный продукт, полностью готовый к применению, поставляется в цветах морской тематики: голубой, синий и цвета морской волны.

Продукты Liquid Rubber распространяются ООО «ТЕХНОЛЮКС», а также региональными дилерами и авторизованными компаниями по нанесению.

ООО «ТЕХНОЛЮКС НЕВА»
199106, Санкт-Петербург,
В.О., 24 линия, 3-7
Тел. (812) 334-56-19
Тел./факс (812) 334-56-20
www.t-lx.ru
mail.spb@t-lx.ru

На правах рекламы

ПРОЕКТЫ

Новый деловой район в Пулково

Итоги конкурса на масштабное развитие территории, прилегающей к аэропорту Пулково, будут подведены 13 сентября. Это второй этап конкурса на архитектурный ансамбль нового авиагородка.



Фото Николая Малышева



Итоги подведет высокая комиссия во главе с министрами экономического развития Германом Грефом и транспорта Игорем Левитиным. Планируется, что проект, который получит право на реализацию, будет окончательно утвержден именно в этот день. Правда, это только архитектурная концепция, впереди еще большая работа по разработке основной документации по проектированию и строительству всего комплекса, но важно, что уже в ней отражены самые современные аэропортовые технологии, потому что аэропорт – это не просто здание, это место пребывания большого количества людей. Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко оценила представленные проекты, как очень интересные.

Но наряду с масштабным развитием всего аэропорта продолжается развитие отдельных территорий этой зоны. На форуме PROEstate, который работал в нашем городе на минувшей неделе, бизнесмены представили свое видение территории Пулково-3, которую они получили для ведения изыскательских работ. Проект был задуман в 1994 году и после 13 лет работы в начале сентября компания «Авиелен А.Г.» приступила к строительству четырехзвездочного отеля на 300 номеров и двух бизнес-центров с парковкой на 1000 мест на участке земли в 40 гектаров, которую некогда они получили для изысканий. Как рассказал на пресс-конференции технический директор компании «Авиелен» Андрей Молоков, замысел комплекса возник еще 15 лет назад, однако к тому моменту территория была еще недостаточно развита. «Сейчас мы имеем положительное заключение экспертизы и в ближайшее время планируем получить разрешение на строительство», – добавил Андрей Молоков. Объем перспективных инвестиций в проект составит 210 млн EURO, в том числе непосредственно в строительство – 125 миллионов. При этом отчисления в городской бюджет и на инженерное развитие территории составят более 450 млн рублей. Окупаемость проекта, как предполагается, составит 7-8 лет. Завершение строительства планируется на IV квартал 2009 года. Однако бизнесмены уверены, что справятся раньше – у них есть план открыть комплекс летом 2009 года. Генеральным инвестором проекта выступила австрийская компания «Warimpex Group».

По замыслу участников, реализация нестандартного архитектурного решения в ходе строительства комплекса позволит сформировать новый современный образ воздушных ворот Петербурга и станет одним из шагов на пути развития города, как делового крупнейшего и культурного центра России.

Единый комплекс разноуровневых зданий будет расположен на прямой от выхода из зоны прилета аэропорта Пулково-2. В нем сочетается принцип городской торговой улицы – из номера отеля, не выходя под открытое небо, можно будет пройти в зеленый сад и выйти не только в торговый комплекс, но и в зоны проведения деловых переговоров, конференций, спортивно-оздоровительного центра.

Интересный и нестандартный в архитектурном плане проект был разработан чешским архитектурным бюро D3A, с российской стороны генеральным проектировщиком выступил ФГУП «Ленаэропроект».

Компания «Авиелен А. Г.» создана и зарегистрирована в Санкт-Петербурге в 1991 году. 85 процентов ее акций принадлежат инвестору – «Warimpex Group», являющемуся одним из лидеров на рынке гостиничных и деловых проектов в Центральной и Восточной Европе, а 15 процентов – ОАО «Аэропорт Пулково».

На презентации бизнесмены продемонстрировали видеоизображение своего детища. Окна фасадов зданий отеля будут расположены на разной высоте, а сама форма зданий, как гостиницы, так и бизнес-центров – криволинейная, аэродинамическая. Интерьеры будут подчинены общей концепции объемно-пространственной композиции: прозрачность пространства, ритм и легкость. Стеклянная крыша и переходы атриумов, выполненные из прозрачных материалов, будут способствовать особой игре солнечного света – переливающейся и многоцветной. Скоростные лифты и эскалаторы планируется облицевать специальным энергосберегающим стеклом. При строительстве планируется использовать самые новые и современные технологии и стандарты очистки и фильтрации воды, освещения, пожарной безопасности, вентиляции и кондиционирования воздуха. В номерах будут установлены всевозможные системы связи и телекоммуникаций. По мнению Петера Кучеры, регионального директора компании «Warimpex Group» в России, «в будущем компания-инвестор предполагает строительство пятизвездочного отеля в центре Петербурга».

Застройщики предполагают, что по окончании строительства передадут свое детище британской сети «InterContinental Hotels Group», которая владеет такими мировыми брэндами, как «Plaza» и «Holidey Inn».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

НОВШЕСТВО

Коммунальный Петербург в мировой сети

Существующее ныне огромное и древнее, почти доисторическое российское коммунальное хозяйство, принято сравнивать с вымирающим ящером.

Однако XXI век с его всеобщей виртуализацией вторгается и в жилищную сферу тоже. В Петербурге «ящера» вывели в мировую сеть. На созданном петербургским ГУП ВЦКП сайте можно узнать о том, как рассчитать ныне действующие квартирные тарифы, а также задать вопросы на тему льгот и субсидий. Товарищества собственников жилья смогут получить бесплатную консультацию и даже проверить, не обманывает ли их управляющая компания. Правда, эта услуга не безвозмездна.

ТРИ «W» KVARTPLATA.INFO

Общественности сайт вычислительного центра коммунальных платежей www.kvartplata.info представили на прошедшей 5 сентября в Петербурге презентации, посвященной внедрению инновационных технологий в ЖКХ. Кстати, всего за два месяца до 27-летия этой организации.

А начало свое ВЦКП, представивший «виртуальную шпаргалку» по ЖКХ, берет в ноябре 1980 года. Создан он в ходе реализации в Ленинграде проекта автоматизации процессов управления жилищным фондом и создания основы для поиска оптимальных экономических решений финансового-хозяйственной деятельности города. Двадцать лет предприятие решало задачи, связанные с регистрацией жителей, расчетами оплаты жилья и коммунальных услуг, реализацией мер по социальной защите населения.

В начале своего существования предприятие обслуживало всего лишь несколько районов города, но постепенно включило в себя город полностью. А затем стало присоединять пригороды. Сейчас в планах начать обслуживать абонентов Колпино. На данный момент предприятие включает в себя 3000 мест приема платежей у населения, 28 банков и платежных систем, входящих в систему договорных отношений ГУП ВЦКП. Всего предприятие обслуживает 1 млн 300 тыс. лицевых счетов, печатаемых и обслуживаемых. А всего на предприятии хранится 3,75 терробит информации о коммунальном хозяйстве Петербурга. По примерным подсчетам, такое количество информации можно уместить на 4 млн 500 тыс. CD дисках. Интересно, какой высоты башня получилась бы из всех этих дисков, положенных один на другой?

– Для нас очень важна деятельность ВЦКП, – подчеркнул в своем выступлении перед рассказом о структуре сайта председатель Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга Юнис Лукманов. – Благодаря его деятельности мы, например, имеем информацию о субсидиях и компенсациях. Раньше у нас были проблемы с выдачей льгот, но благодаря созданной «людской» базе мы добились того, что очереди исчезли.



Фото Владимира Тилеса

За последний год предприятием реализовано несколько новаторских проектов: принятие платежей через платежные системы и Интернет, прием показаний индивидуальных показаний через платежные системы и Интернет, автоматизация финансов многоквартирного дома. «Венцом» всей деятельности предприятия и его последних проектов и стало создание виртуального справочника по вопросам ЖКХ.

На представленном общественности сайте можно не только поинтересоваться новыми тарифами или законами в сфере ЖКХ, но и заплатить по счетам за электричество, водоснабжение и прочие предоставляемые услуги.

– После открытия данного сайта, – надеется председатель Жилищного комитета Петербурга, – можно ожидать, что меньше станет проблем с начислением льгот, компенсаций, субсидий. Интернет-ресурс призван помогать ТСЖ в их отношениях с государственными органами и управляющими компаниями.

ФОРМУЛА КВАРТПЛАТЫ

Теперь вам не придется, подобно новому Калиостро, искать формулу квартплаты. «Покопавшись» в разделе «Квартплата» данного Интернет-ресурса, пользователь ее сможет найти. В этом же разделе, как явствует из названия, создатели представили информацию, связанную с оплатой жилья и коммунальных услуг. Также можно найти сведения о том, что такое «Счет на оплату жилья и коммунальных услуг» (проще говоря, «Счет на квартплату»). То есть: откуда он приходит, где его взять, если его нет, где, когда и как его оплачивать. Что именно мы оплачиваем по этому счету, чем регулируется размер оплаты и как на него можно повлиять, куда идут средства и кто ими управляет, что можно требовать за свои деньги и как защищать свои права.

– Немаловажно, что тарифы вы можете посмотреть как действующие в данное время, так и те, что действовали ранее, – похвастался один из создателей сайта, руководитель отдела развития ГУП ВЦКП Максим Белоцкой.

А вот страничка «Права потребителя коммунальных услуг» хотя и есть, но почему-то пустует. Впрочем, здесь можно найти ссылки на закон «О защите прав потребителя». Правда, такие юридические постановления нужно очень внимательно читать и уметь правильно использовать.

Кстати, на сайте можно оплатить коммунальные услуги. Технологии, применяемые ГУП ВЦКП, позволяют сотрудничать с организациями, предоставляющими платежные Интернет-шлюзы, принимающие как платежи с кредитных карт (Visa, MasterCard и другие), так и платежи «электронными деньгами» (WebMoney, YandexДеньги и другие). Заключен ряд договоров, предусматривающих подобную деятельность со стороны банков и коммерческих организаций. Ими проводится работа, направленная на организацию приема платежей. В частности, у ГУП ВЦКП есть договор на прием платежей от населения с Национальным банком «Траст», в том числе и через Интернет.

Можно, оказывается, оплатить коммунальные услуги и с помощью мобильного телефона. Технологии, применяемые ГУП ВЦКП, позволяют производить оплату счетов за коммунальные услуги и с помощью SMS-технологий. На данный момент этой технологией могут пользоваться клиенты банка «Петрокоммерц». Отправка SMS является поручением на списание соответствующей суммы за оплату услуг ЖКХ. Аналогичная система может быть реализована любым банком, а также оператором мобильной связи по договоренности с ГУП ВЦКП.

Впрочем, нужны или нет подобные виртуальные кассы, пока вопрос открытый. И посетителей сайта просят помочь определить, насколько для них такая услуга удобна. Для ускорения решения этого вопроса создатели ресурса просят посетителей высказать свое отношение к данному проекту. Проголосовать «за» или «против» развития данного проекта можно с главной страницы.

Немаловажно и то, что на сайте можно ознакомиться с механизмом расчетов субсидий, компенсаций и других льгот: есть список необходимых документов, как правильно оформить, на какие категории граждан компенсация распространяется, механизмы предоставления субсидий, адреса, где принимают заявления.

А ЧИСТ ЛИ НА РУКУ УПРАВЛЯЮЩИЙ?

Раздел «Законодательство» по существу является архивом файлов, содержащих нормативные акты. Для удобства пользования архив разбит на подразделы по тематическому принципу. Среди представленных разделов: основополагающие нормативные акты, правила и нормы в ЖКХ, права потребителей в ЖКХ и многое другое.

Внутри каждого подраздела документы расположены в хронологическом порядке: новейший документ находится в списке выше прочих – это поможет тем, кто при поиске определенного нормативного акта владеет информацией о дате его принятия. В случае отсутствия таковой информации разработчики рекомендовали использовать поисковый аппарат сайта.

К этому разделу примыкают и пересекаются с ним раздел, посвященный реформе ЖКХ, в котором дается определение этой реформы, советы по тому, какой из способов управления выбрать в том или ином случае. Характеристика основных проблем, которые здесь существуют.

– Мы сотрудничаем с различными изданиями, освещающими данную проблему, – рассказал Максим Белоцкий, – и здесь, кроме нормативных актов, можно найти и статьи, посвященные этому вопросу.

Через Интернет-ресурс представители ВЦКП сообщают о том, какие услуги могут предложить ТСЖ по проверке финансовой «чистоплотности» обслуживающей их компании.

– У многих на слуху история с компанией «Дусман», – напомнил собравшимся заместитель директора ГУП ВЦКП Василий Тютин, – почему это случилось, понять не трудно. Средства, выплачиваемые жильцами, «оседали» в обслуживающей компании, не доходя до ресурсоснабжающей компанией «Водоканал», ТЭК и так далее. ВЦКП предлагает заключение договора с гражданами, при котором деньги аккумулируются у нас, и в любом случае будут перечислены ресурсоснабжающей компании, после того как управляющая компания заключит все необходимые договоры. Также можем рассчитать, насколько те расценки, которые выставляет в счетах ваша управляющая компания, соответствуют реальности.

Правда, услуга эта небесплатная: с той суммы, которая перечисляется жильцами управляющей организации, берется 0,1 процента средств. Но тут, как подчеркнул Юнис Лукманов, никуда не деться:

– Дело в том, что это финансовая операция, – объяснил наложение пошлины председатель Комитета по жилью, – а по существующему налоговому законодательству всякая финансовая операция облагается налогами. Соответственно, если бы мы не назначили цену за эту услугу, это сделала бы за нас налоговая полиция.



Фото Владимира Тилеса

Правда, какой в этом случае мог быть назначен процент, Юнис Халитович не уточнил.

ЖК-ХАКЕРЫ НАМ НЕ СТРАШНЫ!

Естественно, что на проводящих пресс-конференцию просто накинулись с вопросами. Один из журналистов, например, поинтересовался, не станет ли такой сайт монополистом в сфере ЖКХ, что касается информации и финансов?

– Вряд ли он станет монополистом в том смысле, в каком принято употреблять это слово, – высказал свое мнение Юнис Лукманов, – это же не коммерческая организация, это ГУП! Так что, как мне кажется, ничего плохого в этом не будет. И городу нужна организация, которая бы работала с населением и разъясняла каждому человеку его права.

Большинство вопросов касалось безопасности данного Интернет-ресурса: известны случаи, когда сетевые хулиганы вскрывали сайты Пентагона, мол, «хакнут» они этот ресурс, как орешек. Однако, как заметили создатели, вскрывать их сайт вряд ли имеет смысл: до его данных добраться все равно не удастся.

– Единственное, что может произойти – это то, что кто-то умышленно, скажем, в шутку, может ввести вам завышенные показатели счетчика за электроэнергию, – поделился опасениями Василий Тютин. – Но я могу вас заверить, что мы будем внимательно следить за тем, чтобы вводимые показатели не выглядели слишком уж фантастическими, и такие, похожие на ложные, показатели сразу отсекать.

Но не спешите разрывать и выкидывать свои старые книжки по квартирной оплате и валяющиеся по углам квартиры «квитки». Как объяснил заместитель главы расчетного центра, хотя цифровая революция и зашла довольно далеко, документы в прежнем, бумажном, виде пока никто отменять не собирается.

– Мы готовы перейти на полностью электронную документацию, – посетовал Василий Тютин, – но в этом вопросе есть множество закавык. В частности, с налоговой инспекцией, которая до сих пор не принимает электронную подпись.

Так что, как ни крути, старинная поговорка о силе «бумажки» и в XXI веке справедлива. «Что написано пером, то не вырубишь топором», – гласит народная мудрость. О написанном с помощью клавиатуры на экране монитора, несмотря на всю «навороченность» программного обеспечения, этого пока не скажешь.

АЛЬБЕРТ БОЛДИН

ПРОЕКТ

Второй концессионный проект в России

На последнем заседании городское правительство утвердило постановление «О заключении концессионного соглашения в отношении Орловского тоннеля под р. Невой в Санкт-Петербурге».

Им утверждается конкурсная документация, порядок заключения концессионного соглашения, состав конкурсной комиссии. Конкурс на право заключения концессионного соглашения будет объявлен 14 сентября 2007 года. Предварительные итоги планируется подвести 6 декабря 2007 года, окончательные – 9 июня 2008 года. В октябре 2007 года пройдет широкомасштабная презентация проекта (road-show) во Франкфурте, в штаб-квартире немецкого банка развития KFW (в период с 8 по 10 октября). В ней планируется участие членов конкурсной комиссии со стороны Российской Федерации, в том числе, заместителя Министра транспорта Алексея Мишарина и заместителя Министра экономического развития и торговли Кирилла Андросова.

Докладывал вопрос председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Максим Соколов. «Строительство Орловского тоннеля – новой непрерывной транспортной связи лево- и правобережных районов Санкт-Петербурга, – отметил он, – позволит увеличить время разводки мостов и снизить нагрузки на существующие мосты и транспортные артерии города». Проект создания Орловского тоннеля под Невой – второй в современной России проект государственно-частного партнерства, реализуемый в соответствии с федеральным законом «О концессионных соглашениях». Первым является строительство Западного скоростного диаметра.

Решение о том, что этот проект должен быть реализован именно по схеме концессии, было утверждено постановлением правительства Санкт-Петербурга №384 от 10 апреля текущего года.

После этого, 31 мая, правительство Российской Федерации распоряжением № 695-р приняло решение о заключении концессионного соглашения в отношении Орловского тоннеля и установило, что полномочия концедента по проекту совместно осуществляются Российской Федерацией в лице Росавтодора и правительством Санкт-Петербурга.

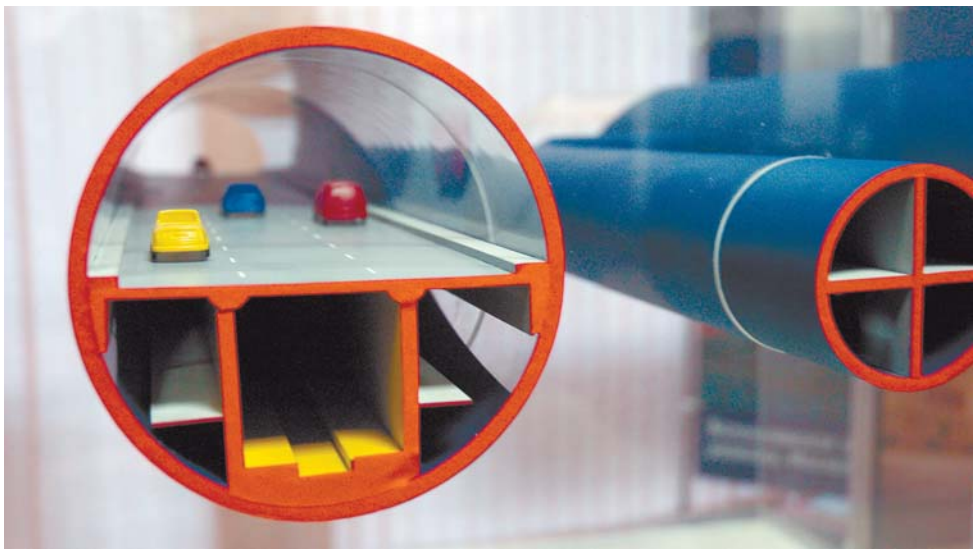


Фото Николая Малышева

В соответствии с законом «О концессионных соглашениях» в целях запуска открытого конкурса была разработана конкурсная документация, она согласована с Росавтодором, Минтрансом, Минэкономразвития и Минфином.

По условиям проекта концессионного соглашения концессионер осуществляет проектирование, строительство, финансирование и платную эксплуатацию тоннеля. Срок действия соглашения – 30 лет с даты его заключения.

Основным и самым весомым критерием конкурса является суммарный дисконтированный объем запрашиваемой участником конкурса государственной поддержки строительства и эксплуатации тоннеля. Пока предполагается, что бюджеты города и Федерации внесут по 33,3 процента стоимости, столько же добавит и концессионер. Однако, учитывая то, что вес данного критерия составляет 90 процентов, по мнению чиновника, этот факт должен существенно стимулировать участников конкурса к снижению объема государственных расходов на реализацию проекта. Второй критерий – срок создания тоннеля, его вес составляет 10 процентов.

К настоящему времени о своем интересе к участию в проекте заявили около 10 крупных международных компаний, в том числе одна российская.

Губернатор отметила, что процесс подготовки концессионных соглашений столь тяжел, что «только Петербург смог преодолеть все его барьеры и объявляет уже второй концессионный конкурс. На согласование всех документов по ЗСД ушел год и 9 месяцев, год согласовывали Орловский тоннель. Очень сложный процесс. Но работа выполнена, получила одобрение всех заинтересованных министерств». Презентация проводится для того, чтобы привлечь к участию в конкурсе как можно больше компаний. В настоящее время подготовительные работы ведут КБДХ и Комитет по энергетике, чтобы после подписания соглашения концессионер сразу мог приступить к строительству.

КОММЕНТАРИЙ

Максим Соколов, председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам:

– Что касается проекта тоннельного строительства, то это первый проект в России. Однако если речь идет о частно-государственном партнерстве, то это уже второй проект, первый – проект Западного скоростного диаметра, тоже петербургский. В соответствии с паспортом инвестиционного проекта тоннель должен быть введен в эксплуатацию не позже 2011 года. Это один из критериев конкурса. Стоимость проезда окончательно будет определена правительством города при его запуске, предварительно 23 рубля – легковой транспорт, 45 рублей – грузовой.



Потенциальный интерес к участию в конкурсе проявляют крупнейшие российские и зарубежные компании. Их несколько, больше чем по ЗСД, ввиду того, что объект меньше по объему финансирования. В конкурсной документации по ЗСД проектные решения были жестко заданы. Здесь же открытый проект, мы будем оценивать технические и технологические условия, Кто предложит более дешевые, качественные и безопасные способы строительства при сокращении государственного финансирования, тот и будет победителем. Единственное условие – тоннель должен выходить в треугольник Пискаревский проспект – шоссе Революции – Полюстровский пр, а не на Апрельскую улицу.

РЕМОНТ

За три года все школы и садики

На прошедшей неделе городское правительство одобрило план мероприятий по ремонту государственных образовательных учреждений Санкт-Петербурга на 2008-2010 годы.

По данным Комитета по образованию, в список зданий, которым требуется тот или иной вид ремонта, включено 1848 учебных заведений. Программа будет реализовываться в течение трех лет. Планируется выполнить следующие виды работ: ремонт кровли, замена инженерных сетей и оборудования в соответствии с современными требованиями и нормами, ремонт окон, полов, восстановление отмостков и гидроизоляции подвалов.

По словам председателя Комитета по образованию Ольги Ивановой, в основу плана положены результаты инвентаризации образовательных учреждений, проведенной Комитетом совместно с администрациями. Первым следствием этого мероприятия явилось постановление о капитальном ремонте школ с выселением учащихся. Теперь представляется проект на плановый текущий ремонт на 2008–2010 годы. Постановление позволит привести в единое техническое нормативное состояние все учреждения и повысить санитарно-гигиенические требования.

Программа разбита на три этапа, на первом планируется отремонтировать те школы, которые находятся в худшем состоянии, на втором – в среднем, на третьем – все остальные.

Губернатора Валентину Матвиенко заинтересовало, в состоянии ли главы районов освоить отпускаемые на программу средства, своевременно разработать проектно-сметную документацию. Ведь уже на следующий год в рамках программы планируется выделить 5 млрд рублей. А ремонты проводить придется только во время каникул. «Если мы сегодня принимаем этот документ, – сказала Валентина Матвиенко, – районы должны быть готовы эти средства освоить строго в соответствии с планом».

Кроме того, она потребовала введения стандартизации при ремонте зданий. «Школы у нас типовые, – заметила Валентина Ивановна, – а потому следует до 1 ноября подготовить письмо, где указать, какие материалы и в какой цене должны использоваться, какой тип окон и дверей, чтобы не было «разгуляева», кто-то окна с инкрустацией заказывает, кто-то деревянные, кто-то пластиковые... Надо, чтобы все было сделано по стандарту». Госпожа Матвиенко подтвердила, что город сможет осилить программу «при разумном подходе». Финансироваться ремонт школьных зданий будет из городского бюджета. Общий объем финансирования составит почти 22 млрд рублей.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ПОМОЩЬ

Без самолечения

Строительство, как наиболее динамично развивающийся сектор экономики, в настоящее время постоянно находится в центре внимания. Любые проблемы, с которыми сталкиваются строители при осуществлении своей деятельности, как правило, вызывают значительный общественный резонанс, а нередко влекут за собой и последствия, разрешение которых лежит в юридической плоскости.

Спорные имущественно-правовые вопросы, связанные с землепользованием, конфликтные ситуации при реализации инвестиционных проектов, сложные взаимоотношения между заказчиками и подрядными организациями – все это и еще многое другое, к сожалению, нередко сопутствует деятельности строителей. Поскольку мы живем в правовом государстве, то наиболее цивилизованным способом решения возникающих проблем является обращение в суд.

Крупные строительные компании уделяют особое внимание юридическому сопровождению своих проектов.

ЮК «Люкшин и партнеры»

БИЗНЕС-АДВОКАТЫ

тел.: 912-73-29, 329-74-10

– консультации
– досудебная защита бизнеса
– защита бизнеса в арбитражном суде
– защита бизнеса от уголовного преследования

Реклама

КОНКУРС

Апраксин двор выставили



Фото Николая Малышева

Петербургские чиновники уверены, что изменение концепции развития Апраксина двора поможет наконец разрешить все проблемы данной территории

Конкурс на преобразование Апраксина двора, о необходимости которого более полугода говорили чиновники городского правительства, был официально объявлен во второй день форума PROEstate 2007. На создание целостной концепции развития территории самого известного вещевого рынка в Петербурге потенциальным инвесторам отводится три месяца.

Прием заявок на участие в конкурсе на право заключения соглашения о реализации стратегического инвестиционного проекта преобразования территории Апраксина двора начался. На разработку конкурсного предложения отводится время с 10 сентября по 10 декабря. «Сегодня территория Апраксина двора представляет собой узел правовых, экономических, политических проблем, долгое время решить их не получалось, но городом разработана схема привлечения инвестора в данный проект, – заявил председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Максим Соколов. – Привлекательность объекта и сегодняшнее состояние рынка недвижимости Петербурга способствуют появлению инвестора, который будет способен совместно с городскими властями решить все проблемы этой территории».

Согласно условиям конкурса, победителю предстоит провести комплексную реконструкцию инженерных сетей квартала, осуществить реставрацию и приспособление существующих исторических зданий к современным реалиям мегаполиса, обеспечить многофункциональность комплекса. «Срок реализации проекта создания обновленного Апраксина двора не должен превышать пяти лет, в течение которых должна быть проведена модернизация инженерной инфраструктуры, разработка всей необходимой документации, проектирование и, собственно, создание самого комплекса, – перечислил вице-губернатор Юрий Молчанов. – Инвестору будет запрещено использовать объекты, предоставленные для реконструкции в коммерческих целях до полного завершения реконструкции, это особо отражено в конкурсных условиях. Иногда бывает, что инвестор, получив объект под реконструкцию, начинает его эксплуатировать, и сама реконструкция уходит на второй план. В отношении Апраксина двора это недопустимо».

Конкурсные заявки должны представлять собой концепцию создания новой среды Апраксина двора, важной составляющей которой должен стать мастер-план – «идеология» будущего развития территории с описанием функционального назначения каждого объекта, их взаимосвязи между собой, функционального зонирования территории. «Нам бы не хотелось видеть в Апраксином дворе исключительно торговлю, он должен включать в себя гостиницы, зоны отдыха, рестораны, необходимо представить выверенную логистику пешеходного потока, – подчеркнул Максим Соколов. – Кроме того, при выборе победителя будет уделяться особое внимание анализу финансирования проекта, особенно финансовой устойчивости инвестора. Несмотря на то, что минимальный размер инвестиций в Апраксин двор составляет по условиям конкурса 10 млрд рублей, этот показатель, скорее всего, будет превышен в несколько раз, и город должен понимать, из каких источников финансируется проект».

В настоящее время на территории Апраксина двора располагается 78 зданий общей площадью 245,8 тыс. кв. метров. Как сообщил председатель Комитета по управлению городским имуществом Игорь Метельский, 37 процентов площади находится в частной собственности, 63 процента принадлежит городу, из которых еще около 20 процентов отданы по 13 инвестиционным договорам.

«Реконструкция шести объектов практически завершена, в отношении оставшихся семи сейчас проводится работа по расторжению действующих инвестиционных договоров с выплатой компенсаций их финансовых затрат, – сообщил Игорь Метельский. – Кроме того, основанием для расторжения договора с инвестором может служить нарушение сроков строительства и реконструкции зданий. Если соблюдаются сроки и условия инвестиционного договора, причин для расторжения договора нет. Город не будет вести себя некорректно во взаимоотношениях с инвесторами».

Председатель КУГИ не стал скрывать, что предельное внимание к срокам реализации семи «апраксинских» инвестдоговоров вызвано именно изменением концепции. В отношении нового крупного инвестора город, вероятнее всего, будет вести себя гораздо лояльнее, принимая во внимание все сложности, которые могут возникнуть при реализации такого крупного проекта. Так или иначе, но помимо реконструкции, реставрации и создания нового многофункционального центра в старых стенах Апраксина двора, инвестору придется решать и целый ряд имущественно-правовых вопросов с имеющимися и будущими собственниками (которые приобретут право собственности после выполнения инвестиционных договоров).

Гораздо проще обстоят дела с теми, кто арендовал площади на территории Апраксина двора. Для них за счет средств бюджета уже строится «альтернативная Апрашка» на улице Руставели. В середине августа был определен подрядчик – ООО «Ростком», который было и единственной компанией, подавшей заявку на строительство этого объекта. Причем строительство нового вещевого рынка в Калининском районе, согласно заявке победителя обойдется городу дешевле, чем ожидалось: финансового максимума в 225,9 млн рублей, заложенного в условия конкурса, предложение участника-победителя не достигло. ООО «Ростком» обещал построить рынок за 219 млн рублей.

Для участия в конкурсе на реконструкцию Апраксина двора инвесторы должны обратиться в ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и внести задаток, определенный в размере 100 млн рублей. Вскрытие конвертов с конкурсными заявками намечено на 17 декабря, а подведение итогов конкурса состоится 25 января 2008 года.

Надо отметить, что два потенциальных участника конкурса известны уже достаточно давно. О своем желании реконструировать Апраксин двор заявили компании Ruric и «Главстрой». Директор Фонда имущества Андрей Степаненко отметил, что перечень потенциальных инвесторов гораздо больше, но конкретных имен называть не стал. «А иначе, зачем конкурс проводить?» – резонно заметил он.

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА АПРАКСИНА ДВОРА НЕ ДОЛЖЕН ПРЕВЫШАТЬ ПЯТИ ЛЕТ, ЗА КОТОРЫЕ НАДО ПРОВЕСТИ МОДЕРНИЗАЦИЮ ИНЖЕНЕРИИ

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА



Фото Николая Малышева

ДИСКУССИЯ

Инвестор идет на восток

Второй день работы форума PROEstate ознаменовался проведением множества круглых столов, мастер-классов и презентаций. В одном из этих мероприятий – панельной дискуссии EXPO REAL (Германия) «Западные инвестиции в недвижимость государств Восточной Европы, СНГ и России» – участвовали исключительно зарубежные специалисты.

Поэтому дискуссия шла на английском языке. Модератор Андреас Шиллер, главный редактор журнала CompEtencE Circle и EXPO REAL Magazine, признавшись в любви к России и русскому языку, извинился, что так и не смог его выучить, настолько он труден для англоговорящих людей. В дискуссии участвовали: управляющий директор ECE Projektmanagment International Expansion Йорк Банзаф, старший вице-президент, управляющий компании Europolis Peal Estate Asset Management Александр Босак, региональный директор по России компании Warimpex AG Петер Кучера, директор по странам Восточной Европы Чарльз л. Босс, глава представительства в Польше и руководитель отдела рекламы российского представительства Aberdeen Property Investors HSH Nordbank AG Роберт Цтемберг.

ЗАПАДНЫЕ ИГРОКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СОШЛИСЬ НА ТОМ, ЧТО ВРЕМЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ В РОССИЮ, НАКОНЕЦ, ПРИШЛО

Западные игроки на рынке недвижимости сошлись на том, что время инвестировать в Россию, наконец, пришло. Каждый из них готов вложить от $0,5 до $2 млрд. Особенно ярко выразился один из них: «Какой смысл инвестировать во Францию, когда там доходность всего 4 процента, если можно инвестировать в Россию, где доходность от 10 процентов и выше?». Единственное, что беспокоит западных владельцев капиталов – риски в России пока еще значительно превышают не только западноевропейские, но даже восточноевропейские. Тем не менее, потенциальная прибыль, которую они могут получить в нашей стране, кружит головы. Они готовы рисковать. Им не хватает простых и ясных правил игры, к которым они привыкли на Западе, поэтому большинство из них предпочитает искать в России партнеров, которые хорошо разбираются в местном законодательстве и имеют связи во власти. Без этого, полагают капиталисты, вести прибыльный бизнес в России невозможно.

Причем речь идет о ведении бизнеса не в столичных городах России, где слишком много средств надо вложить еще на пути к проекту, а о глубинке – Ярославле, Самаре, Калуге и других подобных городках центральной России. Инвесторы убеждены, что власть в этих городах так же доступна, как на Западе, Тогда как в Москве и Санкт-Петербурге нужно пройти очень длительный путь, прежде чем сможешь выйти на первое лицо. А без поддержки руководства города, полагают спикеры, бизнес не ведут. По крайней мере, так принято на Западе – проект необходимо показать мэру города, получить его поддержку, а уже затем запускать в работу. Но если на Западе мэр доступен так же, как и любой другой руководитель компании, то в России власть окружена такими барьерами, что пробиться к ней не всегда возможно.

Впрочем, все ньюсмейкеры выражали полный оптимизм, говоря о том, что уже кто год, кто два, а кто и более, сотрудничают не только с Россией, но и с другими странами СНГ, в частности с Украиной и Казахстаном. Итог беседы в том, что западный капитал пробил-таки дорожку в российскую глубинку и очень этим доволен.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ИНТЕРВЬЮ

Сети тянутся на юг

В южных районах Санкт-Петербурга ведется широкомасштабная работа по реконструкции и строительству объектов инженерной инфраструктуры. Серьезную роль в этом процессе играет реализация проектов жилищного строительства: инвестиционных и финансируемых за счет средств федерального бюджета.

О роли города в этом процессе мы сегодня беседуем с заместителем председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андреем Сорочинским.

– Андрей Валентинович, сейчас пристальное внимание сосредоточено на квартале в Пушкине, где завершается строительство жилья для военнослужащих по президентской программе «15+15». Как известно, заказчиком строительства внутриквартальных инженерных сетей является Росстрой. Какой фронт работ возложен на город?

– В качестве заказчиков в проекте строительства жилья для военнослужащих выступают Комитет по энергетике и инженерному обеспечению и Комитет по строительству. Из бюджета Комитета по строительству финансируется прокладка дорог, сетей водоснабжения и канализации, система постоянного электроснабжения. Комитет по энергетике является заказчиком строительства теплосетей и комплексной реконструкции Гусарской улицы. Это работы по перекладке с увеличением диаметра водопроводных, канализационных сетей. В настоящее время работы на объекте «Гусарская улица» завершаются.

Также за счет средств бюджета осуществлялось проектирование и строительство кабельной линии 10 кВ от подстанции №185 «Пушкин-Южная» до распределительной трансформаторной подстанции для постоянного электроснабжения многофункционального комплекса общей протяженностью 4х4,2 километра. Работы в настоящее время завершены, и подключение по постоянной схеме будет произведено после того, как застройщиками будут сданы построенные в квартале объекты и в установленном порядке получены все необходимые документы и акты допуска в Ростехнадзоре. Что же касается теплоснабжения микрорайона, оно будет обеспечиваться путем подключения теплосетей к котельной №5 г. Пушкин, которая находится в собственности города и эксплуатируется ЗАО «Лентеплоснаб».


Фото Николая Малышева

– Когда планируется завершить весь комплекс работ по «военному городку»?

– На Гусарской улице уже закончены строительно-монтажные работы по реконструкции водопроводных сетей, газопровода, канализации, произведена реконструкция двух существующих коллекторов. Сейчас выполняется реконструкция линии кабельной связи и электрокабеля. К концу сентября объект будет полностью готов к эксплуатации.

– В Пушкинском районе в ближайшие несколько лет намечена реализация еще двух крупных, на этот раз инвестиционных, проектов – «Славянка» и «Новая Ижора». Каким образом осуществляется взаимодействие города и инвестора, холдинга «Балтрос», в вопросе инженерной подготовке территорий?

– Инвестиционные проекты «Новая Ижора» и «Московская Славянка» – это один из первых в Петербурге случаев применения механизма государственно-частного партнерства. Магистральные сети водоснабжения и канализования, которые призваны, с одной стороны, обеспечить необходимой инфраструктурой эти площадки и, с другой стороны, ориентированы на обеспечение водой и канализованием южной части Санкт-Петербурга в целом. В настоящее время действует трехстороннее соглашение, заключенное между Комитетом по энергетике, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и инвестором, о выполнении мероприятий по реализации проекта строительства южной системы водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга.

– Какие мероприятия отражены в этом соглашении?

– Обеспечение водоснабжения территории инвестпроектов «Новая Ижора» и «Московская Славянка» предусматривается путем строительства нового блока очистки воды на Колпинской водопроводной станции в поселке Корчмино. К 2011 году будет построен новый блок на станции водоподготовки мощностью 500 тыс. кубометров в сутки для обеспечения подачи воды на всю южную часть Санкт-Петербурга. В данном случае я говорю о Колпинском, Пушкинском, Красносельском районах, Петродворце, Ломоносове и прокладке дюкера далее – на Кронштадт. Строительно-монтажные работы по строительству водоводов диаметром 1400 мм от зоны Корчмино до Пулковских водоводов в поселке Александровском Пушкинского района будут начаты уже в текущем году. В соглашении оговорено, что частично строительство этого водовода будет финансироваться холдингом «Балтрос», частично – из средств городского бюджета. Паритетность финансирования предусмотрена соразмерно объемам запрашиваемой инвесторами нагрузки: запрашиваемый объем потребления воды по этим двум площадкам около 35 тыс. кубометров воды в сутки. Проектную документацию и решение имущественно-правовых вопросов взял на себя инвестор.

Что же касается системы водоотведения, то предполагается выполнение мероприятий по реконструкции с увеличением мощности очистных сооружений поселка Металлострой, к 2011 году увеличение мощности до 120 кубометров, а к 2013 году – до 240 кубометров в сутки, а также строительство напорных канализационных коллекторов.

– Первая очередь проекта «Новая Ижора» будет введена в эксплуатацию уже в следующем году. Будет ли к этому времени произведено подключение к источникам инженерного обеспечения, если по проекту срок строительства этих объектов обозначен в 2011 году?

– На первом этапе предполагается обеспечивать сброс хозяйственно-бытового поверхностного стока на очистные сооружения города Колпино, а затем уже осуществить переподключение на Металлострой, для этого предполагается проложить нитку напорного канализационного коллектора диаметром 800 миллиметров. Водоснабжение первой очереди коттеджного поселка до реализации намеченных в соглашении мероприятий будет обеспечена от существующих резервов Колпино.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Расширяя границы сотрудничества

Издавна Подпорожье славилось богатыми месторождениями песка. Но было бы неверным забыть при этом о заводе мостовых железобетонных конструкций, который совсем недавно отметил свое 50-летие. И поныне стоит он на берегу чистой северной реки Свири, продолжая выпуск необходимых для строительства мостовых железобетонных конструкций.





Подпорожский завод мостовых железобетонных конструкций является филиалом ОАО «Мостожелезобетонконструкция». На заводе производится практически весь спектр сборных железобетонных конструкций для строительства автодорожных мостов, путепроводов, эстакад и других искусственных сооружений для любой климатической зоны. Кроме того, завод занимается выпуском товарного бетона высокого качества. И вместе с тем это единственное в России предприятие, выпускающее центрифугированные сваи диаметром 600 мм. За последнее время значительно увеличилась номенклатура выпускаемых мостовых конструкций и гражданской продукции по индивидуальным заказам. Железобетонные балки длиной от 12 до 33 метров отправляются железнодорожным транспортом во все уголки России, начиная с Северо-Западного региона – Калининграда, Вологды, Мурманска, Архангельска, охватывая Ямало-Ненецкий, Ханты-Мансийский округа, – железобетонные конструкции МЖБК прочно завоевали позиции на Урале и центральной части России. Недавно был заключен договор с Кемерово и продолжается сотрудничество с Новосибирском – самыми дальними на сегодняшний день звеньями поставок.



Среди наиболее значимых объектов строительства, на которых использовались железобетонные конструкции завода, можно назвать комплекс защитных сооружений от наводнений, кольцевую автомобильную дорогу и мост Александра Невского в Санкт-Петербурге, порт «Приморск», аэропорт «Внуково», Плавинскую ГЭС и другие. Продукция завода широко применяется и при строительстве объектов в Подпорожском районе. Конструкции из предварительно напряженного железобетона долговечны – служат более 50 лет, уступая по качеству и срокам лишь стальным. Директор завода МЖБК Юрий Кучеров с оптимизмом смотрит вперед: «Нашу продукцию берут охотно по всей России, значит, она востребована и по сей день. Однако хотелось бы взаимодействовать с дорожниками Санкт-Петербурга в еще большей степени, наращивая объемы поставок. Завод по нынешним меркам «пожилой», есть определенный процент изношенности. Но мы модернизируем предприятие. Недавно приобрели мостовые краны, опалубки для производства мостовых конструкций». В арсенале завода МЖБК примерно 40 опалубок для производства мостовых конструкций, 25 мостовых кранов мощностью от 5 до 65 тонн, более 20 единиц автомобильной техники, турникеты для перевозки готовой продукции.

На заводе разработана и внедрена в производство каркасо-сварочная машина для сборки и сварки каркасов. Она значительно ускоряет процесс изготовления центрифугированных свай. «Полые круглые сваи диаметром 600 мм могут широко использоваться, – поясняет главный технолог завода Анна Нестерова. – Их используют в фундаментах опор железнодорожных, автодорожных, пешеходных мостов, промышленных и гражданских сооружений и зданий в качестве несущих элементов опор мостов. Также можно использовать в любой климатической зоне и даже в агрессивной среде. Одной из главных особенностей конструкции является то, что сваи изготавливаются как цельные, так и составные. И это весьма удобно при их транспортировке и при погружении на большую глубину. Круглые сваи диаметром 0,6 метра удобно использовать для стыковки с помощью сварного соединения, а сваи-оболочки диаметром 1,6 метра – при помощи болтового соединения». Специалисты утверждают, что сваи-оболочки по сравнению с буронабивными сваями имеют более высокую удельную несущую способность по грунту. Еще одно преимущество: расход железобетона на фундамент из свай-оболочек в полтора раза меньше, чем на фундамент под такие же нагрузки из буронабивных свай.

Высокий уровень качества является главным требованием к ее изготовителям. Поэтому на предприятии действует двойная система контроля качества: заводская и независимая, осуществляемая инспекцией по контролю качества изготовления и монтажа мостовых конструкций. Недавно проведена добровольная сертификация мостовой продукции. По результатам экспертной оценки ее качество признано стабильно высоким.

На сегодняшний день из цехов завода ежемесячно выходит примерно 1,5-2 тысячи кубометров железобетонных изделий. Но планы большие. Юрий Кучеров уверен, что ежемесячный выпуск железобетонных конструкций до 2200–2500 кубометров для завода не предел. «Конечно, можно строить мосты и путепроводы из металла, но ведь он в три раза дороже железобетонных изделий. Поэтому надеемся, что дорожная отрасль Санкт-Петербурга повернется к нам лицом, и будет делать ставку именно на нашу продукцию».

Юрий Кучеров возглавляет завод почти год, но он не новичок в области производства продукции мостостроения. Его большой опыт как специалиста и хозяйственника высоко ценят работники предприятия. С его приходом многое на заводе меняется в лучшую сторону. Началось сотрудничество с Союзом строительных организаций и объединений Санкт-Петербурга. Есть надежда, что взаимодействие будет долгим и плодотворным.

187780, г. Подпорожье, пр. Ленина, 68
тел. 8 (81365) 2-13-93;
факс 8 (81365) 2-20-27, 2-13-68

Товар сертифицирован

На правах рекламы

СПРАВКА О ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ОБЪЕКТАХ ОБЩЕГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА АВГУСТ 2007 ГОДА

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв.м
1	Многофункциональный торговый комплекс	Выборгский	Пос. Парголово, Выборгское ш., уч. 73, (пос. Парголово, Выборгское ш., 216, корп. 1, лит. А)	ООО «Лента»	12 597,70
2	Газораспределительный пункт	Красногвардейский	Пр. Косыгина, уч. 1, (юго-западнее д. 2а, лит. А по пр. Косыгина), (пр. Косыгина, 2, корп. 3, лит. А)	ООО «КУАН»	
3	Реконструкция здания под офисные цели	Петроградский	Крестовский пр., 21, лит. А, (Крестовский пр., 23, лит. А)	ЗАО «Торговый двор»	1 651,60
4	Торгово-бытовой комплекс с кафе	Приморский	Северо-Приморская часть, кв. 65, ул. Савушкина, 132, (северо-восточнее д. 132, корп. 2, лит. А по ул. Савушкина), (ул. Савушкина, 132, корп. 1, лит. А)	ООО «ВЕГА»	1 370,40
5	Торговый комплекс	Приморский	Пр. Испытателей, (западнее д. 24, корп. 1, лит. А, по пр. Испытателей), (Озеро Долгое, кв. 29, по пр. Испытателей, д. 26), (пр. Испытателей, 26, корп. 2, лит. А)	ООО «Нева»	1 612,10
6	Реконструкция с расширением нежилых зданий под складской комплекс с офисными помещениями	Московский	Лиговский пр., 254, лит. В и И, (Лиговский пр., 254, лит. В)	ОАО «Лиговское»	9 432,20
7	Реконструкция нежилого здания с надстройкой трех этажей	Выборгский	Ул. Шателена, 26, лит. А	ООО «Меркатор»	12 245,40
8	Реконструкция нежилого здания с надстройкой трех этажей, блочная комплектная ТП	Выборгский	Ул. Шателена, 26, лит. Б	ООО «Меркатор»	21,00
9	Реконструкция комплекса бывшей усадьбы Г.Р. Державина - 2-ая очередь (Восточный корпус)	Адмиралтейский	Набережная реки Фонтанки, 118, лит. А	ФГУК «Всероссийский музей А.С. Пушкина»	2 464,70
10	Автомобильная газозаправочная станция	Колпинский	Межевая ул., уч. 1, (северо-восточнее пересечения с Загородной ул.), (г. Колпино, Межевая ул., д. 2, лит. А)	ОАО «ЭКОГАЗСЕРВИС»	23,80
11	Автомобильная газозаправочная станция, КТПН	Колпинский	Межевая ул., уч. 1, (северо-восточнее пересечения с Загородной ул.), (г. Колпино, Межевая ул., д. 2, лит. Б)	ОАО «ЭКОГАЗСЕРВИС»	7,90
12	Автозаправочная станция	Пушкинский	П. Шушары, Московская Славянка, уч. 1, (Колпинское ш., юго-западнее пересечения с Московским шоссе), (п. Шушары, Московская Славянка, д. 15, корп. 2, лит. А)	ОАО «Нефтяная компания «ЛУКОЙЛ»	225,90
13	Автозаправочная станция	Кировский	Пр. Стачек, уч. 1, (северо-западнее пересечения с Мостовой ул.), (пр. Стачек, 119, лит. А)	ОАО «Нефтяная компания «ЛУКОЙЛ»	13,90
14	Автокомплекс	Фрунзенский	На пересечении Софийской ул. и Дунайского пр., (восточнее д. 61, лит. А по Дунайскому пр.), (ул. Софийская, д. 87, лит. А)	ООО «Конкорд»	4 665,30
15	Автокомплекс, ТП № 8662	Фрунзенский	На пересечении Софийской ул. и Дунайского пр., (восточнее д. 61, лит. А по Дунайскому пр.), (ул. Софийская, 87, корп. 2, лит. А)	ООО «Конкорд»	20,70
16	Торгово-развлекательный комплекс	Красногвардейский	Ржевка-Пороховые, кв. 4, пр. Наставников, между д. 31-1 и 33, (северо-западнее д. 29, корп. 1, лит. А по пр. Наставников), (пр. Наставников, 33, корп. 1, лит. А)	ООО «Инвест-Нева»	1 409,90
17	Торгово-развлекательный комплекс, ТП № 17718/17719	Красногвардейский	Ржевка-Пороховые, кв. 4, пр. Наставников, между д. 31-1 и 33, (северо-западнее д. 29, корп. 1, лит. А по пр. Наставников), (пр. Наставников, 33, корп. 2, лит. А)	ООО «Инвест-Нева»	22,90
18	Многофункциональный торгово-развлекательный комплекс	Невский	Пр. Обуховской Обороны, д. 120, лит. Е, (пр. Обуховской Обороны, д. 116, корп. 1, лит. Е)	ООО «Стройэкон»	19 937,80
19	Паркинг со встроенно-пристроенным автоцентром: 2-ая очередь – встроенно-пристроенный автоцентр в осях А-Е, 1-17	Приморский	юго-западнее пересечения Аэродромной ул. и Коломяжского пр. (Аэродромная ул., западнее пересечения с Коломяжским пр.), (Коломяжский пр., 18, лит. А)	ООО «Строй Инвест»	16 616,30
20	Блок комплектации и закрытая стоянка для автомобилей (вспомогательные сооружения для основного здания - блок комплектации)	Московский	Взлетная ул., 15, (Взлетная ул., 15, лит. Б - блок комплектации)	ООО «НПО «Азимут»	298,40
21	Блок комплектации и закрытая стоянка для автомобилей (вспомогательные сооружения для основного здания - закрытая автостоянка для автомобилей)	Московский	Взлетная ул., 15, (Взлетная ул., 15, лит. В - закрытая автостоянка для автомобилей)	ООО «НПО «Азимут»	294,90
22	Автомагазин	Красногвардейский	Хасанская ул., уч. 1, (западнее д. 9, лит. А, по Хасанской ул.), (кв. 47 района Ржевка-Пороховые, Хасанская ул., напротив д. 6), (Хасанская ул., 5, корп. 2, лит. А)	ООО «Автоцентр Шкода»	4 757,50
23	Реконструкция производственного здания с надстройкой трех этажей под офисные помещения	Приморский	Набережная Черной речки, д. 41, лит. Ж, (наб. Черной речки, д. 41, лит. В)	ОАО «Прогресс Сити»	10 219,30
24	Торговый комплекс	Калининский	Ул. Руставели, д. 43, лит. А	ООО «Форум»	10 703,20
25	Реконструкция нежилого здания в части надстройки двух этажей над помещениями 2Н, 5Н под административные цели	Центральный	Лиговский пр., д. 73, лит. А	ОАО «Лиговка»	2 256,10
26	Реконструкция жилого дома под административное здание с надстройкой на один этаж и устройством мансарды	Невский	Пр. Обуховской Обороны, 88, лит. Б, (пр. Обуховской Обороны, 88, корп. 2, лит. А)	ЗАО «Трест № 4»	521,20
27	Офисное здание	Петроградский	Малый пр., 55, лит. А, (Лахтинская ул., 16, лит. А)	ООО «ЭДИСС»	3 015,20
28	Реконструкция здания фабрики под административное здание (бизнес-центр) со встроенный автостоянкой	Адмиралтейский	6-я Красноармейская ул., 5-7, лит. А	ООО «М-Стиль»	8 832,10

О ЗАКОНЧЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЖИЛЬЕ В РАЙОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА НА 01.09.2007

№ п\п	Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский	17	2211	131964,2	0	0	0,0	1	1	120,9	18	2212	132085,1
2	Выборгский	13	2192	175922,6	1	42	4457,6	0	0	0,0	14	2234	180380,2
3	Калининский	10	2423	148501,8	0	0	0,0	0	0	0,0	10	2423	148501,8
4	Кировский	6	1055	70367,3	0	0	0,0	0	0	0,0	6	1055	70367,3
5	Невский	9	2302	126672,3	0	0	0,0	0	0	0,0	9	2302	126672,3
6	Красносельский	1	443	29883,5	0	0	0,0	5	5	773,7	6	448	30657,2
7	Василеостровский	3	152	17759,9	1	41	4080,1	0	0	0,0	4	193	21840,0
8	Адмиралтейский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
9	Петродворцовый	7	229	16490,7	0	0	0,0	11	11	3192,6	18	240	19683,3
10	Центральный	3	100	8443,3	2	157	19771,3	0	0	0,0	5	257	28214,6
11	Колпинский	0	0	0,0	0	0	0,0	2	2	349,4	2	2	349,4
12	Курортный	11	157	13361,9	0	0	0,0	36	36	9228,5	47	193	22590,4
13	Фрунзенский	2	572	37398,9	0	0	0,0	0	0	0,0	2	572	37398,9
14	Петроградский	5	308	47522,0	0	0	0,0	0	0	0,0	5	308	47522,0
15	Павловск и Пушкин	10	1236	81329,4	1	1	710,1	7	7	1042,1	18	1244	83081,6
16	Московский	12	2770	155707,6	0	0	0,0	0	0	0,0	12	2770	155707,6
17	Красногвардейский	4	824	51126,6	0	0	0,0	0	0	0,0	4	824	51126,6
18	Кронштадтский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
	ИТОГО	**113**	**16974**	**1112452,0**	**5**	**241**	**29019,1**	**62**	**62**	**14707,2**	**180**	**17277**	**1156178,3**

СПРАВКА О ЗАКОНЧЕННОМ НОВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛЬЕ ЗА АВГУСТ 2007 ГОДА

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв.м	Всего:	Количество квартир, в т.ч. (...) шт.				Месяц ввода объекта	Вид здания
							1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.		
1	Жилой дом	Пушкинский	П. Шушары, Пушкинская ул., 12, (п. Шушары, Пушкинская ул., 10, лит. А)	ФГОУ ДПОС «Академия менеджмента и агробизнеса Нечерноземной зоны РФ»	12 316,10	199	100	61	38		август	Панельный
2	Жилой дом	Приморский	Коломяги, кв. 12В, на уч. 7, (Новоколомяжский пр., 21, лит. А)	ЗАО «Коломяги-Ретро»	6 252,80	69	19	7	41	2	август	Кирпично-монолитный
3	Жилой дом со встроенными помещениями – 1 очередь (корп. 28)	Московский	Ул. Типанова, уч. 3, (северо-западнее д. 47, корп. 1, лит. А по Витебскому пр.), (ул. Типанова, 40, лит. А)	ЗАО «Строительный трест № 20»	7 831,80	124	49	25	48	2	август	Монолитный
	ИТОГО ЗА АВГУСТ:				**26 400,70**	**392**	**168**	**93**	**127**	**4**		

О ЗАКОНЧЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЖИЛЬЕ В РАЙОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА АВГУСТ 2007 ГОДА

№ п\п	Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский	1	69	6 252,8							1	69	6252,8
2	Выборгский										0	0	0,0
3	Калининский										0	0	0,0
4	Кировский										0	0	0,0
5	Невский										0	0	0,0
6	Красносельский										0	0	0,0
7	Василеостровский										0	0	0,0
8	Адмиралтейский										0	0	0,0
9	Петродворцовый										0	0	0,0
10	Центральный										0	0	0,0
11	Колпинский										0	0	0,0
12	Курортный										0	0	0,0
13	Фрунзенский										0	0	0,0
14	Петроградский										0	0	0,0
15	Павловск и Пушкин	1	199	12 316,1							1	199	12316,1
16	Московский	1	124	7 831,8							1	124	7831,8
18	Красногвардейский										0	0	0,0
19	Кронштадтский										0	0	0,0
	ИТОГО	**3**	**392**	**26 400,7**	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**0**	**0,0**	**3**	**392**	**26400,7**

АВТОТРАНСПОРТ

Паркинги – социальные проекты будущего

Нехватка мест для временного хранения автотранспорта в центре города привела к тому, что практически все улицы и магистрали стали использоваться водителями для парковки своих автомобилей. При этом время на стоянку составляет примерно от 15 минут до 8 часов в день. Оптимальным выходом из сложившейся ситуации может стать создание современных подземных паркингов, вместимость которых составляет от 200 до 1000 машиномест.



До настоящего времени подземное пространство в городе использовалось лишь для устройства так называемых углубленных паркингов в бизнес-центрах, гостиницах и других коммерческих структурах. Новое строительство также предполагает подобное решение проблемы парковок автотранспорта. Однако в центре города таких мест практически нет.

Два коммерческих проекта строительства первых подземных паркингов, один из которых находится на Конюшенной площади, второй – на Греческой площади возле БКЗ «Октябрьский», реализует ООО «ПаркингИнвестЦентр». По первому объекту компания заканчивает изыскательские работы по определению возможностей для строительства, по второму – ведет проектирование.

ТРАДИЦИОННЫЕ И АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ «ПОДЗЕМКИ»

Строительство парковок под землей имеет два направления. Первое – строительство подземных паркингов так называемого классического типа, при котором автовладелец самостоятельно въезжает в подземное пространство, паркует автомобиль, выходит через организованные пешеходные переходы на поверхность. Точно также владелец забирает свой автомобиль, рассчитывая и оплачивая аренду в соответствии со временем нахождения автомобиля на парковке. Однако подобрать подходящую площадку для размещения такого объекта в центре города очень сложно – речь идет о зоне, находящейся под охраной КГИОП. Кроме того, из-за «неудобной» конфигурации участка себестоимость машиноместа становится значительно дороже.

Второе направление – строительство автоматизированных подземных паркингов. Это парковки, при которых автомобиль уходит на место стоянки без участия водителя. Они занимают немного пространства на поверхности. Под землей автоматическая раздаточная система ставит автомобиль в специальную ячейку, таким же образом машина выдается владельцу. Такой подход к освоению подземного пространства активно распространяется во всем мире, особенно в городах с плотной застройкой. Он позволяет на небольших, сложных для проектирования участках разместить большое количество автомобилей, удешевить себестоимость строительства паркинга. К примеру, стоимость оборудования для автоматизированного паркинга на 200 мест ориентировочно составляет $1,5 млн. Себестоимость одного машиноместа с учетом проектирования, строительства, размещения, покупки и монтажа оборудования составит примерно 30 тыс. EURO.

В Санкт-Петербурге первые автоматизированные парковки могут появиться в центральных районах города уже в 2008-2009 гг. В частности, компания «ПаркингИнвестЦентр» планирует освоить подземное пространство по восьми адресам: на пл. Белинского, на углу улиц Кирочной и Таврической, на пересечении ул. Захарьевской и пр. Чернышевского, на пл. Ленина и т.д.

СПРАВКА

Ориентировочное количество машин в подземном паркинге на Конюшенной пл. – 600 мест. Срок строительства – 2008 год. Объем инвестиций составит примерно $30 млн. Непосредственно к участку примыкают объекты культурного наследия. Это федеральные памятники: «Конюшенное ведомство» (Конюшенная площадь, 1), «Трехколенный мост» (мост через Мойку и канал Грибоедова), «Большой Конюшенный мост» (через Мойку по оси Конюшенного переулка), «Набережная Екатерининского канала» (канал Грибоедова), «Набережная реки Мойки». Памятник регионального значения – «Конюшенный двор» (Конюшенная площадь, 2) и выявленный объект – «Комплекс построек Придворно-конюшенного ведомства с жилым корпусом» (Большая Конюшенная улица, 2).

ОСВОЕНИЕ ПОДЗЕМЕЛЬЯ НЕИЗБЕЖНО

Какие мероприятия должны быть организованы для того, чтобы подземное строительство не нанесло ущерба для существующих окружающих зданий, окружающей застройки, не вызвало бы осадки грунтов или гидрологических последствий – осушения или обводнения. Остро обсуждается и решается проблема, связанная с сохранением зеленых насаждений в тех местах, где планируется построить подземные паркинги.

Большой сложностью в освоении подземного пространства, помимо разработки новой нормативной документации, является высокая стоимость подземного строительства в центре города. Для освоения 1 кв. метра полезной общестроительной площади под землей на проектирование и строительство необходимо потратить примерно 1,5 тыс. EURO. Таким образом, себестоимость машиноместа на сегодняшний день равна 45 тыс. EURO. Понятно, что по существующей конъюнктуре рентабельным может быть только долгосрочный проект. Поэтому ни о какой окупаемости за 1–4 года подобных паркингов не может быть и речи. Это скорее социальный проект, проект на будущее. Тем более что инвесторы подходят к освоению подземного пространства очень рационально, за счет собственных средств.

МАРИАННА РАХМАН

Жизнь компании – часть жизни города

Компания «Гром» была образована в 1993 году, за плечами – четырнадцать лет успешной работы в Санкт-Петербурге и за его пределами. В настоящее время компания – один из ведущих поставщиков строительных материалов, сантехники, металлопроката не только в Санкт-Петербурге, но и в Ленинградской области. О том, в каком направлении развивается компания и чем живет ее коллектив, мы сегодня беседуем с директором ООО «Гром» Любовью Резеньковой.

– Любовь Владимировна, следующий год станет юбилейным для компании. Каковы результаты на пороге 15-летия?

– За годы деятельности компании достигнуто много не только в профессиональной сфере. Можно смело говорить о том, что держим руку на пульсе города. «Гром» уже много лет является членом Союза Строительных объединений и организаций, а в ближайшее время планируется вступление в Санкт-Петербургский союз строительных компаний «Союзпетрострой». Это позволит нам еще более активно участвовать в событиях, которые важны для строительного сообщества.

В прошлом году произошло важное для деятельности и развития компании событие – во Всеволожске начал работу Торговый дом «Гром», вторая площадка, откуда ведутся поставки всех необходимых для строительства и ремонта материалов в Северную столицу, Ленобласть и по всему Северо-Западу России. Торговый дом располагается в промышленной зоне Всеволожска с удобным подъездом. Пользуясь Кольцевой автодорогой, наши партнеры могут легко добираться к Торговому дому «Гром». Сейчас мы работаем над оснащением базы современным подъемно-транспортным оборудованием.

Продолжает успешно функционировать и производственно-складской комплекс, находящийся в Санкт-Петербурге у станции метро «Балтийская» – в Митрофаньевком тупике. Поэтому мы с уверенностью можем сказать, что каждому клиенту предоставляется право выбора наиболее удобной для него площадки для получения товара.

– Какова стратегия развития компании на ближайшую перспективу?

– Основная задача, которая в настоящее время стоит перед сотрудниками компании «Гром» – не теряя оборотов на петербургской площадке, развиваться во Всеволожске. Сейчас клиентская база производственно-складского комплекса в Митрофаньевском тупике насчитывает несколько тысяч клиентов и постоянно расширяется. Что же касается Всеволожска, то здесь открылся магазин розничной торговли. Это дало возможность приобретать качественные строительные материалы не только крупным компаниям, но и частным лицам. Это особенно важно в связи с бурным ростом индивидуального жилищного строительства. Магазин находится в непосредственной близости от Торгового дома «Гром», что позволяет в самое короткое время доставлять со склада любой необходимый товар. Таким образом, магазин выполняет еще и функцию демонстрационного зала.



– От чего, на Ваш взгляд, зависит успешная деятельность компании?

– Конечно, однозначного ответа дать невозможно. Успех компании на рынке, бесспорно, определяется экономическими показателями, но не менее важно, чтобы был дружный, сплоченный коллектив, а этого одними экономическими рычагами не добьешься. Не вся жизнь «складывается из рубля», она должна быть полноценной и приносить удовольствие. Поэтому компания уже второй год подряд принимает участие в спортивных городских и отраслевых мероприятиях.

В прошлом году мы участвовали в экстремальном спортивном мероприятии – гонках на льду «Женские маневры-2006». От «Грома» выступали две участницы – я и финансовый директор Валентина Читипаховян. Валентина заняла первое место среди деловых женщин, а еще в нашем активе оказался приз зрительских симпатий – мой вклад.

– Чем поразили публику?

– Думаю, тем, что принимала участие в гонке за рулем грузового «Форда», в котором заказчикам доставляются стройматериалы с наших торговых площадок. Нечего и говорить, что этот автомобиль ни коим образом не предназначен для езды на льду.

– А еще какие спортивные достижения на счету «Грома»?

– Уже два года подряд представительницы компании принимают участие в традиционном петербургском пробеге «Женская десятка». Двадцать километров, преодоленных за два года, это, конечно, только начало. Надеюсь, что теперь это станет одной из традиций «Грома».



Кроме того, коллектив ООО «Гром» в этом году впервые принял участие в спартакиаде, которая проводится Союзом строительных объединений и организаций. Кульминацией спартакиады стал спортивный праздник, проведенный ССОО на малой арене стадиона «Петровский» в преддверии Дня строителя. Команда компании «Гром» дебютировала весьма успешно – она заняла второе призовое место в соревнованиях по перетягиванию каната. У нас есть и собственная футбольная команда. К сожалению, в этом году она не принимала участия в турнире, но в следующем году обязательно будет участвовать в соревнованиях, и наши футболисты надеются войти в сборную строителей.

Хотелось бы, чтобы жизнь была как можно более полноценной, и участие в спортивных состязаниях позволяют не только повысить корпоративный дух, но и дать возможность самовыражения каждому, желающему себя проявить.

Санкт-Петербург,
Митрофаньевский тупик, 9
Тел. (812) 605-08-00
www.grom.ru

На правах рекламы

РЕСТАВРАЦИЯ



Детское Село

В этом году Октябрьская железная дорога затратит на реконструкцию и реставрацию вокзального комплекса первой станции в истории российских железных дорог – Детское Село – около 180 млн рублей.

На станции полным ходом идет установка турникетов автоматизированной системы контроля оплаты проезда (АСКОП) – всего 18 турникетов. Система будет введена в эксплуатацию уже к 30 октября – официальной дате праздничных мероприятий по случаю 170-летия Российских железных дорог. Выполняются работы на дебаркадере второй платформы с окраской металлических несущих конструкций, установка дренажных лотков, укладка инженерных сетей, декоративное оформление брусчаткой платформы у вокзала. В самом здании вокзала продолжаются реставрационные работы как во внутреннем убранстве, так и по фасаду.

В следующем году планируется заказать обследование подземных переходов на станции – для проведения работ по улучшению гидроизоляционной системы в переходах.

Станция Детское Село располагается на 23 километре от Санкт-Петербурга по Витебскому ходу. Грузовая работа на ней не очень интенсивная: ежемесячная погрузка составляет 50 вагонов, выгрузка – 200 вагонов. Через станцию в сутки проходит примерно 100 поездов, из них 62 пассажирских. По этому участку из Санкт-Петербурга и обратно идут пассажирские поезда дальнего следования Витебского направления и пригородные составы в Пушкин, Павловск – ближайшие пригороды Санкт-Петербурга. Ежедневный массовый пассажиропоток создают жители пригородов, направляющиеся на работу в Санкт-Петербург, петербуржцы, отправляющиеся на отдых и дачные участки, а также туристы.

Станция Царское Село была открыта 170 лет назад – в составе первой в России Царскосельской железной дороги и до 22 мая 1838 года была конечной ее станцией.

Первое время дорога служила главным образом для увеселительных поездок. В 1837 – 1938 годах ежедневно из Санкт-Петербурга отправлялось от 500 до 1 тыс. пассажиров. Линию обслуживали шесть паровозов («Проворный», «Богатырь» и др.), закупленных за границей.

Ныне бывшая Царскосельская железная дорога является участком Санкт-Петербург – Витебского направления ОЖД. После революции станция Царское Село была переименована вместе с городом в Детское Село – в честь лицейских лет Пушкина. В память о том времени здание вокзала украшают барельефы учителей поэта: Державина, Жуковского, Карамзина. В 1937 году город получил имя Пушкина, станция же свое название сохранила, сообщила служба по связям с общественностью ОЖД.

ИМУЩЕСТВО

СПОРТИВНЫЕ ТОРГИ

11 сентября 2007 года в 11.00 в Фонде имущества состоится аукцион по продаже пакета акций ОАО «Завод «Спорт».

Продажа осуществляется по поручению Санкт-Петербургской торговой компании ОРС – дочерней структуры ОАО «Российские железные дороги». Предметом торгов станет пакет акций – 75,03 процента УК ОАО «Завод «Спорт». Начальная цена – 19 800 000 рублей.

Территория завода ограничена улицами Хрустальной, Профессора Качалова, Слободской и Глазурной.

Среди активов завода – здание на улице Профессора Качалова, 8, лит. И площадью 5208 кв. метров (договор аренды до 2016 года), и участок под ним площадью 18 024 кв. метра.

«АкКонти» Академия консалтинговых услуг
Приглашает на бизнес-тренинги и семинары:

• **19-20-21 СЕНТЯБРЯ** •
семинар «Введение в системы менеджмента качества»
(ISO 9001: 2000, ISO/TS 16949: 2002 и др.)

• **21 СЕНТЯБРЯ** •
семинар «Как выделиться на рынке печатной рекламы не только за счет дизайна, но и за счет рационального использования полиграфических технологий?
ПОЛИГРАФИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ + ПОСЛЕПЕЧАТНАЯ ОБРАБОТКА

• **26 СЕНТЯБРЯ** •
тренинг «Подготовка и участие в выставке»

• **28-29 СЕНТЯБРЯ** •
Тренинг «Эффективное управление деятельностью подчиненных»

• **5-6 ОКТЯБРЯ** •
Тренинг «Мастер продаж. Продвинутый (ADVANCED) уровень»

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ:
(812) 970 08 36, тел./факс (812) 622 12 41
E- mail: akkonty@akkonty.ru, akkonty@mail.ru, www.akkonty.ru

Реклама

КАРЬЕРА

Новое направление

С 1 сентября в Петергофе начались занятия в Школе реставраторов.

Почти 200 ребят разного возраста приступили к учебе в девяти классах по программе профориентационного курса «Твоя профессиональная карьера» с целью выявления у школьников склонности к данному роду деятельности и формирования из них профильного 10 класса.

Создание Школы реставраторов – совместный проект Санкт-Петербургского государственного университета, Государственного музея-заповедника «Петергоф» и администрации Петродворцового района, направленный на подготовку кадров в области научной реставрации памятников культуры.

Школа создана в рамках данного мероприятия, а также в рамках мероприятий по развитию и поддержке социальной, инженерной и инновационной инфраструктуры наукограда Российской Федерации Петергофа, в 2006 году на базе Межшкольного учебного комбината №1 как образовательное учреждение дополнительного образования.

Город Петергоф обладает уникальными кадрами реставраторов, имеющими большой опыт реставрационных работ в Государственном музее-заповеднике «Петергоф». С созданием Школы реставраторов открыто принципиально новое направление профильного обучения в городе. Школа позволит решить вопросы занятия школьников во внеучебное время, профессионально сориентировать молодежь для подготовки к поступлению на соответствующие гуманитарные специальности Санкт-Петербургского государственного университета, Санкт-Петербургской государственной художественно-промышленной академии, Санкт-Петербургского государственного академического института живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина и других образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования.

Совместно с Санкт-Петербургским государственным университетом и государственным музеем-заповедником «Петергоф» разработано и утверждено положение о структурном подразделении Межшкольного учебного комбината №1 «Школа реставраторов». В здании учебного комбината частично отремонтированы помещения для художественных мастерских, закуплено оборудование для учебного процесса по направлениям Школы реставраторов. Завершен монтаж двух компьютерных классов для компьютерного проектирования реставрационных процессов, ландшафтного дизайна и дизайна помещений. Класс компьютерного проектирования подключен к Интернету совместно с двумя учебными классами Межшкольного комбината.

В настоящий момент идет обработка учебных программ профильного направления под руководством директора Института искусств СПбГУ профессора Ивана Уралова. Создается система непрерывного образования, которая будет состоять из профориентационного курса и профильного класса, набранного по итогам этого курса. В этом классе обучение школьников будет вестись преподавателями СПбГУ, отделения «Реставрация». Знания, полученные в специализированном классе, позволят учащимся не только работать в Государственном музее-заповеднике «Петергоф», но и поступить в высшие и средние учебные заведения профессионального образования по данному профилю. Это даст возможность обеспечить район специалистами, нужными Петергофу, а школьникам получить образование, которое обеспечит их трудоустройство по месту жительства, в Петергофе. Кроме того, ввиду уникальности этого профиля обучения эти специалисты могут работать и в других регионах Российской Федерации.

Учить или не учить?

Вопрос вполне риторический. Большинство руководителей ответ на него знают. Чему учить и как учить – вот что волнует управленцев нового поколения.

Казалось бы, менеджеров по продажам учат все. Однако, иногда общаясь с представителями разных компаний, крупных и мелких, с именем и без оного, возникает сомнение, а учат ли, и если учат, то чему. Есть две крайности в работе менеджеров: или на тебя набрасываются и с пеной у рта доказывают о жизненной необходимости покупки данного товара или услуги, ежедневно звонят с напоминанием о себе или очередным «суперпредложением», или в беседе с менеджером из него лишнего слова не вытянешь, и если вопрос не задашь, он и не подумает рассказать – «Вы же не спрашивали». Ну просто Штирлиц.

Мнение обывателя? Конечно. А большинство покупателей – кто? Да, они представители компаний, корпораций или даже холдингов, но ведь за пределами пространства своей профессиональной компетентности они простые покупатели, желающие не просто вложить деньги, а «захотеть» их вложить.

Как научить менеджера по продажам относиться к клиенту без лишней навязчивости, и при этом сделать так, чтобы он рассказал все, что мог, да еще улыбнулся? Чтобы за следующей покупкой вновь обратились к нему, а не попытали счастья у конкурентов? Многие считают, что это невозможно, что это из области фантастики. В том-то и дело, что не просто возможно, а вполне реально.

Можно учить долгие годы на собственном примере, можно старым проверенным способом «научного тыка». При этом пройдут годы, а толпы потенциальных клиентов – преимущественно мимо.

А ведь менеджеры плохо работают в большинстве своем не потому, что не хотят, часто – просто не умеют.

Чем торгует ваша компания – компьютерами, строительными материалами, инструментами... И кого вы берете на работу продавать? Чаще всего человека с профильным образованием (то есть умеющего разбираться в компьютерах, строительных материалах, инструментах...). Вот он так и продает, объясняя преимущества и недостатки на своем профессиональном, но совершенно тарабарском для нас языке специалиста – химика, строителя, программиста... При этом я, например, как и большинство моих знакомых непрофессионалов, чувствую себя просто отвратительно. Мне бы на пальцах...

Тренинговое обучение тем и ценно, что за короткий срок в интерактивной форме позволяет не просто в теории узнать об этапах продаж, переговорах, реакциях людей на наше поведение, слова, но и позволяет на своем опыте прочувствовать все важнейшие моменты переговоров. Побыть в шкуре как одной, так и другой стороны. Это важно как для молодых, начинающих «продажников», так и для уже имеющих достаточный опыт.

Часто слышишь после тренинга, что взгляд на себя, любимого, со стороны, заставил многое пересмотреть, о многом подумать. Я уже не говорю о том, что такое обучение дает сильный эмоциональный толчок, готовность свернуть горы.

Важно не упустить этот момент, использовать его во благо компании, и, разумеется, любимых клиентов. Поэтому и включают современные руководители обучение персонала в систему мотивации сотрудников, ценят и поддерживают их стремление к совершенствованию профессиональных навыков.

А уж построить обучение так, чтобы оно принесло ощутимую пользу, а не вылилось в попусту потраченное рабочее время – дело специалистов.

Бизнес-тренеры Академии консалтинговых услуг «АкКонти», имеющие многолетний опыт проведения тренингов и семинаров, таких как «Технологии активных продаж: успешные очные и телефонные переговоры», «Мастер продаж. Продвинутый (ADVANSED) уровень» и многих других, уверены, что эффективные продажи – это технологии общения с живыми людьми – такими разными, хорошими и плохими, веселыми и сердитыми, оптимистами и пессимистами.

И к каждому из них есть свой подход, свой ключик, который просто нужно найти. Академия консалтинговых услуг «АкКонти» всегда готова помочь вам в этих поисках. Ведь главное – это желание учиться, узнавать что-то новое, совершенствовать свои профессиональные навыки.

Елена Лаврик, бизнес-тренер, психолог-консультант Академии консалтинговых услуг «АкКонти».

Реклама

ДОМ ДЛЯ ЧИНОВНИКОВ

Инструктаж по Невской ратуше

Комитет по градостроительству и архитектуре совместно с компанией «Охта Групп» и ЗАО «М» провели установочный семинар для участников конкурса на разработку концепции общественно-делового и административного центра «Невская ратуша».



На месте бывшего трамвайного парка к 2010 году должен возникнуть первый в Петербурге административно-общественный центр

Напомним, что конкурс по Невской ратуше был объявлен 6 августа. Организаторами конкурса выступают КГА, девелопер проекта ООО «Охта Групп» и Санкт-Петербургский Союз архитекторов.

ДЕПРЕССИВНО-ПЕРСПЕКТИВНАЯ

Административно-деловой центр появится на земельном участке, ограниченном улицей Моисеенко, Новгородской улицей и Дегтярным переулком, где ранее располагался трамвайный парк № 4.

В настоящее время территория между Синопской набережной на западе и Суворовским проспектом, куда входит и вышеозначенный квартал, на востоке характеризуется незавершенностью функциональных и пространственных характеристик. «Территория депрессивная в силу исторических обстоятельств, но инвестиционно очень привлекательная», – охарактеризовал месторасположение будущей Невской ратуши главный архитектор Санкт-Петербурга Александр Викторов.

Ранее на территории, предназначенной для создания административного центра, находилось три вновь выявленных памятника архитектуры местного значения – дом № 5 по Дегтярному переулку, здание бывшей трансформаторной подстанции и трамвайное депо. В настоящее время здание депо бывшего трамвайного парка исключено из списка вновь выявленных объектов культурного наследия. Вероятнее всего, такая же судьба ожидает и дом, где когда-то располагалась медсанчасть трамвайного парка – ведется работа по его исключению из списка памятников. Пока в ранге вновь выявленного объекта культурного наследия остается трехэтажный дом с подстанцией, выполненный в стиле «модерн».

Согласно конкурсному заданию, площадь территории в границах проектирования составляет 59,69 тыс. кв. метров. Общая площадь комплекса – 400 тыс. кв. метров, в том числе 100 тыс. кв. метров – общая площадь помещений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, 200 тыс. кв. метров – общая площадь зоны коммерческого использования (офисы с соответствующей инфраструктурой для сдачи в аренду – бизнес-центры класса А и В). Еще 100 тыс. кв. метров отводятся под подземную автостоянку. Техническое задание для проектировщиков предполагает, что коэффициент соотношения арендопригодных площадей коммерческого использования к общей площади комплекса составит не менее 0,75-0,8.

К участию в закрытом конкурсе было приглашено пять творческих коллективов, каждый из которых состоит из российских архитекторов и их зарубежных партнеров: «Евгений Герасимов и партнеры» и NPS Tchban Voss; «АБ Земцов, Кондиайн и Партнеры» и EVATA Worldwide; «Архитектурная мастерская Мамошина» и European Network Architecture; проектно-производственная фирма «А.Лен» и GMP International; Международное архитектурное бюро SUAR.T и Корпорация Braun & Schlockerman-Arcadis Planungsgesellschaft GmbH/Браун & Шлоккерман Аркадис Проектное ООО. Победителю конкурса будет выплачена премия в размере 1 млн рублей.

«В этот раз все команды участников совместные – таково одно из непреложных условий участия творческого коллектива в данном конкурсе, – подчеркнул Александр Викторов. – Мы знаем, какие возникают проблемы, когда побеждает иностранный архитектор. Ему очень сложно вписать свой проект в рамки нашей нормативной базы. Сейчас каждый проект, что называется, «с нуля» будет разрабатываться в соответствии с российскими требованиями».

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Участникам конкурса предложено разработать основные принципы планировочного, функционального, объемно-пространственного, архитектурного, образного решения многофункционального комплекса. «Проект уникален совмещением общественно-деловой функции с функцией государственного управления, – считает генеральный директор Санкт-Петербургского филиала ООО «Найт Франк» Олег Барков. – Комплекс должен жить вне зависимости от времени работы администрации. Здесь должен появиться новый культурно-общественный центр района. Проект вполне реален, он ясен по срокам, с юридической точки зрения. Он практически готов к реализации, не хватает только архитектурного проекта».

Характеризуя те цели, которых хотелось бы достичь заказчику при реализации данного проекта, заместитель председателя правления «Охта Групп» Михаил Ризлин отметил, что менее всего хотелось бы в результате увидеть просто набор зданий, стоящих в непосредственной близости друг от друга. «Особое внимание при разработке концепции нового административно-делового центра архитекторам стоит уделить организации общественного пространства между зданиями, – подчеркнул девелопер. – Хотелось бы, чтобы комплекс имел новые технологические решения, но в то же время соответствовал Петербургскому стилю, был заметным, но без излишней вычурности и дороговизны».

НА ТО, ЧТОБЫ ВОПЛОТИТЬ ПЛАНЫ ИНВЕСТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ «В МАКЕТЕ», АРХИТЕКТОРАМ БЫЛО ДАНО 45 ДНЕЙ. ОТЧЕТ ВРЕМЕНИ ПОШЕЛ С 6 АВГУСТА

На территории типографии №6, которая граничит с будущим административно-деловым центром, предполагается построить элитный жилой дом, причем у девелопера – «Охта Групп» – уже есть договоренность о том, что это здание по своему архитектурному облику будет вписываться в общее концептуальное решение квартала. С другими соседями – ООО «Ренсервис+» и ООО «РИКЭЛ», не столь дружественными, пока договориться не удалось. Однако архитектурным коллективам было предложено «нарисовать» не только сам комплекс Невской ратуши, но дополнить его разработкой объемно-планировочных решений соседних территорий. «Чем лучше вы нарисуете, тем больше шансов разрешить вопросы с недружественными соседями, – заметил Александр Викторов. – Но при оценке конкурсных работ эта часть учитываться не будет».

ВРЕМЯ НЕ ЖДЕТ

На то, чтобы воплотить планы инвесторов и девелоперов «в макете», архитекторам было дано 45 дней, (отчет времени пошел с 6 августа): 28 сентября конкурсные проекты должны быть представлены на рассмотрение экспертного совета. Затем с 29 сентября по 5 октября проекты будут выставлены на всеобщее обозрение в одном из залов Этнографического музея. Итоги конкурса планируется подвести 12 октября 2007 года.

При оценке конкурсных работ экспертным советом особое внимание будет уделяться вопросам планировочной организации, связи планировочных осей с контекстом окружающей застройки, соответствию функциональных и архитектурных решений перспективам создания совместного административно-делового центра Санкт-Петербурга. Будет произведен анализ представленных концепций на уровне предложений по генеральному плану территории, по архитектурным и экономическим аспектам конкурсных проектов. Также конкурсная комиссия будет заниматься не только оценкой проектов, но и команд. «Необходимо, чтобы российские и иностранные архитекторы наилучшим образом взаимодействовали друг с другом, поскольку это важно на стадии реализации проекта», – объяснил Михаил Ризлин.

Пока не обсуждался вопрос, какие именно комитеты будут переезжать в Дегтярный переулок. «Сегодня у нас столько комитетов, что они не поместятся и на всех площадях комплекса. Сколько сможем разместить, столько комитетов и переедет. Кто именно будет работать в Невской ратуше, пока не решалось, это дело не сегодняшнего дня. Главное, чтобы было, куда переезжать», – подчеркнул председатель КГА. Список «переселенцев» должен быть составлен к 2010 году, когда строительство Невской ратуши планируется завершить.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

ТЕХНОЛОГИИ

Инновации – в приоритете

Как известно, правительство Санкт-Петербурга одним из основных направлений будущего развития города определяет расширение инновационной составляющей экономики. Но уже сегодня в Северной столице действуют компании, обладающие уникальными технологиями производства, не имеющими аналогов в России.

Компания «ВНИМИ-Графика» серийно выпускает ряд составов, использующихся в геодезии, картографии, маркшейдерии, машиностроении, медицине, приборостроении, радиоэлектронике, строительстве, гостиничном бизнесе, деревообрабатывающей промышленности, нефтегазовой отрасли.

Многолетний опыт исследовательских работ позволил ООО «ВНИМИ-Графика» создать инновационную продукцию, обладающую уникальными свойствами и не имеющую аналогов на российском рынке – универсальный колер для ремонтных и строительных работ.

Колер предназначен для окрашивания отделочных и лакокрасочных материалов – различных эмалей и красок, шпатлевок на разнообразной основе, известковых и цементных растворов; тротуарной плитки; мраморной крошки.

Колер пригоден как для внутренних, так и для наружных работ и сохраняет свои качественные характеристики при контакте с окружающей средой в течение 50 лет.

Но линейка продукции «ВНИМИ-Графика», конечно, производством колера не ограничивается. Компания выпускает профессиональные составы для чертежников и дизайнеров, штемпельную краску, специально предназначенную для маркировки строительных материалов и изделий из древесины, составы для маркировки спецодежды и многое другое.

Петербургские «ноу-хау» сертифицированы Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, имеют патенты Российской Федерации. Колер удостоился звания лауреата международной выставки в Брюсселе и отечественных выставок, а также лауреатом конкурса «Золотой Меркурий» в номинации «Лучшее предприятие по инновационному потенциалу», имеет знак качества «Сделано в Санкт-Петербурге».

Так что можно смело говорить, что развитие инновационной сферы – дело не только будущего, но и реалии сегодняшнего дня.

ВНИМИ графика
ООО «ВНИМИ-Графика»
Многоцветные составы для строительства, проектирования, маркировки, черчения, дизайна.
Инновационная, наукоемкая продукция, не имеющая аналогов в РФ.
Санкт-Петербург, Средний пр., 82,
тел: (812) 322-3115,
e-mail: post@vgrafika.ru
www.vgrafika.ru
товар сертифицирован
Реклама

РАЙОНЫ

Нужна архитектурная доминанта

То, что Петербург строится, видно невооруженным глазом. Какие-то районы осваиваются интенсивнее – Приморский, Фрунзенский, Василеостровский, Выборгский, Красногвардейский, какие-то менее настойчиво – Невский, Красносельский, Калининский, Кировский.

Однако новостройки идут везде. Растут жилые кварталы, в последнее время активно стали строиться объекты социально-культурного назначения – школы, детские сады, поликлиники, спортивные комплексы, уделяется внимание развитию логистики и восстановлению и строительству новых дорог. Гость нашей редакции – глава Фрунзенского района, генерал, Герой России Владислав Хмыров.

– Владислав Леонидович, как Вы считаете, Фрунзенский район развивается нормально, в нем есть все необходимое для комфортной жизни?

– Говорить, что у нас есть все, было бы, по меньшей мере, неправильно. Ведь Фрунзенский район на 80 процентов – это территории, которые активно начали застраиваться только в середине прошлого века. Здесь соответствующая архитектура – «хрущевки», «корабли», много промышленных предприятий, таких как кирпичный завод, которые сегодня уже вторгаются в жилую зону и отражаются на качестве жизни людей. Тем не менее, могу сказать, что район пользуется вниманием, к нам с удовольствием переезжают люди даже из центра.

– Подтверждаю. Жители дома на Кирпичном переулке, 1, который расселяется под вестибюль станции метро «Адмиралтейская», соглашались ехать в Купчино и категорически не хотели в Колпино или Красногвардейский район. Но это все-таки больше связано, наверное, с транспортной доступностью. Все-таки из Купчино добраться в центр гораздо легче, чем, например, из Колпино.

– Конечно, транспортная доступность играет свою роль. И все-таки, на мой взгляд, наш район привлекательнее и по другим причинам. Он достаточно зеленый, благоустроенный, у нас строится неплохое жилье, особенно в последнее время. И поэтому обидно, когда Ваши коллеги сделали «Купчино» именем нарицательным чего-то неудобного, некомфортного, безликого. Я связываю это с тем, что в нашем районе нет архитектурной доминанты, символа района, который, конечно же, должен быть. Это может быть арка в парке Интернационалистов или какое-то общественное здание, вокруг которого будет концентрироваться жизнь района, и облик которого станет его символом.

–Так за чем дело встало? Объявляйте конкурс. У нас в городе много талантливых людей, которых наверняка не затруднит создание архитектурной доминанты района.

– Дело – в земле. У нас в районе практически не осталось свободных пятен под застройку. Теперь мы можем развиваться только в одном направлении – реновация застроенных территорий, вывод промышленности за город и освоение освобожденной таким образом земли. Эти вопросы сегодня на повестке дня. Процесс естественный, действительно, свободных пятен нет, но есть кварталы, требующие реконструкции. Например, деревня Волковка, прилегающая к станции метро «Волковская» (Волковский пр., Средняя ул., Грузинская ул., Бухарестская ул., железная дорога). В настоящее время за счет бюджетных средств идет разработка документации по планировке территории и межеванию. Как только эта работа будет завершена, квартал выставим на торги, чтобы инвестор его осваивал. Естественно, город будет помогать, потому что это самый депрессивный микрорайон. Но у него большой потенциал, ведь рядом строится метро, от него до центра города рукой подать, так что есть надежда, что через несколько лет это будет зона элитного, комфортного жилья.

Потом очень важно для нас освежить инфраструктуру Витебской сортировочной станции. Мы приняли квартал ведомственного жилья у железной дороги, это ветхие дома, полубараки, без всякой инфраструктуры, я не понимаю, как там люди живут. Надо расселять его и отдавать инвестору под общественно-деловую застройку. Жилье в этом районе строить нельзя, так как рядом железная дорога, но для деловой застройки эта земля бесценна.

– Какие еще проблемы видит руководство района?

Еще одна важная проблема – территория кирпичного завода, который сегодня врезается в парк Интернационалистов. Завод нужно выводить, а на его месте можно построить хороший жилой комплекс, захватив и территории бывших ведомственных жилых домов, принадлежащих некогда этому предприятию. Учитывая, что завод расположен рядом с парком, можно предположить, что жилой комплекс может быть высокого уровня комфорта. Решать эту проблему необходимо очень срочно, так как территория требует оздоровления.

Но мы собираемся строить не только жилье, вдоль железной дороги хотим построить логистические комплексы и многоярусные паркинги, которых сегодня так не хватает в Петербурге. Эта территория занята гаражными кооперативами, которые во множестве строились в советское время. Так что прежде придется ее освобождать. Как раз этот вопрос я планирую обсудить с губернатором.

– Всеволод Леонидович, это пока все планы, хотя и интересные, а что делается в районе в настоящее время?

– На территории района в настоящее время идет плановое освоение существующих земельных участков. В соответствии с городскими программами и решениями правительства Санкт-Петербурга осуществляется проектирование и строительство 93 объектов, в том числе 33 жилых домов. В связи с длительным неисполнением обязательство по строительству жилых домов постановлением правительства отменено разрешение на строительство двух домов в квартале 7 восточнее Витебской железной дороги (ВВЖД), инвестор ЗАО «Центр развития недвижимости» и в квартале 10 ВВЖД, инвестор Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. Вопросы продолжения строительства объектов рассматриваются сегодня на заседаниях рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства, которая создана при Комитете по строительству.

На 28 земельных участках идут изыскательские работы с целью определения возможности строительства объектов культурно-досугового, спортивного и промышленного назначения. Осуществляется подготовка комплектов документации для реализации на инвестиционных торгах. В соответствии с распоряжением Комитета по строительству и КГА приняты решения



Фото Николая Малышева

о подготовке инвесторами 26 проектов планировки, совмещенных с проектами межевания территорий района. Их готовят ООО «Стройинвест», ООО «АРТСТРОЙ», ООО «Континент», ЗАО «Игристые вина», ЗАО «Корпорация «РосПолитехПроект», ООО «Аврора», фирма «Балтстройинвест» и другие.

В первом полугодии 2007 года введено в эксплуатацию два жилых дома на 572 квартиры общей площадью 39 210, 3 кв. метров, в том числе встроенные помещения 1811,7 кв. метров. Построено три объекта социально-культурно-бытового назначения общей площадью 7 948,1 кв метров, а также три объекта промышленности (4983,3 кв метров) и четыре автозаправочные станции площадью 527,4 кв метров.

ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» приступает к разработке документации по планировке территории, ограниченной наб. Обводного канала, Лиговским проспектом, Курской и Воронежской улицами. Здесь планируется строительство вестибюля станции метрополитена.

По заказу КЭРППиТ ведется разработка проекта планировки нежилой зоны «Обухово». Инвесторы уже приступили к активному преобразованию данной территории. Здесь ООО «Квантум» строит мусоросортировочный комплекс. Строительство данного предприятия позволит радикально улучшить существующую систему обращения бытовых отходов, а также сократить расстояние транспортировки бытовых отходов, что, в свою очередь, повлечет экономию бюджетных средств. Рассматривается строительство здесь же шиноперерабатывающего завода (инвестор «ООО «Энергопромтехнология») и завода по производству лабораторной мебели (инвестор ООО «Континент»).

– Видно, что район развивается многопланово – и жилье, и промышленность, и транспортно-логистические комплексы. А как обстоят дела с благоустройством?

– В настоящее время ведется проектирование строительства второй очереди парка Интернационалистов. Это зеленая зона в самом сердце района. Заказчиком выступает Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству. Идут изыскательские работы для определения возможности строительства аквапарка и теннисного клуба. ООО «Саопик» разработало проект благоустройства территории сквера общего пользования между Малой Карпатской и Карпатской улицами с размещением двух теннисных кортов со спецпокрытием, площадок для мини-гольфа, детской площадки для дошкольников, альпийских горок, цветочных клумб, комплекса водоемов общей площадью 4385 кв. метров для спортивного рыболовства.

Продолжаются работы по реконструкции Дунайского проспекта на участке от Купчинской до Софийской улиц. Одним словом, мы стараемся в равной мере уделять внимание всем сторонам развития района – и строительству, и благоустройству. Наша задача – сделать район привлекательным во всех отношениях.

– Ну что ж, могу только пожелать Вам удачи в Вашем непростом деле управления одним из крупнейших районов Петербурга.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



Фото Николая Малышева

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Как свидетельствуют историки, Фрунзенский район располагается на землях, которые в XV веке принадлежали Новгороду. В начале XVI века эту территорию захватили шведы. Они заселили ее финнами-переселенцами. По берегам речки Сетуй одна за другой стали возникать деревни с необычными для славянского уха названиями: Антололла, Сутима, Куараласси, Купсино. В ходе Северной войны Петр I вернул России ее исконные земли и сначала подарил их сыну Алексею, а затем отдал в вотчину Александро-Невскому монастырю.

Так на русских картах появились возникшие в начале XVII века на месте старых шведских поселений Волкова деревня и деревня Купчино (Купсино). Массовое заселение этих территорий началось в 1903 году по инициативе крестьян Московско-Ямской слободы. Финская речка Сетуй, которую при Петре I назвали Черной речкой, стала именоваться Монастыркой, а впоследствии, в южной ее части,– Волковкой.

Еще задолго до основания Петербурга люди селились вдоль старого тракта, который вел из Новгорода к русским слободам на Неве. Фрагменты этой дороги сегодня совпадают с некоторыми участками нынешнего Лиговского проспекта. В первой четверти XVIII века от реки Лиги был прорыт первый в Петербурге 20-километровый канал для питания фонтанов в Летнем саду. Когда очередное крупное наводнение разрушило фонтаны, набережная Лиговского канала стала улицей, а затем Лиговским проспектом, который сегодня является одной из крупнейших городских магистралей, связывающей Московский и Фрунзенский районы города.

В первой трети XIX века было закончено строительство Обводного канала, которое велось более 50 лет. Канал некоторое время служил границей города и предназначался для отвода невской воды во время наводнения. Также эту водную артерию активно использовали и для перевозки грузов, а по ее берегам стал формироваться пояс фабрично заводской застройки. Так появились Новая бумагопрядильная и тканная мануфактура (ныне фабрика им. П. Анисимова), типография «Товарищество Р.Голике и А.Вильборга» (ныне АООТ «Иван Федоров »), керосиновые склады знаменитого Нобеля (ныне АООТ «Красный Нефтяник »). Близлежащие улицы застраивались низкими деревянными домами – здесь находились многочисленные извозчичьи дворы (это они дали название Ямской слободе), кустарные мастерские, трактиры и увеселительные заведения. А в честь местного трактира «Расстанье », где любили покутить люди разных сословий, даже назвали улицу. Правда, по другой версии, Расстанной она называется оттого, что по этой дороге возили умерших на Волковское кладбище – одно из старейших кладбищ в городе, начало которому было положено указом Сената от 11 мая 1756 года. Неподалеку, на Волковом поле, в 1818 году произошла известная «дуэль четырех », в которой секундантом был Александр Грибоедов.

БОЛЬШИЕ ПРОЕКТЫ

Над городом пройдет экспресс

С первого дня наша газета активно следит за реализацией такого важного и интересного проекта, как строительство скоростной линии пассажирского транспорта «Надземный экспресс».

В мае 2006 года канадской компанией SNC Lavalin было завершено технико-экономическое обоснование проекта, 14 декабря 2006 года были одобрены результаты обоснования инвестиций проекта, разработанного ОАО «Ленгипротранс». Как обстоят дела с проектом в настоящее время? Гость нашей редакции – генеральный директор ОАО «Надземный экспресс» Денис Козлов.

– Денис Григорьевич, в последнее время почти ничего не слышно о вашем проекте. С чем это связано?

– Дело в том, что основные решения по проекту приняты, и в настоящее время идет процесс проектирования линии. Проектные работы выполняются группой научно-исследовательских институтов: ОАО «Ленгипротранс», ЗАО «Петербургские дороги», ЗАО «Научно-исследовательский и проектный институт территориального развития и транспортной инфраструктуры» (НИПИ ТРТИ). К концу года работа по проектным решениям будет закончена: инженерное проектирование, перенос сетей, экологические изыскания.

Второй блок вопросов, которым мы сегодня занимаемся, – подготовка концессионного конкурса на право строительства и эксплуатации скоростной линии пассажирского транспорта «Надземный экспресс». По поручению губернатора конкурс должен быть объявлен до конца 2007 года. Для достижения данной цели в такие короткие сроки необходима эффективная концентрация усилий международных технических, финансовых и юридических консультантов проекта. Компания «Надземный экспресс» ответственна за координацию данных работ, а также за подготовку и проведение конкурса.

– Надземный экспресс – дело для России новое. Да и в мире он есть не везде. Где нашли специалистов?

– Среди российских компаний нашим постоянным консультантом является НИПИ ТРТИ, который оказывает помощь в разработке всех документов, включая концессионное соглашение. Кроме того, благодаря поддержке городского правительства, нашим официальным консультантом является Всемирный банк реконструкции и развития, который имеет статус финансового и общего консультанта проекта. Те задачи, которые нам кажутся сложными, и даже зачастую невыполнимыми, для специалистов банка – просто школьное упражнение. Это профессионалы, которые способны решать многие вопросы моментально, не отходя от рабочего стола.

Помимо этого, сейчас мы завершаем подбор юридических консультантов. Скорее всего, определимся в ближайшие дни. Мы просмотрели первую десятку юридических фирм мира. В финал вышли две уважаемые британские компании, которые не уступают друг другу по рейтингу. Выбор был очень непростым, ведь юридический консультант внесет очень важную лепту в написание концессионного соглашения, в первую очередь, на основании своего международного опыта. Для того чтобы соглашение было сделано на мировом уровне, необходимо, чтобы в его написании обязательно участвовали международные юристы, имеющие опыт консультирования аналогичных проектов, реализованных с помощью механизма государственно-частного партнерства. Будущие концессионеры будут делать свою экспертную оценку проекта, и чем лучше будут подготовлены наши документы, тем эффективнее она будет сделана. А это означает, что проект сможет получить финансирование в более короткие сроки.

– Итак, к концу декабря все документы будут готовы. Когда приступаем к строительству?

– В декабре мы объявляем предквалификационный конкурс, который продлится примерно 4 месяца, после чего будет составлен короткий список претендентов. Основной этап конкурса может длиться еще полгода. После определения победителя согласно закону на подписание концессионного соглашения нам отпускается 90 дней. Ряд международных экспертов считают, что 90 дней – недостаточный срок, но на самом деле все зависит от готовности документов: чем выше качество их подготовки, тем меньше времени нужно для подписания соглашения.

– То есть получается, что строительство трассы вы начнете не раньше конца следующего года?

– Разумеется, нет. На самом деле строить мы можем начать еще до подведения итогов концессионного конкурса. Западный скоростной диаметр уже строится, хотя концессионного соглашения еще нет. Дело в том, что город выделяет средства из бюджета на подготовительные работы первой очереди – речь идет о подготовке трассы от Стрельны и Балтийской Жемчужины до станции метро «Пр. Ветеранов». Средства будут выделены на инженерную подготовку, перенос коммуникаций, компенсационные мероприятия некоторым владельцам объектов недвижимости. Они заложены в бюджет следующего года, и мы должны начать их осваивать уже с января. То есть как только Законодательное собрание примет закон «О бюджете на 2008 год», можно начинать конкурсные процедуры на проведение предварительных работ. Заказчиками будут Комитет по инвестициям и стратегическим проектам и Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Надеюсь, что в самом начале следующего мы сможем объявить конкурс на выполнение работ по подготовке территории.

– И тогда первый состав пойдет…

– Давайте считать, что это начало 2011 года. Все-таки основное строительство начнется только после подписания концессионного соглашения, то есть в конце



следующего года. А на строительство такой новой для нашего города трассы нужно не менее двух лет. Когда приступим ко второй очереди, пока еще не ясно. Хотелось бы вести строительство параллельно. Но это будет зависеть от того, выделят ли нам средства из бюджета на подготовительные работы по второй очереди, или финансировать их будет уже концессионер.

– Денис Григорьевич, как Вы полагаете, кто в итоге может стать концессионером?

– Совершенно уверен, что предквалификацию пройдут те, кто в состоянии реализовать такие проекты с финансовой и технической точек зрения. На самом деле таких компаний в мире не очень много, особенно если учитывать наше желание, чтобы концессионер взял на себя полностью весь проект, начиная со строительства и инженерии, всю электромеханическую часть, тяговые подстанции, покупку подвижного состава и эксплуатацию.

Хотя есть и другие варианты, но не в легкорельсовом транспорте, а в строительстве железной дороги. Например, в Голландии сначала предполагали возложить весь объем работ на концессионера, а после тщательного анализа функции разделили. Государство взяло на себя строительство дороги, эстакад, тоннелей, а механизм государственно-частного партнерства использовался при приобретении оборудования и подвижного состава, а также при его эксплуатации.

На мой взгляд, иметь дело с одним концессионером гораздо продуктивнее. Пусть один за все отвечает – за качество строительства, за качество подвижного состава, за эксплуатацию.

Но я считаю, что нам следует рассмотреть все варианты, чтобы выбрать лучшее решение для города.

– По графику работы по строительству начнутся в начале следующего года, а концессионное соглашение будет подписано только в конце 2008 года. Могут ли возникнуть проблемы во взаимодействии концессионера и города?

– Если приходит компания, которая в течение 30 лет должна отвечать за эксплуатацию объекта, естественно, она должна быть уверена в качестве выполненных работ. Но мы собираемся выполнить работы только по подготовке территории. Максимум, что может произойти, это вариант, когда компания-концессионер не захочет зачесть те средства, что уже израсходованы на предварительные работы. Но это маловероятный риск. Концессионер, который приходит сюда с большими планами, не станет начинать работу с конфликта. Это бизнес-психология. Так что уверен – проблем не будет.

– И последний вопрос. Строительство завершили, эксплуатирует объект концессионер, чем тогда будет заниматься Ваша компания? Прекратит свое существование?

– Думаю, что компания останется, главным образом, контролировать деятельность концессионера. Эксплуатировать проект должен концессионер, ведь он построил надземный экспресс, обеспечил подвижным составом. Мы же указываем основные качественные и количественные параметры, которые определяются соглашением, и следим за их соблюдением. Кроме того, мы не собираемся ограничиваться строительством только первых двух очередей. Скоро будет проводиться конкурс на разработку Концепции развития рельсового транспорта. Это означает, что по нашей инициативе будет проведена коллегиальная работа с привлечением комитетов города по преобразованию уличной дорожной сети. К концу года такая концепция будет создана. Тогда у нас будет понимание, как рельсовый транспорт будет развиваться, где будут ходить скоростные трамваи, нужно ли будет кольцо надземного экспресса, как рельсовый транспорт будет взаимодействовать с метро. При достижении такого понимания владельцы личного автотранспорта серьезно задумаются об использовании удобного и быстрого общественного транспорта для въезда в перегруженный центр города.

– Спасибо, Денис Григорьевич. Надеюсь, что ваши планы реализуются в срок, а может, даже с опережением, и петербуржцы смогут, как и европейцы, передвигаться на скоростном и бесшумном экспрессе.

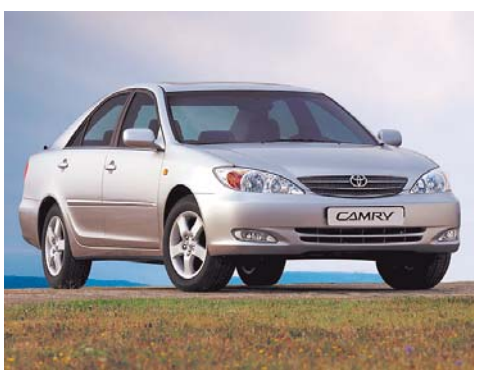
БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

Тойота в надежных руках

Специалистами «ТЭТРА Электрик» закончены электромонтажные работы по подключению панелей управления в цехе окраски бамперов и пластиковых изделий завода «Тойота» в промышленной зоне пос. Шушары.

Была проведена установка современных кабельных систем с прокладкой силового и контрольного кабеля для панелей управления технологическим оборудованием. Выполнив работу качественно и в срок, строительно-монтажная бригада компании «ТЭТРА Электрик» была привлечена для дополнительных работ: освещение зоны отстоя после покраски, расключение шкафов с термодатчиками, установка резервной линии электропитания с подключением к главному распределительному щиту. Дополнительные работы будут вестись до окончания всего



проекта. Первая тестовая модель автомобиля «Тойота – Камри» будет собрана на заводе под Петербургом в ближайшее время, а производственная линия будет налажена к концу 2007 года.

ДИЗЕЛЬНЫЕ ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ
16 кВт - 1600 кВт
Всегда в наличии на складе

ПОЛИТЕХ
e-mail: office@politekh.ru
Санкт-Петербург, ул Седова, 15
т. (812) 567-3821
ф.(812) 567-5452
Реклама

ДЕНЬГИ

Трехлетний бюджет становится реальностью



Фото Владимира Тилеса

На минувшей неделе правительство рассмотрело и приняло проект закона Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2008 и на плановый период 2009 и 2010 годов».

Такой проект был подготовлен впервые в соответствии с новой редакцией Бюджетного кодекса страны. Более того, первый раз бюджет принимался раньше обычного на две недели, что позволит завершить рассмотрение данного законопроекта в Законодательном собрании уже в начале ноября. Первое чтение намечено на 3 октября текущего года.

Формирование проекта бюджета Санкт-Петербурга базируется на основных направлениях бюджетной политики, сформулированных в Бюджетном послании Президента Российской Федерации Федеральному собранию Российской Федерации «О бюджетной политике в 2008–2010 годах», а также задачах, определенных в ежегодном послании губернатора Санкт-Петербурга Законодательному собранию Санкт-Петербурга 2007 года.

Каковы же основные параметры этого воистину эпохального документа? Доходная часть бюджета в 2008 году, согласно проекту, составит 294 млрд рублей, в 2009 году – 333 млрд рублей, в 2010 году – 378 млрд рублей. Расходная часть соответственно: 324 млрд рублей, 360 млрд рублей и 401 млрд рублей. Дефицит бюджета запланирован в 2008 году на уровне 30 млрд рублей, в 2009 году – 27 млрд рублей, в 2010 году – 22 млрд рублей. Таким образом, и доходы бюджета Санкт-Петербурга, и средства, которые будут израсходованы на городские нужды, в ближайшие три года превысят 1 триллион рублей. Особенностью документа является статья «условно-принимаемые обязательства» в составе расходов планового периода. Она отражает сумму средств, которая будет в последующие годы распределена на вновь возникшие обязательства города, речь идет, прежде всего, об адресно-инвестиционной программе. На 2009 год в проект заложено 43 млрд рублей таких нераспределенных по статьям расходов, в 2010 году – 80 млрд рублей. Среди них могут быть как расходы капитального, так и текущего характера. По мнению председателя Комитета финансов Александра Никонова, докладывавшего этот вопрос, «именно эта часть бюджета может в будущем подвергаться наиболее серьезному анализу, так как в нее заложен предел дополнительных расходов, которые может позволить себе город, исходя из сегодняшнего видения».

ДОХОДЫ ОТРАЖАЮТ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ

Доходы бюджета спрогнозированы с учетом сохранения положительных тенденций развития экономики города. Устойчивый рост объемов производства в ключевых отраслях, а также объемов инвестиций в городские объекты, и оплаты труда, развитие малого бизнеса обеспечивают высокие темпы роста доходов бюджета (примерно в два раза выше инфляции). Прирост собственных налоговых и неналоговых доходов в 2008 году составит 27 процентов, а к 2010 году превысит показатели 2004 года более чем в четыре раза. Наибольший удельный вес в доходах бюджета Санкт-Петербурга, как и в предыдущие годы, составят налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц, совокупная доля которых в структуре доходной части бюджета возрастает от 63 процентов в 2008 году до 67 процентов к 2010 году.

Не меньшим темпом будет расти налог на имущество, его доля сохранится на уровне 5 процентов. Четвертым важнейшим источником являются доходы от использования городского имущества. Предполагается, что они принесут в городской кошелек порядка 7-7,5 процента от всех средств. В совокупности эти четыре источника обеспечат бюджету более 75 процентов доходной части.

ОСТАЛЬНОЕ – ЭТО ОБЪЕМ БЕЗВОЗМЕЗДНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

Но деньги мало заработать, их еще надо эффективно израсходовать. Какими же видятся расходы трехлетнего бюджета? Яркой чертой основного финансового документа города является резкий рост расходов на АИП (адресная инвестиционная программа), что знаменует сохранение и упрочение намерений правительства развивать город и укреплять его экономическое положение. Динамика инвестиционных расходов следующая: в 2008 году впервые будет преодолена планка в 100 млрд рублей. Это в 10 раз больше, чем вкладывалось в развитие города в 2003 году, более того, только расходы на АИП 2008 года на 25 процентов выше, чем все расходы бюджета 2003 года, то есть начала работы нынешнего правительства. В сравнении с текущим годом рост составит 152 процента.



Фото Николая Малышева

РАСХОДЫ – БОЛЬШЕ НА РАЗВИТИЕ

Удельный вес инвестиционных расходов составит 31,5 процента. Это означает, что каждый третий рубль будет вкладываться в укрепление капитальной базы города, без которой невозможно не только будущее развитие, но и нормальная текущая жизнь. Вложение инвестиционных средств в таком объеме стало возможным благодаря усилиям правительства, предпринимаемым в последние годы. Они привели к решению многих самых острых проблем текущего характера – повышение зарплаты работникам бюджетной сферы, устранение самых острых и аварийных ситуаций в городском хозяйстве, создание условий для прихода в город новых инвесторов и развития бизнеса действующими предприятиями. В общей сложности в ближайшие три года инвестиционные затраты бюджета составят более 300 млрд рублей – такие суммы еще несколько лет назад казались фантастикой.

Приоритеты отдадут следующим направлениям: строительство жилья для государственных нужд и связанной с ним социальной инфраструктуры; строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; инженерная подготовка территорий для жилищного строительства и реализации крупных инвестиционных проектов; развитие транспорта и дорожного хозяйства.

В рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» расходы на строительство жилья для государственных нужд по сравнению с 2007 годом увеличены в два раза и составят в 2008 году 14,5 млрд рублей, в 2009 году – 14,7 млрд рублей, в 2010 году – 15,5 млрд рублей. На эти средства планируется ввести в 2008 году 500 тыс. кв. метров, а в последующие два года – 1600 тыс. кв. метров.

В связи с изношенностью лифтового оборудования жилищного фонда Санкт-Петербурга на приобретение оборудования, модернизацию и реконструкцию лифтов в 2008 году планируется израсходовать 1 млрд рублей, в 2009-2010 годах – 3,2 млрд рублей. На развитие объектов инженерной инфраструктуры направят не менее 30 млрд рублей в год, что составит 140 процентов к 2007 году.

ГЛАВНОЕ – СЕТИ

На инженерную подготовку территорий в 2008 году запланировано 11,6 млрд рублей. В рамках инженерной подготовки территорий будет продолжено строительство объектов водоснабжения и водоотведения в южной части Санкт-Петербурга, строительство водоводов в северо-приморской части Санкт-Петербурга, реконструкция систем водоотведения правобережной части Невского района, строительство системы подачи воды в западную часть Васильевского острова. Проводимые городом мероприятия по инженерной подготовке позволят обеспечить водоснабжение и водоотведение районов новой жилой застройки «Славянка», «Новая Ижора», «Каменка», «Коломяги», «Северная Долина», а также ряда промышленных объектов; в зоне размещения автомобильных заводов «Ниссан», «Тойота» и «Дженерал Моторс». На это предполагается направить 5,1 млрд рублей.

В 2008 году объекты теплоснабжения будут профинансированы в объеме 4,7 млрд рублей. В связи с высокой степенью изношенности на строительство и реконструкцию тепловых сетей направят 3,2 млрд рублей с увеличением объема финансирования в 2010 году до 3,7 млрд рублей. Для обеспечения теплоснабжением объектов перспективного строительства кварталов севернее улицы Новоселов и «Северная Долина» в 2008-2009 годах планируется обеспечить ввод в 2010 году после реконструкции второй Правобережной котельной и котельной «Парнас-4». На газификацию поселков и пригородов Санкт-Петербурга в 2008 году предполагается направить 561 млн рублей с увеличением до 948 млн рублей к 2010 году. На эти средства проложат 141 км газопроводов и осуществят подключение более 10,5 тыс. жилых домов. 1 млрд рублей за три года направят на реконструкцию 155 км аварийных и самортизированных газопроводов и 10 газораспределительных подстанций.

ГОРОД СТАНЕТ СВЕТЛЕЕ

Не оставят без внимания и развитие наружного освещения города: на эти цели планируется выделить 1,6 млрд рублей за три года, в т.ч. в 2008 году – 529 млн рублей. Будут проведены работы по реконструкции освещения на 70 магистралях и 67 улицах города. На строительство и реконструкцию наружного освещения кварталов направят 1,5 млрд рублей. Всего планируется выполнить работы по 218 кварталам Санкт-Петербурга, в т.ч. в 2008 году – 75 кварталов на сумму 471 млн рублей.

Для ликвидации дефицита энергомощностей в проекте Адресной инвестиционной программы на 2008 год предусмотрено строительство подстанций для электроснабжения ряда районов Санкт-Петербурга в сумме 2,2 млрд рублей, в 2009 году – 2,3 млрд рублей, в 2010 году – 1,8 млрд рублей. К вводу в следующем году запланирована подстанция в Юго-Западной части Санкт-Петербурга, в последующие два года – две подстанции в Центральном районе и подстанция «Крестовская».

Полностью будут обеспечены финансированием целевые программы в области энергетики, в 2008 году – 2,7 миллиарда, в 2009 – 3,7 млрд рублей, в 2010 – 2,7 млрд рублей. На финансирование строительства и реконструкции дорог в 2008 году запланировано истратить 15,1 млрд рублей, что на 19 процентов больше, чем в году текущем. Чуть больше – 15,5 миллиардов планируется направить на развитие транспорта (+50 процентов к 2007 году), а за весь период 2008-2010 годов – 43 млрд рублей.

В рамках выполнения обязательств города по реализации инвестиционных проектов в 2008–2009 годах будут осуществлены работы по подготовке территорий, переустройству и выносу инженерных коммуникаций из зоны строительства Западного скоростного диаметра и на участке трассы «Надземный



Фото Николая Малышева

ДЕНЬГИ

экспресс», что крайне важно для решения транспортных проблем города. На указанные цели предусмотрено 885 млн рублей в 2008 году и 942 млн рублей в 2009 году.

НЕ ЗАБУДУТ И СОЦИАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Существенная инвестиционная поддержка будет оказана развитию социального комплекса. Быстрые темпы финансирования объектов здравоохранения и образования связаны как с новыми кварталами жилой застройки, так и с восстановлением изношенных основных фондов. На строительство и реконструкцию объектов здравоохранения за трехлетний период истратят 16,2 млрд рублей, в том числе в 2008 году – 5,2 млрд рублей. В следующем году планируется завершить работы по реконструкции детской больницы им. К.А. Раухфуса, санатория «Детские Дюны», гериатрического центра городской больницы № 36 на ул. Комсомола, госпиталя для ветеранов войн на Народной ул., строительству онкологической больницы в пос. Песочный. Также начнутся работы по строительству двух новых инфекционных больниц. В целом в АИП указаны 23 объекта здравоохранения.

За три года выделят 9,4 млрд рублей на строительство объектов физкультуры и спорта, в том числе, в 2008 году – 7 млрд рублей (завершение строительства футбольного стадиона на Крестовском острове, что потребует 5,4 млрд рублей и еще 11 объектов). Строительство объектов образования, культуры, социального обеспечения планируется профинансировать в 2008 году в объеме 9 млрд рублей, а в трехлетней перспективе выделить на эти цели не менее 18 млрд рублей.

ПРИОРИТЕТ – СТРОИТЕЛЬСТВУ И РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

Важнейшей особенностью бюджета будущих лет является резкое увеличение финансирования жилищных проблем. Кроме собственно жилищного строительства, город предлагает целый ряд мер для реализации принятых недавно решений в области жилищной сферы. Прежде всего, это финансирование пяти специальных программ, в рамках которых граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, смогут решить свои жилищные проблемы. Средства, выделяемые на реализацию этих программ, увеличиваются с 5,5 млрд рублей в 2008 году до почти 15,5 млрд рублей в 2010 году. Напомним, что в году текущем на реализацию жилищных программ выделено всего 1,3 млрд рублей.

Ускоренными темпами город будет проводить капитальный ремонт домов. В 2008 году на эти цели отдадут 10 млрд рублей, что на 1,4 млрд рублей больше предыдущего года, в том числе по строке капитальный ремонт домов 7,5 млрд рублей, ремонт фасадов – 2 млрд рублей и 1 млрд рублей, как уже говорилось выше, на реконструкцию лифтов. Расходы на капитальный ремонт жилого фонда в 2008 году на 80 процентов превысят федеральный стандарт. Все это позволяет уверенно говорить, что важнейшим приоритетом трехлетнего бюджета города является решение жилищных проблем горожан. Планируется, что городская очередь будет сокращена за ближайшие четыре года, т.е. период до 2011 года включительно, на 60 процентов, а расселение ветхого и аварийного фонда пойдет в два раза быстрее. За три года расходы на жилищно-коммунальное хозяйство в целом составят более 300 млрд рублей, что почти в два раза опережает расходы по другим отраслям.

Кроме этого, планируются масштабные ремонтные работы во всех сферах городского хозяйства. Так, в 2008 году общая сумма капитальных ремонтов составит более 26 млрд рублей. Это капитальный ремонт жилого фонда, включая фасады – 10 млрд рублей, благоустройство дворов – 3,6 млрд рублей, капитальный ремонт дорог – 3 млрд рублей, капитальный ремонт мостов, набережных и других дорожных сооружений – 800 млн рублей, капитальный ремонт зданий бюджетных учреждений – 5,5 млрд рублей, капитальный ремонт и реставрация объектов культурного наследия – 3,5 млрд рублей.

ПУБЛИЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Новым в бюджетном процессе является выделение публичных нормативных обязательств, т.е. обязательств перед физическими лицами. Это обязательства бюджета, выделенные в отдельную защищенную законодательством категорию, и подлежащие безусловному исполнению.

На оплату публичных нормативных обязательств только в сфере семейной политики в 2008 году израсходуют почти 2 млрд рублей и более 2 млрд рублей в последующие годы, всего 6,5 миллиарда.

В частности, предусмотрено повышение пособий при рождении детей с 2008 года (до 15 тыс. рублей на первого ребенка, 20 тысяч – на второго и 25 тысяч – на третьего),повышение пособий школьникам из малоимущих семей на 50 процентов; расширен круг получателей пособий за счет семей, в которых родители являются инвалидами и др. В целом же объем публичных нормативных обязательств бюджета составляет 8,1 млрд рублей в 2008 году с ростом до 9,5 млрд рублей в 2010 году.

Таким образом, социальная защищенность граждан сохраняется и усиливается с принятием нового бюджета города.

БЮДЖЕТ ОСТАНЕТСЯ ДЕФИЦИТНЫМ

В заключение Александр Никонов остановился на государственном долге города. Ранее предполагалось к 2010 году выйти на бездифицитный бюджет. Однако в представленном проекте государственный долг за 2008 год увеличится на 6,6 млрд рублей (на 1 января 2009 года не превысит 13,8 млрд рублей или 5 процентов от суммы доходов бюджета Санкт-Петербурга), а в 2009 году он составит уже 25,5 млрд рублей. Согласно основным параметрам, дефицит бюджета Санкт-Петербурга в 2008 году будет равен 30 млрд рублей или 10,7 процента от общего объема доходов без учета финансовой помощи из федерального бюджета, в 2009 году – 27 млрд рублей или 8,2 процента, в 2010 году – 22 млрд рублей или 6 процентов. При этом следует отметить, что из 30 млрд рублей дефицита в 2008 году 24 млрд рублей будут покрыты за счет остатков бюджетных средств.

ГУБЕРНАТОР ДОВОЛЬНА

Губернатор Валентина Матвиенко высоко оценила работу финансово-экономического блока правительства: «Комитет финансов проделал огромную работу. Вносимый на обсуждение документ – это результат многомесячного труда всего финансово-экономического блока, а также всех председателей Комитетов и глав районов в части их компетенции. Документ очень весомый, серьезный, аргументированный, взвешенный. Мы в очередной раз соблюдаем баланс между развитием социальной сферы и в то же время, не проедая популистски все средства, которые зарабатывают петербуржцы, мы создаем завтрашний день, развивая инфраструктуру для комфортного проживания. Сколько бы мы ни говорили красивых слов, цифры говорят убедительнее всего. Если с 2003 по 2008 год в 10 раз выросла инвестиционная программа – с 9 млрд до 102 млрд рублей – мне кажется, что уже даже самые злые оппоненты ничего не могут сказать. Каждый третий рубль, который заработает город в следующем году, пойдет на инвестиции. А если сюда добавить 26 млрд рублей на капремонт жилья, учреждений образования, здравоохранения, социальной сферы, то вы понимаете, насколько выросли расходы на поддержание старой и создание новой инфраструктуры. В бюджете четко выдержаны приоритеты. Задача номер один – решение жилищного вопроса и в этом смысле существенно выросли расходы на строительство жилья. Вот некоторые говорят – штаты растут. А как могут не вырасти штаты Комитета по строительству, КГА, Комитета по энергетике, Жилищного комитета и других, если уровень расходов в десять раз вырос? Это же должны делать люди. Это не те чиновники, которые бумажки пишут. Это специалисты, которые должны реализовывать серьезнейшие программы, принятые городом. Кстати, мы готовили отчет для Президента, так вот сумма содержания одного чиновника в Петербурге – одна из самых низких на Северо-Западе в расчете на одного жителя. Поэтому разговоры о раздувании штатов считаю неправильными. В данном случае вопросы управления городом требуют соответственного численного и кадрового состава. Если к этим средствам добавить средства федерального бюджета, то такого финансового ресурса именно на капитальные вложения, на развитие город не знал десятилетиями. И это тот шанс, который мы должны максимально использовать».



Фото Николая Малышева



Фото Николая Малышева

КОММЕНТАРИЙ

Михаил Осеевский, вице-губернатор:

– Во время обсуждения много говорилось о расходах, а мне хочется несколько соображений высказать о доходах. Доходы бюджета отражают экономическую политику, которую губернатор и правительство проводят в последние годы. К сожалению, в последнее время прозвучало достаточно много критики в адрес городского правительства целого ряда политиков в том, что экономическое развитие Петербурга – это миф, и все то, что происходит в бюджетной сфере, связано исключительно с появлением неких крупных компаний, которые в последние годы встали к нам на налоговый учет. Но если мы посмотрим на структуру доходов городского бюджета, мы сможем показать нашим оппонентам, что они в корне ошибаются. Важнейший инструмент развития городской экономики – это стимулирование инвестиций в основной капитал. Отражением этого является рост налога на имущество. Если мы посмотрим, то увидим, что с 2004 по 2006 год налог на имущество увеличился более чем на 60 процентов, или на 30 процентов в год. Налог на имущество – это здания, сооружения, все, что создано за последние годы. Точно такую же картину мы наблюдаем и в росте доходов физических лиц. Мы заинтересованы, чтобы наши граждане имели высокооплачиваемую, высокопроизводительную, высококвалифицированную работу. Здесь такая же картина – рост налогов с 51 млрд рублей до 84 млрд рублей, рост 60 процентов за два года, 30 процентов в год. Поэтому мы можем с умеренным оптимизмом заявить о том, что та политика, которую мы сформулировали в начале своей деятельности, дает свои результаты. И крупные налогоплательщики здесь ни при чем. На их долю приходится всего 25 млрд рублей, которые они вносят в качестве налогов.

СРОКИ ХОЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ СОКРАТИТЬ

Губернатор Валентина Матвиенко сообщила, что для повышения эффективности расходов, ею дано указание «еще раз пересмотреть регламенты и нормативы, сократить максимально сроки прохождения документов с участием застройщиков, еще раз внимательно их «просеять» и строго соблюдать все сроки, чтобы у нас не было торможения, чтобы мы быстро двигались в реализации крупных инфраструктурных проектов города». Кроме того, по мнению губернатора, правительство должно заботиться об опережающем росте доходов населения. «Надо принять постановление о минимальной заработной плате, — отметила градоначальница, — так как федеральным законодательством право устанавливать ее уровень дано субъектам РФ. Я прошу подготовить нормативный акт о минимальной зарплате, которая не должна быть ниже прожиточного минимума. Она должна быть выше, чем в среднем по России, так как у нас выше уровень жизни».

В заключение Валентина Матвиенко заметила, что, «несмотря на стабильное развитие городской экономики, не время почивать на лаврах. Теперь каждый процент роста доходов будет даваться большими усилиями. Тем не менее, мы обязаны искать источники для роста доходной базы, анализировать еще не использованные резервы. Я полагаю, что этот бюджет умеренно-оптимистичный, но реальный, надо только добавить оптимизма на 2009-2010 годы. Рост существенный, но потенциал города еще далеко не исчерпан».

КОНФЕРЕНЦИЯ

Архитектурный диалог

В рамках Международного инвестиционного форума, состоявшегося в Петербурге 5–7 сентября, прошла конференция «Архитектурный диалог», на которой ведущие отечественные и зарубежные специалисты обсудили некоторые вопросы градостроительства.

Кристоф Лангхоф, управляющий партнер LANGHOF GmbH (Берлин):

– Первый раз я побывал в Петербурге двенадцать лет назад. Это мой второй приезд в ваш город, и изменения впечатляют. Должен сказать, в Берлине и Петербурге архитекторы сталкиваются со сходными проблемами. После того как была разрушена Берлинская стена, я пришел к выводу, что спор о том, по какому пути должно развиваться городское строительство, лишен смысла. Кто-то является сторонником сохранения старых зданий, другие – сторонники новых застроек. У меня не вызывает сомнений, что важно определить городские районы со старой застройкой, которые должны оставаться неприкосновенными, и сохранить исторический облик города. Новые постройки должны возводиться в других районах. В Берлине этого сделано не было, что, на мой взгляд, является ошибкой. Город не может быть «законсервирован», он должен жить и развиваться, но не терять свой облик. Это процесс сложный, но очень важный. Нам нужно прошлое, но нужно и будущее.

Сергей Ткаченко, директор НИиПИ Генплана Москвы:

– Правительство Москвы постоянно сталкивается с этой проблемой. К счастью, пошел на убыль тот инвестиционный бум, который снес множество исторических зданий. Формируя новый Генеральный план, мы исходим из того, что большая часть строительства должна вестись за счет городского бюджета, и лишь некоторые здания будут возводиться за счет средств инвесторов. В Петербурге, на мой взгляд, проблема стоит еще более остро, так как Москва не имеет столь четко выстроенного архитектурного стиля, единого стандарта, более многообразна. Не вдаваясь в детали, приведу лишь один пример – памятник Петру I работы Зураба Церетели. Мнения о его художественных достоинствах расходятся, но он уже стал частью Москвы. Хотелось бы, чтобы в Петербурге отношение к исторической застройке было более бережным и аккуратным. Если городские власти, архитекторы и строители этого не учтут, исправить сделанное будет очень сложно, если вообще возможно. Нам приходится бороться с Мосстроем, добиваться решений правительства, разбирать этажи, возведенные по несогласованным проектам, но в Петербурге эта проблема окажется еще более сложной.

Сергей Чобан, глава Берлинского архитектурного сообщества, совладелец архитектурного бюро «nps tchoban voss» (Берлин):

– Я хотел бы обратить внимание участников нашего диалога не тенденцию, которая меня в последнее время настораживает. Бывая на выставках в разных странах и знакомясь с представленными на них проектами, трудно избавиться от впечатления, что города становятся похожими друг на друга. Не глядя на сопроводительную информацию, трудно определить, где будет возводиться тот или иной объект. Я воздержусь от рекомендаций, но, мне кажется, Петербург, как никакой другой город, должен сохранить свой образ, свое звучание. То же относится и к Краснодару, Сочи и другим городам. По-моему, худшее, что можно сделать в Сочи, это сделать его похожим на один из горнолыжных курортов Европы или Азии. Так же как Берлин может строиться только немцами, Петербург должен строиться только россиянами. Это к вопросу о взаимоотношениях с зарубежными инвесторами, архитекторами и строителями.

Юрий Рысин, главный архитектор Краснодарского края:

– Если Москва и Петербург, как здесь говорилось, в значительной степени пережили инвестиционный бум, то в Сочи он только набирает силу. Город уже испытывает серьезное инвестиционное давление, которое будет неизбежно усиливаться в ближайшие годы. Конечно, с точки зрения архитектуры, Сочи не имеет такой истории, как наши две столицы, но он тоже должен сохранить свой облик. То, что уже осознало архитектурное сообщество, еще не всегда находит понимание у городских властей. Открываются огромные возможности по освоению новых территорий, и для многих потенциальных инвесторов это создает большой соблазн. Отдавая должное мастерству и опыту иностранных специалистов, мы не возлагаем надежды исключительно на них. Здесь нужен определенный компромисс. Только мы сами должны решить, как будут выглядеть наши города. Очень интересные решения по реконструкции набережных, размещению новых объектов, предлагает присутствующий здесь Сергей Чобан со своими немецкими партнерами. Но очень важно, чтобы органы власти, архитекторы, специалисты по охране памятников понимали свою ответственность.



Фото Николая Малышева



Фото Николая Малышева

Еще одна проблема, с которой нам пришлось столкнуться – правовой статус намывных территорий. Как известно, пляжи, береговая полоса и шельфовая зона находятся в федеральной собственности. Намывные территории пока не имеют особого статуса, но это коммерческий проект, осуществляемый за счет средств инвесторов, здесь в дальнейшем могут возникнуть правовые проблемы. Пока мы даже называть их вынуждены гидротехническими сооружениями, что, конечно, не отражает действительности. Надеюсь, впрочем, что этого не произойдет, и Государственная дума уже до конца года примет соответствующие законы.

Эрик Ван Эгераат (студия «Erick van Egeraat associated architects» с филиалами в Лондоне, Праге и Москве):

– Я хотел бы добавить несколько слов по последней проблеме. Мы в Голландии познакомились с ней еще 40-50 лет назад, когда архитекторы столкнулись со строительством зданий на отвоеванных у моря землях. У нас эти территории имеют особый статус и специальные формы управления. Даже наличие законодательной базы и подзаконных актов не исключает необходимость многочисленных нормативных документов и, главное, механизма их исполнения. Для Петербурга это актуально не менее, чем для Сочи.

Макс Дудлер, архитектор (Германия):

– Мне приходилось много работать в исторической среде старых городов и очень интересно побыть в Петербурге, который, на мой взгляд, является настоящей жемчужиной среди городов мира. Он по праву относится к числу красивейших европейских городов, а понятие европейского города связано, прежде всего, со стабильностью. Любой современный город должен развиваться и застраиваться новыми зданиями, но это не должно входить в противоречие с историей. Еще один важный момент, который необходимо учитывать архитекторам, это внутренние интерьеры проектируемых зданий, которые не должны приходить в противоречие с оформлением фасадов. Мы стараемся рассматривать город, как большой дом, прорабатывать все детали, вплоть до мебели.

Александр Скокан, главный архитектор, член-корреспондент РААСН, член корреспондент Международной Академии архитектуры, лауреат государственной премии России:

– Мне кажется, Петербург очень важен для всей российской культуры и русской градостроительной культуры. Он занимает особое место и показывает, какими мы могли бы быть, но не стали. Поэтому сохранение города, его черт и особенностей касается не только Петербурга и его жителей, но и всех россиян. Неслучаен поэтому интерес, который проявляют к нему архитекторы России и всего мира. Примерно с середины 90-х годов в архитектуре стало формироваться стремление к «самоценной» архитектуре, решениям, которые не скованы постоянной оглядкой на окружающую среду. Отечественная архитектура значительно продвинулась вперед, появилось довольно много интересных архитектурных сооружений во многих городах страны, но, если говорить в целом о нашей городской среде, мы не можем быть довольны тем, что происходит. Наряду с отдельными архитектурными успехами мы видим, как разрушаются наши города, меняется их облик. С одной стороны, не избежать нового городского строительства, но мы должны научиться строить в исторических городах. В Москве отсутствуют жесткие градостроительные регламенты, на все вопросы есть некие советы, коллегиальные рассмотрения и т.д. К сожалению, это ведет если не к коррупции, то к принятию не всегда оправданных решений. Хотелось бы, чтобы Петербург этого избежал. В начале 90-х годов в Москве на выставке немецкой архитектуры я обратил внимание на проект нового здания на Фридрихштрассе. Он сопровождался пояснительной запиской, которая в Голландии начиналась с того, что, поскольку разрешенная высота зданий на Фридрихштрассе не может быть более 23 метров, то проект не предусматривает большей высоты, а далее уже шло описание проекта. Такой подход, как мне кажется, был бы весьма полезен для Петербурга. Это вопрос нашей культуры, нашей законопослушности и дисциплины.

Александр Викторов, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга:

– Сегодня были затронуты многие, хотя далеко не все вопросы градостроительства. На мой взгляд, главной положительной тенденцией, которую мы наблюдаем в последние годы, является тот факт, что для участников строительного рынка становятся все более понятны правила игры. К сожалению, пока не готов новый генплан, но эта работа активно ведется всеми заинтересованными сторонами. Необходимы общественные слушания, как бы трудно они подчас ни проходили, тщательная подготовка проектной документации и неукоснительное следование им в ходе строительства.

Кристоф Лангхоф:

– Мне приходилось слышать мнение, что, пока цены на жилье растут так стремительно, как это происходит в Петербурге, о качестве архитектуры и строительства говорить сложно. Действительно, рыночные отношения не могут решить всех проблем. Нужны нормативные документы, тщательный контроль за качеством работ. Но можно привести пример, когда в Токио 15–20 лет назад стоимость жилья выросла до заоблачных высот, и этот процесс постепенно прекратился. И все же земля в центре города стоила очень дорого. Проектировать и строить качественно оказалось выгодно, и Токио стал одним из красивейших в архитектурном смысле городов мира. Для жителей городов важно не только наличие рабочих мест, но и качество жизни. Уверен, что скоро и в России люди будут выбирать, в каком городе им жить, и выбор будет сделан в пользу тех, где лучше условия для обучения детей, чья архитектура радует глаз, создана и четко работает инфраструктура.

АЛЕКСАНДР БЕЛИКОВ



Фото Николая Малышева

| ДОМ МУРУЗИ

Первый этап

Компания «Авентин» – член Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти завершила первый этап расселения дома Мурузи, история которого получила широкий резонанс в Санкт-Петербурге.

Напомним, что здание на Литейном, 24, более известное как дом Мурузи, пострадало в связи с новым строительством по соседству. Компания «Петербургстрой» приняла решение разобрать здание флигеля, примыкающего к дому Мурузи, на Литейном, 26. По словам генерального директора ООО «Петербургстрой» Игоря Веренича, разборка флигеля была необходима для дальнейшего строительства нового объекта площадью 7 тыс. кв. метров. К реализации проекта компания приступила на основе инвестиционного договора с Министерством обороны РФ.

Здание рядом с домом Мурузи несколько лет стояло необитаемым до тех пор, пока на него не обратили внимание инвесторы. Оно действительно нуждалось в разборке, не исключено, что могло и рухнуть, если бы им не занялись строители. После разборки флигеля в апреле прошлого года на фасадах дома Мурузи появились трещины, и здание начало постепенно деформироваться. Как выяснилось, трещины возникли из-за подвижек грунта.

ООО «Петербургстрой» понесло наказание в виде штрафа в максимальном размере, и вынуждено было приостановить строительные работы на Литейном проспекте, 26. Кроме того, город обязал компанию совместно с администрацией Центрального района заняться частичным расселением жителей дома на Литейном проспекте, 24.

К настоящему времени компания «Петербургстрой» практически реабилитировала себя в глазах городских чиновников. Первая часть обязательств выполнена, нанимателям социального жилья квартиры предоставлены. 30 августа администрацией Центрального района Санкт-Петербурга был подписан акт приема-передачи 12 квартир, приобретенных в соответствии с постановлением правительства.

На втором этапе – расселение собственников. По информации специалистов администрации Центрального района, в целом пострадало 58 семей собственников. Для них компания предлагает два варианта: либо выкуп жилого помещения, либо другое жилье. При большом желании собственник может вернуться в свой дом на Литейном проспекте, 24, но лишь после того, как будет проведена реставрация.

Как планируют строители, реставрацию можно будет начать, расселив часть дома и получив результаты обследования фундамента всего здания, которое выполняет ЗАО «НПО Георекнструкция-Фундаментпроект».



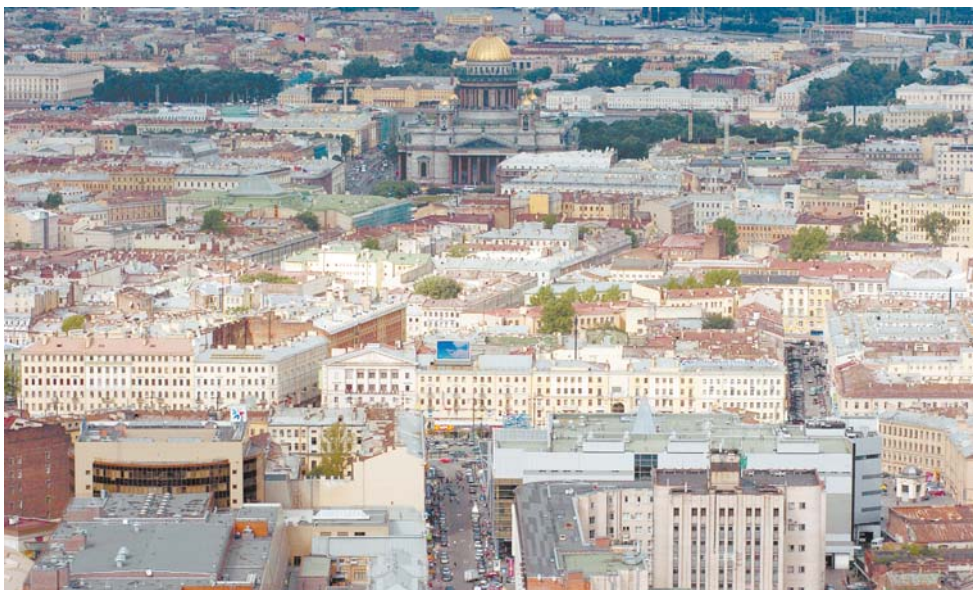
Фото Владимира Типеса

По оценкам специалистов, в настоящее время состояние дома Мурузи стабильное, и никаких изменений конструкций здания и грунтовых подвижек не наблюдается. Строительство нового объекта на соседнем участке ООО «Петербургстрой» может продолжить, получив разрешительную документацию.

| НАСЛЕДИЕ

Надо уточнить

Депутат Алексей Ковалев (фракция «Справедливая Россия») внес на рассмотрение Законодательного собрания Санкт-Петербурга проект постановления «О законодательной инициативе о принятии Федерального закона «О внесении изменения в Земельный кодекс Российской Федерации».



Как пояснил г-н Ковалев, Земельный кодекс РФ ограничивает оборот земельных участков, занятых объектами, включенными в Список всемирного наследия (статья 27), среди которых исторический центр Санкт-Петербурга, его пригороды и фортификационные сооружения.

Напомним, что исторический центр Ленинграда с относящейся к нему группой памятников, а также дворцово-парковые ансамбли, расположенные в пригородах, были включены в Список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО по заявке СССР в 1990 году. По состоянию на 2006 год в списке Всемирного наследия 830 объектов (в том числе 644 культурных, 162 природных и 24 смешанных) из 138 стран.

По мнению депутата, неудачная формулировка Земельного кодекса ограничивает оборот земли в Санкт-Петербурге. «Указанное обстоятельство делает незаконным, в частности, выделение принадлежащих городу земельных участков для ТСЖ. Данная мера является чрезмерной, поскольку Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» запрещает отчуждение из государственной собственности не земель, включенных в Список всемирного наследия, а памятников и ансамблей, включенных в Список всемирного наследия (статья 50), – считает г-н Ковалев. – Указанное означает, что Земельный кодекс Российской Федерации в части оборота земель, занятых объектами, включенными в Список всемирного наследия, противоречит Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Предлагаемый проект постановления направлен на урегулирование сложившейся ситуации и устранение противоречия в федеральном законодательстве.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

| ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

ЭКСПЕРТИЗА НЕ НУЖНА?

Прокуратура Санкт-Петербурга просит Законодательное собрание устранить нарушения законодательства об экологической экспертизе.

В Законодательное собрание внесено представление прокурора Санкт-Петербурга от 26 июля 2007 года N 7-218-07 об устранении нарушений законодательства об экологической экспертизе.

Как пояснили в прокуратуре, в настоящее время органами государственной власти Российской Федерации вносятся изменения в нормативные правовые акты, регламентирующие градостроительную деятельность, а также иные нормативные правовые акты, касающиеся названной деятельности. В силу изменений статей 11 и 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе» с 1 января 2007 года государственная экологическая экспертиза проектов строительства, реконструкции зданий, сооружений, благоустройства территории не проводится. Вместе с тем в нормативных правовых актах Санкт-Петербурга критерием оценки законности уничтожения и повреждения зеленых насаждений при реализации проектов строительства, реконструкции зданий, сооружений, благоустройства территории выступает наличие или отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы. Так, в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 5 закона Санкт-Петербурга от 21 мая 2004 №254-38 «Об охране зеленых насаждений» не является противоправным повреждение или уничтожение зеленых насаждений в случае реализации проектов строительства, реконструкции зданий, сооружений, благоустройства территории, утвержденных в установленном порядке и имеющих положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Прокурор просит депутатов привести указанный закон Санкт-Петербурга в соответствие с действующим федеральным законодательством. Отметим, что согласно закону «Об экологической экспертизе» 174-ФЗ, государственная экологическая экспертиза объектов регионального уровня (статья 12) выполняется на все виды градостроительной документации, в том числе:

1) схемы и проекты районной планировки административно-территориальных образований;

2) генеральные планы городов, других поселений и их систем;

3) проекты городской и поселковой административной черты, а также сельских поселений;

4) генеральные планы территорий, подведомственных органам местного самоуправления, а также селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон;

5) проекты детальной планировки общественного центра, жилых районов, магистралей городов;

6) проекты застройки кварталов и участков городов и других поселений.





ЭНЕРГЕТИКА

Новая электростанция

7 сентября 2007 года в торжественной обстановке забита первая свая в основание нового энергоблока Первомайской ТЭЦ-14 ОАО «ТГК-1» – фактически, новой станции, призванной заменить морально и физически устаревшие мощности действующей ТЭЦ.

Объем финансирования проекта на первом этапе (две парогазовые установки мощностью 180 МВт и 135 Гкал/ч каждая) составит около 15 млрд рублей. В ходе открытого конкурса генеральным подрядчиком по проекту выбрана ОАО «Компания ЭМК-Инжиниринг» (Москва). Поставщиком основного оборудования, как было объявлено на церемонии начала строительства, станет концерн «Силовые машины».

Строительство нового энергоблока будет вестись за счет средств ТГК-1 в рамках инвестиционной программы компании на 2006–2015 годы и позволит повысить надежность энергоснабжения прилегающих районов Санкт-Петербурга, а также обеспечить перспективные нагрузки в одной из наиболее динамично развивающихся городских зон.

Одна из важнейших особенностей проекта состоит в том, что замена действующих агрегатов на более современные и принципиальное изменение используемой на станции системы технического водоснабжения (с прямоточной на оборотную) позволят существенно улучшить экологическую обстановку на юго-западе Петербурга и в прилегающей части акватории Финского залива.

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, выступая на торжественной церемонии начала строительства, отметила, что программа технического перевооружения энергетических мощностей «жизненно необходима для города». «Мы закладываем основу гарантированного энергоснабжения и развития города», – подчеркнула губернатор.

Первомайская ТЭЦ-14 была пущена в эксплуатацию 30 марта 1957 года. С тех пор прошло 50 лет. Установленная электрическая мощность – 330,0 МВт. Установленная тепловая мощность – 1773,0 Гкал/ч.

Обеспечивает тепловой энергией промышленные предприятия, жилые и общественные здания юго-западной части Санкт-Петербурга. В зоне теплоснабжения станции проживают около 500 тысяч человек, а также находятся крупные промышленные предприятия, такие как ОАО «Кировский завод» и ОАО «Северная верфь».



Фото Николая Малышева

Техническое перевооружение Первомайской ТЭЦ-14 включено в список первоочередных проектов инвестиционной программы ОАО «ТГК-1» на 2006–2015 годы и в список основных проектов подписанного в июле 2006 года соглашения между правительством Санкт-Петербурга и РАО «ЕЭС России».

Оно предусматривает полную замену устаревшего и малоэффективного оборудования действующей ТЭЦ в два этапа. Первый этап – строительство двух парогазовых установок типа ПГУ-180 (электрическая мощность 180 МВт, тепловая – 135 Гкал/ч) с последующим выводом из эксплуатации исчерпавших ресурс основных агрегатов.

Второй этап – строительство третьего энергоблока ПГУ-180 и полный вывод из эксплуатации старого генерирующего оборудования ТЭЦ.

Ввод в строй первого энергоблока запланирован на IV квартал 2009 года, второго – на IV квартал 2010 года, третьего – на IV квартал 2013 года.



Фото Николая Малышева

ПЛАНИРУЕМЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Размерность	2005	2015
Установленная электрическая мощность	МВт	330	540
Установленная тепловая мощность	Гкал/ч	1 773	1702
Отпуск электроэнергии	млн кВт/ч	811	2 995
Отпуск теплоэнергии	тыс. Гкал	2 012	2 774

Программа «Сухой подвал» приобретает статус международной

Инициированная группой компаний «Пенетрон-Россия» программа «Сухой подвал», приобретает статус международной. Как оказалось, проблема затоплений жилых зданий и социально-важных объектов грунтовыми водами актуальна не только для столицы среднего Урала (по данным проведенного исследования, более 60 процентов жилых зданий Екатеринбурга затоплены грунтовыми водами), аналогичная ситуация складывается в соседнем Казахстане.

В этом году в Кызылорде стартовала специальная программа по реконструкции и благоустройству подвальных помещений. Это один из болезненных вопросов региона. Капитальный ремонт будет проведен в 267 многоэтажках. Подвалы – это настоящее бедствие Кызылорды. Большинство из них находится в удручающем состоянии. Из-за скопления воды и нечистот они стали источником постоянной сырости, резкого запаха, комаров и санитарно-эпидемиологических проблем. Это последствия изношенности инженерных коммуникаций и систематического нарушения правил их эксплуатации. Такая ситуация наблюдается уже не первый год и, как показало время, кооперативы собственников квартир не в силах с ней справиться. В этом году на помощь жителям пришло государство. На реализацию этой программы выделяется более миллиарда тенге. Полностью проблема затопления решится к 2010 году.

Для решения этой актуальной проблемы властями Кызылорды были выбраны технологии «Пенетрон». До конца текущего года специалисты компании «Пенетрон-Россия» отремонтируют более 40 жилых зданий.

Что касается России, то проект имеет свои особенности реализации. Президент Группы компаний «Пенетрон-Россия» Игорь Черноголов намерен создать новый рынок, предложив зарабатывать миллиардные состояния на аренде затопленных подвалов. Рентабельность такого бизнеса беспрецедентна. А затопленных подвалов для этого достаточно.

По оценкам девелоперов и риэлторов, потребность в офисных и торговых площадях в городах-миллионниках сегодня, как никогда, велика. По данным независимых экспертов, при существующих, самых мощных темпах деловой застройки в Европе острейший дефицит в коммерческой недвижимости в России может быть снят только к 2015 году. Пока конъюнктура такова, что ненасыщенность рынка позволяет получать максимальную прибыль, как оказалось, и без огромных инвестиций в строительство новых офисных помещений. По словам Игоря Черноголова, проблему решить просто, получив в аренду затопленный подвал. «Весной этого года в Екатеринбурге мы провели уникальное для России исследование, которое до нас никто и никогда не делал. Мы обследовали подвальные помещения жилых домов в самых разных районах города на предмет их затопления. В 80 процентах из них стоит вода в сезон паводка! 60 процентов жилых домов затоплены всегда! Уверяю вас, такая пропорция наблюдается во многих городах России, и не только России. Между тем все это – объекты для инвестиций, выгодных настолько, что их можно сопоставить с прибылями игорного бизнеса, разве что с той разницей, что налоговое бремя гораздо меньше!». Идея осушать подвальные помещения по уникальной технологии PENETRON для дальнейшей сдачи их в аренду пришла Черноголову после поездки в Лондон: «Супруга и дочь выбрали Лондон для изучения английского в престижной языковой школе. Как оказалось, занятия там проходят в престижном районе, но с одним только «но»: учат языку там в подвале. Разумеется, таковым его можно назвать по формальным признакам. Респектабельные классные комнаты напичканы современным оборудованием, но по существу они остаются подвальными помещениями».

В мегаполисах существуют одни и те же проблемы: в центре города земельные ресурсы для строительства новых офисных зданий ограничены. Но как вести собственный бизнес, особенно если он ориентирован на сферу услуг и работу с клиентами, и удобное местоположение офиса в престижном районе играет не последнюю роль? А если это исторический центр? Все просто, уверяет Игорь Черноголов. Выгодно найти затопленный подвал. Почему именно затопленный? Рыночные ставки на его аренду в столь плачевном состоянии составляют сущие копейки. Затраты на проведение в них ремонтных и восстановительных работ с применением проникающей гидроизоляции PENETRON не превысят $180 за квадратный метр сдаваемой в перспективе арендной площади. Если учесть существующий дефицит коммерческой недвижимости в мегаполисах и расценки на офисные или торговые помещения, то срок окупаемости вложенных инвестиций составит не более пяти, а то и четырех месяцев!

Уникальная проникающая гидроизоляция «Пенетрон», выпускаемая заводом гидроизоляционных материалов (г.Екатеринбург), позволяет, не откапывая здания, восстанавливать нарушенную гидроизоляцию фундамента изнутри здания. При использовании Пенетрона повышается водонепроницаемость бетона более чем на четыре ступени, морозоустойчивость – более чем на 100 циклов. При этом срок действия проникающей гидроизоляции равен сроку службы самой бетонной конструкции. В результате применения Пенетрона повышается прочность здания, его безопасность, увеличивается срок эксплуатации сооружения в целом и решается главная задача – в жилых зданиях восстанавливается здоровая атмосфера. При этом затраты на восстановление гидроизоляции фундамента по технологии «Пенетрон» в четыре раза меньше в отличие от технологий с использованием традиционных материалов.

Расширение географии проекта «Сухой подвал» требует увеличения поставок материалов «Пенетрон». В этой связи на начало сентября на Екатеринбургском заводе гидроизоляционных материалов намечен рабочий пуск новой линии по производству гидроизоляционных смесей «Пенетрон». В результате пуска второй очереди производственная мощность завода увеличится более чем в пять раз.

Между тем увеличение производственных мощностей связано также с ростом объемов строительства, а также за счет замещения традиционных материалов для гидроизоляции (таких как битум и рубероид). Иностранные застройщики активно используют Пенетрон уже много лет, поскольку его применение на стадии строительства снижает издержки на строительство и последующее содержание объекта до 30 процентов. Следует отметить, что в контексте приоритетного национального проекта это становится важным аспектом по строительству доступного и действительно комфортного жилья.

620076, Екатеринбург, пл. Жуковского, 1
Тел./факс: (343) 217-02-02
e-mail: info@penetron.ru
www.penetron.ru
198064, Санкт-Петербург, ул. Заставская, 14а
Тел.: (812) 380-01-83, 380-01-84
e-mail: info@aliancebaltika.ru
www.aliancebaltika.ru
Товар сертифицирован
На правах рекламы

застройщик ЗАО «Озерки», лиц. № Д 329868
рег. № ГС-2-781-02-22-0-7825696286-000492-1
от 28 июня 2002 г.



Элитный малоэтажный квартал на берегу Нижнего большого Суздальского озера

5-7 минут езды до станций метро «Пр. Просвещения» и «Озерки»

Большой выбор квартир и таунхаусов

Центральные городские инженерные коммуникации

Комплексное благоустройство территории и береговой линии озера

Спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном, детский сад, магазин, аптека, автомойка

Автономная котельная

Круглосуточная охрана

Профессиональная эксплуатация



жилой квартал
НОВАЯ СКАНДИНАВИЯ

отдел продаж
тел.: +7 (812) 336-00-94, 970-47-45
www.newscandinavia.ru

АТ-Альянс
ЗАО «Озерки»

ИПОТЕКА
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
СБЕРБАНК РОССИИ
Абсолют Банк
БАЛТИНВЕСТБАНК

Большая Строительная Энциклопедия ТЕХЭКСПЕРТ

Том I

- Правовая и нормативно-техническая информация (СНиПы, ГОСТы, ГОСТы Р, СП и т.д.)
- Справочная информация по технологии строительных работ, материалам и оборудованию
- Типовая проектная документация. Строительные конструкции, изделия и узлы
- Документы, регламентирующие охрану труда и кадровые вопросы на предприятиях

Центр нормативно-технической документации
РОССИЙСКАЯ СЕТЬ ТЕХЭКСПЕРТ

ПРИНИМАЙ В РАБОТУ!

ОБРАЩАЙТЕСЬ ЗА ЭЛЕКТРОННЫМИ СИСТЕМАМИ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ
В СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ЦЕНТР РОССИЙСКОЙ СЕТИ «ТЕХЭКСПЕРТ»:
(812) 34-784-34 ▪ SPB@CNTD.RU ▪ WWW.CNTD.RU

Лучшее окно – тепловое зеркало

Санкт-Петербург – самый северный мегаполис мира. Петербуржцам не хватает солнца и тепла, а потому часты депрессии, плохое настроение и уныние. Как сделать так, чтобы солнца в нашей жизни было больше? Вопрос риторический.

С природой не поспоришь, а обещанное потепление хотя и наступает потихоньку, не скоро еще превратит наши края в субтропики. И все-таки впустить в свой дом побольше солнца можно. Об этом давно догадались американцы – они делают окна от пола до потолка. Какой-нибудь скептик скажет: «конечно, у них тепло, можно и с такими окнами жить, а как быть нам, северянам?» Пожалуй, несколько лет назад ответа на этот вопрос не было, но современные технологии строительства позволяют и не такое. Гость нашей редакции коммерческий директор компании «Арсенал-Н» Ринат Шайдулин.



– Ринат Анатольевич, можно ли в наших северных широтах строить стеклянные стены?

– Абсолютно в этом уверен. Наша компания существует на рынке 12 лет, и за это время добилась значительных успехов. Для чего нужны окна в зданиях? Современные оконные системы должны не только пропускать свет и являться элементами архитектуры здания и интерьера помещения, но и эффективно выполнять тепло-, воздухо- и звукозащитные функции. Ни для кого не секрет, что стоимость энергии неуклонно растет, а вместе с ней увеличивается и стоимость тепла. Поэтому необходимость сохранить тепло, уходящее сквозь окна, становится все более актуальной. Более того, теплопотерями проблема не ограничивается – есть еще не праздные в городских условиях проблемы – шумоизоляция, вредное влияние ультрафиолетового и инфракрасного излучений и другие неприятности. Поэтому к выбору окон надо подходить не формально. Сегодня существуют разные технологии, которые защищают наши дома от вышеперечисленных неприятностей.

– И какую технологию предлагает ваша компания?

– На данный момент наиболее прогрессивным методом эффективного остекления является так называемое «Тепловое зеркало», который американский журнал «Популярная наука» отнес к одному из ста наиболее значимых изобретений для дома последнего тысячелетия.

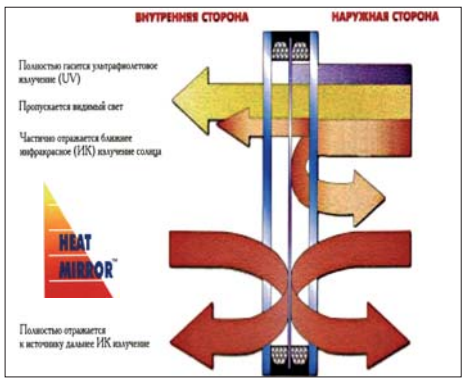
Основным компонентом стеклопакета «Тепловое Зеркало» является полимерная пленка с низкоэмиссионным напылением, которая пропускает через стекло свет, одновременно отражая тепловые (инфракрасные) лучи и на 99,5 процентов, блокируя вредные ультрафиолетовые. Благодаря своей уникальной конструкции стеклопакеты «Тепловое Зеркало» уменьшают теплопотери в помещении на 57 процентов, необходимость дополнительного кондиционирования – на 30 процентов и позволяют достичь показателя термического сопротивления окон, близкого по значению к термическому сопротивлению стен. И это – при сохранении полной прозрачности! Наши окна отличаются повышенной огнестойкостью, на 18 процентов уменьшают внутреннее запотевание и обладают самой современной системой звукоизоляции. Имея толщину и прозрачность, аналогичную обычным однокамерным стеклопакетам, «Тепловое Зеркало» работает лучше, чем повсеместно применяемые 2-камерные окна, а затраты на их установку окупаются в течение 1 года, в то время как обычные однокамерные стеклопакеты – только за 15–20 лет.

– За счет чего стеклопакеты «Тепловое Зеркало» добиваются такого эффекта?

– Стоит, наверное, напомнить, что основными причинами потерь тепла через окна являются теплопроводность, конвекция и тепловое излучение. Не вдаваясь в подробности, можно сказать, что обычный путь решения этих проблем – монтаж громоздких окон с многослойным остеклением, использующийся с незапамятных времен. Однако в силу своих конструктивных особенностей такое остекление решает вопрос теплопотерь недостаточно эффективно, а вот издержки при строительстве и эксплуатации сооружений подобные окна повышают ощутимо. Особенность «Теплового Зеркала» в специальной пленке, которой покрывается стекло. Она не только помогает сохранить тепло, избавить от проникновения вредных лучей, но и просто защищает от любопытных глаз, так как является зеркальной. То есть отпадает необходимость установки жалюзи или вывешивания штор даже на первых этажах.

– Можете ли Вы сказать, исходя из собственного опыта, где чаще устанавливаются подобные стеклопакеты?

– За 12 лет работы на рынке мы установили десятки, если не сотни «Тепловых Зеркал». Пока преимущественно в коммерческой недвижимости и жилых домах. Однако, на мой взгляд, небольшой вес, высокая отражающая способность в разных диапазонах излучения, возможность выбора типов пленки с различными показателями в зависимости от характера климатических условий, уровня теплоизоляции окон, этажности, ориентации по сторонам света позволяют применять стеклопакеты как в жилых домах, так и в общественных зданиях массового строительства. Вследствие уменьшения температурных колебаний возле окон с «Тепловым Зеркалом» и способности данного вида остекления определять и пропускать активные фотосинтетические излучения, создаются благоприятные условия для роста растений. Поэтому, мне кажется, целесообразно устанавливать такие стеклопакеты, в том числе и на горизонтальных и вертикальных поверхностях теплиц, зимних садов и оранжерей.



«Тепловое Зеркало» может использоваться также на фасадах зданий с большой площадью остекления и везде, где требуется, как хорошая светопроницаемость, так и высокая солнцезащита и сохранение тепла, например в школах, музеях, библиотеках. Я уже говорил, что окна с «Тепловым Зеркалом» являются прозрачными с одной стороны и зеркальными с другой, поэтому способны защищать о т посторонних глаз любые помещения на первых этажах зданий – квартиры, банки, офисы. Одним словом, уникальные свойства стеклопакетов «Тепловое Зеркало» очевидны, а выгоду их использования в конкретном случае каждый сможет увидеть сам.

– И последний вопрос. Вы работаете только со строителями или и с простыми людьми тоже? Может ли к вам обратиться простой петербуржец, решивший поменять окна в своей квартире?

– Конечно. Мы работаем и с физическими, и с юридическими лицами. Так что обращайтесь, не пожалеете.

ООО «Арсенал-Н»
Санкт-Петербург, пр. Гагарина, 2
Тел.: 327-90-00, 327-95-55

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7810052507-014698-1 от 24.07.2006 ФАС и ЖКХ

Нормативная база, которая сохранит от пожара

Петербург переживает строительный бум, инвесторы в целях экономии стремятся создавать многофункциональные объекты коммерческой, а в последнее время и жилой недвижимости. В то же время инвестиционно-строительный комплекс живет по нормативам, в которых не прописаны условия пожарной безопасности зданий, начиненных помещениями разного назначения.



Технические условия, предусматривающие обеспечение пожарной безопасности, базируются на нормативной базе, созданной в советское время, когда не было высотных зданий (объекты общественного назначения не выше 50 метров, жилая недвижимость – не выше 75 метров). Сегодня торговый комплекс может совмещать торговые, складские и производственные помещения, жилые объекты – торговые помещения, спортивные залы, подземные парковки и т.д.

Понятно, что без индивидуального подхода в разработке проектной документации сегодня обойтись практически невозможно, тем более что российская градостроительная практика позволяет создавать документацию по обеспечению пожарной безопасности конкретного объекта. Ведь мероприятия по противопожарной защите являются неотъемлемой частью строительства на всех его этапах, начиная от проектирования и заканчивая эксплуатацией объекта, так как принятые по этому вопросу решения отражаются на техническом оснащении здания. В связи с этим вопросы пожарной безопасности необходимо учитывать уже на начальных этапах проектирования, что даст возможность получить оптимальный конечный результат.

ООО «Центр пожарно-технической экспертизы» занимается проведением экспертизы организационных и технических решений по обеспечению безопасности людей и недвижимого имущества от пожара уже 10 лет. Управляющий и инженерный персонал Центра – опытные и квалифицированные специалисты, имеющие значительный опыт работы в органах пожарной охраны. Специалисты Центра поддерживают тесные контакты с сотрудниками Всероссийского НИИ противопожарной обороны, Академии работников противопожарной службы, практическими работниками противопожарной обороны.

«Мы ведем тщательный мониторинг всего происходящего в области обеспечения пожарной безопасности объектов различного назначения, – отмечает директор ООО «Центр пожарно-технической экспертизы» Федор Пешков, – это позволяет оперативно реагировать на любые новации в данной сфере, предлагая нашим заказчикам полный спектр услуг на основе передовых методов проектирования противопожарной защиты».

«Разрабатывая технические условия или решения по проектированию противопожарной защиты объекта, мы стремимся к возможной минимизации затрат на выполнение мероприятий по противопожарной защите при обеспечении достаточности этой защиты», – сообщил технический директор ООО «Центр пожарно-технической экспертизы» Андрей Иванов.

Кроме экспертиз и составления технических условий, Центр пожарно-технической экспертизы проводит пожарно-техническое обследование зданий и сооружений с разработкой предложений по обеспечению требуемого уровня их пожарной безопасности, экспертную оценку эффективности и достаточности противопожарной защиты объекта.

В области организационных мероприятий Центр осуществляет разработку распорядительных документов для предприятий, учреждений и организаций, правил и инструкций по пожарной безопасности,



предоставляет экспертную оценку уровня пожарной безопасности зданий по заданию страховых компаний, оказывает помощь в получении согласований в Росстрое России и государственной экспертизы.

За годы работы Центр пожарно-технической экспертизы предоставил технические решения ряду таких крупных проектов, как торгово-развлекательные комплексы ЗАО «Адамант», ТРК «Планета Нептун», банковский комплекс ГУ Центробанка РФ по Санкт-Петербургу, Юго-Западные очистные сооружения Санкт-Петербурга, гостиница «Мариотт» проч.

«Мы подготовили технические условия по противопожарной защите не только для новых зданий и сооружений, но и для многих памятников архитектуры», – отметил Федор Пешков. – Среди таких объектов можно назвать восточное крыло Главного штаба Государственного Эрмитажа, многофункциональный бизнес-центр на Шпалерной улице, 18, музей А.В. Суворова, главный корпус Мариинской больницы на Литейном проспекте, 56, и многие другие объекты. Сейчас наши специалисты разрабатывают технические условия по противопожарной защите реконструируемых объектов Новой Голландии.

Центр аккредитован в Северо-Западном региональном центре МЧС России. В 2007 году коллектив Центра пожарно-технической экспертизы награжден национальной народной наградой – орденом «Созидатель Петербурга».

ООО «Центр пожарно-технической экспертизы»
190000, Санкт-Петербург, пер. Антоненко, 10, пом. 22
тел./факс 570-46-68

Лиц. №1/03125 от 25.12.2003

Чтобы сказку сделать былью

Часто мы сталкиваемся с такой ситуацией, когда есть желание приобрести квартиру в новом или строящемся доме, а какую выбрать при этом строительную компанию – определиться не можем.

Страх потерять с трудом нажитые деньги или ипотечный кредит, попасть в число обманутых дольщиков ставит в затруднительное положение любого горожанина. В поисках недорогого и вместе с тем комфортного жилья граждане обращают внимание на крупные строительные компании, которые, что называется, «на слуху». Между тем в Санкт-Петербурге есть и небольшие, но хорошо зарекомендовавшие себя фирмы, которые вот уже не первое десятилетие верой и правдой служат на благо людям.

Впервые о себе ЗАО «Русская сказка» заявила в 1994 году как инвестиционно-строительная компания, начав с реконструкции жилищного фонда и зданий общественного назначения – кафе, ресторанов, больниц и общежитий. За два года ими было реконструировано 18 тыс. кв. метров зданий и сооружений. В один ряд с проектированием, организацией и управлением строительным процессом, привлечением инвестиций для строительства, оценкой недвижимости встала и благотворительность. Не случайно уже через год, в 2005 году, ЗАО «Русская сказка» получила высокую награду благотворительного фонда «Меценаты столетия» за «благородство помыслов и дел» – золотую медаль «Национальное достояние». С 1996 года фирма приступила к строительству нового жилья в качестве генподрядчика-инвестора. Первым объектом стал дом на Ключевой улице, 23 площадью 9,2 тыс. кв. метров. Затем была серия пятиэтажных панельных домов в пос. Шушары. В успешной реализации проектов важную роль играют мастерство и знания, помогающие фирме с самого начала правильно оценить потенциал земельного участка, спроектировать и определить месторасположение жилого комплекса, чтобы впоследствии построить качественные дома.

С 2001 года компания выступает в качестве заказчика-инвестора при строительстве трех девятиэтажных домов с полной отделкой и благоустройством территории на Пискаревском пр., 159. В 2004 году ЗАО «Русская сказка» – застройщик-заказчик по строительству 16-этажного дома повышенной комфортности во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Совсем недавно компания выиграла тендер на строительство жилых домов для завода «Кинеф» в городе Кириши Ленобласти. Заслуженная победа в конкурсе – это не только приемлемая цена, но и новые технологии при строительстве зданий. В частности, ЗАО «Русская сказка» – одна из первых компаний на Северо-Западе стала применять технологию несъемной опалубки. Это позволяет строить недорогое и вместе с тем качественное жилье. Кстати, пятиэтажные дома, построенные с применением несъемной опалубки, выглядят весьма солидно. Стоит отметить, что фирма ориентируется на строительство социального жилья с полной отделкой, следуя европейскому стандарту качества. К примеру, в каждой квартире в Киришах специалисты ЗАО «Русская сказка» установят мини-котельную, которая даст необходимое тепло и воду. Подобное новшество позволит снизить отчисления на получение техусловий и удешевит стоимость квадратного метра жилья.

Бытует мнение, что самая лучшая рекомендация для фирмы – та, что передается из уст в уста. О «Русской сказке» счастливые обладатели квартир говорят с уважением и рекомендуют ее как честную и надежную фирму.

197198, Санкт-Петербург,
Большой пр. П.С., 31
Тел./факс (812) 718-65-80
ГС-2-78-02-27-0-7816077515-004762-1
13.03.2003 Госстрой РФ

ООО «ПетроПерлит»
ООО «ПетроПерлитСтрой»

- Строительные работы по устройству тепло-звукоизоляционных стяжек для полов, промышленных полов и штукатурные работы.
- Тепло-звукоизоляционные смеси и растворы, в т.ч.:
  • полусухие стяжки для полов,
  • штукатурки,
  • кладочные растворы.
- Перлит вспученный (в т.ч. строительный, агроперлит, сорбент для сбора нефти)

(812) 336-50-27, 336-50-28, 336-55-13
www.petroperl.ru, petroperl@mail.ru

лиц. ГС-2-781-02-27-0-7816399336-018042-1 от 16.04.2007 ФАС и ЖКХ

строительная компания
ЗАО «Русская Сказка»
Проектирование
Инвестирование
Строительство
197198, Санкт-Петербург
П.С. Большой пр., 31,
т./ф.: (812) 718-65-80, 718-62-87
E-mail: rs07@list.ru
ГС-2-78-02-27-0-7816077505-004762-1 от 13.03.2003 Госстрой РФ

КОНСАЛТИНГ
ОПЕРАЦИИ С ОТХОДАМИ
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОМПЛЕКСНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
ОПТИМИЗАЦИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПЛАТЕЖЕЙ

Центр Экологического Сопровождения

Санкт-Петербург, ул. Кропоткина, 1, оф. 327
тел./факс 332-29-16 www.ces.spb.ru

ГЕОИЗОЛ

РАБОТЫ:
- Усиление оснований и фундаментов
- Устройство буронабивных и буроинъекционных свай
- Гидроизоляция, реставрационные работы
- Строительство подземных сооружений и гаражей
- Бетонные работы, проектирование, обследования, консультации

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ГИДРОИЗОЛЯЦИИ:
- обмазочные
- штукатурные
- рулонные (геомембраны)
- смолы и акрилат-гели для инъектирования
- шпонки для рабочих и деформационных швов

197198 Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 25, к. 2, лит. Е
тел.: 337-53-13, 337-53-16, факс 337-53-10
e-mail: info@geoizol.ru, www.geoizol.ru
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7811077889-007769-2 от 16.04.2004 Госстрой РФ, СЗГ-01478Г от 28.02.2005 ФС по геодезии и картографии РФ

Опыт Крайнего Севера



Овсюк Марина Трофимовна, генеральный директор ЗАО «АрхСтройСервис»

Создание проектов для строительства в Санкт-Петербурге всегда требует от архитекторов особой ответственности. Основное правило петербургских специалистов – создавать такие проекты, которые бы гармонично вписывались в архитектурное пространство города и в то же время отвечали всем требованиям, связанным с капризным климатом. Для специалистов проектно-конструкторской компании «АрхСтройСервис» следовать такому правилу несложно, потому что они давно делают проекты для Крайнего Севера.

Проектирование зданий и сооружений для районов Крайнего Севера и сейчас остается основным направлением ЗАО «АрхСтройСервис». Компания разрабатывала проектную документацию для Салехарда, Уренгоя, Ханты-Мансийска. По ее проектам построены предприятия, торговые и спортивные комплексы, жилые дома, офисы, школы. Опыт работы в сейсмоопасных зонах и районах вечной мерзлоты стал одним из главных преимуществ компании. Он послужил прекрасной основой для того, чтобы развивать деятельность в других регионах, в число которых входит и Северо-Запад.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области компания активно работает в направлении проектирования для гражданского строительства. Одна из наиболее значимых работ ЗАО «АрхСтройСервис» в Петербурге – это создание проекта первой и второй очереди пивоваренного завода «Тинькофф». Удачное воплощение архитектурных решений и безупречное функционирование здания повлекли за собой новые перспективные проекты. В число работ ЗАО «АрхСтройСервис» входят дизайн-проект реконструкции Финляндского вокзала, многофункционального бизнес-центра, а также многих других промышленных, административных и жилых объектов.

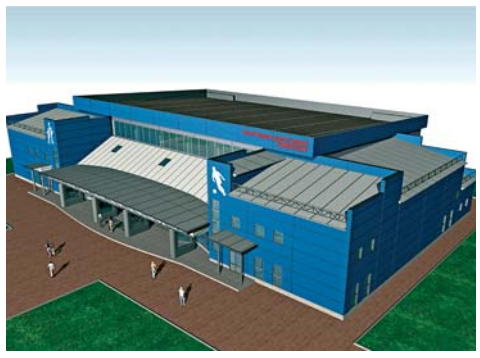
Компания «АрхСтройСервис» осуществляет архитектурно-строительное и технологическое проектирование нового строительства, реконструкции и капитального ремонта, проводит обследование технического состояния зданий и сооружений, выполняет экологическое обоснование проектных решений, разрабатывает дизайн-проект, выполняет функции генерального проектировщика и застройщика-заказчика.

Здания, построенные по проектам компании «АрхСтройСервис», всегда отличаются особой эстетикой. «Красота фасада подчеркивает функциональную законченность объекта, а не довлеет над ним, – говорит директор ЗАО «АрхСтройСервис» Марина Овсюк. – К сожалению, в угоду наружной «красивости» часто жертвуют комфортом. А в архитектуре, как и в человеке, красота – зримое выражение гармонии содержания и внешнего облика».

Один из примеров такой гармонии формы и содержания в архитектуре представляет проект Центра детского творчества в городе Покачи Нижневартовского района Тюменской области. Это многопрофильное детское внешкольное учреждение, реализующее программу дополнительного образования детей по нескольким направлениям культуры, социальной адаптации, совершенствования навыков и межличностного общения и т.д.

Здание Центра детского творчества органично вписывается в пространство города Покачи, в то же время оно является архитектурной доминантой на фоне существующих построек. Главный архитектурный элемент композиции – трехэтажная часть, выполненная в виде полого цилиндра со светопрозрачным покрытием, образующим атриум, и витражом в центре главного фасада. На третьем этаже предусмотрен зимний сад и большие арочные окна для его инсоляции. Выразительность фасада достигнута пропорциональным соотношением размеров и ритма витражных и оконных проемов, единством цветового решения, применением декоративных материалов и элементов. Благодаря неординарным архитектурным решениям здание Центра детского творчества преобразовывает застройку городской окраины.





В настоящее время ЗАО «АрхСтройСервис» создает рабочие проекты двух торгово-офисных центров площадью 10 тыс. кв. метров и 46 тыс. кв. метров.

Компания принимает участие в реализации федеральной целевой программы «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006–2015 годы». Архитекторы готовят несколько проектов строительства физкультурно-оздоровительных комплексов в Ленинградской области: в Сертолово, Гатчине, Отрадном, Луге, микрорайоне Левобережный города Волхова, Волосово. Проекты спортивных сооружений, разработанные ЗАО «АрхСтройСервис», уже воплощаются в жизнь в Ханты-Мансийском автономном округе.

В перспективе деятельности архитекторов еще много новых проектов. В компании «АрхСтройСервис» работают специалисты высокого класса: архитекторы, инженеры, конструкторы. Благодаря им и создаются уникальные проекты зданий любой сложности для строительства в любой точке страны.

ЗАО «АрхСтройСервис»
191119, Санкт-Петербург,
Днепропетровская ул., 31, офис 236.
Тел./факс: (812) 764-51-20, 572-10-15,
572-32-15, 572-32-20.
E-mail: arhss@arhss.ru
www.arhss.ru

Лиц. ГС-1-77-01-26-0-4703076219-021522-1
от 11.04.2005 ФАС и ЖКХ

Санкт-Петербургское государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования

КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ГОУ «Индустриальный техникум строительных материалов и деталей»

=

«Колледж строительной индустрии и городского хозяйства»

=

ГОУ «Строительно-экономический колледж городского хозяйства»

Приглашает абитуриентов на базе 9 и 11 классов на обучение по специальностям:

САДОВО-ПАРКОВОЕ И ЛАНДШАФТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

МОНТАЖ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВНУТРЕННИХ САНТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ И ВЕНТИЛЯЦИИ

ПРОИЗВОДСТВО ТУГОПЛАВКИХ НЕМЕТАЛЛИЧЕСКИХ И СИЛИКАТНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ

ЭКОНОМИКА И БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

АРХИТЕКТУРА

СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ГОРОДСКИХ ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ

ПРОИЗВОДСТВО НЕМЕТАЛЛИЧЕСКИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗДЕЛИЙ И КОНСТРУКЦИЙ

ПРАВОВЕДЕНИЕ

МЕНЕДЖМЕНТ

ФИНАНСЫ

ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ: ОЧНАЯ, ОЧНО-ЗАОЧНАЯ И ЗАОЧНАЯ

ЦЕНТРЫ: ВОЕННО-ПАТРИОТИЧЕСКИЙ, ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ, ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, ЭСТЕТИЧЕСКОГО ВОСПИТАНИЯ

РАБОТАЮТ ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ КУРСЫ, ТЕЛ.: (812) 717-40-85, 298-65-09

Центр дополнительного профессионального образования проводит обучение по рабочим строительным специальностям:

КАМЕНЩИК

МАЛЯР-ШТУКАТУР

ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК

МАСТЕР ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Курсы повышения квалификации по специальностям:

САДОВО-ПАРКОВОЕ И ЛАНДШАФТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

МОНТАЖ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВНУТРЕННИХ САНТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ И ВЕНТИЛЯЦИИ

ПРОИЗВОДСТВО ТУГОПЛАВКИХ НЕМЕТАЛЛИЧЕСКИХ И СИЛИКАТНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ПРОИЗВОДСТВО НЕМЕТАЛЛИЧЕСКИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗДЕЛИЙ И КОНСТРУКЦИЙ

ЭКОНОМИКА И БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

ПРАВОВЕДЕНИЕ

МЕНЕДЖМЕНТ

ФИНАНСЫ

13 октября
День открытых дверей

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ И ПРЕДПРИЯТИЯ СТРОЙИНДУСТРИИ.

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

НАШИ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ:

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

г. Санкт-Петербург, ул. Миргородская, 24-28
(ст. м. «Пл. Ал. Невского») тел. приемной комиссии 717-40-85

СРО

По принципу круговой поруки

Лицензирование строительной деятельности должно уступить место саморегулированию. Несмотря на то, что сроки перехода на рельсы негосударственного контроля постоянно переносятся, ни у кого не остается сомнений в том, что в будущем основное бремя контроля за строительством ляжет на плечи саморегулируемых организаций (СРО).

К лицензированию в последние годы предъявляется много претензий. Наличие лицензии у строительной компании не может гарантировать ни ее добросовестности, ни высокого качества производимых ею работ, ни серьезной ответственности в случае форс-мажорных обстоятельств. В подтверждение последнего можно привести многочисленные ситуации с обманутыми дольщиками, возникающие по всей стране, – у всех недобросовестных застройщиков в наличии имелись действующие лицензии.

ПОКА НИ ОДИН ИЗ ДВУХ

На сегодняшний день, по данным ФЛЦ Росстроя, в России действует около 240 тыс. лицензий. Лицензионным центром регулярно проводятся проверки деятельности поднадзорных компаний. Так, например, в 2005-2006 годах была проведена проверка около 100 тыс. организаций строительного комплекса. Меры воздействия применены почти к 16 тыс. из них. Только за первое полугодие 2007 года в судебном порядке было аннулировано 149 лицензий.

Но это – в масштабах страны, где ежедневно работают около 170 тыс. участников строительного рынка. Деятельность каждого из них контролировать постоянно не под силу ни одной федеральной структуре, – таков основной довод сторонников саморегулирования. Напротив, негосударственные объединения – строительные бизнес-сообщества, способны контролировать и нести ответственность за деятельностью своих членов.

Однако пока не совсем ясно, когда же саморегулирование в строительной отрасли будет «узаконено». На сегодняшний день существует два альтернативных законопроекта: «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (разработчик – Комитет по промышленности, строительству и наукоемким технологиям) и «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части замены лицензирования строительной деятельности» (разработчик – Комитет по собственности). Оба законопроекта должны были рассматриваться в прошедшую весеннюю сессию Государственной думы РФ, но этого не произошло. Теперь разработчики уверены, что законопроекты будут рассмотрены осенью. И Комитет по промышленности, и Комитет по собственности работу своих коллег-оппонентов раскритиковали и рекомендовали отклонить в первом чтении. Поэтому о времени принятия закона, регламентирующего работу СРО и дающего представление о структуре саморегулирования в целом в стране, пока говорить сложно.

ЗА СЕБЯ И ЗА ТОГО ПАРНЯ

В отсутствие закона можно лишь в общих чертах представить себе какими будут российские СРО. В идеале СРО призваны быть не только контролирующим, но и дисциплинарным органом, органом общественного управления. На СРО возлагается и ответственность за своих членов. Организация отвечает рублем за некомпетентность или недобросовестное ведение дел строительными компаниями, которые входят в саморегулируемую организацию.

Такой подход, по мнению законотворцев, способен оказать значительное влияние на повышение качества строительства и не позволит занизить внутренние стандарты СРО, иначе придется расплачиваться собственным компенсационным фондом, а при многочисленных нестандартных ситуациях и вовсе его лишиться. А в этом случае не исключен риск упразднения самой саморегулируемой организации, поскольку компенсационный фонд будет являться одним из квалификационных признаков. И это, естественно, не исключает административную и уголовную ответственность самих строителей-нарушителей.

Кроме того, СРО должны стать, вероятно, основными разработчиками правил новых стандартов ведения строительной деятельности. Учитывая высокие темпы развития стройиндустрии и достаточно медленную процедуру принятия СНиПов, являющихся нормативно-правовым актом, СРО могут принимать свои собственные правила применения тех или иных строительных технологий и материалов. В случае их успешного использования, нормы, применяемые внутри СРО, могут обрести статус нормативного документа.

ПИРАМИДАЛЬНАЯ СТРУКТУРА?

Сейчас ведутся дебаты не только в среде законодателей, но и среди представителей бизнес-сообщества о структуре и количественном составе системы российских саморегулируемых организаций. Депутаты из Комитета по промышленности, строительству и наукоемким технологиям предлагают ввести минимум членов СРО в количестве 15 компаний, у их оппонентов минимальный количественный ценз определен в 100 членов СРО. Но мало говорить о минимальном составе. Не стоит забывать и о том, что для нормального функционирования СРО должна быть управляемой. Следовательно, нужно не переусердствовать в процессе принятия членов в состав организации. Если в СРО будет пять тысяч членов, контролировать их деятельность будет достаточно трудно, в итоге такая организация просто распадется – такое мнение высказывают некоторые эксперты. Соответственно, возможно появление нескольких саморегулируемых организаций в одном регионе.

«В Санкт-Петербурге хватит места для нескольких СРО, и незачем загонять все строительные и проектные организации в одну огромную структуру. Это, по меньшей мере, непродуктивно и напоминает попытку возврата к централизации и монополиям советского периода – таково мнение руководства Союзпетростроя. А вот выработать общие стандарты и правила, общие принципы создания компенсационных фондов было бы разумно и правильно – при совместной работе строительных бизнес-сообществ в этот подготовительный период». В свою очередь Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» придерживается диаметрально противоположной позиции, утверждая, что возникновение нескольких строительных СРО может негативно сказаться на качестве строительства. Это совпадает с позицией Смольного, неоднократно высказанной вице-губернатором Александром Вахмистровым.



Фото Николая Малышева

Виктор Плескачевский, председатель Комитета по собственности Госдумы РФ, уверен, что Закон о саморегулируемых организациях будет принят в первом чтении в сентябре текущего года

В законопроекте Комитета по собственности прописана необходимость образования Национального объединения саморегулируемых организаций. Если рассуждать логически, то система саморегулирования может иметь вид пирамиды: основания ее будут составлять достаточно многочисленные региональные СРО, внутри каждого региона для их нормального взаимодействия, видимо, должен быть образован некий единый координирующий орган (условно обозначим его как Региональный Совет СРО), а над регионами будет «возвышаться» Национальное объединение.

О том, какими будут российские СРО, более предметно можно будет говорить уже осенью этого года, когда вновь состоятся депутатские слушания законопроектов в Государственной думе. Но стоит отметить, что, несмотря на все противоречия между собой двух проектов закона, кое в чем они сходятся – лицензии будут действовать в России до 1 января 2009 года. Для справки – Президент продлил срок лицензирования строительной деятельности до 1 июля 2008 года. Следует ли ожидать очередного продления?

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА



Фото Николая Малышева

ЖКХ России объединяет усилия

Аббревиатура ЖКХ подразумевает единство жилищного сектора и коммунального хозяйства. Ни одно из физических или юридических лиц не может похвастаться независимостью от коммунального хозяйства: от офиса крупнейшего финансово-промышленного холдинга или производителя космических ракет до одинокого малообеспеченного пенсионера.

С 5 по 8 декабря 2007 года в Выставочном комплексе «Ленэкспо» состоятся IV Международная специализированная выставка и конференция «ЖКХ России», посвященные проблемам проведения всероссийской реформы жилищно-коммунального комплекса. Год от года становится все более обширной география участников выставки и конференции. Так, в декабре 2006 года в Выставочном комплексе «Ленэкспо» были представлены 249 компаний из 48 регионов России и 5 зарубежных стран.

Интерес к мероприятиям данной тематики в этом году только возрастет: к 1 января 2008 года будет создан Фонд содействия реформированию ЖКХ. Он будет финансировать мероприятия, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирных домов и переселением граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. О том, как будут распределены средства Фонда и какой орган будет осуществлять контрольные функции пойдет речь на конференции «Модернизация ЖКХ России».

Добро пожаловать в ВК «Ленэкспо» – 5–8 декабря на выставку и конференцию «ЖКХ РОССИИ-2007»!

Обсудить проблемы жилищно-коммунального хозяйства, с которыми вы столкнулись, можно уже сегодня на сайте: www.gkh-russia.ru

ЖКХ России выставка и конференция

Оргкомитет:
Тел: +7 (812) 321-28-95, 321-28-16, 321-28-23, 321-28-22

Реклама

ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО СОГЛАСОВАНИЯМ

Получение разрешительных писем и градпланов в КГА

Согласование объектов капитального и временного строительства на всех стадиях

Прохождение экспертизы в УГВЭ и получение разрешений на строительство

Согласование перепланировок и переводов в нежилой фонд

Получение документации в государственных органах: КГА, КГИОП, УСПХ, КБДХ, ГИБДД, ЦГСЭН, МЧС ГО и ЧС, ГУ "Управление инвестиций", КЗРиР, Росприроднадзор, Роспотребнадзор, УГВЭ, Администрации районов и др.

Согласование наружной рекламы

Центр Согласований
СПб Ефимова 4А офис 426
334 93 83 www.delkons.ru

Центр Согласований

Реклама

КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ

2008

15-19 апреля
Санкт-Петербург
Ленэкспо



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

WWW.INTERSTROYEXPO.COM

Деловой партнер: СтройМаркет
Генеральный информационный спонсор: Стройка
Генеральный информационный партнер: Вестник строительного комплекса
Креативный партнер: Подъёжики
Генеральный медиа-партнер: Строительный Еженедельник

Аппарат полномочного Представителя Президента РФ в СЗФО
Правительство Санкт-Петербурга
Правительство Ленинградской Области
Ассоциация экономического взаимодействия "Северо-Запад"
Российский Союз Строителей
Петербургский строительный центр
Ассоциация "Строительно-Промышленный комплекс Северо-Запада"
Союз строительных Объединений и Организаций
Союзпетростроя
Союз Строительных Организаций Ленинградской Области "ЛенОблСоюзСтрой"
Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования
Российская гильдия риэлторов

20 сентября 2007 года
Санкт-Петербург, Таврический дворец

II Съезд Строителей Северо-Запада России

Пленарное заседание «Жилищное строительство и развитие рынка недвижимости в СЗФО»

Цели и задачи съезда:
Представить состояние жилищного строительства и наметить стратегию развития жилищной политики Северо-Запада России, определить пути развития рынка жилья.

В рамках съезда планируется обсудить следующие вопросы:

- Состояние жилищного строительства и развитие рынка доступного жилья.
- Создание финансовых механизмов для привлечения инвестиций в жилищное строительство.
- Проблемы качества и стоимости строительства.
- Вопросы создания саморегулируемых организаций в строительстве.
- Концепция развития малоэтажного строительства и новые технологии домостроения.

Генеральный деловой партнер: иВи-93
Официальный деловой партнер: Галактика
Деловые партнеры: Строительный трест, TEPLEX, ЮИМП Холдинг, FORIS, U-kon, Российская сеть ТЕХЭКСПЕРТ
Генеральный информационный партнер: Строительный Еженедельник
Официальный информационный партнер: ИНФСТРОЙ
Генеральный информационный партнер по спец_выпуску: Вестник строительного комплекса
Генеральный интернет-партнер: bn.ru
Информационный партнер: СтройМаркет

Место проведения: Таврический дворец, г.Санкт-Петербург, Шпалерная ул.,д.47
Контактные телефоны: (812) 324-99-97, 496-52-15, 496-53-59

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

представляет книгу почета

"ЛУЧШИЕ СТРОИТЕЛИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

Издание будет включать полный реестр строителей, имеющих государственные награды в области строительства.

По распоряжению руководителя проекта вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента ССОО А.И. Вахмистрова, при активном участии профильных министерств Российской Федерации, Правительства Петербурга, наградных архивов Смольного, Российского Союза строителей, Союза строительных объединений и организаций создается общий реестр лучших строителей нашего города с 1994 по 2006 год. Строители, имеющие почетные звания «Заслуженный строитель РФ», «Почетный строитель России», «Строителю Санкт-Петербурга» и «Строительная слава» могут предоставить в наградной отдел ССОО информацию о себе.

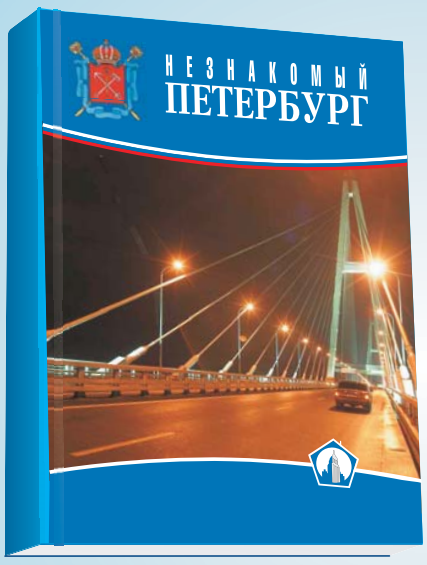
В материалах должны содержаться фамилия, имя, отчество награжденного, краткая характеристика о результатах производственной деятельности с указанием, стажа, должности на момент награждения и настоящую должность, а также фотографию на электронном или бумажном носителе. Данные материалы будут размещены в готовящемся издании.

Дополнительную информацию можно получить в наградном отделе Союза строительных объединений и организаций по тел.: 336-46-64



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Союз строительных объединений и организаций приступил к созданию книги «Незнакомый Петербург», которая будет повествовать о современных достижениях инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.



На страницах книги будет представлена информация о наиболее значимых объектах, реализованных в период с 2000 по 2007 год, преобразованиях последних лет, существующих проектах и ходе их реализации. Издание будет включать следующие тематические разделы: градостроительная политика, гражданское и бюджетное строительство, реставрация культурного наследия, коммерческая недвижимость и социальные объекты, дорожное и транспортное строительство и другие.

Создаваемая книга должна быть интересна не только жителям Санкт-Петербурга, но и всем гражданам России. Читатель увидит, что было создано практически за несколько лет при активном участии Правительства России, Правительства Санкт-Петербурга, инвестиционно-строительных компаний нашего города.

Инициатором реализации проекта выступил вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО А.И. Вахмистров, который и возглавил редакционный совет. Выход книги в свет запланирован на конец 2007 года и будет приурочен к очередному Съезду строителей Санкт-Петербурга.

ССОО приглашает представителей инвестиционно-строительного комплекса принять участие в подготовке издания «Незнакомый Петербург».

Дополнительная информация по тел.: 336-45-54, 570-30-63.

II Съезд Строителей Северо-Запада РФ

Пленарное заседание «Жилищное строительство и развитие рынка недвижимости в СЗФО»

20 сентября 2007 года

Место проведения: Таврический дворец, г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 47

9.30-10.00

Сбор участников съезда. Регистрация. Осмотр экспозиции новых строительных технологий домостроения.

10.00-10.05

Открытие съезда.

Приветственное слово к участникам съезда. И.И. Клебанов – полномочный представитель Президента РФ в Северо-Западном Федеральном округе.

10.05-10.10

Приветственное слово к участникам съезда. В.И. Матвиенко – губернатор Санкт-Петербурга.

10.10-10.15

Приветственное слово к участникам съезда. В.П. Сердюков – губернатор Ленинградской области.

10.15-10.30

«Строительный комплекс России, основные задачи по реализации жилищной политики в РФ». С.И. Круглик – руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству России.

10.30-10.35

Приветственное слово к участникам съезда. В.Н. Забелин – президент Российского Союза Строителей.

10.35-10.40

«Роль градостроительной политики в развитии жилищного строительства». М.Л. Шаккум – председатель Комитета по промышленности, строительству и наукоемким технологиям Государственной думы РФ.

10.40-10.50

«Госрегулирование и развитие механизмов саморегулирования в строительстве». В.С. Плескачевский – председатель Комитета Государственной думы по собственности.

10.50-11.00

«Формирование рынка доступного жилья и концепция малоэтажного строительства в РФ». А.Б. Коган – член Комитета Государственной думы по бюджету и налогам.

11.00-11.10

«Жилищное строительство в Санкт-Петербурге: основные задачи и проблемы». А.И. Вахмистров – вице-губернатор Санкт-Петербурга.

11.10-11.20

«Развитие жилищного строительства в регионах СЗФО и роль Ассоциации экономического взаимодействия «Северо-Запад» в решении основных вопросов стратегии регионального развития». Е.В. Хазова – вице-президент Ассоциации «Северо-Запад».

11.20-11.30

«Качество строительства и реализация политики строительного надзора». С.Н. Малышев – начальник управления строительных программ Росстроя.

11.30-11.40

«Внедрение базовых элементов СРО. Роль общественных союзов в профессиональной аттестации кадров». М.Ю. Викторов – генеральный директор Российского Союза Строителей.

11.40-11.50

«Анализ и перспективы развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования». А.Ю. Романенко – президент Российской Гильдии риэлторов.

11.50-12.00

Ответы на вопросы

12.00-12.30

Перерыв

12.30-12.40

«Реализация программы строительства доступного жилья в Ленинградской области». Н.И. Пасяда – вице-губернатор Ленинградской области.

12.40-12.50

«Роль взаимодействия строительного комплекса и промышленности строительных материалов в устойчивом развитии жилищного строительства». М.В. Шубарев – президент Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

12.50-13.00

«Жилищное строительство и перспективы развития строительного комплекса Вологодской области». В.В. Рябишин – первый заместитель губернатора Вологодской области.

13.00-13.10

«Жилищное строительство и развитие рынка доступного жилья в Республике Карелия». В.А. Момотов – заместитель премьер-министра Республики Карелия.

13.10-13.20

«Основные направления развития жилищного комплекса Мурманской области». Н.И. Бережной – заместитель губернатора, руководитель департамента строительства и ЖКХ Мурманской области.

13.20-13.30

«Национальная программа малоэтажного строительства «Свой дом». В.С. Казейкин – первый вице-президент МАИФ.

13.30-13.40

«Опыт реализации проекта малоэтажного строительства в Архангельской области». В.А. Войков – первый заместитель главы администрации Архангельской области по вопросам инфраструктурного развития.

13.40-13.50

«Взаимодействия бизнес-сообществ и власти в реализации национального проекта «Доступное жилье». Л.М. Каплан – вице-президент, директор «Союзпетростроя».

13.50-14.00

«Жилищная политика и строительство в Калининградской области». С.О. Бучельников – министр ЖКХ и строительства Калининградской области.

14.00-14.20

«Кадровая политика. Взаимодействие высших учебных заведений и бизнеса в подготовке профессиональных кадров». Е.И. Рыбнов – ректор СПбГАСУ.

14.20-14.30

Выступление профессиональных бизнес-сообществ и союзов строителей регионов СЗФО.

14.30-14.40

Ответы на вопросы

14.40-14.50

Принятие резолюции съезда. Закрытие съезда.

15.00-16.00

Обед

16.00

Отъезд по архитектурно-строительным маршрутам

Генеральный информационный партнер: газета «Строительный Еженедельник»

BalticBuild Балтийская Строительная неделя

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

12–15 сентября 2007 Санкт-Петербург, Ленэкспо

7-я Международная конференция для производителей

«СУХИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ СМЕСИ ДЛЯ XXI ВЕКА: ТЕХНОЛОГИИ И БИЗНЕС»

Организаторы:
Союз производителей сухих строительных смесей
ООО «Примэкспо»

12, 13 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
с 10.00 до 17.30
14 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
с 10.00 до 14.00
Ленэкспо, 6 павильон, 2 этаж, конгресс-холл

Участие платное.

В рамках конференции пройдет специализированная выставка BaltiMixExpo.

6-я Международная научно-практическая конференция

«ВЕНТИЛЯЦИЯ, ОТОПЛЕНИЕ, ТЕПЛО-, ГАЗО-, ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЖИЛЫХ, ПРОМЫШЛЕННЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ – ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ»

Организаторы:
НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД»,
ООО «Примэкспо»
При поддержке правительства Санкт-Петербурга.

12 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
10.00–17.00, конференц-зал 7-2
11.00–17.00, конференц-зал 7-5
Ленэкспо, 7 павильон

Круглый стол
«ПРОБЛЕМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Организаторы:
газета «Строительный Еженедельник»,
ООО «Примэкспо»

13 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
15.00–17.00
Ленэкспо, 7 павильон, конференц-зал 7-2

В настоящее время, в период интенсивного развития экономики, промышленного и гражданского строительства, резко возрастает значение проектной деятельности. Сегодня роль проектировщика не сводится только к поиску революционных идей, связанных с переходом к новым материалам, но и к новым типам зданий – высотных и большепролетных. Проблемы, возникающие при разработке концепции проекта, комплексном освоении территорий, а также при проектировании жилых и общественных зданий – актуальны и требуют оперативного и профессионального решения.

В числе участников круглого стола:

• А.И. Орт – начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

• А.А. Далматов – первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре;

а также представители Комитета по строительству, руководители проектных организаций и ассоциаций.

В работе круглого стола принимают участие печатные, теле- и радио СМИ.

Регистрация участников по тел. 380-15-81 (82).
E-mail: pr@stroypress.ru

Круглый стол
«СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ БЮДЖЕТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ»

Организаторы:
газета «Строительный Еженедельник»,
ООО «Примэкспо»

14 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
11.00–13.00
Ленэкспо, 7 павильон, конференц-зал 7-4

Одной из основных задач исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в области жилищной политики на сегодняшний день является увеличение жилого фонда города за счет нового строительства на средства городского бюджета. Увеличение строительства бюджетного жилья – крайняя необходимость для Санкт-Петербурга, обремененного большим объемом ветхого фонда, значительным числом коммунальных квартир, очередников, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В числе участников круглого стола:

• Р.Е. Филимонов – председатель Комитета по строительству;

• С.И. Логунов – заместитель председателя Комитета по строительству;

• А.Д. Гобеев – генеральный директор ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок»;

• Б.Л. Роговой – генеральный директор ЗАО «ИВИ-93»;

• Ф.Г. Ахмадиев – генеральный директор ОАО «Домостроительный комбинат №5»;

а также руководители и специалисты компаний ЗАО «Домостроительный комбинат №3», ООО «Авант», ООО «КВС» и др.

В работе круглого стола принимают участие печатные, теле- и радио СМИ.

Регистрация участников по тел. 380-15-81 (82).
E-mail: pr@stroypress.ru

Практическая конференция, посвященная вступлению России в ВТО «Правовые аспекты архитектурной деятельности»

Организаторы:
FDA (Федерация архитекторов и дизайнеров),
ООО «Примэкспо»

Консультации юристов по трудовому и авторскому праву.

14 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
12.00–14.00
Ленэкспо, 6 павильон, конференц-зал 6-2

КОНСУЛЬТАЦИИ АРХИТЕКТОРОВ
Бесплатные консультации архитекторов и дизайнеров

Организаторы:
журнал «Идеи Вашего Дома»
ООО «Примэкспо»
Все дни работы выставки.
Ленэкспо, 4 павильон, 2 этаж, стенд журнала «Идеи Вашего Дома» Е 83

Журнал «Идеи Вашего Дома» организует на своем стенде бесплатные «Консультации архитекторов».

Выбор стиля будущего интерьера, перепланировка и ее согласование, ремонт и подбор материалов для отделки, поиск и расстановка мебели, цветовое решение и декор – эти и другие вопросы посетители стенда журнала «Идеи Вашего Дома» смогут обсудить с профессиональными архитекторами в течение всего времени проведения выставки.

Проект «В ПОДДЕРЖКУ МАЛОГО БИЗНЕСА»

Организаторы: Петербургский строительный центр,
ООО «Примэкспо»
Все дни работы выставки.
Ленэкспо, 4 павильон, 2 этаж, стенд Е 47

СЕМИНАРЫ И ПРЕЗЕНТАЦИИ компаний-участников выставки

13 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА

ПРОДУКЦИЯ ЗАВОДА KORADO – УДАЧНОЕ РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ ОТОПЛЕНИЯ РОССИЯН. НОВИНКИ В АССОРТИМЕНТЕ ЗАВОДА KORADO
Семинар компании KORADO (Чехия)
11.00–15.00
Ленэкспо, 7 павильон, конференц-зал 7-3

Научно-практическая конференция: «КЛЕЕНЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ КОНСТРУКЦИИ: СОВРЕМЕННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ»
Компании «Акме-дек» и «Стройинвест» (Россия)
10.00–14.00
Ленэкспо, 7 павильон, конференц-зал 7-2
Презентация компании «Санкт-Петербургский центр сметных программ»
11.00–12.00
Ленэкспо, 7 павильон, зал 7-5

Изучение ситуации в отрасли, на рынках сбыта и в других смежных областях посредством сбора информации из прессы. Как всегда, оставаться в курсе событий, следить за изменениями и тенденциями мирового рынка. Семинар компании «ЭСМЕРК» (Россия).
12.00–13.00
Ленэкспо, 4 павильон, 3 этаж, VIP-кафе

ДИЗАЙН КАК КОНКУРЕНТНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВО ПРОДВИЖЕНИЯ МЕБЕЛИ
Семинар компании «Медиа Сервис» (Идеи вашего дома)
13.00–15.00
Ленэкспо, 5 павильон, Петровский зал 5-1

14 СЕНТЯБРЯ 2007 ГОДА
ВЕНТИЛЯЦИОННАЯ ТЕХНОЛОГИЯ «АЭРЭКО» ДЛЯ МНОГОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
Семинар компании «АЭРЭКО» (российское представительство)
13.00–15.00
Ленэкспо, 7 павильон, конференц-зал 7-3

АЛЮМИНИЕВЫЕ КОМПОЗИТНЫЕ ПАНЕЛИ ALCOTEK
Семинар компании «Алкотек» (Россия)
14.00–15.00
Ленэкспо, 7 павильон, комната для VIP-переговоров

НОВИНКИ ГК «АЛЮТЕХ» 2007
Семинар компании «АЛЮТЕХ» (Россия)
14.00–18.00
Ленэкспо, 7 павильон, конференц-зал 7-2

12.09.2007,13.09.2007 и 14.09.2007 в 12.00, 14.00 и 16.00;
15.09.2007 – в 12.00 и 14.00
Компания «Каприкорн»
«Краш-тест окон»
На площадке у входа в 4 павильон

Подробная информация на сайте www.balticbuild.ru

Организатор: primexpo

Генеральный партнер деловой программы выставки: Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник

Реклама

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПЛАНЫ

Город обеспечат схемами к декабрю

Санкт-Петербург является первым и пока единственным городом в стране, где разработка генеральных схем энергоснабжения не просто ведется, но находится в завершающей стадии.

Первая из генеральных схем – «электрическая» – уже получила одобрение городского правительства. Следующая на очереди – генеральная схема теплоснабжения, принятие которой ожидается уже в ноябре текущего года.

Развитие инженерных сетей и источников энергоснабжения находится в «одной связке» с градостроительными планами развития. Год от года объемы ввода в строй новых площадей возрастают, причем речь идет не только о жилищном, но и о промышленном и коммерческом строительстве. Поэтому в основу разработки генеральных схем энергоснабжения легли положения Генерального плана Санкт-Петербурга, принятого в конце 2005 года. О результатах проделанной работы проектировщики отчитались на специально созванном круглом столе.



Разработка генеральных схем энергоснабжения действительно очень важна для Петербурга, потому что последний генеральный план энергоснабжения нашего города разрабатывался почти двадцать лет назад, в 1988 году

ИНЖЕНЕРНАЯ ИДЕОЛОГИЯ

«Разработка генеральных схем энергоснабжения действительно очень важна для Петербурга, потому что последний генеральный план энергоснабжения нашего города разрабатывался почти двадцать лет назад, в 1988 году, – отмечает президент Союза энергетиков Северо-Запада Сергей Чистович. – Сейчас можно говорить о том, что развитие энергетики города осуществляется на основе грамотной идеологии. Доминирующая роль отводится комбинированному производству электрической и тепловой энергии, централизации энергоснабжения, повышению надежности систем. Причем очень важно, что системы топливоснабжения, электро-, газо-, водоснабжения рассматриваются как составляющие единого топливно-энергетического комплекса».

По мнению эксперта, в сфере развития энергокомплекса Санкт-Петербурга в последние годы сделано много: построено два блока Северо-Западной ТЭЦ, строится Юго-Западная ТЭЦ, разрабатываются технико-экономические обоснования инвестиций ТЭЦ «Парнас», ТЭЦ на Васильевском острове. Однако из-за нередкой нескоординированности действий в процессе развития и модернизации ТЭК Северной столицы случаются и «пиковые» ситуации.

За последние 15 лет темпы жилищного строительства опережали рост энергетических мощностей, хотя на самом деле энергетика должна развиваться, опережая строительство. Вследствие этого образовался дефицит мощностей в различных районах Петербурга, многие дома оказалось невозможным подключить к электроснабжению. Это стало настоящей «болевой точкой» во взаимоотношениях городских властей, строительных компаний и ОАО «Ленэнерго». Сейчас постепенно ситуация исправляется, и не последнюю роль в данном процессе сыграло соглашение между правительством Санкт-Петербурга и РАО «ЕЭС России», но еще в прошлом году вопрос подключений стоял весьма остро.

Не обходится без накладок и строительство самих генерирующих мощностей. «Сейчас построен второй блок Северо-Западной ТЭЦ. Первый блок, после того как он был построен, шесть лет не могли подключить к тепловым сетям. Сейчас построены тепловые сети, теплообменная станция, но возникла проблема с поставками газа, – напомнил Сергей Чистович. – Второй блок торжественно открыли, но газ к нему не подается, тем самым наносится ущерб интересам города, поскольку производство тепловой и электрической энергии на ТЭЦ, несомненно, выгодней, чем в котельных».

Кстати, не исключено, что вопрос с поставками газа будет положительно решен в ближайшее время, поскольку его взяла на особый контроль губернатор Валентина Матвиенко. Она обратилась с письмом к главе Газпрома Алексею Миллеру, в котором попросила посодействовать разрешению проблемной ситуации на Северо-Западной ТЭЦ.

Стоит надеяться, что после утверждения генеральных схем энергоснабжения степень координации действий различных игроков энергетического рынка и государственных структур значительно повысится, и о «накладках» можно будет забыть.

БЕЗАЛЬТЕРНАТИВНЫЙ РАЗРАБОТЧИК

Заказчиком разработки всех генеральных схем выступает правительство Санкт-Петербурга в лице Комитета по энергетике. Подрядчиком по двум первым схемам – электро- и теплоснабжения города выступило ОАО «СевЗап НТЦ».



«Мы разрабатываем по заказу правительства города генеральные схемы энергоснабжения на основании Генерального плана и в соответствии со Стратегией развития Санкт-Петербурга в долгосрочной перспективе до 2025 года. Учитывая тот факт, что энергетика сегодня у нас является базовой отраслью экономики, эти схемы будут важнейшей составляющей перспектив развития экономики Санкт-Петербурга. Петербург – первый и единственный регион России, где практически полностью завершена разработка генеральных схем электро- и теплоснабжения», – подчеркивает генеральный директор ОАО «СевЗап НТЦ» Юрий Маневич.

«Исторически сложилось так, что наш филиал «СевЗап НТЦ» всегда разрабатывал схемы энергоснабжения Санкт-Петербурга, – объясняет директор филиала «Севзапвнипиэнергопром» Михаил Тузников.– Поэтому выбор нашего института как исполнителя работы по созданию генеральной схемы не случаен. Прошло почти 20 лет с тех пор, как подобная работа проводилась, и нашему институту было предложено сделать генеральную схему теплоснабжения до 2015 года и с перспективой до 2025 года. Был предоставлен значительный объем исходных данных, которые предоставляли все теплоснабжающие предприятия, осуществляющие деятельность в Петербурге».

ВЕЛИКОЛЕПНАЯ ПЯТЕРКА ГЕНСХЕМ

Всего в Санкт-Петербурге предполагается разработать и утвердить пять «энергетических» генеральных схем: схемы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения и газоснабжения.

Схема электроснабжения получила одобрение 3 июля 2007 года на заседании городского правительства, в ноябре ожидается рассмотрение генеральной схемы теплоснабжения, остальные предполагается доработать осенью и представить заказчику в декабре. Таким образом, к началу следующего года Петербург может стать счастливым обладателем всего набора генеральных схем. Однако еще до принятия всего пакета документов четыре неутвержденных и одна действующая генеральная схема используются «по назначению».

«Уже сегодня на базе генеральных схем разрабатывается адресная инвестиционная программа бюджета Санкт-Петербурга в части строительства объектов инженерного обеспечения для новых территорий, а также для повышения надежности энергообеспечения существующих территорий, – сообщил заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрей Сорочинский. – По этим документам мы будем жить ближайшие десятилетия, на их основании формируются инвестиционные программы развития предприятий жилищно-коммунального комплекса для последующего тарифного регулирования. Генеральные схемы обеспечат опережающее развитие энергомощностей в соответствии с теми параметрами, которые были заданы Генеральным планом Санкт-Петербурга. До 2015 года в городе будет введено более 30 млн кв. метров объектов жилищного строительства. Для этого должна быть обеспечена инфраструктура».

Но жизнь не стоит на месте, поэтому генеральные схемы нельзя рассматривать как некий статичный план мероприятий. В настоящее время заканчиваются работы по подготовке внесения изменений в Генплан, как только поправки будут приняты, работа над генеральными схемами будет продолжена, они тоже время от времени будут претерпевать изменения.

«В Петербурге постоянно увеличивается количество инвестиционных проектов, – констатирует Андрей Сорочинский. – С момента принятия Генплана в 2005 году уже произошли значительные изменения: появился и уже реализуется проект намыва территории на западной оконечности Васильевского острова, проект развития территории «Измайловская перспектива», строительство новых жилых кварталов в Красном Селе. Все это должно находить отражение в генсхемах и опережающими темпами обеспечиваться объектами инженерной инфраструктуры. Синхронизация должна быть не только с Генеральным планом Петербурга, но и взаимная – с другими генсхемами».

Сами разработчики не спешат почивать на лаврах и готовятся к продолжению работы. «То, что намечено в рамках реализации программных мероприятий, отраженных в генеральной схеме, не является «истиной в последней инстанции», – подчеркивает руководитель отдела проектирования энергосистем «Северо-Западной НТЦ» Сергей Плетнев. – Новые проекты промышленного и жилищного строительства и в городской черте и на границе города и области, несомненно, потребуют корректировки».

Пока нельзя сказать, как скоро в новоутвержденную схему электроснабжения начнут вноситься изменения, но в Комитете по энергетике считают, что корректировать генеральные схемы нужно вслед за каждым новым принятием поправок в Генеральный план Санкт-Петербурга.

ТЕПЛО БУДЕТ ВСЕМ

Работы по созданию генеральной схемы электроснабжения начались три года назад, и они еще не завершены, хотя и близки к завершению. Изначально предполагалось, что работы будут завершены еще в конце прошлого года, однако изменение градостроительной ситуации в ряде районов Петербурга оказало значительное влияние на работу энергетиков. «Действительность оказалась намного сложнее, чем это виделось несколько лет назад, – комментирует Михаил Тузников. – Бурное развитие строительства, развитие новых территорий привело к тому, что многие планы претерпели существенную корректировку в сторону увеличения. Мы надеемся завершить эту работу в середине сентября. В настоящее время разработка схем по всем районам Петербурга, кроме Центрального, уже выполнена».

В настоящее время теплоснабжение Петербурга осуществляется от 12 теплоцентралей, восемь из которых принадлежит ТГК-1, еще три блок-ТЭЦ находятся в частной собственности у «Обуховэнерго», ТЭЦ ТГ-3 и бывшая ТЭЦ Ижорского завода – у «Ижораэнергосбыт». Кроме того, в городе действует более 600 котельных

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПЛАНЫ

мощностью от 50 МВА, из них 454 принадлежат ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», 108 – «Петербургтеплоэнерго», 47 – «Лентеплоснаб». Это далеко не все котельные, которые обеспечивают теплоснабжение городских районов, однако при разработке генеральной схемы теплоснабжения котельные, чья мощность меньше 50 МВА, не учитывались.

Развитие теплоснабжения опирается на объемы застройки, отраженные в Генеральном плане Санкт-Петербурга. К 2010 году объемы нового строительства должны достигнуть 28 млн кв. метров объектов общегражданского и промышленного строительства, к 2015 году – 88 млн кв. метров, к 2025 году – 112 млн. кв. метров.

После 2015 года, согласно Генплану, наблюдается некоторое снижение динамики ввода в строй новых объектов, но это, по мнению проектировщиков, зависит от того, что на такую долгосрочную перспективу планировать довольно трудно.

Специалисты филиала «Севзапвнипиэнергопром» всю территорию города разделили на пять тепловых районов – Север, Восток, Юго-Восток, Юго-Запад и Центр. Значительная часть планируемой застройки к 2010 году будет вводиться в северо-западных районах города – 37 процентов, к 2015 году картина несколько изменится – начнется развитие территории юго-востока и юга города: в это время здесь будет возводиться около 30 процентов объектов от общего объема предполагаемого строительства, и к 2025 году подавляющее количество вводимых площадей будет сосредоточено именно там.

Это и является исходными данными для определения параметров теплоснабжения и развития генеральной схемы. Подключенная нагрузка источников, которая



рассчитывается на максимальную расчетную температуру (в нашем регионе это 26 градусов) и количество нагрузки, которая подключается от централизованных источников теплоснабжения. Предполагается, что пропорция покрытия территории от централизованных источников теплоснабжения, которая сегодня в среднем по городу составляет 75 процентов, сохранится и в будущем.

ПО РАЙОНАМ РАССЧИТАЙСЯ!

Северо-западная и северная части города включают в себя Курортный, Кронштадский, Приморский, Выборгский и Калининский районы. Суммарный объем застройки по этим районам составит к 25 году 31 млн кв. метров (тепловая нагрузка составит более 7000 Гкал в час). Основными источниками теплоснабжения являются Северо-Западная ТЭЦ и Северная ТЭЦ и будущая ТЭЦ «Парнас», что позволит достичь самого большого в городе процента покрытия централизованным теплоснабжением до 80 процентов территории.

Кроме того, предполагается развитие магистральных теплосетей, на ТЭЦ-17 ТГК-1 будет проведена модернизация оборудования с увеличением его теплопроизводительности.

Восточная часть города – Красногвардейский и правобережная часть Невского района – в перспективе 2015–2025 годов является наименее застраиваемой частью города. Здесь к 2025 году планируется строительство 9 млн кв. метров улучшений. Одним из основных предполагаемых к вводу источников является второй блок правобережной ТЭЦ, строительство тепломагистрали от ТЭЦ на север города. Также эта ТЭЦ будет обеспечивать тепловую нагрузку на соседние районы Ленобласти, в частности, район деревни Кудрово.

Юго-восточная и южная часть города включает в себя левобережную часть Невского района, Фрунзенский район, Московский, Пушкин, Павловск, Колпино. Здесь к 2025 году предполагается около 40 млн кв. метров улучшений. Это наиболее значительный район по размеру предполагаемых к вводу площадей. Тепловая нагрузка вырастет до 70 Гкал в час, составит около 70 процентов всей тепловой нагрузки. В южной части расположен один из крупнейших источников – Южная ТЭЦ ТГК-1, на которой предполагается строительство блока мощностью 450 кВ и 700 Гкал. Кроме того, в этом районе расположены такие крупные источники, как ТЭЦ-15. В Пушкинском районе сильного развития не предполагается, в основном – реконструкция тепловых сетей.

Юго-западная часть: Кировский, Красносельский, Петродворцовый районы. К вводу предполагается 23 млн кв. метров. Основной источник энергоснабжения – Юго-Западная ТЭЦ. Также в южной части Петербурга предполагается развитие котельных.

Центральная часть города – это Адмиралтейский, Центральный, Петроградский и Василеостровский районы. Предполагается к вводу около 15 млн кв. метров площадей. После 2015 года ввод новых объектов строительства здесь практически прекращается. Это связано с исчерпанием территорий, которые выделяются под застройку и развитие. Тепловая нагрузка будет увеличиваться, покрытие из централизованных источников составит 65–70 процентов. Территория состоит из трех значительных участков. В.О. представляет собой замкнутую систему теплоснабжения, где расположена действующая ТЭЦ-7, она предполагается к расширению. Сейчас проводится обоснование инвестиций строительства еще одной ТЭЦ на севере В.О., на намывной территории предполагается строительство тепломагистрали, которая будет обеспечивать тепловую нагрузку западной части В.О. В Петроградском районе есть только один источник мощностью более 50 Гкал в час, он недогружен, там идет реконструкция котельных.

Центральный район представляет собой наиболее тяжелый из всех районов. Основной источник теплоснабжения – Центральная ТЭЦ, которая расположена на трех площадках. Развитие территории связано с выводом промышленных предприятий за границы города и развитие территории у Московского вокзала.

Протяженность новых и реконструируемых теплосетей составит более 100 км, однако более точные данные можно будет получить только после завершения работы по схеме теплоснабжения Центрального





теплового района. Сейчас рассматриваются вопросы, связанные не с новым строительством котельных, а с увеличением мощностей существующих. Потому что площадки для строительства таких объектов можно найти только на территориях, которые только выделяются под застройку, где заранее резервируются площадки. На застроенных территориях земельных участков не найти.

ГОРОД ЗАМКНУТ «В КОЛЬЦО»

В связи с приростом строительства количество предоставляемой энергии не соответствует необходимому, а качество электричества также не всегда на высшем уровне. Среди основных проблем – изношенность основного оборудования, ограниченная способность регулирования напряжения на ряде трансформаторов, невозможность подключения новых потребителей в связи с отсутствием свободных мощностей, по словам руководителя ОПЭС «Северо-Западной НТЦ» Сергея Плетнева, приоритетными направлениями развития электросистемы города должны стать энергосбережение, техническое перевооружение ТЭЦ, демонтаж изношенного и установка нового оборудования на подстанциях, снижение негативного воздействия объектов электроэнергетики на окружающую среду, строительство новых подстанций 330 кВ, реконструкция распределительных сетей и подстанций, а также повышение надежности электроснабжения потребителей. Именно этот комплекс мероприятий отражен в утвержденной схеме электроснабжения.

«К 2025 году свой ресурс отработают 2365 МВ мощностей города, то есть практически 60 процентов от существующих мощностей», – подчеркнул Сергей Плетнев. Между тем ожидается значительный прирост нагрузки во всех районах, где намечено широкомасштабное строительство. Речь идет прежде всего о юге и юго-западе Санкт-Петербурга. К 2010 году максимальная электрическая нагрузка в Северной столице составит 5250 МВт, к 2015 – 7300 МВт, к 2020 – 8400 МВт. А к 2025 году – 9000 МВт. Но уже сейчас Петербург является примерно на 50 процентов дефицитным по обеспеченности электроэнергией регионом. Несмотря на принятие генеральной схемы электроснабжения существующее положение вещей сохранится и до 2025 года, несмотря на значительное увеличение электрогенерирующих мощностей. Собственных источников электрогенерации у города не хватает, поэтому недостаток электроэнергии как и сегодня будет восполняться с областных мощностей, в первую очередь с ЛАЭС и Киришской ГРЭС.

Генеральная схема электроснабжения Петербурга скоординирована и с Соглашением, которое было подписано в июле 2006 года между РАО «ЕЭС России» и администрацией Петербурга. В рамках генеральной схемы планируется построить 36 подстанций 110 кВ до 2010 года суммарной мощностью 4536 МВА, до 2015 будет построено 18 подстанций 110 кВ мощностью 2268 МВА, а к 2025 году планируется возвести еще 16 таких объектов суммарной мощностью 2016 МВА.

В период 2011–2015 годов планируется сооружение ПС 330 кВ «Пулковская», «Красносельская», «Порт», в период с 2016–2025 годы – строительство ПС 330 кВ «Ломоносовская», «Пушкинская», «Восточная». До 2010 года будут реконструированы ПС 330/220/110 кВ «Восточная» с заменой устаревшего оборудования, ПС 330/110 кВ «Колпино» с установкой дополнительного оборудования, ПС 330/110 кВ «Западная», «Южная», восстановление ВЛ 330 кВ ПС «Октябрьская» – ПС «Восточная» для выдачи мощности ТЭЦ-5, ПС 220/10 кВ 263 «Полупроводники», ПС 220/110 кВ 20 «Чесменская», ПС 220/110 кВ 15 «Завод Ильич», ПС 220/110 кВ 16 «Волхов-Северная»и других. До 2010 года будут также построены ПС 330/110 кВ «Ржевская», вторая цепь ВЛ 330 кВ ПС «Ленинградская» – ПС «Колпино» – ПС «Восточная», ПС 330/110 кВ «Центральная», ПС 330/110 кВ, 2х200 МВА «Зеленогорская», ПС 330/110 кВ «Василеостровская», ПС 330/110 кВ «Парнас», а также другие объекты. Это позволит замкнуть кольцо 330 кВ вокруг Санкт-Петербурга.

Подземные подстанции предполагается строить в исторической части города. Первая полуподземная подстанция, которая сейчас строится, – это подстанция № 109А на территории университета им. Герцена. Дальнейшее их размещение будет оговариваться в генеральной схеме уже после принятия поправок в Генеральный план города.

Строительство сетей мощностью 110 кВ будет осуществляться путем каблирования. Вообще вопрос перевода воздушных линий в кабельные принимался еще до разработки первой генеральной схемы электроснабжения города в 80-х годах прошлого века. Был определен перечень объектов, которые рационально перевести в кабель в черте города. До настоящего времени из этого перечня не реализовано ничего. Вопрос о переводе воздушных ЛЭП в кабельные, учитывая высокую стоимость земли в городе, рассматривается и при проведении корректировки принятой генеральной схемы электроснабжения, рекомендовано рассмотреть этот вопрос. Это касается восточных районов города, в частности, Ржевской подстанции, 20, 28, 16 и Восточной подстанций.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА,
ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА И ВЛАДИМИРА ТИЛЕСА

ОБЗОР

Земельный рынок Санкт-Петербурга

После отмены целевого предоставления земельных участков для жилищного строительства в конце 2005 года развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга в значительной степени определяется ходом земельных торгов, которые разворачиваются и в сфере промышленно-гражданского строительства.

Нет никаких сомнений, что земельные торги – это единственный цивилизованный путь развития рынка жилищного строительства, однако в настоящее время в Петербурге еще не сформировался эффективный земельный рынок. Достаточно сказать, что за 2006 год и первое полугодие 2007 года 95 процентов земель, вовлеченных в оборот, расположены за пределами обжитой части города.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Главным событием первого полугодия 2007 года в сфере жилищного строительства стало проведение четырех аукционов на право комплексного освоения территорий в Приморском, Красносельском, Выборгском и Петродворцовом районах. В оборот вовлечено 778 гектаров городских земель, на которых можно возвести около 7 млн кв. метров жилья (таблица 1). Безусловно, это значительное событие в городской жилищной политике, последствия которого будут ощущаться еще в течение 15–20 лет. Однако нужно иметь в виду, что речь идет о пустынных, не обустроенных землях, где нет инженерной и социальной инфраструктуры и мест приложения труда. Эти территории пока еще отрезаны от центра города в транспортном отношении.

Таким образом, сегодня речь идет только о намерениях городских властей превратить пустынные окраины в цветущие, благоустроенные жилые кварталы. Говорить об итогах эксперимента по комплексному освоению территорий можно будет лет через 5–7, когда на них появятся первые дома и пойдут массовые продажи жилья.

Пока ясно одно – развитие рынка жилищного строительства в Петербурге в настоящее время идет преимущественно за счет городских окраин, на которые приходится не более 20 процентов платежеспособного спроса населения. К землям, проданным на упомянутых выше аукционах, нужно добавить 1,1 млн кв. метров будущих улучшений на окраинных землях в Красносельском и Приморском районах, проданных на инвестиционных торгах по «полным пакетам» в 2006 году, а также около 1 млн кв. метров сельскохозяйственных земель, приобретенных в 2006 году застройщиками на вторичном рынке.

Кроме того, в ближайшей перспективе город намерен продать 4 млн кв. метров будущих улучшений на инженерно подготовленных землях все в тех же Приморском и Красносельском районах и выставить на аукционы около 300 га земель под комплексное освоение – это еще более 4 млн кв. метров будущего жилья. Всего в работе находится 11 лотов под комплексное освоение территорий.

На другой чаше весов – около 0,5 млн кв. метров будущего жилья в обжитой части города, которое инвесторы планируют построить на земельных участках, приобретенных в 2006 году на вторичном рынке и 20 тыс. кв. метров улучшений (будущего жилья) в Пушкинском и Невском районах, проданных на инвестиционных торгах в 2006 году (в первом полугодии 2007 года жилищные торги по «полным пакетам» не проводились).

В то же время Генеральный план развития Петербурга предусматривает, что из 80 млн кв. метров нового жилья около 40 млн кв. метров будет построено в обжитой части города. Исходя из этого, на первом этапе, с учетом инерционности рынка жилищного строительства, на новые, окраинные территории должно приходиться не более 30 процентов ввода жилья. То есть окраинные территории должны развиваться постепенно, эволюционным путем по мере переориентации спроса населения, развития социальной и инженерной инфраструктуры, транспортных связей, а также мест приложения труда.



Фото Николая Малышева

В противном случае они превратятся в неблагоустроенные резервации для малообеспеченного населения, отрезанные от «старого города». Да, жилье в таких районах будет относительно доступным, потому что оно вследствие низкой ликвидности будет продаваться по демпинговым ценам, но комфортным для жизни это жилье не станет, поскольку комфортность, прежде всего, определяется комфортной средой обитания.

Кроме того, такой «перекошенный» рынок приведет к беспрецедентному росту цен на жилье в обжитых районах, где задел по вновь начинаемым жилищным объектам будет исчерпан уже в 2007-2008 годах (таблица 2). Пока рынок жилья находится еще в состоянии реанимации после «перегрева», испытанного в 2006 году. Цены по-прежнему стабильны (с учетом инфляции, они даже несколько снизились), покупательский спрос достаточно низок. Однако к концу 2007 года и в 2008 году мы, наверное, будем наблюдать радикальное расслоение рынка: в новостройках цены будут находиться в состоянии стагнации (возможно и заметное снижение реальных, очищенных от инфляции, цен), а в «старом городе» начнется быстрый рост цен, который может быть нейтрализован только при условии принятия энергичных мер по вовлечению в оборот свободных земельных ресурсов обжитых районов.

Совершенно очевидно, что в настоящее время наиболее актуальной задачей является вовлечение в оборот земельных ресурсов в обжитой части города, что позволит сбалансировать развитие рынка жилищного строительства и устранить явный перекос в сторону окраинных территорий.

Что же происходит в этой сфере? Конкурсы на подготовку документации для земельных торгов начались еще в 2004 году. За полтора года их было проведено более 300. В результате заключено около 200 договоров на подготовку документации. Итогом всей этой бурной деятельности Управления инвестиций стали 10 полных пакетов, выставленных на торги, в том числе четыре – по жилищным объектам. Понятно, что все это не оказало никакого существенного влияния на рынок жилья.

В конце 2005 и середине 2006 года по инициативе «Союзпетростроя» в городской Закон о порядке предоставления объектов недвижимости был внесен ряд поправок, направленных на привлечение застройщиков к подготовке документации для торгов путем увеличения вознаграждения за подготовку документации до экономически обоснованных пределов и введения компенсационных выплат за разработку документации по планировке территорий. Кроме того, в закон была внесена норма, определяющая право инвестора на вовлечение в оборот интересующих его земельных участков.

После этого конкурсы почти год не проводились, поскольку Комитет по строительству никак не мог выработать «новые правила игры». Кстати, в отношении предусмотренных в Законе компенсационных выплат за разработку документации по планировке территорий такие правила не определены до сих пор.

В конце 2006 года работа по заключению договоров на подготовку документации для торгов, наконец, возобновилась, причем в соответствии с вышеупомянутыми поправками, главная из которых состоит в увеличении максимального вознаграждения за подготовку документации для торгов до 10 процентов от рыночной стоимости земельного участка.

Нужно сказать, что новое руководство Управления инвестиций прилагает все усилия, чтобы вернуть доверие застройщиков. И эта деятельность уже дает свои плоды. Заключено около 50 новых договоров на подготовку документации в сфере жилищного строительства, в том числе с такими известными компаниями, как «Строймонтаж», «47 ТРЕСТ», «М-Индустрия», «ИВИ–93», «АСЭРП», «Мегаполис» и другими.

Однако на сегодняшний день вызывает тревогу тот факт, что конкурсная комиссия по отбору компаний, осуществляющих разработку документации для торгов, пока работает с низкой эффективностью. Прошло уже три заседания, а заключено только девять договоров (остальные договора заключены без конкурса). Основная причина – необходимость разработки документации по планировке территорий, за которую, вопреки принятому закону, город ничего не намерен платить.

По нашему мнению, работа Управления инвестиций со строительными и девелоперскими компаниями будет иметь успех только при выполнении следующих основных условий.

1. Застройщик должен иметь возможность выбора формы конкурса – далеко не все согласятся участвовать в «девелоперском забеге», когда вознаграждение за подготовку документации получает только победитель, который подготовил ее раньше других.

2. Подготовка документации должна стать прибыльным бизнесом, поскольку

ТАБЛИЦА 1. ТОРГИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование лота, дата аукциона	Расчетная площадь улучшений, кв. м	Начальная цена	Конечная цена, млн руб., в расчете на кв. метр улучшений; рост по отношению к стартовой цене	Победитель, число участников	Максимальный срок подготовки проектов планировки и межевания и строительства объектов инженерной инфраструктуры; расчетный срок строительства	Цена выкупа сформированных земельных участков; размер банковской гарантии
30 января 2007 года						
г. Петродворец, Санкт-Петербургский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Петергофским ручьем); район Купеческой гавани. 183 929 кв. м	29 800 (малоэтажная застройка)	17 млн рублей	1152 млн рублей 38400 руб./кв. м в 68 раз	ООО «Петергофская купеческая гавань» 14 участников	----------	597,5 руб./ кв. м 14.3 млн рублей
28 февраля 2007 года						
Граничная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Коннолахтинским пр.). Площадь – 2 227 826 кв. м; 3-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее д. 45, лит. Д, по 3-й Конной Лахте). Площадь – 2 143 082 кв. м	3 500 000	618 млн рублей	1007 млн рублей 288 руб./кв. м в 1.6 раза	ООО «Главстрой-СПб», 2 участника	72 месяца; 120 месяцев	141 руб./кв. м 171 руб./кв. м 270 млн рублей
15 мая 2007 года						
Красносельский район, участок 1 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова) площадью 226 464 кв. м; Красносельский район, участок 2 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова) площадью 66 191 кв. м	400 000	72 млн рублей	1353 млн рублей 3380 руб./кв. м в 19 раз	ОАО «Московский Метрострой», 7 участников	54 месяца; 84 месяца	**4711 руб./кв. м** 23 млн рублей
15 мая 2007 года						
Красносельский район, участок 3 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова) площадью 172 643 кв. м; Красносельский район, участок 4 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова) площадью 66 397 кв. м	350 000	59 млн рублей	1120 млн рублей 3200 руб./кв. м в 19 раз	ООО «Гатчинский ДСК», 7 участников	54 месяца; 84 месяца	**4711 руб./кв. м** 18.6 млн рублей
23 мая 2007 года						
Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.), площадью 2 694 068 кв. м	2 500 000	665 млн рублей	7073 млн рублей 3290 руб./кв. м в 11 раз	ООО «Главстрой-СПб», 8 участников	72 месяца; 120 месяцев	2617 руб./кв. м 167 млн рублей

ОБЗОР

ТАБЛИЦА 2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДЕЛА ПО НЕ НАЧАТЫМ ОБЪЕКТАМ

Район	Годовой ввод жилья (2004–2006 гг.) (кв. м)	Задел по не начатым объектам на начало 2007 года	
		(кв. м)	по отношению к годовому вводу жилья
Адмиралтейский	9581	20862	2.2
Василеостровский	148050	153646	1.0
Выборгский	246404	731868	3.0
Калининский	164732	87288	0.5
Кировский	108697	141756	1.3
Колпинский	70004	0	0
Красногвардейский	176946	14037	0.08
Красносельский	115804	770325	6.7
Кронштадтский	656	0	0
Курортный	17186	710555	41.3
Московский	116402	203959	1.8
Невский	170563	1066290	6.3
Пушкинский	65576	116663	1.8
Петродворцовый	11722	40557	3.5
Петроградский	69206	77324	1.1
Приморский	414408	1176453	2.8
Фрунзенский	166047	70952	0.4
Центральный	43440	50364	1.2
ИТОГО	2145421	5432869	2.5

в условиях острого дефицита новых земельных участков, шансы изготовителя документации на выигрыш торгов достаточно призрачны. Необходимо как можно быстрее реализовать норму Закона о возмещении затрат на подготовку документации по планировке территорий.

3. Нельзя допускать случаев передачи целевым назначением земельных участков, по которым уже разрабатывается документация для торгов. Это незаконно и полностью дискредитирует саму идею конкурсов.

4. Нужно разработать и узаконить четкий и однозначный регламент подготовки документации. Пока инвесторам зачастую неясен даже ее состав. Таким образом, подготовка документации каждый раз превращается в эксклюзивную, «ручную» работу.

При выполнении перечисленных выше условий, подготовка документации для торгов превратится в новое и достаточно привлекательное направление девелопмента. Некоторые строительные компании уже сейчас думают об организации дочерних девелоперских фирм для подготовки такой документации. Придут в эту сферу и профессиональные девелоперы, такие как «Аверс», «ТИГ» и другие.

С целью повышения эффективности девелопмента по подготовке документации для торгов, «Союзпетрострой» разработал проект нового городского Закона «О комплексном освоении и реконструкции территорий в Санкт-Петербурге», который внесен в Законодательное собрание.

В соответствии с этим Законом конкурсы могут проводиться не только на новые территории, но и на право девелопмента и реконструкции (инженерное обеспечение, благоустройство) частично застроенных жилых кварталов. При этом девелопер получает право на разработку документации по планировке территории и документации для торгов по всем выявленным свободным земельным участкам, а также право на использование части средств, вырученных от продажи подготовленных к застройке участков, для инженерной реконструкции и благоустройства территории, что может значительно повысить ее рыночную стоимость.

На наш взгляд, только такой подход позволит решить проблему комплексного освоения и благоустройства частично застроенных территорий и преодолеть развивающуюся хаотичную, неупорядоченную уплотнительную застройку. Нужно сказать, что Управление инвестиций уже пошло по этому пути: на последних конкурсах разыгрывается право на подготовку документации не по отдельным участкам, а по территориям. Так что предлагаемый закон упорядочивает и развивает сложившуюся практику.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ТОРГОВ НА ПРАВО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Как видно из таблицы 1, на первых торгах в январе 2007 года разыгрывалось право застройки 18 га земли в Петродворцовом районе. В аукционе участвовало 14 компаний, стартовая цена поднялась в 68!!! раз и достигла 38 400 рублей в расчете на кв. метр улучшений. На наш взгляд, в этом нет ничего удивительного, поскольку речь идет о территории с уникальным местоположением, предназначенной для строительства элитного коттеджного жилья. Это были, в своем роде, «показательные торги».

Более поучительным стал второй, февральский аукцион, на котором разыгрывалось право застройки огромной – 400 с лишним га – территории в западной части Приморского района. На этом аукционе солировал Главстрой-СПб (вопреки названию, эта компания имеет вовсе не петербургские корни), который приобрел права на данную территорию по символической цене – менее 10 EURO в расчете на кв. метр будущих улучшений.

Петербургские компании не смогли составить конкуренцию Главстрою-СПб по одной простой причине – для освоения такой территории капитализация застройщика должна составлять несколько миллиардов EURO. В Петербурге таких застройщиков нет. Самый крупный из них – Группа ЛСР, по опубликованным данным, имеет годовой оборот в 23 млрд рублей.

В третьем аукционе разыгрывалось право застройки двух земельных участков в Красносельском районе площадью менее 30 га. Такие территории уже «по зубам» наиболее крупным петербургским застройщикам и они дали бой «московским гостям». В результате один участок смог приобрести Гатчинский ДСК, входящий в вышеупомянутую Группу ЛСР. Отметим, что достаточно жесткая конкуренция привела к более чем десятикратному росту цен на землю, при том что эта территория менее ликвидная по сравнению с выставленными на предыдущих торгах участках в Конной Лахте.

В последнем, четвертом, аукционе опять победил Главстрой-СПб, который, по-видимому, обосновался в Петербурге всерьез и надолго. Однако несмотря на значительные размеры разыгрываемой территории в Выборгском районе (270 га), конкуренция была достаточно сильной, и цена земли составила почти 100 EURO в расчете на кв. метр улучшений. Надо думать, что в условиях острого общероссийского дефицита земли, предлагаемой для жилой застройки, Петербург стал привлекать внимание многих внешних «стратегических» инвесторов.



Фото Николая Малышева

Из прошедших торгов по комплексному освоению территорий можно сделать следующие основные выводы.

1. Даже самые крупные петербургские застройщики, такие как ЛЭК, ЛенСпецСМУ, Строительный трест, Строймонтаж и другие не могут участвовать в торгах по большим территориям (от 30 га) по экономическим ограничениям (размеры годового оборота, общая капитализация). Таким образом, торги по территориям размером в 100, 200 и более гектаров – это не что иное, как открытое приглашение на петербургский рынок жилищного строительства внешних инвесторов.

В принципе, в притоке внешнего капитала нет ничего плохого, наоборот, это благо для города. Однако проникновение внешних инвесторов должно происходить в рамках справедливой конкурентной борьбы с петербургскими застройщиками, в противном случае это просто генетическое разрушение нашего рынка жилищного строительства, который складывался в течение последних 15 лет, потеря его лица и традиций. Нельзя забывать и об опасностях, связанных с перспективой реальной, а не выдуманной в Москве монополизации рынка.

Уже сегодня можно прогнозировать, что Главстрой-СПб в обозримом будущем введет не менее 6 млн кв. метров жилья. В то же время нынешний лидер жилищного строительства в Петербурге – ЛенСпецСМУ – за последние три года ввел 630 тыс. кв. метров.

Много говорят о возможности создания консорциумов из петербургских застройщиков для создания конкуренции внешним инвесторам в освоении новых территорий, но сегодня очень трудно представить консорциум, состоящий, например, из Гатчинского ДСК, ЛенСпецСМУ и Петротреста. Не более реалистичными выглядят и другие сочетания брэндов. Все эти компании работают в условиях жесткой конкуренции, у них разная рыночная стратегия, а ведь идея комплексного освоения территорий как раз и состоит в создании целостной, однородной застройки новых жилых кварталов.

Более реальный путь – это предоставление ведущим петербургским застройщикам, проверенных временем, городских гарантий по банковским кредитам, необходимым для инженерного освоения территорий. Законодательная основа для этого имеется – мы говорим о лежащем «на полке» городском Законе о поддержке частных инвестиций в жилищное строительство. У городского правительства есть резон поддерживать «своих» застройщиков – ведь петербургские застройщики, в отличие от московских, платят налоги именно в местный бюджет.

Что касается средних застройщиков, то они вообще остаются в стороне от комплексного освоения территорий, за исключением довольно-таки призрачной надежды, что новые «гиганты» рынка жилищного строительства продадут на сторону часть сформированных земельных участков. В любом случае это «крохи с барского стола», а не путь к выживанию. Нишей средних застройщиков является девелопмент и реконструкция заселенных территорий в обжитой части города. Собственно говоря, они уже сегодня идут по этому пути, пытаясь приобрести земельные участки под застройку на вторичном рынке (однако цены на землю здесь «зашкаливают» за 1000 EURO в расчете на кв. метр будущих улучшений). Можно надеяться, что принятие и реализация нового городского закона «О комплексном освоении и реконструкции территорий в Санкт-Петербурге» значительно расширит возможности средних застройщиков.

2. Цены на прошедших в 2007 году торгах (за исключением первых – «элитных») не поднимались выше 100 EURO в расчете на кв. метр будущих улучшений. С другой стороны, на торгах по инженерно обустроенным территориям в Приморском и Красносельском районах, прошедшим в сентябре 2006 года, цена кв. метра будущих улучшений составила около 400 EURO. Если учесть, что затраты на инженерное освоение территории составляют от 100 до 200 EURO в расчете на кв. метр улучшений, можно предположить, что реальная цена кв. метра улучшений в условиях комплексного освоения составляет не менее 200 EURO.

Чем же объясняется такая осторожность застройщиков? А дело в том, что в постановлении городского правительства № 167 от 21.02.2006 «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства» имеется один пункт, о котором стыдливо умалчивает Фонд имущества при публикации условий торгов, гласящий, что в случае невыполнения сроков инженерного освоения территории (на какое время? на один



Фото Николая Малышева

ОБЗОР

день?), договор с застройщиком разрывается, а созданные им инженерные сооружения безвозмездно передаются городу.

Стоимость создаваемых при комплексном освоении территорий инженерных сооружений составит десятки (а в некоторых случаях и сотни) миллионов EURO. Если бы застройщики всерьез поверили, что это работающий пункт, они не подошли бы к Фонду имущества и на пушечный выстрел. В действительности, очень трудно представить, что городские власти экспроприируют, например, у могущественного Главстроя закопанные в землю сотню, другую миллионов EURO за пятидневное опоздание со сдачей той или иной очереди инженерных сооружений.

Но риск есть риск, и его нужно учитывать в ценах за приобретаемые земельные участки. Тем более что договор вряд ли будет расторгнут, но инвестору это может стоить недешево. Когда на кону десятки (или сотни) миллионов EURO, торг совершенно не уместен. Однако банки в любом случае не сочтут ликвидным залогом недвижимость, которая в любой момент может быть реквизирована.

На наш взгляд, рассматриваемый пункт постановления носит явно коррупционный характер и должен быть отменен (вообще, такие сферы экономической жизни, как распределение городской земли, необходимо регулировать не постановлениями правительства, а городскими законами – именно для этого они и существуют).

ПРОМЫШЛЕННО-ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Серьезные проблемы имеются и в сфере промышленно-гражданского строительства (ПГС). За первое полугодие выпущено всего 20 распоряжений на проектирование и строительство подобных объектов. К ним можно прибавить три лота, разыгранных на торгах по «полным» пакетам (таблица 3), но этого все равно очень мало – в Петербурге ежегодно вводится более 200 крупных объектов ПГС. Следовательно, за первое полугодие было вовлечено в оборот не более 30 процентов от требуемого рынком недвижимости количества объектов. Еще в 2007 году можно ожидать появления 11 объектов ПГС по итогам торгов по «коротким» пакетам, проведенным в 2006 году, однако это не изменит общей картины.

Нет сомнений, это плоды политики «стратегического инвестирования». Дело в том, что в Петербурге можно получить право на целевое строительство объекта ПГС только приобретя (с немалыми затратами) статус «стратегического инвестора». Практика показала, что получение такого статуса зависит не столько от масштаба проекта, сколько от умения инвестора договориться с компетентными чиновниками. Разумеется, договориться могут далеко не все. Результаты налицо.



Фото Николая Малышева

Нужно сказать, что руководство города уже не раз заявляло о необходимости перехода к распределению земельных участков под промышленно-гражданское строительство исключительно на торгах. Идея хорошая, рыночная, но только при развитии эффективной, работающей инфраструктуры земельных торгов. Если в городе ежегодно будет продаваться (причем по «полным пакетам») по 200–300 земельных участков под промышленно-гражданское строительство, инвесторы по собственному желанию перестанут заниматься изыскательскими работами и пробивать «целевку» (предоставление участков целевым назначением) – им это вовсе не нужно, чтобы не сказать больше. Но в первом полугодии на торгах продано только 13 участков, а это капля в море.

Не более радужны и перспективы на будущее – за последние 8 месяцев (с ноября 2006 года) Управление инвестиций заключило всего 11 договоров на подготовку документации по торгам в сфере ПГС. Это лучше, чем ничего (до ноября 2006 года такие договора долгое время вообще не заключались), но слишком мало. По «целевке» за первое полугодие начаты изыскательские работы по 41 объекту. Эту цифру смело можно умножать на коэффициент 0.7 – именно таков процент отсева по изыскательским работам. Еще по 10 объектам изыскательские работы начаты по итогам торгов по «коротким» пакетам. В итоге выходим на 40 процентов от потребностей рынка.

Кстати, итоги торгов в первом полугодии показали заметный рост дефицитности земельных участков, предназначенных для промышленно-гражданского строительства. Так, в 2006 году общее превышение конечных цен аукционов над начальными ценами составило 30 процентов, а в 2007 году – уже 150 процентов. Среднее число участников торгов увеличилось с 3,4 в 2006 году до 7,9 в 2007 году. Цена на кв. метр улучшений (площадь возводимых зданий) в 2007 году доходила до 1400 EURO, тогда как в 2006 году аналогичная цена не превышала 400 EURO.

Нужно сказать, что политика «стратегического инвестирования» совершенно противоречит Земельному кодексу, который в статье 31 закрепляет за всеми без исключения инвесторами право выбора земельного участка для целей промышленно-гражданского строительства (целевка – это не более чем частный случай реализации процедуры выбора земельного участка, когда предоставляется именно участок, указанный инвестором). Более того, в Земельном кодексе сказано о том, что отказ в предоставлении земельного участка может быть оспорен в суде, то есть самое большее, что может сделать городская власть – это предоставить альтернативный земельный участок с соответствующим обоснованием. В новой редакции городского Закона о предоставлении объектов недвижимости введена норма о возможности выбора земельного участка под промышленно-гражданское строительство, но она пока не работает.

Можно надеяться, что с переходом на саморегулирование строительные бизнес-сообщества будут более решительно и последовательно отстаивать законные права застройщиков. Во всяком случае, «Союзпетрострой» твердо намерен идти по этому пути и уже начал такую работу. Жизнь показала, что она может быть достаточно эффективной.

Одним из центральных событий в сфере промышленно-гражданского строительства стал отзыв (под давлением «общественного мнения») разрешения на строительство у ООО «Концепт Групп», возводившего торговый комплекс на площади Мужества. На наш взгляд, продолжение подобной практики может существенно ухудшить инвестиционный климат в Петербурге. Ведь перед тем как начать строительство, инвестор разрабатывает временный регламент застройки территории, проект ее планировки и межевания, и градостроительный план земельного участка. Каждый раз в установленном порядке проводятся общественные слушания. И только после этого с застройщиком заключается договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Данный договор может быть обоснованно расторгнут городом только в случае невыполнения застройщиком своих договорных обязательств (нарушение сроков строительства, задержка отчислений на инфраструктуру и т.п.). Таким образом, новые выступления общественности не являются основанием для прекращения строительства, которое ведется в соответствии с распоряжением губернатора города. Поезд уже ушел, общественное мнение было учтено на стадии предпроектных разработок. Как можно игнорировать прежние общественные слушания, проведенные в установленном Законом порядке? Почему новая «общественность», которая, кстати, вполне может быть нанята конкурентами или недобросовестными политиканами, более уважаема, чем старая?

На наш взгляд, соответствующая норма должна быть внесена в городской Закон о предоставлении объектов недвижимости. Кстати, для договоров аренды длительностью более 5 лет она уже прописана в Земельном кодексе (статья 22). В любом случае, согласно Гражданскому кодексу и Федеральному закону об инвестициях, в случае расторжения договора аренды арендодатель (город) обязан возместить арендатору (застройщику) стоимость созданных улучшений (кстати, московские власти именно так и поступают).

К сожалению, пока не существует эффективных механизмов для защиты законных интересов застройщиков. Судиться с городской властью в России пока еще не принято. В рамках перехода на саморегулирование «Союзпетрострой» планирует создать совместно с Законодательным собранием города комиссию по соблюдению законности в инвестиционно-строительной сфере. Можно надеяться, что тогда ситуация радикально изменится.

Обзор подготовлен заместителем директора по развитию и аналитической работе Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой», к.э.н. Евгением Капланом.

В обзоре использованы данные Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга, Фонда имущества Санкт-Петербурга, информационной системы «КонсультантПлюс», а также корпорации «Петербургская недвижимость».

ТАБЛИЦА 3. ИТОГИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГОВ В СФЕРЕ ПРОМЫШЛЕННО-ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2007 ГОДА

Дата проведения аукциона	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, расчетная площадь улучшений, кв. м	Функциональное назначение объекта	Начальная сумма арендной платы, руб.	Сумма арендной платы, предложенная победителем аукциона, арендная плата в расчете на кв. метр улучшений	Победитель аукциона, количество участников
13 марта, полный пакет, срок проектирования и строительства – 43 месяца	Красносельский район, Ленинский пр.	3425 9400	Паркинг	3 790 000	4 150 000 руб. 442 руб.	ООО «Гранит», 3 участника
13 марта, полный пакет, срок проектирования и строительства – 43 месяца	Красносельский район, Ленинский пр.	3812 9100	Паркинг	3 790 000	4 150 000 руб. 456 руб.	Индивидуальный предприниматель, 3 участника
3 апреля	Невский район, Зольная ул.	5838 3357	Предприятия IV и V классов вредности с включением объектов общественно-деловой застройки	8 170 800	37 138 800 руб. 11 063 руб.	АО «Пласт-комплект», 11 участников
24 апреля	Приморский район, ул. Шаврова	806 959	Медицинский центр с аптекой	31 14 000	15 714 000 руб. 16 386 руб.	ООО «Русь Финанс», 6 участников
24 апреля	Приморский район, Школьная ул.	3218 2192	Автосалон и станция технического обслуживания)	11 009 472	78 536 472 руб. 35 829 руб.	ООО «Мосстрой-инвест», 12 участников
24 апреля	Невский район, Мурзинка, Прогонная ул.	7495 3283	Административно-выставочный комплекс	26 823 600	85 695 600 руб. 26 103 руб.	ООО «Строй-импульс Инвест», 4 участника
24 апреля	Фрунзенский район, Купчинская улица	5495 2407	Физкультурно-оздоровительный комплекс	21 198 000	114 126 000 руб. 47 414 руб.	ООО «Строй-импульс Инвест», 7 участников
15 мая полный пакет, срок проектирования и строительства – 43 месяца	Красносельский район, Ленинский пр.	3231 9100	Паркинг	5 255 000	9 675 000 руб. 1 063 руб.	ООО «Ленарс», 3 участника
15 мая	Невский район, Шлиссельбургский проспект	3121 1857	Блок отделения связи, учреждения обслуживания	7 378 338	7 378 338 руб. 3 973 руб.	ООО «Агроторг», 4 участника
15 мая	Красногвардейский район, улица Коммуны	6129 8764	Зона многофунк-циональной общественно-деловой застройки	22 819 800	55 897 200 руб. 6 378 руб.	ООО «Комплексные технологии», 3 участника
19 июня	Невский район, Шлиссельбургский проспект	2853 1698	Объект торгового назначения	11 317 224	15 265 224 руб. 8 990 руб.	ООО «Траст Хаус», 2 участника
19 июня	Фрунзенский район, Грузовой проезд	4197 2200	Производственная зона	8 052 000	8 856 000 руб. 4 025 руб.	ООО «Шин Трейд СПб», 4 участника

РЫНОК МЕТАЛЛОВ

Полимерка и оцинковка

Летом 2007 года на мировом рынке продолжилось стартовавшее весной медленное понижение цен на металлопрокат, вызванное избыточным объемом производства и запасов. По мнению экспертов, некоторое оживление спроса наступит не ранее осени – тогда потребители будут просто вынуждены пополнить опустевшие склады.

Снижение спроса затронуло даже один их самых востребованных сегментов российского рынка металлов – «полимерку» и «оцинковку», то есть оцинкованную сталь и сталь с полимерным покрытием.

Обе – и полимерка, и оцинковка – считаются металлургической продукцией высоких переделов, то есть качественным товаром. И то, и другое достаточно сильно востребовано на рынке. Так, горячеоцинкованные тонколистовые формуемые стали используются в автомобильной промышленности, при производстве бытовой техники, в строительстве; стали с полимерным покрытием также широко применяются в машиностроении, при производстве конструкций различного назначения – ворот, рольставен, кровель, фасадных систем и т.п.

СЕКРЕТ ПОПУЛЯРНОСТИ

Почему эти две категории металлопроката – оцинкованная сталь и сталь с полимерным покрытием – такие востребованные у нас в стране? Прежде всего из-за строительного бума, что уже который год катится по России. И полимерка, и оцинковка необходимы, в первую очередь, в строительстве и производстве строительных конструкций. Вызвано это свойствами продуктов. Слово «оцинкованный» говорит само за себя. Оцинкованный – это максимально устойчивый к коррозии. Учитывая довольно специфический российский климат, потребность в коррозионно-стойких материалах у нас более чем высокая.

Коррозионная стойкость цинкового покрытия прямо пропорциональна его толщине, которая, как правило, составляет от 5 до 25 мкм. Качество поверхности оцинкованного металла подразделяется на: «обычное», «ответственное» и «особо ответственное» – практически без дефектов. Кроме того, поверхность может быть дополнительно защищена химическим пассивированием, промасливанием, а также органическим пассивированием, при котором лист покрывается тонкой полимерной пленкой, – это делает сталь особо устойчивой к коррозии. Само покрытие может быть цинковым, цинкоалюминиевым и цинкожелезным. Так, в России широкое распространение получила марка стали Galfan с цинкоалюминиевым покрытием. Помимо устойчивости к коррозии, этот материал обладает хорошей формуемостью. Стали с цинкожелезным покрытием (galvannealed) хорошо подходят для сварки и образует оптимальную основу для окраски.

В целом оцинковка применяется для кровельных работ, при устройстве разнообразных ограждений и настилов, монтаже перекрытий и облицовке фасадов зданий и сооружений. Оцинкованный металлопрокат необходим как для работ общего назначения, когда предусмотрено применение оцинкованной стали в плоском виде и для гибки, так и для изготовления сложных штампованных изделий глубокой вытяжки и профилей (профнастил и гофролист). Кроме того, сталь с покрытием незаменима при изготовлении изделий из листа гибкой стали и соединением в замок.

Также свойства оцинкованной стали позволяют производить штампованные детали и изделия весьма глубокой вытяжки. В процессе производства различных конструкций с высокими требованиями по механическим свойствам и прочности оцинкованная сталь также не имеет конкурентов среди альтернативных материалов.

Металлы с полимерным покрытием отличаются сложносоставным покрытием, помимо оцинковки включающим и слой пластика. Как правило, у качественных продуктов такое покрытие трехслойно. Например, у изделий финской компании Ruukki (ведущий европейский поставщик решений из металла) следующие показатели полимерного слоя: 10–15 мкм грунта, 18–20 – базового цветного покрытия, а также 15–20 мм – полиэстровой пленки.

Материалы с полимерным покрытием объединяют в себе прочность и формуемость стали с коррозийной стойкостью цинка и краски. В результате получается готовый для производства материал с прекрасным внешним видом. Покрытия могут быть разных цветов и оттенков и, соответственно, обладать различными свойствами. Это такие долговечные полимерные покрытия, как Pural и матовый Pural, которые применяются для изготовления кровель, износостойкое покрытие PVDF и полиэстер.

2007: АППЕТИТЫ РАСТУТ

Если судить по данным, озвученным на второй конференции металлургов «Оцинкованный и окрашенный прокат: тенденции в производстве и потреблении в 2007 году», с 2000 по 2006 годы объем потребления только оцинкованного проката на российском рынке увеличился в три раза. Среднегодовой темп роста видимого потребления составил 20 процентов. Емкость же рынка проката с полимерным покрытием за этот же период увеличилась в 10 раз. В целом потребление оцинкованного проката в России в 2006 году составило 1,6 млн тонн, полимерного – 740 тыс. тонн. Что же касается прогноза на текущий 2007 год, то потребление оцинкованного проката, по мнению специалистов, вырастет до 1,9–2 млн тонн, а проката с полимерным покрытием – до 1 млн тонн. Общий же прирост потребления обоих наименований должен составить не менее 200 тыс. тонн.

Что касается распределения позиций на рынке между отечественными и импортными производителями, то сегодня она равна, соответственно, 25 к 75 процентам, хотя отечественные меткомбинаты в последние несколько лет мобилизуют все усилия. Конкуренция здесь более чем жесткая. Еще весной 2003 года один из крупнейших в России производителей металлопродукции – ММК – наладил выпуск оцинкованного листа и листового проката с полимерным покрытием. Как утверждают на ММК, это вызвало интерес со стороны потребителей, большей частью строителей, и сделало комбинат полноправным и влиятельным участником проблемного российского рынка оцинковки и полимерки.



Фото Николая Малышева

Аналогичный агрегат был введен в строй на НЛМК. К запуску проекта «СеверГал» готовится Северсталь. Тем не менее, дефицит сохраняется до сих пор. И большую часть полимерки и оцинковки обеспечивают зарубежные металлургические комбинаты, тем более что по качеству эта продукция пока явно опережает российские аналоги. Среди наиболее известных иностранных производителей – финская Ruukki, транснациональный Arcelor, английский Corus и ряд других. В то же время есть надежда на то, что подобное «засилье» в этом популярном сегменте товара зарубежных производителей подстегнет их отечественных коллег предпринять серьезные меры, чтобы выдержать жесткую конкуренцию на внутреннем рынке.

ИГРА НА ПОНИЖЕНИЕ: ЧТО ПОЧЕМ?

Что касается состояния рынка полимерки и оцинковки, а также тенденций его развития, то летом, как уже говорилось, царит затишье. Цены отступают, потому что спрос на листовую сталь невысок. Интенсивнее всего цены снижаются в Китае. Последнее, кстати, вызвано не только «сезонностью», но и конкуренцией: Китай стремится опустить цены на свой металлопрокат ниже российских, украинских и индийских. Участники рынка не могут уверенно сказать, сколько времени еще займет период снижения накопленных запасов, но многие полагают, что пару месяцев еще с закупками можно подождать. Как говорят эксперты, трейдеры надеются на увеличение спроса и, как следствие, цен, однако некоторые китайские производители опасаются, что будут вынуждены снизить экспортные цены на горячекатаный рулон до $500. Сейчас средняя экспортная цена рулона – 520–530 USD/т FOB. В Европу китайская продукция продается по 460–470 EURO CIF. Европейские производители также не поднимают цены выше 490 EURO/т ex-works. К слову, многие опасаются, что цены могут упасть и до 460–470 EURO/т. Согласно прогнозам, внутренние китайские цены продолжат снижение и во II полугодии из-за совместного эффекта от политики сдерживания экспорта и избыточного предложения на внутреннем рынке. Вдобавок ожидается, что в указанный период объем китайского стального экспорта по сравнению с первым полугодием снизится на 41 процент.

Снижает цены также турецкая Erdemir – до 625-630 $/т. Но одновременно в перспективе этот меткомбинат полного цикла планирует увеличить мощности, запустив еще одну линию оцинковки: по состоянию на конец прошлого года мощности компании по выпуску горячеоцинкованного проката составляли 250 тыс. т/год. Российская продукция торгуется на уровне $560–580 за тонну FOB. Американский рынок, точно так же, как и европейский, испытывает дефицит спроса при достаточном количестве запасов. В Латинской Америке рулон торговался на уровне 550 $/т. И только тайваньская China Steel Corp объявила, что увеличивает экспортные цены для поставок в августе–октябре на $30 за тонну. Экспортные цены на горячекатаную и холоднокатаную продукцию составят $600 и $700 за тонну FOB Тайвань соответственно.

Снижаются цены и на холоднокатаный прокат: так, китайские экспортные упали на $10–20 за тонну. В настоящее время есть предложения по 580–600 $/т CIF. В Европе цена холоднокатаного рулона держится на уровне 550–580 EURO/т. По мнению аналитической группы MEPS, оживление спроса ожидается только в IV квартале. В середине июля цена горячекатаного рулона в США составила 550–560 $/т.

Российский рынок, где цены выше, чем мировые, как и ранее, продолжает оставаться для зарубежных экспортеров лакомым кусочком. В первом полугодии 2007 года поставки листового проката на отечественный рынок увеличились в 1,8 раза. Поэтому, что касается российского рынка, то в августе никакого дефицита и роста цен на рынке РФ не ожидается.

Так или иначе, а объемы потребления и полимерки, и оцинковки в России растут. И тенденции к снижению не наблюдается. Эксперты отмечают, что в структуре внутренних отгрузок оцинкованного и полимерного проката крупнейших российских производителей в 2006 году преобладали Центральный (44 процента) и Приволжский (21 процента) федеральные округа. На Уральский регион приходилось 11 процентов отгрузок, на Северо-Западный – 10 процентов. Доля Сибирского округа составила 7 процентов, Южного – 6 процентов, а Дальневосточного – только 1 процент. Причем региональные рынки переработки плоского проката развиваются быстрыми темпами. Только в Уральском регионе, по мнению специалистов, объем переработки оцинкованных и окрашенных сталей в 2007 году достигнет 270–280 тыс. тонн (в 2006 году – 250 тыс. тонн). Итак, с потреблением дела обстоят замечательно. Остается только одно – догнать и перегнать иностранных коллег в производстве качественных продуктов.



Фото Николая Малышева

ПОДЗЕМЕЛЬЕ

Город уходит вниз

Одной из самых значительных и интересных дискуссий второго дня работы форума можно по праву назвать круглый стол на тему «Быть ли городу под землей? Технология освоения городского подземного пространства».



Модератором выступил Александр Дымов, генеральный директор компании «Адитум», которая планирует построить подземный торгово-развлекательный центр с пешеходным переходом под площадью Восстания.

Как отметила ранее губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, «многие города мира развивают проекты подземных городов, куда уводят парковки, торговые центры, другие общественные центры. В России мы только начинаем об этом говорить. В настоящее время в Петербурге разрабатывается несколько проектов – под площадью Восстания, под Конюшенной площадью и другие, а недавно я встречалась с представителями западной компании, которая давно работает на этом рынке и готова нам предложить и разработать подземные проекты. Это очень интересно для нас, особенно актуальная тема – развитие подземных парковок в центре города».

В дискуссии приняли участие заместитель председателя КГА Виталий Земцов, директор департамента торговой недвижимости Colliers International Максим Гасиев, председатель городской экспертно-консультативной комиссии по основаниям, фундаментам и поземным сооружениям, профессор Владимир Улицкий, заместитель генерального директора архитектурного бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» Михаил Кондиайн, представитель компании «Бауэр Шпециальтифбау ГмБХ», заместитель генерального директора ООО «Строительная компания «Бриз» г-н Зарецкий, главный юрист проекта ООО «Управление проектами недвижимости и инвестициями» Сергей Григораш, основатель компании «Конфидент» Петр Кузнецов, управляющий партнер фирмы «Арин» Игорь Горский, генеральный директор компании «Ронис» Алексей Ремесков, директор по профессиональной деятельности компании Knight Frank Николай Пашков.

ГОРОД СЧИТАЕТ: СТРОИТЬ МОЖНО

Основная дискуссия развернулась вокруг проблем – юридических, технических, моральных, связанных со строительством в центре Петербурга. По мнению Виталия Земцова, строить в Петербурге под землей можно и нужно. Его не пугают даже сложности наших болотных почв. «Конечно, сложности существуют, – говорит он, – у нас и гидрология, и геология и все прочие параметры сложные, но все это преодолимо. Город уже давно работает над этой темой. В 2005 году началась разработка Концепции по освоению подземного пространства, она использована при работе над Генпланом, в который в настоящее время готовятся поправки, в том числе и по подземному строительству. Концепция включает в себя перспективу до 2015 года и прогноз до 2025 года. Основные направления – это сети метрополитена (темпы его строительства предполагается увеличить в два раза), коллекторы, прочие инженерные сети, и, конечно же, – подземные объекты – пешеходные переходы, торговые и развлекательные центры, паркинги». Виталий Зенцов сообщил, что губернатором поставлена задача прекратить строительство надземных объектов без освоения подземного пространства. «Мы будем стараться загнать под землю всех», – эффектно выразился он. Тем более что под землей, по мнению чиновника, вполне комфортные условия, постоянный температурный режим, никаких тебе бурь и ураганов. Сам метод строительства подземных объектов, по информации г-на Земцова, изобретен в 1949 году в Ленинграде, тогда рассчитывалось строительство до 7-8 этажей вниз. Именно этот способ будет использовать компания ««Адитум» на площади Восстания. Наши проектировщики настолько преуспели в разработке документации, что, по сведению Виталия Николаевича, известная во всем мире компания «БАУЭР» проиграла недавно проведенный конкурс россиянам.

> НА СЕГОДНЯ ГОРОД УЖЕ ВЫДАЛ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ ПО 35 ОБЪЕКТАМ, В ОСНОВНОМ ЭТО ПАРКИНГИ **ПОД ПЛОЩАДЯМИ**

На сегодня город уже выдал разрешения на проектно-изыскательские работы по 35 объектам, в основном это паркинги – под площадями Льва Толстого, Искусств, Никольской, Манежной, Труда, Конюшенной и других. К сожалению, под влиянием общественности губернатором приостановлено решение по строительству паркинга под Марсовым полем, хотя место там более чем удобное. Виталий Земцов в своем выступлении был очень эмоционален, не забыл даже напомнить, что первые трубы канализования начали прокладывать именно в России, а не в Париже, как некоторые думают. А то, что мы сейчас отстаем, так это временное явление, скоро опять будем впереди планеты всей.

МОСКВА, КАК ВСЕГДА, ВПЕРЕДИ

Выступление Максима Гасиева вызвало особый интерес, так как он рассказывал о практике строительства двух подземных комплексов в Москве в районе Павелецкого вокзала и Тверской заставы. По его словам, несмотря на высокую затратность подземного строительства оно очень выгодно, так как стоимость аренды площадей в центре Москвы в три раза выше, чем за МКАД. Компания взялась за реализацию данных проектов по следующим причинам: высокий спрос, ограничения в высотности здания в центре, наличие большого числа пешеходных потоков. Из 116 250 кв. метров построенных под землей 5 этажей в районе Тверской заставы сдаются в аренду 36 060. Но этого достаточно, чтобы окупить проект. В комплекс входит небольшой супермаркет, кинозал на 1500 зрителей, спортивный центр, паркинг, бутики. Основное пространство занимает пешеходный переход, выполненный в атриумном варианте. Строительство зданий под землей, по словам Максима Гасиева, является перевернутым надземным строением. То есть если в надземном торгово-развлекательном комплексе кинотеатр обычно располагается в верхней части здания, а магазины внизу для большей доступности, то под землей все наоборот, кинотеатр опустили на нижние этажи. Позже Петр Кузнецов высказался, что такое решение добавило сложностей в расчетах, так как поднять 1500 человек в случае чрезвычайной ситуации с самого нижнего этажа будет значительно сложнее. То есть подземное сооружение по этажам представляет из себя следующее: минус первый этаж – пешеходный переход, минус второй – супермаркет, минус третий – бутики и рестораны, здесь же расположится потолок кинотеатра с верхним освещением, минус четвертый – кинотеатр и фастфуд, минус пятый – технические помещения.

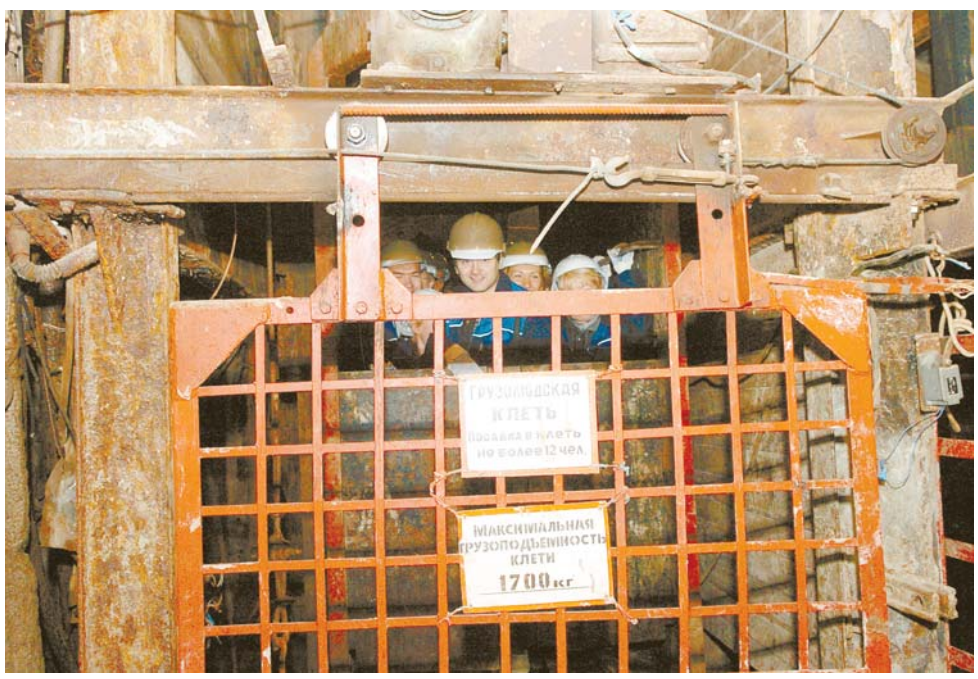
Самая большая проблема, по словам г-на Гасиева – создать естественное освещение. Их компания использовала остекленные купола, выходящие на поверхность и представляющие собой архитектурные украшения надземного пространства. В заключение бизнесмен сообщил, что всего два достоинства строительства подземных строений – высокие арендные ставки и местоположение (как правило, у вокзала или станций метро в центре) покрывают гораздо большее количество недостатков: высокую стоимость, большой срок строительства, потери площадей (до 50 процентов), риски архитектурных изысканий, сложность в организации логистики, отсутствие визуальной доступности.

СТРОИТЬ И ПРОЕКТИРОВАТЬ – НА НАУЧНОЙ ОСНОВЕ

Владимир Улицкий в своем выступлении сделал акцент на том, что проектировать и рассчитывать такие проекты должны только профессионалы. «А то начали копать яму у Московского вокзала без обращения к специалистам, в результате два дома пришлось снести и еще четыре укреплять. А всего-то и надо было – получить геотехнические расчеты. Вообще, строительство подземных сооружений в обязательном порядке должно опираться на трех «слонов» – архитектора, конструктора и геотехника». Впоследствии этих «слонов» использовали все выступающие, в итоге их количество значительно выросло – добавились экономисты, юристы, инженеры и другие. По мнению самого известного профессионала в нашей стране, прежде чем начинать строительство под землей, необходимо иметь инженерно-геологические карты, архивные данные инженерных изысканий, схемы подземных инженерных сетей и метро, а также план участка застройки с ориентировочной оценкой состояния соседних зданий. Необходимо точно себе представлять назначение зданий, этажность надземной части и габариты подземного пространства, иметь в виду возможные варианты подземного и надземного строительства. В принципе вопрос решаемый, строить под землей можно не только в Москве, где простые грунты, но и в Петербурге. Единственное условие – делать это должны профессионалы, а не те, кому захотелось заработать денег здесь и сейчас.

ЕСТЬ ИДЕЯ – ПОДЗЕМНЫЙ НЕВСКИЙ

Михаил Кондиайн рассказал о том, что проект под площадью Восстания прорабатывался уже несколько лет, менялись инвесторы, менялся, естественно, и сам проект, в результате сейчас он представляет из себя пять подземных этажей, это и пешеходный переход, и торговые точки, и развлекательные центры. Так как трамвайные пути с площади сняты, то возможен тоннельный вариант, то есть можно спустить вниз и часть транспорта. В этом случае проект становится окупаемым. Архитектор предложил вообще сделать пешеходный подземный Невский проспект с многочисленными выходами к объектам торговли





и культуры. Такая магистраль связала бы воедино все надземные и подземные объекты главного проспекта города.

Николай Пашков полагает, что освоение подземного пространства абсолютно перспективное направление. Учитывая запрет на отмену уплотнительной застройки, выход у девелопера один – закапываться в землю. По мнению бизнесмена, то, что было сделано под площадью Труда, представляет собой жалкое зрелище. А все потому, что не продумано местоположение. Крупные подземные комплексы можно строить только там, где идет большое скопление народа – возле центральных станций метрополитена и на привокзальных площадях. На сегодня строительство паркингов – мероприятие затратное. И решать его можно только совместно с властью. Как это сделали, например, в Осаке, там мэрия вошла в долю с бизнесом и строительство подземных парковок пошло большими темпами. А вот идея с подземным Невским Николаю понравилась, он считает, что проект перспективный и может быть очень выгодным. Кстати, важна этажность подземных сооружений, чем она выше, тем дешевле обходится каждый квадратный метр.

ГЛАВНОЕ – ОБЕСПЕЧИТЬ БЕЗОПАСНОСТЬ

Основатель Конфидента Петр Кузнецов уверен, что самое важное в строительстве подземных сооружений – это обеспечение безопасности. Потому что, в случае чрезвычайного происшествия, вывести людей из-под земли гораздо сложнее. Из высоток их можно снимать вертолетами и с помощью пожарных лестниц. А как доставать из-под земли? Поэтому очень важно, чтобы все подземные пространства были шире, чем обычно это делается на земле, – лестницы, тротуары и так далее. Система выхода из-под земли должна быть очень разветвленной. Кроме того, все системы жизнеобеспечения – энергетика, вентиляция, водоснабжение должны проектироваться в обязательном порядке с учетом аварийных ситуаций, то есть запас прочности у них должен превышать надземный стандарт. Особенность подземного сооружения: нельзя при пожаре отключать вентиляцию, так как в противном случае люди просто задохнутся от недостатка воздуха. Поэтому вентиляция должна проектироваться для каждого помещения отдельно и быть полностью автономной. Подземные здания необходимо строить исключительно из огнестойких материалов. Все эти ограничения приводят к тому, что подземные сооружения выглядят громоздкими и неуклюжими, не удается добиться их элегантности. Но к этому следует стремиться. А потому над любым проектом должны работать совместно не три «слона» – архитектор, конструктор и геотехник, но в обязательном порядке инженер, который все эти системы жизнеобеспечения рассчитывает.

ЮРИСТОВ И ЭКОНОМИСТОВ ПРИЧИСЛИТЬ К «СЛОНАМ»

Полезным и интересным выступлением стало сообщение юриста Сергея Григораша, оно даже вызвало дружные аплодисменты. По его информации, если земельный участок находится в собственности, это вовсе не означает, что подземные пространства тоже являются собственностью. Недра в нашем государстве принадлежат самому государству. До начала всех работ следует заняться усилением всех соседних зданий. Правда, с этим в нашем законодательстве проблемы: так как усиление здания является чем-то средним между реконструкцией и капитальным ремонтом, то очень важно определиться с терминологией. Если назвать работы реконструкцией, то, во-первых, придется получать специальное разрешение Службы госстройнадзора, а во-вторых, проводить общественные слушания, причем должно быть получено согласие не менее 2/3 всех собственников, проживающих в доме. Этот вариант хорош в том случае, если



дом старый, затраты на его усиление огромны, а жители при этом сопротивляются. Тогда их отказ в проведении усилительных работ можно зафиксировать и в том случае, если дом пойдет трещинами после начала подземных работ, а жители в связи с этим пойдут в суд, то правда будет на стороне застройщика, так как он предлагал усилить здание, а ему в этом сами жильцы отказали.

В любом другом случае лучше назвать работы капитальным ремонтом и делать их без всяких согласований, правда, при этом необходимо разрабатывать отдельный проект по усилению здания.

Свою лепту в обсуждение темы внес и экономист Игорь Горский, который напомнил, что ни один бизнес-проект без получения дохода не работает. А между тем себестоимость одного квадратного метра при заглублении на 1,5 метра стоит 1500 долларов. Арендные платежи в самых доходных частях Петербурга не превышают 100 долларов за метр, это означает, что окупаемость здания превысит 15 лет. Себестоимость метра снижается только при очень большом углублении, но и в этом случае окупаемость составит не более 11–13 процентов за 10 лет. Поэтому без активного участия города ни один проект не будет у нас реализован. В Москве все подземное строительство ведется под патронажем мэрии. В Петербурге власть хочет все бремя возложить на плечи бизнеса. Эту ситуацию надо в корне менять, если мы хотим жить в современном, комфортном, европейском городе.

Бурная дискуссия вызвала столь широкий интерес, что в небольшую аудиторию набилось больше ста человек. В итоге дышать уже было совсем нечем. Это вызвало дружную оценку: «Любителям освоения подземных пространств дали испытать в натуре, каково это находиться под землей», чтобы прежде, чем строить, все хорошенько продумали.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА, ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА





РАССЕЛЕНИЕ

Вторая очередь

ОАО «Пластполимер» после прохождения изыскательских работ планирует построить большой складской комплекс на двух смежных участках в Красногвардейском районе. Реализация проекта предполагает расселение аварийных и ветхих жилых домов.



Фото Николая Малышева

Оба земельных участка расположены западнее пересечения Волго-Донского проспекта с дорогой в Рыбацкое. Первый участок имеет площадь 37 313 кв. метров, второй – 10 026 кв. метров. В июне 2007 года городское правительство уже предоставило ОАО «Пластполимер» земельный участок, расположенный по адресу: дорога в Рыбацкое, 3, участок 2 для осуществления строительства первой очереди объекта. Теперь производитель полимерной продукции запросил дополнительную территорию для возведения второй очереди.

По информации вице-губернатора Михаила Осеевского, ОАО «Пластполимер» сегодня выполняет проектирование бункеровочного хозяйства порта в Усть-Луге, перевалки метанола в Высоцке. Выручка предприятия по итогам 2006 года составила более 370 млн рублей, в бюджеты различных уровней было перечислено 48 млн рублей. Сейчас компания является работодателем для 619 сотрудников. На новом участке планируется разместить склад, имеющий ориентировочную площадь 40 тыс. кв. метров. В проект будет инвестировано свыше 3,9 млрд рублей.

В соответствии с генеральным планом города участок попадает в зону «П1» (предприятия IV и V классов вредности) с включением объектов общественно-деловой застройки. Сейчас на этой территории находятся ветхие и аварийные жилые дома, подлежащие расселению и сносу. Инвестор готов заняться этим вопросом и удовлетворить запросы нанимателей и собственников жилой площади в этих домах.

Участок расположен юго-западнее развязки путепровода Кольцевой автомобильной дороги вокруг Петербурга. Инвестор должен разработать градостроительную документацию на территорию, ограниченную красными линиями Шафировского проспекта, осью кольцевой автодороги, железнодорожным полотном и продолжением улицы Коммуны (в увязке с проектами планировки и межевания территории, ограниченной рекой Охта, железнодорожными ветками Пискаревка-Ручьи-Девяткино и Пискаревка-Ржевка, которыми занимается ООО «Охтинский берег»).

ТОРГОВЛЯ

Построил гипермаркет – возведи школу

Продолжается реализация программы по строительству гипермаркетов вместе с отдельно стоящими зданиями социальной направленности – музыкальными и художественными школами, предложенная ООО «Старт».

Уточнена площадь земельного участка, предоставленного компании в Приморском районе, юго-восточнее пересечения Богатырского проспекта с Яхтенной улицей, которая сейчас составляет 90 886 кв. метров, для строительства гипермаркета и здания музыкальной школы. Сегодня вся эта территория занята боксовыми гаражами. Участок находится в квартале 54 района Северо-Приморской части и в соответствии с генпланом города попадает в зону многофункциональной общественно-деловой застройки. При этом территория квартала в 2001 году вошла в перечень земельных участков, предусмотренных для строительства многоэтажных автостоянок. Поэтому инвестор должен будет резервировать место для возведения паркинга рядом со своими объектами. Сейчас по информации районной администрации в границах предоставленного для изыскательских работ участка расположены боксовые гаражи коллективной автостоянки ПО-6 «Океан» Приморской ОО СПб ВОА в количестве 1 427 гаражей (срок окончания арендных отношений истек в апреле 2006 года), коллективная автостоянка ПО-«Союз» Приморской ОО СПб ВОА в количестве 1 084 гаража (договор аренды истек в феврале 2002 года) и коллективная стоянка КАС «Дзержинец» в количестве 290 гаражей (аренда закончилась в августе 2001 года). По данным КГИОП, участок входит в объединенную зону регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города, в границы территории №6. Здесь новое строительство регламентируется по высоте и приемам застройки, протяженности и масштабности фасадов.

Если реализация этого проекта не вызывает возражений со стороны профильных комитетов городского правительства, то идея возведения гипермаркета, здания музыкальной школы и безнес-центра в Красносельском районе кажется специалистам КГИОП весьма сомнительной. Инвестор выбрал для реализации своего проекта земельный участок площадью 87 297 кв. метров юго-восточнее пересечения улицы Партизана Германа с Дудергофским каналом. Инвестор планирует построить здесь гипермаркет по продаже строительных товаров и товаров для дома, отдельно стоящее здание музыкальной школы и отдельно стоящее высотное здание бизнес-центра. Участок расположен на территории, входящей в состав бровки Дудергофской гряды, западнее исторической линии героической обороны Ленинграда и мемориала Аллеи Славы. По мнению специалистов КГА, участок «занимает ответственное местоположение, так как расположен вдоль линии будущей застройки южной стороны Петергофского шоссе, соединяющего Петербург со Стрельной и Петродворцом». Сейчас на этой территории находятся временные автостоянки, градостроительная документация не разработана. Сомнения в целесообразности реализации проекта инвестора на этой территории высказывает КГИОП поскольку участок попадает во временную зону охраняемого ландшафта памятников истории и культуры Красносельского района ЗОЛ1-6. На участке нет объектов культурного наследия, но рядом находится Полежаевский парк с прудами и элементами исторической планировки. А на территории охраняемого ландшафта возможно лишь воссоздание исторических объектов и работы по благоустройству. Во всяком случае, если там и можно будет что-то построить, то никак не высотное здание бизнес-центра, да и гипермаркет, предполагающий солидную площадь застройки, вряд ли удастся совместить с требованиями комитета, предъявляемыми к протяженности фасадов здания.

ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА В 2001 ГОДУ ВОШЛА В ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОЭТАЖНЫХ АВТОСТОЯНОК

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

На Парнасе

Подготовлены к утверждению проекты планировки и межевания квартала 7 нежилой зоны «Парнас».

Заказчиками разработки градостроительной документации являются два инвестора, которые планируют построить на этой территории производственно-складской комплекс и логистический центр. Остальные участки, находящиеся в границах квартала, будут реализованы с торгов.

Заказчиком разработки временного регламента застройки квартала 7 нежилой зоны «Парнас» является ОАО «Пивоваренная компания «Балтика», а инициаторами создания проектов планировки и межевания – ООО «Институт территориального развития». Территория планировки имеет площадь 553 тыс. кв. метров. Она ограничена 5-м и 6-м Верхними переулками, Домостроительной улицей и проспектом Энгельса. Эта территория разделена на 24 земельных участка. На пятнадцати из них уже построены здания, в основном промышленные предприятия и склады. Незастроенными остаются девять участков. Два из них займут объекты ООО «Интеркрос СП» и ООО «Евроконсалтинг», на двух участках в соответствии с проектом планировки должны быть построены трансформаторные подстанции, оставшиеся пять участков передадут на торги для последующей застройки промышленными предприятиями IV и V классов вредности.

Территория производственной зоны «Парнас» имеет выход на КАД, в месте пересечения проспекта Энгельса и КАД есть дорога, уходящая в северном направлении. Водоснабжение квартала осуществляется от Северной водопроводной станции. Все земельные участки имеют автономную доступность и возможность подъезда. Транспортное обслуживание обеспечивается от прилегающих улиц и магистралей. Станция метро «Парнас» находится на расстоянии около 1,5 км. Подключение новых зданий к инженерным коммуникациям предусматривается от существующих сетей, теплоснабжение – от котельной «Парнас» (не ранее 2012 года), электроснабжение – не ранее 2009 года после строительства ПС №212А «Северная Долина».

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

ООО «Интеркрос СП» по проекту, разработанному ООО «Институт территориального развития», планирует построить производственно-складской комплекс на земельном участке площадью 37 193 кв. метра, который находится западнее дома 19, лит. Б по 5-му Верхнему переулку. Компания перечислит в бюджет города 79 100 тыс. рублей на развитие городской инфраструктуры. На возведение здания понадобится три года.

Инвестор планирует возвести комплекс зданий, площадь застройки которых составит 22 315 кв. метров, общая площадь – 37 193 кв. метров. В состав производственного предприятия войдут два производственно-складских комплекса (24 328 кв. метров) и 6-этажное административно-бытовое здание (12 811 кв. метров). Предприятие предназначено для производства и хранения негорючей упаковки для продуктов питания. Предполагаемое количество выпускаемой продукции – 26 тонн в месяц. Планируется, что на круглосуточно работающем предприятии будут заняты 710 человек. На территории комплекса устроят открытую автостоянку, площадь озеленения по проекту составит около 3 тыс. кв. метров, въезд будет осуществляться со стороны проспекта Энгельса.

По данным бюро оценки «Практика», затраты инвестора на строительство предприятия составят около 679 млн рублей.

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Восточнее дома 16, лит. Е по Домостроительной улице ООО «Евроконсалтинг» возведет логистический центр. Площадь земельного участка, предоставленного инвестору, составляет 13 553 кв. метра.

Предпроектные проработки по строительству объекта подготовила архитектурная мастерская «Т.С.К.-Плюс». В соответствии с ними планируется возвести 1-2-этажное здание, предназначенное для хранения дизель-генераторов и инструмента с электро- и бензоприводом. Здание будет иметь встроенные административно-бытовые помещения. Рядом расположится гостевая автостоянка, рассчитанная на 33 автомобиля. Въезд на предприятие будет осуществляться с 5-го Верхнего переулка, а погрузочно-разгрузочная зона будет иметь выход на Домостроительную улицу. Площадь застройки составит 8 967 кв. метров, общая площадь здания 10 414 кв. метров, строительный объем – 108 235 кубометров, расчетный грузооборот склада – 1 980 тонн в сутки. Логистический центр будет работать 16 часов в сутки в две смены, на предприятии откроется 100 вакансий.

Компания перечислит в бюджет города 20 800 тыс. рублей на развитие инфраструктуры. Построить логистический центр надо за 29 месяцев. По данным бюро оценки «Практика», затраты инвестора на его строительство могут вылиться в сумму более 170,7 млн рублей.

| ПЕРЕМЕНА СТОРОНЫ

Достроят москвичи

Обязательства по строительству жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземными автостоянками в Красногвардейском районе переходит от ОАО «Невский Синдикат» к ООО «Квартира.ру Платинум».



Фото Николая Малышева

В августе 2003 года вышло распоряжение городской администрации о проектировании и строительстве жилого комплекса по адресу: Свердловская набережная, 54–58 на земельном участке, имеющем площадь 25 830 кв. метров. Инвестору – ОАО «Невский Синдикат» – разрешили снести строения, стоящие на участке. Компания должна была решить имущественно-правовые вопросы с собственниками комнат и квартир, расположенных в жилых домах 54 и 58 по Свердловской набережной, построить объекты инженерной инфраструктуры на сумму около 70 тыс. рублей в ценах 1984 года. Затем в текст распоряжения неоднократно вносились изменения, уточнялись объемы предоставляемой жилой площади для расселения домов (было решено расселить и дом 52 по Свердловской набережной). Сдать жилой комплекс в эксплуатацию компания планировала в сентябре 2007 года. Однако, по данным Комитета по строительству, сегодня проектирование объекта выполнено только на 60 процентов, на 30 процентов проведены земляные работы, на 10 процентов построен фундамент.

В апреле 2007 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы г-н Королевский. Он напомнил губернатору Санкт-Петербурга, что правительство Москвы совместно с ЗАО «Интеко», ЗАО «СУ-155», ООО «СК «Квартира.ру» и ОАО «Миск» продолжают работу по реализации Межправительственного соглашения. По словам г-на Королевского, «в 2006 году был проведен целый ряд полезных мероприятий по обмену опытом в нормативно-правовой сфере. Текущие обязательства московской стороны по передаче жилья и срокам строительства в Купчино исполняются своевременно. На очередном крупном проекте квартальной застройки в Веселом поселке планируется строить жилье для городских нужд в приоритетном порядке, с опережением нормативных сроков. Московскими инвесторами, принявшими участие в разработке схемы инженерного обеспечения северных районов Санкт-Петербурга, приобретены земли бывшего сельскохозяйственного назначения в районе Каменки, где совместно с петербургскими застройщиками и инженерными ведомствами готовится проект строительства более чем полутора миллионов квадратных метров жилья. Расширяется перечень инвестиционных проектов, где московские инвесторы приобретают землю не только на вторичном рынке, но и на торгах, проводимых Фондом имущества Санкт-Петербурга. При этом базовым остается основной принцип Соглашения: инвестиции и менеджмент – из Москвы, строители – из Петербурга».

По мнению г-на Королевского, «в обозримом будущем основным приоритетом московской стороны станет приобретение городских земельных участков на конкурсной основе, а также участие в выводе промышленных предприятий из исторического центра Санкт-Петербурга и освоении заброшенных территорий».

Подводя своеобразный итог очередного этапа сотрудничества, московский чиновник попросил Валентину Матвиенко поддержать «ряд мероприятий, направленных на надлежащее завершение проектов, находящихся в решающих стадиях реализации». Таких проектов оказалось два. Это жилой комплекс в квартале 23А СУН в Невском районе, в непосредственной близости от которого москвичи увидели «неблагоустроенный и свободный от застройки участок ориентировочной площадью 3-4 га» и предложили «в целях улучшения качества жилой среды» предоставить его ЗАО «Моспетрострой» для проведения изыскательских работ для последующего строительства «дополнительных паркингов, объектов сферы услуг и досуга микрорайонного значения, а также объектов торговли квартального уровня в радиусе пешеходной доступности от основной застройки».

| МОСКОВСКИМИ ИНВЕСТОРАМИ ПРИОБРЕТЕНЫ ЗЕМЛИ БЫВШЕГО СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В РАЙОНЕ КАМЕНКИ, ГДЕ **БУДЕТ** ПОСТРОЕНО БОЛЕЕ 1,5 МЛН КВ. МЕТРОВ ЖИЛЬЯ

Второй объект – жилой комплекс на Свердловской набережной, генеральным инвестором строительства которого уже является московская компания «СК Квартира.ру». По словам г-на Королевского, «проект связан с большим объемом расселения, которое реально проавансировано инвестором в полном объеме и будет завершено ведущими агентствами недвижимости Санкт-Петербурга в текущем году». Москвичи планируют сами достроить комплекс, а для этого будет продлен срок ввода объекта в эксплуатацию до декабря 2009 года. По словам вице-губернатора Александра Вахмистрова, продление сроков строительства в этом случае оправдано, поскольку вины инвестора в задержке не было, «мы его держали из-за Орловского тоннеля». Надо отметить, что первоначальное расположение тоннеля и инженерно-геологические условия исключали возможность строительства на участке. Реальная возможность реализации проекта появилась только в 2006 году, когда был подготовлен рабочий проект Орловского тоннеля. В мае 2006 года КГА направил в ОАО «Невский Синдикат» письмо о том, что трасса прохождения Орловского тоннеля не затрагивает интересы застройщика.

По данным Жилищного комитета, на ОАО «Невский Синдикат» было возложено обязательство о передаче городу квартир общей площадью не менее 3 748 кв. метров для расселения жильцов домов 52, 54 и 58 по Свердловской набережной. По словам первого заместителя председателя Жилищного комитета г-жи Орловой, «по состоянию на 16 августа 2007 года инвестором произведена передача в собственность Санкт-Петербурга 52 квартир общей площадью 2 326,03 кв. метра, кроме того, документы на пять квартир общей площадью 342,7 кв. метров сданы на регистрацию в установленном порядке». В Жилищном комитете отметили, что, по сообщению администрации Красногвардейского района, количество семей, проживающих в помещениях государственного жилищного фонда, уменьшилось в связи с оформлением права собственности. Все вопросы с собственниками жилья инвестор должен решить самостоятельно.

| СРОКИ

Не успели

Четыре жилых дома введут в эксплуатацию позже, чем это было определено инвестиционными договорами. Инвесторы считают, что причины задержки уважительные.

ООО «6-й Трест» в июле 2005 года стало победителем торгов на право заключения договора аренды земельного участка площадью 4 200 кв. метров для проектирования и строительства жилого дома со встроенными помещениями учреждений обслуживания. Его начали строить в городе Сестрорецке, южнее дома 275, лит. А по Приморскому шоссе. Планировалось, что построить здание инвестор сможет за 22 месяца, то есть в июле 2007 года. Однако, по словам генерального директора ООО «6-й Трест» Валерия Столповского, «срыв сроков проектирования и строительства связан со сменой организации, осуществляющей эксплуатацию тепловых сетей Курортного района. В результате чего возникла необходимость получения новых технических условий на теплоснабжение». Новые ТУ удалось получить только в конце октября 2006 года, но дальше последовала цепная реакция: «схема теплоснабжения, предусмотренная новыми техническими условиями, предполагает использование холодной воды, что влечет за собой пересмотр технических условий на водоснабжение». В свою очередь, технические условия из этой организации пришли в компанию только в феврале 2007 года. Сейчас, по данным Комитета по строительству, каркас здания построен на 20 процентов, полностью проложены инженерные сети. Теперь ввод дома в эксплуатацию откладывается на июль 2008 года.

ООО «БалтИнвестСтрой» сдаст в эксплуатацию жилой дом, который возводится северо-западнее дома 16, корп. 3 по улице Софьи Ковалевской в Калининском районе, не в марте 2007 года, как значится в постановлении городского правительства, а в марте 2008 года. Весной 2005 года за инвестором был закреплен земельный участок площадью 6 720 кв. метров. В бюджет города надо было перечислить $1 270 тыс., а построить здание – за 22 месяца. Сейчас проектирование объекта выполнено на 80 процентов, каркас здания построен на 20 процентов от запланированного объема. Инвестор в качестве оправдания указывает на сложность получения технических условий от ОАО «Ленэнерго». Напомним, компания возводит трехсекционный 9–15-этажный дом, рассчитанный на 344 квартиры (строительный объем – 81 тыс. кубометров).

| **СРЫВ** СРОКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА СВЯЗАН СО СМЕНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИЮ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ КУРОРТНОГО РАЙОНА

ЗАО «Ленжилстрой» в мае 2004 года получило разрешение на строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями в Выборгском районе по адресу: Северный проспект, 3, лит. А с прилегающей территорией. Площадь земельного участка составляет около 24 тыс. кв. метров, он расположен рядом с парком «Сосновка». Для реализации проекта компании было разрешено снести строения садоводства «Подгорное». Перечисления в бюджет города на развитие инфраструктуры составили $5 500 тыс. Построить комплекс надо было за 41 месяц, то есть сдать его в эксплуатацию планировалось в декабре 2007 года. Теперь компания обратилась в городское правительство за разрешением продлить срок сдачи объекта до сентября 2010 года, разбив строительный процесс на две очереди и четыре пусковых комплекса. Планируется, что 1-й пусковой комплекс (блок «Е») инвестор сдаст во II квартале 2008 года, 2-й пусковой комплекс (блоки «А» и «Б») – в конце 2008 года, 3-й пусковой комплекс (блоки «В» и «Г») – в I квартале 2010 года, и последний пусковой комплекс (блок «Д») – в III квартале 2010 года. По словам генерального директора ЗАО «Ленжилстрой» Рашита Бяширова, в границы земельного участка попали объекты краткосрочных арендаторов, в том числе гаражи общества собственников и нанимателей гаражей «Автостоюз». Эта организация отказалась освободить участок, в результате КУГИ вынужден был обратиться в арбитражный суд. 16 февраля 2006 года суд принял решение в пользу застройщика.

Освобождать территорию пришлось с привлечением судебных приставов, «в принудительном порядке был произведен демонтаж и вывоз с территории крайнего 10-го ряда гаражей (43 шт)». Противостояние с гаражным кооперативом обернулось для инвестора потерей двух с половиной лет (на протяжении этого периода компания не могла заключить инвестиционный договор). Сейчас, по данным Комитета по строительству, состояние на объекте выглядит следующим образом: по первому пусковому блоку на 95 процентов выполнено проектирование, на 90 процентов построен каркас здания, начались специальные внутренние и отделочные работы. По второму блоку наполовину выполнено проектирование, на 20 процентов готов каркас, по третьему и четвертому пусковому блоку проектирование выполнено соответственно на 20 и на 5 процентов.

ЗАО «47 Трест» тоже подвело позднее заключение инвестиционного договора с КУГИ. Разрешение на проектирование и строительство жилого дома в Кировском районе юго-западнее пересечения Оборонной улицы с улицей Трефолева компания получила в сентябре 2005 года. Земельный участок площадью 8 939 кв. метров тоже был занят временными арендаторами, нежелание которых освободить территорию стало причиной того, что инвестор не смог уложиться в отведенные инвестиционным договором 22 месяца. Пока на объекте выполнено только 30 процентов проектирования от запланированного объема. Срок сдачи дома в эксплуатацию переносится на сентябрь 2008 года. Кроме того, вместо отчисления денежных средств в казну города в размере $1,9 млн компания передаст в собственность Санкт-Петербурга квартиры для расселения ветхого и аварийного жилья.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ

НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ

19 октября 2007 года

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Конкурсы проводятся в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 №257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжениями Комитета по строительству от 06.07.2007 №221 и от 05.09.2006 №206 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

Конкурсы являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по разработке документации.

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости единственному участнику повторных торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом.

Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.

Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 №257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:

– сроки разработки документации;

– размер вознаграждения.

Оценка предложений по разработке документации и принятие решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации.

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.
3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.
6. Конкурсное предложение в составе:
– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.
7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.
8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается организатором конкурса претенденту.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, неограничено.

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, организатором конкурсов, не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями организатора конкурсов с 10 сентября 2007 года по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 11 октября 2007 года в 17.00 по местному времени.

Определение участников конкурса:

12 октября 2007 года в 14.00 по местному времени

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359 с 09.00 до 17.00. Телефон для справок: 570-32-89.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится: 19 октября 2007 года в 10.00 по местному времени по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, ком. 217

Присутствие участников конкурсов или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным.

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.

Организатор конкурса имеет право отказаться от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии.

Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
	Красногвардейский район		
1	территория квартала №14 района Ржевка-Пороховые, ограниченная «красными линиями» Отечественной ул., ул. Комунны, пр. Ударников и ул. Лазо	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
	Петроградский район		
2	(участок, ограниченный ул. Воскова, ул. Маркина, Кронверкским пр., Введенской ул., Большой Пушкарской ул.)	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
	Приморский район		
3	территория, ограниченная Озерковским проспектом, улицами Чистяковской и Малой Десятинной, Магистралью № 7	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населённых пунктов. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
	Пушкинский район		
4	г. Павловск, квартал, ограниченный улицами Елизаветинской, рекой Тызва, стадионом «Олимпиец» и Бертоновым мостом	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
5	г. Пушкин, пос. Александровская, пересечение Волхонского шоссе и 5-й линии	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
6	г. Пушкин, Новая деревня, Колпинское шоссе, участок 1, (юго-восточнее пересечения с 1-ой Советской ул.)	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
7	территория, ограниченная Волковским пр., Мгинской ул., ул. Самойловой и перспективной транспортной связью, соединяющей ул.Салова (в створе с Софийской ул.) с Волковским пр.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
8	город Пушкин, (участок, ограниченный Парковой ул., ул. Радищева, ул. Красной Звезды, Кадетским бульваром)	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
	Центральный район		
9	участок, ограниченный Транспортным пер., ул. Черняховского, Роменской ул., Лиговским пр.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли поселений. Требуется выполнение временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.

Примечание: *состав документации, необходимой для проведения торгов, уточняется по требованию Комитета по градостроительству и архитектуре.*

Также Комитет по строительству уведомляет об изменении адреса в информационном сообщении, опубликованном в газете «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 27 августа 2007 года №33(274) в части п. 7 (участок, ограниченный пер. Слепушкина, ул. Веры Фигнер, р. Славянкой, участком ж/д «дор. на Петро-Славянку-р. Славянка»).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

5 июля 2007 года
Адмиралтейский район

Градостроительные решения: Временный регламент застройки № 07/0051, территории, расположенной в черте базисного квартала 1613.

Заказчик: Комитет по строительству.

В период публичных слушаний проекта градостроительного решения письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 21.05.2007 по 28.06.2007 проведено:

1. Информирование общественности: публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 19 (260) от 21.05.2007; организация градостроительной экспозиции в холле 1 этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 01.06.2007 по 21.06.2007; организация ответов на запросы граждан и их объединений.

Информирование о проведении публичных слушаний путем: публикации в газете «Строительный Еженедельник» №19(260) от 21.05.2007; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции и на официальном сайте администрации Адмиралтейского района; рассылки письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 18.06.2007 № 24-1373/07.

2. Публичные слушания проведены 21 июня 2007 г. в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10, Большой зал администрации Адмиралтейского района.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: согласовать представленный временный регламент застройки № 07/0051 территории, расположенной в черте базисного квартала 1613.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

3 сентября 2007 года
Приморский район, МО №65

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0449) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный «красными линиями» Ситцевой ул., Стародеревенской ул., ул. Оптиков и Планерной ул.

Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт».

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

Перечень проведенных обсуждений документации: 27.08.2007.

В период публичных слушаний по документации с 23.07.2007 по 31.08.2007 проведено:

1. Информирование общественности: публикация в «Строительном Еженедельнике» №28 от 23.07.2007; организация экспозиции документации: с 06.08.2007 по 24.08.2007 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1 этаж. Информирование о проведении обсуждения документации: «Строительный Еженедельник» № 28 от 23.07.2007; информация на экспозиции документации; адресная рассылка информационного сообщения.
2. Обсуждения документации: 27.08.2007 по адресу: 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

27 августа 2007 года
Петродворцовый район, МО г. Петергоф

Полное наименование проекта документации: временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, квартал, ограниченный Ботанической ул., ул. Шахматова, Гостилицким шоссе и Чебышевской ул.

Организатор подготовки документации: ООО «Институт комплексного проектирования».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступали.

В период публичных слушаний по документации с 12.07.2007 по 13.08.2007 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1 Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 16.07.2007 № 27 (268)»; «Петергофский Вестник» от 12.07.2007 № 27 (6804).

1.2. Другие способы информирования. Адресная рассылка: Законодательное собрание Санкт-Петербурга (исх. от 06.08.2007 № 1-92/07); Комитет по градостроительству и архитектуре (исх. от 07.08.2007 № 3-828/07); МО г. Петергоф (исх. от 07.08.2007 № 1-93/07).

2. Организация экспозиции документации: г. Петродворец, ул. Калининская, 7 (холл 3 этажа) с 16.07.2007 по 11.08.2007.

3. Обсуждение документации: 13.08.2007 по адресу: г. Петродворец, ул. Калининская, 7 (каб. 317, актовый зал).

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечаниям и предложения: все замечания и предложения внесены в протокол результатов публичных слушаний.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: все отклоненные замечания и предложения зафиксированы в протоколе результатов публичных слушаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Выводы по результатам публичных слушаний: Разработка временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, квартал, ограниченный Ботанической ул., ул. Шахматова, Гостилицким шоссе и Чебышевской ул. поддержана присутствующими на слушаниях.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

13 августа 2007 года
Кронштадтский район, МО г. Кронштадт

Полное наименование проекта документации: Проект реконструкции объекта незавершенного строительства – автовокзал, под бизнес-центр по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадт, ул. Гидростроителей, 7, лит. А.

Организатор подготовки документации: ООО «Моби Дик».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не имеется.

В ходе публичных слушаний по документации с 09.07.2007 по 10.08.2007 проведено:
1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация: 13.07.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 25; 20.07.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 26; 27.07.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 27; 03.08.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 28; 10.08.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 29; на официальном сайте администрации Кронштадтского района Санкт-Петербурга.
1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка в Муниципальный совет г. Кронштадта, депутату ЗАКС.
2. Организация экспозиции документации: градостроительная экспозиция по данному проекту была выставлена в кабинете № 26 администрации Кронштадтского района (пр. Ленина, 36) с 09.07.2007 по 10.08.2007. Обсуждение документации: 13 августа 2007 г. в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадт, пр. Ленина, 36, кабинет № 26.
В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: все замечания и предложения внесены в протокол результатов публичных слушаний.
Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Выводы по результатам публичных слушаний: учесть проектом замечания и предложения, озвученные гражданами в ходе обсуждений; довести результаты публичных слушаний до уполномоченных органов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

13 августа 2007 года
Кронштадтский район, МО г. Кронштадт

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории кадастрового квартала 10236, ограниченного ул. Гидростроителей и Цитадельским шоссе.
Организатор подготовки документации: ООО «Моби Дик».
Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не имеется.
В ходе публичных слушаний по документации с 09.07.2007 по 10.08.2007 проведено:
1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация: 13.07.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 25; 20.07.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 26; 27.07.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 27; 03.08.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 28; 10.08.2007 – «Вестник администрации Кронштадтского района» (приложение к газете «Кронштадтский вестник») № 29; на официальном сайте администрации Кронштадтского района Санкт-Петербурга.
1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка в Муниципальный совет г. Кронштадта, депутату ЗАКС.
2. Организация экспозиции документации: градостроительная экспозиция по данному проекту была выставлена в кабинете № 26 администрации Кронштадтского района (пр. Ленина, 36) с 09.07.2007 по 10.08.2007 Обсуждение документации: 13 августа 2007 г. в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадт, пр. Ленина, 36, кабинет № 26.
В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: все замечания и предложения внесены в протокол результатов публичных слушаний.
Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Выводы по результатам публичных слушаний: учесть проектом замечания и предложения, озвученные гражданами в ходе обсуждений; довести результаты публичных слушаний до уполномоченных органов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

20 августа 2007 года
Приморский район, МО пос. Лисий Нос

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0572) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Лисий Нос, территория, ограниченная Приморским ш., Сосновой ул., Высокой ул. и Военной ул.
Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: А.Н. Новак.
Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступили.
Перечень проведенных обсуждений документации: 13.08.2007.
В период публичных слушаний по документации с 09.07.2007 по 17.08.2007 проведено:
1. Информирование общественности: публикация в «Строительном Еженедельнике» № 26 от 09.07.2007; организация экспозиции документации: с 20.07.2007 по 08.08.2007 по адресу: ул. Савушкина, 83, 3 этаж. Информирование о проведении обсуждения документации: «Строительный Еженедельник» № 26 от 09.07.2007; информация на экспозиции документации; адресная рассылка информационного сообщения.
2. Обсуждение документации: 13.08.2007 по адресу: ул. Савушкина, 83, зеленый зал.
В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложении: не поступили.
Перечень отклоненных замечаний и предложений: зафиксирован в протоколе результатов публичных слушаний.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: представлен один вариант.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

16 августа 2007 года
Адмиралтейский район, МО «Коломна»

Градостроительное решение: временный регламент застройки квартала и проект реконструкции административного здания по адресу: Лермонтовский пр., 7а, лит. А.
Заказчик: ЦК ИС ФПГ «РОССТРО» – ОАО «РОССТРО».
В период публичных слушаний проекта градостроительного решения письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.
В период публичных слушаний градостроительной документации с 02.07.2007 по 15.08.2007 проведено:
1. Информирование общественности:
1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 25(266) от 02.07.2007;
2. Организация градостроительной экспозиции в холле 1 этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 02.07.2007 по 31.07.2007;
3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений.
4. Информирование о проведении публичных слушаний путем: публикации в газете «Строительный Еженедельник» № 25(266) от 02.07.2007; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на зданиях, прилегающих к объекту реконструкции;
размещения информационного сообщения на официальном сайте администрации района; рассылки писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.
2. Публичные слушания проведены 02.08.2007 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10, Большой зал администрации Адмиралтейского района.
В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: поддержать представленную градостроительную документацию.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: согласовать без замечаний представленный временный регламент застройки территории, ограниченной ул. Союза Печатников, Лермонтовским пр., пр. Римского-Корсакова и Мастерской ул., а также проект реконструкции здания по адресу: Лермонтовский пр., 7а, лит. А.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№846 от 17.07.2007
О проектировании и строительстве производственного цеха по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (западнее дома №2, литера Е по Домостроительной ул.).
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» правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Установить закрытому акционерному обществу «Научно-производственная фирма «Инженерный и технологический сервис» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве производственного цеха на закрепленном земельном участке площадью 5 850 кв. метров, кадастровый номер 78:36:5574:24, расположенном по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (западнее дома №2, литера Е по Домостроительной ул.) (далее – объект), согласно приложению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. Заключить с Инвестором в месячный срок после реализации пункта 2.1 постановления договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением.
2.2. Предусмотреть в Договоре:
2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условии Договора.
2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановлений утратившим силу.
3. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование объекта.
4. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство объекта.
5. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 846

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при проектировании и строительстве производственного цеха по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (западнее дома №2, литера Е по Домостроительной ул.).
1. Перечисление закрытым акционерным обществом «Научно-производственный фирма «Инженерный и технологический сервис» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 9 025 000 руб., в порядке, установленном Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве производственного цеха на закрепленном земельном участке площадью 5 850 кв. метров, кадастровый номер 78:36:5574:24, расположенном по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (западнее дома №2, литера Е по Домостроительной ул.) (далее – объект).
2. Установление сроков:
окончание проектирования объекта в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
начало строительства объекта в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
окончание строительства объекта в течение 21 месяцев со дня вступления постановления в силу.
3. Инвестору за счет собственных средств осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга, по окончании строительства.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№947 от 14.08.2007
О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, Приморское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома №380, литера В по Приморскому шоссе).
В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «КРИСТАЛЛ» (далее — ООО «Кристалл») правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Кристалл» на земельном участке площадью 15 300 кв. метров, кадастровый номер 78:38:21160:5, расположенном по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, Приморское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома №380, литера В, по Приморскому шоссе), в целях определения возможности и строительства спортивно-оздоровительного комплекса.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. Заключить в месячный срок с ООО «Кристалл» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее — Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «Кристалл» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1034 от 21.08.2007
О проектировании и строительстве автосалона по адресу: Кировский район, дор. в Угольную гавань, участок 1 (северо-западнее пересечения р. Красненькая и пр. Стачек).
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» правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Автоцентр-Сигма 24» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве автосалона на закрепленном земельном участке площадью 5 493 кв. метра, кадастровый номер 78:15:8241:2, расположенном по адресу: Кировский район, дор. в Угольную гавань, участок 1 (северо-западнее пересечения р. Красненькая и пр. Стачек) (далее – объект), согласно приложению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. В установленном порядке расторгнуть имеющиеся договоры аренды земельного участка и принять меры по освобождению земельного участка.
2.2. Заключить с Инвестором в месячный срок после реализации пункта 2.1 постановления договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением.
2.3. Предусмотреть в Договоре:
2.3.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
2.3.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условии Договора.
2.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора 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. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование объекта.
4. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство объекта.
5. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.08.2007 № 1034

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при проектировании и строительстве автосалона по адресу: Кировский район, дор. в Угольную гавань, участок 1 (северо-западнее пересечения р. Красненькая и пр. Стачек).
1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Автоцентр-Сигма 24» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 23 600 тыс. руб., в порядке, установленном Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве автосалона на закрепленном земельном участке площадью 5 493 кв. метров, кадастровый номер 78:15:8241:2, расположенном по адресу: Кировский район, дор. в Угольную гавань, участок 1 (северо-западнее пересечения р. Красненькая и пр. Стачек) (далее – объект).
2. Установление сроков:
окончание проектирования объекта в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
начало строительства объекта в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
окончание строительства объекта в течение 24 месяцев со дня вступления постановления в силу.
3. Инвестору за счет собственных средств осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Кировского района Санкт-Петербурга, по окончании строительства.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1066 от 28.08.2007
О проведении изыскательских работ на земельных участках, расположенных по адресам: Красногвардейский район, дор. в Рыбацкое, участок 1 (южнее дер. Рыбацкое), участок 2 (южнее дер. Рыбацкое).
В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения открытого акционерного общества «Пластполимер» (далее – ОАО «Пластполимер») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Разрешить проведение изыскательских работ ОАО «Пластполимер» на земельных участках, расположенных по адресам: Красногвардейский район, дор. в Рыбацкое, участок 1 (южнее дер. Рыбацкое) – площадью 19 567 кв. метров, кадастровый номер 78:11:011:4, участок 2 (южнее дер. Рыбацкое) – площадью 268 166 кв. метров, кадастровый номер 78:11:011:3, в целях определения возможности проектирования и строительства складского комплекса.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. Заключить в месячный срок с ОАО «Пластполимер» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ОАО «Пластполимер» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1102 от 04.09.2007
О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2005 №870.
В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «АГАТ» (далее — Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2005 №870 «О проектировании и строительстве ресторана по адресу: Фрунзенский район, ул. Ярослава Гашека, участок 7 (севернее дома № 102, литера А, по Будапештский ул.)», в соответствии с настоящим постановлением.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 17.08.2005 №21/ЗКС-000065 (далее — Договор) в соответствии с настоящим постановлением.
2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство.
4. Внести изменение в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2005 № 870 «О проектировании и строительстве ресторана по адресу: Фрунзенский район, ул. Ярослава Гашека, участок 7 (севернее дома №102, литера А по Будапештский ул.)», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 24 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «в июле 2008 года».
5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга информирует население о проекте Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда, 5/4.

Заказчик: **ОАО «Петро-Сервис».** Адрес: 196654, Санкт-Петербург, ул. Труда, 5/4, тел. 460-61-33, 460-63-82.
Проектная организация: **ООО «Ремпроектстрой».**
Адрес: 196625, Санкт-Петербург, Фильтровское ш., 3А, тел. 466-83-87.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции в СПбГУ «Дом культуры «Досуг» по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Павловская ул., 82.
Время работы экспозиции с 9.00 до 18.00. **Экспозиция действует с 05.10.2007.**
Публичные слушания по данному проекту состоятся **15.10.2007 в 16.30** в СПбГУ «Дом культуры «Досуг» по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Павловская ул., 82.
Предложения и замечания по проектам можно подавать в общественную приемную администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1/4, не позднее четырех дней после проведения обсуждения документации.
Тел. для справок: 461-23-49, e-mail: zso@tukolp.Gov.spb.ru

Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга информирует население о проекте градостроительного решения: проект Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Колпинский район, г. Колпино, территория, ограниченная западной границей земель Московского направления ж.д., Октябрьской ул., ул. Правды и ул. Культуры.

Заказчик: **ООО «Фаэтон-Аэро».** Адрес: 195027, Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, 5/11, тел. 380-18-66.
Проектная организация: **Управление информационного обеспечения градостроительной деятельности Комитета по градостроительству и архитектуре** Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, тел. 710-48-66.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции в СПбГУ «Дом культуры «Досуг» по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Павловская ул., 82.
Время работы экспозиции с 9.00 до 18.00. **Экспозиция действует с 05.10.2007.**
Публичные слушания по данному проекту состоятся **15.10.2007 в 17.00** в СПбГУ «Дом культуры «Досуг» по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Павловская ул., 82.
Предложения и замечания по проектам можно подавать в общественную приемную администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1/4 не позднее четырех дней после проведения обсуждения документации.
Телефон для справок 461-23-49; e-mail: zso@tukolp.gov.spb.ru

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Нарвский округ») на градостроительную экспозицию Временного регламента застройки территории кадастрового квартала 8045, ограниченного ул. Белоусова, пр. Стачек, Новоовсянниковской ул., Турбинной ул., расположенного в Кировском административном районе, разработанной с целью утверждения градостроительной документации по реконструкции офиса по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 37.

Проектировщик: **ЗАО «Петербургский НИПИГрад».**
Заказчик: **ЗАО «Управляющая Компания «СТЭК».**

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно **с 12.09.2007** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле 3 этажа у каб. 369. Время работы экспозиции: с 10.00 до 18.00. Публичные слушания по Временному регламенту застройки состоятся **24.09.2007 в 17.00** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369, срок подачи предложений 30 дней.
Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются в письменном виде в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний.
Телефон для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Морские ворота») на градостроительную экспозицию по «Временному регламенту застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, квартал, ограниченный береговой линией Морского канала, территорией Канонерского судоремонтного завода, территорией острова Белый и акваторией Финского залива» для утверждения разработанной проектной документации по строительству «Реконструкции существующих зданий под предприятие по переработке морских грузов пищевого назначения ЗАО «ВИАДИ» по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, 3
Сроки проектирования: 2006–2007 годы.
Планируемые сроки реализации проекта: начало строительства – второе полугодие 2007 года, окончание строительства – первое полугодие 2008 года.

Заказчик (застройщик): **ЗАО «ВИАДИ».**
Проектная организация: **Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга, ООО «НПСО «Балтстройпроект».** Адрес: 196084, Санкт-Петербург, Цветочная ул., 6, тел. 923-99-46.

Посетить экспозицию, а также ознакомится с материалами можно **с 13 сентября 2007 года** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района) в холе 3 этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки с 10.00 до 18.00. Публичные слушания по данной документации состоятся **01.10.2007 года в 17.00** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369. Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний.
Тел. 252-26-00, отдел строительства землепользования администрации района.

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об экологической экспертизе», ФГУП «Росморпорт» Санкт-Петербургский филиал извещает жителей Кировского района о проведении публичных слушаний намечаемой деятельности по проведению ремонтных дноуглубительных работ на акватории порта Санкт-Петербург в период летней навигации 2007 года.
Общественные слушания состоятся **24 сентября 2007 года в 18.00** в помещении Муниципального образования «Морские ворота» по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, 8А.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0020) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный ул. Шаврова, пр. Авиаконструкторов, Планерной ул. и Долгоозерной ул.

Заказчик: **ООО «Универсам Дружный».** Адрес: Санкт-Петербург, Планерная ул., 49, тел. 307-11-38 .
Проектная организация: **Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга.**
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 307-11-38 .

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 1 этаж, здание администрации Приморского района.
Экспозиция документации работает с 21 сентября по 12 октября 2007 года с 9.00 до 18.00.
Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 **по 19.10.2007.**
Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 2 этаж, **15 октября 2007 года в 15.30.**
Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-12.

Администрация Василеостровского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0235) по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, территория, ограниченная Уральской ул., Железноводской ул. и пр. Декабристов.

Заказчик подготовки документации: **ЗАО «Василеостровская энергетическая компания».**
Адрес: 198035, Санкт-Петербург, ул. Гапсальская, 5, лит. А, тел. 326-98-03.
Проектная организация: **Государственное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».** Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, лит. А, тел. 710-42-05.

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 экспозиции).
Экспозиция будет открыта с 5 по 15 октября 2007 года с 09.00 до 18.00.
Публичные слушания состоятся **15 октября 2007 года в 17.00** по адресу: Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., 55, каб. 25 (помещение администрации Василеостровского района).
Телефоны для справок в администрации Василеостровского района: 323-70-27, 321-33-17.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 294 от 29.08.2007
О необходимости продления срока реконструкции здания под жилые цели по адресу: г. Павловск, Конюшенная ул., 8/10, литера А (восточнее пересечения Конюшенной ул. и Песчаного пер.).
В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 № 231:
1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Павловск-Турсервис» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 159 от 14.08.2007, продлить срок окончания реконструкции объекта до 30 сентября 2007 года.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
2.2. В случае невыполнения сроков окончания реконструкции принять меры по подготовке проекта постановления правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 304 от 31.08.2007
О необходимости продления срока строительства жилого дома со встроенными помещениями и крытой автостоянкой по адресу: г. Пушкин, ул. Генерала Хазова (восточнее дома № 61 по Школьной ул.) (г. Пушкин, квартал 3, между домом № 45 по ул. Генерала Хазова и домом № 61 по Школьной ул.).
В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 № 231:
1. На основании обращения закрытого акционерного общества «АСЭРП» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №161 от 28.08.2007, продлить срок окончания строительства объекта до 20 декабря 2007 года.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 305 от 31.08.2007
О необходимости продления срока строительства жилого комплекса со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Пушкин, Средняя ул., между домами № 22 и 24 (северо-западнее дома № 24, литера Б, по Средней ул.).
В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 № 231:
1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «КОРФ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №160 от 21.08.2007, продлить срок окончания строительства объекта до 10 декабря 2007 года.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга и ООО «Инвестиционно-строительная компания «Стройбалт» информирует об установке временной трансформаторной подстанции типа БКТП по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комсомольская ул., 31 (южнее дома 31 по Комсомольской ул.) в связи со строительством многоэтажного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комсомольская ул., у дома 31.

Заказчик: **ООО «ИСК «Стройбалт».** Адрес: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 60, лит. А .
Проектная организация: **ООО «РОСАР»,** тел. 336-52-82 .

Планируемый срок установки: III квартал 2007 года.
Информацию по данному вопросу можно получить по телефонам: 437-26-56; 449-87-29; 449-87-47.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала 59Б района СПЧ в части корректуры эскиза застройки по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 59Б района СПЧ, ограниченный Мебельной ул., проектируемыми жилыми улицами №2 и №3, магистралью №19.

Заказчик: **ЗАО «БФА-Девелопмент».** Адрес: Санкт-Петербург, ул. Восстания, 18, лит. А, тел. 325-01-24 .
Проектная организация: **ООО «Архитектурная мастерская «Б 2».**
Адрес: Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 5, пом. 44, тел. 571-78-40.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 1 этаж, здание администрации Приморского района.
Экспозиция документации работает с 28 сентября по 12 октября 2007 года с 9.00 до 18.00.
Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 **по 19.10.2007.**
Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 2 этаж, **15 октября 2007 года в 15.00.**
Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-12.

Администрация Приморского района информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства блочной трансформаторной подстанции по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Лисий Нос, территория за участком №40 по Николаевскому проспекту.

Заказчик: **Е.Г. Финкельштейн.** Адрес: Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Большой пр., 49, тел. 327-18-85.
Проектная организация: **ЗАО «ПетроЭнергоПроект».** Адрес: Санкт-Петербург, ул. Седова, 5, тел. 327-18-85.

В административном отношении участок расположен в восточной части поселка Лисий Нос на заболоченной неблагоустроенной территории за участком №40 по Николаевскому проспекту. Площадь участка составляет 222 кв. метра. Разрешенное использование – трансформаторная подстанция. Площадь застройки – 26 кв. метров. Здание БКТП одноэтажное блочного типа. Участок свободен от застройки и крупноствольных деревьев. Прилегающая территория благоустраивается. Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 1 этаж, здание администрации Приморского района **с 10 сентября по 24 сентября 2007 года,** с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 **с 10 сентября по 24 сентября 2007 года.**
Тел. для справок в администрации Приморского района: 431-19-12, 430-79-28.

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации по планировке территории и документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению формируемых в результате разработки документации по планировке территории объектов недвижимости для строительства и реконструкции по следующим территориям

№п/п	Адрес земельного участка
Петродворцовый район	
1	город Петродворец, территория, ограниченная ул. Шахматова, ул. Чебышевской, ул. Ботанической, Университетским пр.

Заявление на разработку документации по указанным территориям подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер.Пирогова, 5, ком. 359, телефон для справок: 570-32-89.

Администрация Невского района и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» информируют о проведении публичных слушаний по проекту на строительство зданий и сооружений узла шахт № 441А, расположенных по адресу: угол Зольной ул. и Октябрьской наб. у дома 2 по объекту «Продолжение главного коллектора канализации северной части Санкт-Петербурга от Финляндского моста до Кантемировской улицы».

Заказчик: **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».**
Адрес: 191015, Санкт-Петербург, Кавалергардская ул., 42, тел. 305-09-09, факс 274-13-61.
Проектная организация: **ГУП «Ленгипроинжпроект».**
Адрес: 196105, Санкт-Петербург, Кузнецовская ул., 52, к. 1, тел. 373-41-42, факс 373-39-95.

Публичные слушания будут проходить **01.10.2007** в актовом зале администрации Невского района по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163. Градостроительная экспозиция будет размещена в холе у актового зала. **Экспозиция открыта с 11.09.2007 по 01.10.2007.**
Время работы экспозиции с понедельника по пятницу – с 9.00 до 18.00.
Телефон для справок: 568-01-85, отдел строительства и землепользования администрации Невского района; 438-44-06, Управление строительства тоннельных коллекторов и перспективного развития Департамента инвестиций и строительства ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Администрация Адмиралтейского района информирует о проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Рабочим пер., Английским пр., ул. Декабристов, наб. реки Пряжки в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: **ООО «Пярну Вески».** Адрес: Санкт-Петербург, Владимирский пр., 23, пом, 605, тел. 495-40-59.
Проектировщик: **«ПТАМ В. А. Фукса».**

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1 этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга).
Экспозиция открыта с 17.09.2007 по 17.10.2007.
Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница — с 9.00 до 17.00.
Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел./факс 251-22-06).
Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 18.10.2007 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (Малый зал, 3 этаж).

Администрация Выборгского района информирует население о начале работы экспозиции документации по проекту Временного регламента застройки территории (ВРЗ-07/0618) по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал, ограниченный Александровской ул., Выборгским шоссе, берегом Верхнего Суздальского оз. и пробивкой от Выборгского шоссе до берега озера.

Инвестор, заказчик: **ООО «ФОРТ».** Адрес: 194214, Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, 22, лит. А, тел. 293-69-04.
Проектная организация: **ООО «Группа А».** Адрес: 197183, Санкт-Петербург, Дибуновская ул., 20, тел. 337-53-40.

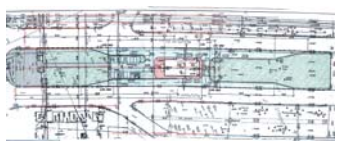
Информация о проекте градостроительного решения будет представлена на экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, здание администрации Выборгского района, 3 этаж, около каб. 303. **Экспозиция открыта в рабочие дни с 8 октября по 22 октября 2007 года с 10.00 до 17.00.**
С документацией можно дополнительно ознакомиться в каб. 409 по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, с 10.00 до 12.00, среда, четверг.
Вопросы и предложения по документации могут быть направлены в письменном виде по адресу: Большой Сампсониевский. пр., 86, каб. 409 (414).
Публичные слушания состоятся **22 октября 2007 года в 15.00** по адресу: Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., 86 (актовый зал). Телефоны для справок в администрации Выборгского района: 576-56-27, 576-56-29.

Администрация Центрального района информирует о проведении публичных слушаний проекта градостроительного решения: Временный регламент застройки территории базисного квартала 1121, ограниченного Кирочной ул., Суворовским пр., Таврической ул.; проект планировки и межевания квартала, ограниченного Кирочной ул., Суворовским пр. и Таврической ул. в Санкт-Петербурге.

Заказчик: **ООО «Развитие».** Адрес: 191015, Санкт-Петербург, Кирочная ул., 53/46, лит. Б, тел. 317-81-67(68).
Проектная организация: **ЗАО «Петербургский НИПИГрад».**
Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел. 710-48-23, 571-21-78.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Перекупной пер., 4/11, 1 этаж.
Экспозиция открыта с 01.10.2007 по 12.10.2007 в рабочие дни с 10.00 до 18.00.
Замечания и предложения по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Перекупной пер., 4/11.
Публичные слушания данного градостроительного решения состоятся **12.10.2007 в 16.00** по адресу: Санкт-Петербург, Петеркупной пер., 4/11, 1 этаж.
Тел. для справок 317-81-67 (68), тел. администрации Центрального района 274-33-01.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга информируют население о предстоящем предоставлении (использовании) земельного участка для строительства временного ресторана быстрого питания для автомобилистов по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, пр. Культуры, участок 2 (разделительная полоса).



Заказчик-инвестор: **ООО «КФС-Север».**
Адрес: 199004, Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., 36/40, тел. 8-921-924-89-17.
Проектная организация: **ООО «РСУ-15».**
Адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 1/79, тел. 702-80-79.

Проектируемый ресторан предполагается разместить на участке площадью 2468 кв. метров Участок расположен в красных линиях пр. Культуры, в его разделительной полосе, севернее пересечения с пр. Луначарского.
Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе экономического развития администрации Калининского района по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, каб. 96, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о разработке Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, г. Петродворец, квартал, ограниченный «красными линиями» ул. Аврова, Озерковой ул. и ул. Дашкевича.

Заказчик: **Пономарев Сергей Николаевич.** Адрес: Краснодарский край, Сочи, Учительская ул., 18, корп. 6, кв. 9.
Разработчик: **Комитет по градостроительству и архитектуре.** Адрес: 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2.

Градостроительная экспозиция размещена с 11.09.2007 по 05.10.2007 по адресу: г. Петродворец, Калининская ул., 7 (холл 3 этажа).
Публичные слушания состоятся **08.10.2007 в 16.00** по адресу: г. Петродворец, Калининская ул., 7 (каб. 317, актовый зал).
С предложениями и замечаниями обращаться по телефонам: 8-921-651-67-32, 8-918-903-36-30 (Пономарев Сергей Николаевич), 450-76-30, 450-68-82 (отдел строительства и инвестиций администрации Петродворцового района).

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации: Временный регламент застройки № 07/0633 территории по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Павловск, территория, ограниченная северо-западной границей земель Витебского направлений ж.д., проездом от Садовой ул. до Парковой ул., Привокзальной пл., Слуцкой ул., Березовой ул., Гуммолосаровской ул. и дополнительной №14.

Заказчик: **ОАО «Российские железные дороги», филиал «Октябрьская железная дорога».**
Проектная организации: **ГУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».**

С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции в администрации Пушкинского района по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский б-р., 24, каб. 107, пн. с 09.00 до 18.00 (перерыв с 13.00 до 14.00); вт. с 09.00 до 13.00, ср., чт. с 14.00 до 18.00; пт. с 09.00 до 17.00 (перерыв с 13.00 до 14.00).
Срок подачи запросов и предложений – до 8 октября 2007 года. Общественные слушания состоятся **1 октября 2007 года в 16.00** по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский б-р, 24, ком. 233, актовый зал.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 07.09.2007 №2624

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский район, Малоохтинский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Республиканской ул.) – общей площадью: 10 530 кв.м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 03.08.2007 №148-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 г. №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Красногвардейский район, Малоохтинский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Республиканской ул.),** разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 07-492 для предоставления на инвестиционных условиях, (реестровый №1550-ННА-01).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованным генеральным планом в составе материалов эскиза застройки территории от 30.05.2007 №ГС-3.2/13939:

– площадь участка в границах проектирования: **10 530 кв.м.,** в том числе S1= 6845 кв.м. – по Постановлению Правительства на изыскательские работы №759 от 03.07.2007 г. , S2= 1381 кв.м. – согласно письма КУГИ № К15325-32 от 09.07.2007 г. о согласовании включения участка в границы проектирования и застройки при условии решения правовых вопросов в установленном порядке, S3= 2040 кв.м. – согласно письма КУГИ №5325-32 от 29.06.2007 о включении участка в границы проектирования и застройки при условии решения правовых вопросов в установленном порядке (школа) и S4= 264 кв.м. – согласно письма КУГИ №15325-32 от 29.06.2007 о включении участка в границы проектирования и застройки при условии решения правовых вопросов в установленном порядке (котельная);

– разрешённое использование участка: **строительство комплекса общественно-деловых зданий с подземной автостоянкой.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).
4. После выхода постановления правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга
от 07.09.2007 №2624

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Комплекс общественно-деловых зданий с подземным паркингом

расположенного по адресу: Красногвардейский район, Малоохтинский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Республиканской ул.)

общей площадью: 10 530 кв.м кадастровый номер: 78:11:6007:10

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, Водоохранная зона водного объекта, зона магистральных канализационных сооружений, зона магистральных сетей водоснабжения, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона газораспределительной сети, зона магистральных кабелей электроснабжения, охранная зона газораспределительной сети, зона магистральных сетей водоснабжения, зона магистральных канализационных сооружений, зона магистральных канализационных сооружений, зона магистральных сетей водоснабжения, зона магистральных сетей водоснабжения.

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592, включающего:

- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 13.07.2007 №1961 «Об утверждении временного регламента застройки территории», заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 18.07.2007 №1-4-24524/2,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 23.07.2007 №245,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.09.2006 №11-745-1,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального управления по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербург Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 31.07.2007 №78.01.02.000.Т.000412.07.07,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 20.07.2007 №3442,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.08.2007 №148-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка»,

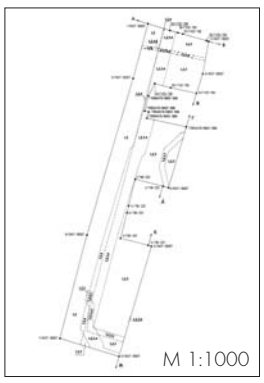
Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, участок 1 (юго-западнее пересечения с Республиканской улицей).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование (назначение): для размещения административно-управленческих объектов.

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы.

Площадь: 10 530 кв. м. Кадастровый номер 78:11:6007:10

Описание границ земельного участка:

от А до Б – земельный участок 78:6007:4, от Б до В – земли общего пользования, от В до Г – земельный участок 78:6007:5,
от Г до Д – земли общего пользования, от Д до Е – земельный участок 78:11:6007:1, от Е до Ж – земли общего пользования,
от Ж до А – земли, не прошедшие кадастровый учет.

Части земельного участка с особым режимом использования

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга	10 530
2	Водоохранная зона водного объекта	10 530
3	Зона магистральных канализационных сооружений	7035
4	Зона магистральных сетей водоснабжения	2415
5	Охранная зона газораспределительной сети	235
6	Охранная зона газораспределительной сети	2
7	Охранная зона газораспределительной сети	191
8	Зона магистральных кабелей электроснабжения	101
9	Охранная зона газораспределительной сети	70
10	Зона магистральных сетей водоснабжения	81
11	Зона магистральных канализационных сооружений	115
12	Зона магистральных канализационных сооружений	56
13	Зона магистральных сетей водоснабжения	205
14	Зона магистральных сетей водоснабжения	4

СИТУАЦИЯ

Кадровый компромисс

Ситуацию на кадровом рынке в конце прошлого – начале этого года скорее можно определить как столкновение интересов. Планка ожиданий соискателей ощутимо поднялась вверх. При этом большинство работодателей не были готовы платить запрашиваемые суммы. И в первую очередь с подобной проблемой столкнулись отрасли, в которых остро ощущается дефицит кадров. Среди них и строительство, как наиболее динамично развивающаяся сфера. Однако в последнее время специалисты кадрового рынка отмечают сглаживание данного конфликта сторон.

Попробуем разобраться: пришли участники к компромиссу или одной из сторон пришлось поступиться своими интересами?

НЕОЖИДАЕМЫЙ СКАЧОК ОЖИДАНИЙ

Активный рост ожиданий стал очевиден во второй половине прошлого года. К I кварталу 2007 года, по мнению Евгении Силиной, консультанта «ЮНИТИ-СЭТ» – отраслевого кадрового агентства по подбору персонала для строительной сферы, в среднем запрашиваемый соискателями размер зарплат вырос на 25 процентов.

Назвать конкретную причину такой динамики сложно. По мнению рекрутеров, которые первыми столкнулись с этим фактом, рост ожиданий был вызван наслоением множества обстоятельств, как в экономике страны, так и непосредственно на кадровом рынке. Здесь нашло отражение повышение цен на энергоносители и строительные материалы, которое повлияло на себестоимость проектов. Среди причин Елена Долгачева, ведущий менеджер по персоналу отдела набора и адаптации корпорации «ИНКОМ-недвижимость» (риэлтерская и инвестиционно-строительная деятельность), упоминает «заметную активизацию строительной отрасли в целом, а также выход новых игроков на строительный рынок». Острая потребность в квалифицированных инженерах, проектировщиках, архитекторах в ряде случаев толкала компании на путь переманивания специалистов. И в определенный момент это «количество» стало перетекать в «качество», спровоцировав стремительный рост ожиданий со стороны соискателей.



Фото Николая Малышева

Первыми озвучили необходимость значительного увеличения компенсаций руководители проектов. Поскольку эти люди, занятые в реальном секторе, сами осваивают объемы строительства, именно они в первую очередь в курсе изменений стоимости объектов. Важно и то, что бонусы, получаемые по итогам, для них – бюджетообразующий фактор. Следовательно, удорожание проектов привело к повышению вознаграждения и последующему росту ожиданий, которые они стали предъявлять работодателю. Вслед за этой категорией специалистов тенденция повышения уровня запрашиваемых зарплат перекинулась к кандидатам на оперативные позиции.

Однако рост стал неожиданным, и адаптироваться к нему многим работодателям было сложно скорее даже психологически. Дело в том, что в течение предыдущих двух лет работодатели повышали размер окладов в среднем не более чем на 10–15 процентов. В результате многие восприняли тенденцию, как фантазии соискателей, и начало 2007 года было довольно напряженным. Работодатели выжидали, не соглашаясь на повышение.

СДЕРЖАТЬ СПРОС

Несмотря на то что назвать среди множества причин резкого удорожания профессионалов главную очень сложно, одна из факторообразующих – это рост спроса на кандидатов. В последнее время, по словам Елены Долгачевой, «стало заметно обострение дефицита управленческого и инженерно-технического персонала в отрасли». Надо сказать, что строительные компании столкнулись с недостатком квалифицированных кадров уже давно. И работодатели постоянно ищут альтернативные решения, к примеру, налаживая взаимодействие с вузами, обращаясь в регионы. Однако с помощью этих резервов сдержать рост зарплат не удалось.

Ведь такой источник, как вуз, помогает удовлетворить спрос лишь в очень узком кругу вакансий, а подобные работники требуют дополнительных вложений в обучение. Студентов последних курсов активно привлекают на «стартовые позиции», но брать неопытного сотрудника даже для «работы карандашом» – риск для компании, поскольку юношеская напористость и инициативность требует не только чуткого руководства, но и наставничества. Поэтому, чтобы составить команду, помимо нескольких молодых «подмастерьев», необходимо привлечь хотя бы одного опытного сотрудника.

Кандидатов на более значимые позиции архитектора, проектировщика работодатели готовы принять из региона. Большинство из них имеют хорошую профессиональную подготовку, не уступающую столичной. Однако, согласно данным рекрутеров, уровень ожиданий, как и уровень зарплат специалистов с достаточным опытом, сопоставим с московским. Поэтому выгадать компания сможет, только приглашая специалиста начального уровня, которого чаще определяют как выпускника вуза с опытом работы по специальности. Его зарплата в регионе составляет примерно 15–20 тыс. рублей, в то время как в Москве подобный специалист соглашается лишь на 25–30 тыс. рублей.

Подбор же кандидатов на руководящие должности осложняет специфика московского строительства. Работодатели в один голос утверждают, что, к примеру, для руководителя проекта помимо серьезной профессиональной подготовки необходимы навыки взаимодействия с государственными структурами в плане согласований. Большинство компаний выдвигают жесткие требования, приглашая исключительно кандидатов с московским опытом работы.

В итоге, даже частично компенсировав свои потребности, привлекая дополнительные источники трудовых ресурсов, компании не смогли предотвратить повышение уровня компенсаций.



Фото Николая Малышева

НОЖНИЦЫ СМЫКАЮТСЯ

По оценкам консультантов «ЮНИТИ-СЭТ», II квартал этого года был «значительно динамичнее и активней. И постепенно компании приняли тот факт, что рынок требует индексации вознаграждений в больших размерах, чем прежде».

К настоящему времени вилка ожидаемых и предлагаемых компенсаций стала понемногу сглаживаться. Большинство работодателей готовы идти в финансовом вопросе на уступки кандидатам, и об этом свидетельствуют данные о размерах предложений для ряда специалистов. Так, если год назад заработная плата архитектора составляла $1200, то сегодня конкурентное предложение должно быть не менее $1500. Средний заработок проектировщика также поднялся за год примерно на 30 процентов. Руководителю службы заказчика согласны платить до $3000, в то время как год назад его оклад был $2000–2250.

Однако нельзя сказать, что работодатель готов на любые жертвы ради ценного сотрудника. Безусловно, существует ряд вакансий, при подборе на которые компании чаще принимают условия кандидатов. Среди них – ГИП по инженерным системам, руководители проектов, специалисты с опытом самостоятельного проектирования крупных объектов. Очень ценятся руководители, успешно реализовавшие все стадии проекта на одном объекте. Но несмотря на дефицит, в большинстве случаев устанавливается определенный коридор, за рамки которого работодатели в своих предложениях не выходят.

К примеру, одной из вакансий, по зарплате которой соискатель и работодатель не пришли до сих пор к соглашению, является «прораб». В то время как даже крупные компании не предлагают более $1800, кандидаты с упорством запрашивают $2500–3000.

Однако подобное противостояние скорее исключение, и компенсации большинства специалистов выросли за последний год не более чем на 35–40 процентов. По мнению Евгении Силиной, подобное уравновешивание стало результатом «соответствия, в которое пришли инфляционные процессы с финансовыми ожиданиями и предложениями».

ГОТОВНОСТЬ СДЕЛАТЬ ШАГ НАВСТРЕЧУ

Отчасти к подобному компромиссу пришли и благодаря готовности соискателей на уступки со своей стороны. Принимая предложение о работе, каждый из них соотносит целый ряд факторов, среди них: возможность обучения, социальный пакет, удобный график работы. И, безусловно, эти мотиваторы должен учитывать работодатель, чтобы привлечь нужного специалиста в свою команду. Ведь подобные «мелочи» порой значат больше, чем дополнительная сумма к окладу.

Хотя забывать про материальную составляющую мотивационной системы, безусловно, нельзя. Тем не менее, чтобы оптимизировать ее, некоторые компании с успехом применяют дифференцируемую схему, выплачивая одновременно с зарплатой, которая может быть и меньше, чем в других фирмах, определенную премию. Для руководящих сотрудников этот бонус может формироваться из процентов от проекта, для инженерных специалистов – быть фиксированным.

Параллельно с этим для большинства кандидатов на позиции проектировщика, архитектора, инженера в первую очередь важна возможность профессионального развития. «Зачастую ради перспективной работы, заинтересовавшей специалиста, – отмечает Евгения Силина, – он может согласиться на меньшую сумму компенсации. И, напротив, отказаться от хорошего оклада, посчитав, что предлагаемый проект будет шагом назад в его карьере». Комментируя, консультант «ЮНИТИ-СЭТ» отмечает возросшую профессиональную самооценку соискателей.

ПРЕДУПРЕЖДЕН, ЗНАЧИТ, ВООРУЖЕН

Таким образом, благодаря уступкам работодателей и готовности соискателей к компромиссу произошло нивелирование того зазора, который образовался между предложениями компаний и ожиданиями специалистов в строительной сфере. Тем не менее рынок продолжает диктовать условия. И за первую половину этого года зарплаты в отрасли, по данным «ЮНИТИ-СЭТ», возросли в среднем на 20–25 процентов. Сказались и инфляционные ожидания соискателей, и динамика развития отрасли.

Постоянное изменение обстановки «требует от работодателя наблюдать за ситуацией в кадровой сфере», – считает Елена Долгачева, – для чего необходимо регулярно проводить анализ рынка труда в целом и компаний конкурентов в частности. При этом отслеживать уровень спроса на специалистов, а также уровень заработных плат». Компании, не уделяющие должного внимания вопросу конкурентоспособности своих позиций на трудовом рынке, рискуют столкнуться с элементами негативного маркетинга в отношении себя. Он возникает в том случае, когда фирма, разместив вакансию, долгое время не находит кандидатов из-за того, что она не может предоставить достойную компенсацию специалистам. В результате у компании, как у работодателя, может сформироваться отрицательная репутация.

В итоге, планируя такой показатель, как уровень заработной платы, следует помнить, что на него оказывают влияние не только предложения нанимателя и ожидания соискателей, но и ряд макроэкономических факторов, включая востребованность профессионалов, уровень инфляции, динамику развития отрасли и экономики в целом. Именно общность всех элементов формирует итоговое значение равновесной цены труда сотрудника.

ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ

Генеральная схема

ОАО «Ленэнерго» разрабатывает генеральную схему развития электрических сетей 6–10 кВ Санкт-Петербурга.

ОАО «Ленэнерго» приступило к реализации новой масштабной программы для дальнейшего развития электросетевого хозяйства Санкт-Петербурга. Программа получила название «Генеральная схема развития электрических сетей среднего напряжения (6–10 кВ)».

Разработка схемы предполагает выполнение шести основных этапов, три из которых уже завершены. Оставшиеся планируется закончить в 2008 году.

«Сегодня уже проведен анализ существующей системы электроснабжения города, а также разработаны основные положения построения схем питающих и распределительных сетей среднего напряжения, – рассказывает руководитель дирекции строящихся объектов ОАО «Ленэнерго» Николай Захаров. – Кроме того, определены требования к пропускной способности кабельных линий, оборудования распределительных и трансформаторных подстанций, подлежащих строительству».

Для реализации первых трех этапов специалистам понадобилось увязать новые технические решения построения схем с существующей структурой распределительной сети.

«Чтобы приступить к разработке схемы питающих и распределительных сетей, нам понадобилось уточнение существующих и определение перспективных электрических нагрузок, которые мы рассчитывали, основываясь на данных Генерального плана развития Санкт-Петербурга, – говорит Николай Захаров. – Поэтому все сети рассчитываются на рост нагрузок от предстоящего строительства в 2010–2015–2025 годах, и это уже с учетом естественного прироста нагрузок у существующих потребителей. Все расчеты перспективных нагрузок выполнены по районам и даже по кварталам».

В результате новая схема 6–10 кВ должна быть простой в управлении, оптимальной по потерям, надежности и загруженности.

Программа развития сетей 6–10 кВ предусматривает применение кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена сечением до 800 кв. милиметров в питающих сетях, что позволит сократить их количество, при этом увеличив передаваемую мощность. Такое решение позволит не только оперативно управлять сетью, подключая новых абонентов, но и избавить город от переизбытка подземных коммуникаций. К примеру, если раньше было необходимо вести от подстанции 80 кабелей, то с применением новой схемы их потребуется 20 .

Реализация программы планируется до 2010 году. За это время будет построено около 250 распределительных подстанций, порядка 2,5 тыс. трансформаторных подстанций, проложено около 600 километров питающих и 18 тыс. километров распределительных кабельных линий. Общий объем инвестиций в развитие сетей среднего напряжения составит 33 млрд рублей.





Вниманию руководителей компаний!

Оформив **ПОДПИСКУ** на газету «Строительный Еженедельник», Вы получаете уникальную возможность **ПЛАНИРОВАТЬ** бизнес своей компании с учетом информации о **НОВОМ** строительстве в городе и области.

Каждый **ПОНЕДЕЛЬНИК** в «Строительном Еженедельнике» вы можете найти **ДОСТОВЕРНЫЕ** сведения о новых объектах строительства: жилые дома, бизнес-центры, торговые и развлекательные комплексы, спортивные сооружения, современные многоэтажные паркинги и др.

ПЛАНИРУЙТЕ УСПЕХ СВОЕВРЕМЕННО!

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС **14221** ЧЕРЕЗ КАТАЛОГИ

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:

- **ЗАО «Прессинформ»:** тел. 335-97-51 E-mail: zajavka@crp.spb.ru
- **Каталог Российской Прессы «Почта России»** – через любое почтовое отделение

Газета нужна всем!

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный публикатор правовых актов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта



Позвони в редакцию и подпишись!

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Редакционная подписка

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

_____

Юридический адрес с индексом _____

_____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 1752 руб. (1 экз.)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
200 7 г.												
200 8 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком! Контактный телефон редакции 380-09-74, тел./факс 380-15-81

УСЛУГИ

Консалтинг в фасадном утеплении

Консалтинговые услуги появились на российском строительном рынке сравнительно недавно, но уже нашли своих потребителей и получили активное развитие.

Одним из новых направлений таких услуг является фасадный консалтинг. О его тонкостях и перспективах мы поговорили с Сергеем Плотниковым, руководителем отдела развития бизнеса компании Rockwool Russia.

– Сергей, что означает понятие «фасадный консалтинг»? Как он появился в России?

– Фасадный консалтинг – достаточно условный термин, им можно назвать спектр консультационных услуг, касающихся утепления фасадов. Как известно, в советское время в основном строились панельные и кирпичные здания, предполагающие однородную фасадную конструкцию – только кирпич или бетон. В 1995-1996 годах на фоне вступивших в действие повышенных теплотехнических требований к проектированию наружных стеновых ограждающих конструкций появились системы фасадной изоляции. Они включали в себя уже сложный и непривычный многослойный «пирог» из комплекса материалов, потребовавший развития соответствующих консультационных услуг. Они необходимы для того, чтобы фасадная система была правильно спроектирована, смонтирована и грамотно обслуживалась, что в целом гарантирует долгий срок службы внешних стен.



Фото Николая Малышева

– Какие компании оказывают услуги по фасадному консалтингу?

– Прежде всего это производители и поставщики систем теплоизоляции. Сейчас более 90 процентов рынка занимают штукатурные и вентилируемые фасадные системы. Штукатурные фасадные системы предлагают более 30 компаний, среди них - ROCKWOOL, Caparol, Henkel, Tex-Color и т.д. Системы вентилируемых фасадов также представляют уже более 40 фирм, такие как «Техноком», «Бревитор», «Диат», «Ю-кон» и т.д. Существуют также специализированные инжиниринговые фирмы, предоставляющие консультационные услуги по устройству фасадов.

– Что включает в себя фасадный консалтинг?

– Сервисные услуги, сопровождающие всю работу с фасадом – от проектирования до эксплуатации. Они включают в себя множество направлений: от обучения монтажных организаций до консультаций проектировщиков, строительных компаний, заказчиков и инвесторов. Поскольку качество выполняемых работ непосредственно зависит от проектных решений, в которых часто не учитываются особенности новых строительных материалов и технологии проведения работ, производителями фасадных систем разрабатываются специальные пособия и программы, позволяющие не тратить время на полное проектирование фасадов.

Например, есть альбомы технических решений, в которых представлены типовые узлы системы. Выпускаемые программные продукты упрощают работы по проектированию и расчету системы. Уникальным является «Модуль для проектирования ACAD Rockfacade», разработанный специалистами компании Rockwool. Подобной программы еще нет ни у одной компании-поставщика фасадных систем. Модуль содержит готовые типовые решения устройства системы. Проектировщик может вставлять их в свой проект без изменений или с коррекцией (что сделать достаточно просто) применительно к своему проекту. Сам модуль добавляется в специальное меню программы AutoCAD.

Существуют также программы калькуляции для монтажных организаций, упрощающие процесс расчета необходимых компонентов и стоимости системы.

В специальных учебных центрах организуется бесплатное обучение представителей монтажных организаций – оно наиболее подходит для руководителей и инженеров, а на строительных объектах производится обучение рабочих-монтажников.

– Каково значение подобного обучения, проводимого непосредственно на объекте?

– Оно снижает вероятность ошибок, связанных с монтажом фасадной системы. Как показывает опыт Rockwool Russia, если компания монтирует систему первый раз без использования консалтинговых услуг, проблемы с качеством фасада возникают в 80 процентов случаев. По российскому законодательству каждый разработчик системы теплоизоляции должен получить техническое свидетельство ФГУ ФЦС Росстроя России. В нем, в частности, прописаны особые требования к квалификации специалистов подрядной организации, выполняющей монтаж системы. Производитель системы теплоизоляции обязан обучить монтажников и выдать своего рода сертификат профпригодности на предмет теории и практики монтажа. Подрядчику передается также комплект технической документации – инструкции по монтажу системы.

Но для избежания ошибок этого, конечно, недостаточно, нужен шеф-монтаж – контроль за проведением работ. Инженеры Rockwool Russia в любом регионе России на каждой из пяти стадий монтажа системы производят обучение и контроль за ходом работ. После передачи объекта заказчику с нашей стороны передаются инструкции по эксплуатации фасадной системы. Такие вещи, как, например, способ мойки, установка кондиционеров и дополнительного оборудования (камер наблюдения и т.д.), очень важны. Если при эксплуатации возникают какие-то проблемы, заказчик может позвонить и получить квалифицированную помощь.



Фото Николая Малышева

– С какими сложностями приходится сталкиваться в процессе обучения работе с фасадной системой?

– Сложно обучать людей, которые не хотят учиться. Мы не настаиваем, а стараемся объяснить последствия неправильного монтажа системы. Обычно это действует, компании, заинтересованные в качестве, идут на обучение.

– Есть ли отличия в комплексе услуг, предлагаемых поставщиками систем? В чем разница между консалтингом поставщиков систем и инжиниринговых фирм?

– Как правило, производители и поставщики систем теплоизоляции предлагают узкоспециализированный консалтинг, касающийся только собственной продукции. Комплекс предложений может сильно варьироваться, обучение бывает более или менее подробным. Разработчики систем предоставляют свои услуги бесплатно и в виде рекомендаций. Специализированные, инжиниринговые компании только начинают появляться в крупных российских городах. Они не разрабатывают и не производят системы, а дают советы по выбору материалов под конкретный объект и условия эксплуатации, контролируют качество выполнения работ подрядчиком, осуществляют мониторинг фасадных систем, находящихся в эксплуатации. Заказчик, заинтересованный в качестве возводимого здания, фактически делегирует таким фирмам свою функцию технического надзора. Инжиниринговая компания работает уже на платной основе. Подписывая договор с заказчиком, она несет юридическую ответственность за свои рекомендации и итог работ.

– Если сравнивать с подобными консультационными услугами в Европе, есть ли в России своя специфика и особенности в области фасадного консалтинга?

– Да, есть. По сравнению, например, с Германией, в России квалификация рабочих, выполняющих монтаж фасадных систем, ниже, поэтому мы нуждаемся в такого рода услугах больше, чем любая другая европейская страна. При этом у нас заказчик зачастую является просто инвестором, заинтересованным в том, чтобы построить объект быстрее и дешевле и продать его подороже. Инвесторы, как правило, передают здание в эксплуатацию ТСЖ, которое в дальнейшем несет все затраты по его содержанию и ремонту. В Европе ответственность инвесторов и подрядчиков выше, чем в России и, соответственно, разный подход. Если по нашему законодательству гарантии подрядных организаций на произведенные работы составляют два года, то в Европе минимум пять лет. Стоит отметить, что возможные проблемы с фасадами обычно проявляются по истечении двух лет. Я считаю, что прописанную в строительном кодексе гарантию необходимо увеличить. Таким образом, повысится ответственность инвестора и подрядчика в дальнейшей эксплуатации, что автоматически потребует более качественного подхода к строительству.

– Насколько консалтинговые услуги в области фасадного утепления востребованы и популярны в нашей стране?

– Как я уже упоминал, в большинстве случаев в России и заказчик, и подрядчик заинтересованы только в снижении стоимости строительства, поэтому сейчас фасадный консалтинг не слишком популярен, к сожалению. Это еще и вопрос законодательного уровня – если существуют соответствующие нормативные требования, потребность в услугах будет намного выше. Например, в Москве в 1996 году по распоряжению мэра Москвы был создано унитарное государственное предприятие – координационный экспертно-научный центр «Энлаком». Его функции заключаются в контроле фасадного строительства города с целью решения проблемы повышения качества производства работ. «Энлаком» разработал Положение о проведении технической оценки качества рабочей документации проектов в части устройства фасадов, в соответствии с которым в обязательном порядке вся рабочая проектная и техническая документация по фасадным работам всех вновь строящихся зданий в Москве должна проходить оценку в этом учреждении. С ним же заказчик по желанию может заключить и договор мониторинга работ по устройству фасада.

МНЕНИЯ

Олег Писчаскин, директор «ФасадТехСервис»:

– Мы работаем с фасадными системами уже более 6 лет. Специалисты нашей компании неоднократно проходили обучение у разных компаний-производителей систем. Опыт показывает, что подрядчикам, впервые производящим работы по монтажу системы теплоизоляции фасада, предварительно необходимо пройти обучение технологии и основным приемам монтажа. Наиболее эффективный способ – совмещение теории с практическими занятиями. При проведении работ обязательно соблюдение последовательности операций монтажа в соответствии с технологией производства, описанной в технологических картах, разработанных производителями систем теплоизоляции. С точки зрения организации контроля за монтажом, наиболее эффективно привлечение специалистов компании-поставщика используемой системы теплоизоляции. Ранее мы сталкивались с тем, что представитель технического надзора заказчика часто не имел представления о технологии и специфике работ по монтажу систем теплоизоляции. В последнее время ситуация изменилась. Как следствие, контроль стал более жестким, задается больше вопросов, что способствует повышению качества и долговечности фасада.

Дмитрий Капустин, директор «ТехноСтройМастер»:

– Мы проходим обучение у компании-разработчика каждый год, чтобы получить сертификат, подтверждающий нашу квалификацию подрядной организации, занимающейся монтажом систем фасадной теплоизоляции. В принципе, каждый год в системах появляются какие-то дополнения и новшества, например, пластиковые уголки на углы зданий. Система обучения и консультирования на объекте очень хорошо помогает в данном случае. Удобно, когда представитель заказчика, осуществляющий технадзор, постоянно находится на объекте: уменьшается объем актов скрытых работ – мы их или не выполняем, или делаем в упрощенном виде.

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ

В деревянной рубашке

Группа «РОССТРО» намерена ввести в строй третий завод по производству несъемной опалубки VELOX в 2008 году. Объем инвестиций в строительство завода, который будет построен в Кингисеппе Ленинградской области, составит около 10 млн EURO.

Весной этого года в Кингисеппском районе Ленинградской области был введен в строй второй завод ROSSTRO-VELOX-2. Как сообщили на предприятии, новый завод более совершенный, чем первый. Его производительность составляет 920 плит в смену с полным ассортиментом продукции. Инвестиции в строительство составили около 10 млн EURO, а срок строительства занял 12 месяцев. Проектная мощность производства оценивается в 1 млн плит в год. Площадь главного производственного корпуса, кстати, построенного из щепоцементной плиты, которая здесь же и производится, составляет 1442 кв. метра, площадь вспомогательных производств – 4060 кв. метров.



Фото Николая Малышева

ЧТО ИЗ ЧЕГО

Опалубка VELOX изготавливается из щепоцементных плит, качество которых определяют качественные характеристики и свойства будущего дома. Экологически чистые плиты производятся методом прессования из минерализованной древесной щепы (95 процентов) и цемента с добавлением сульфата алюминия, который выступает в качестве катализатора, и жидкого стекла (минерализатор, антисептик, связующее).

Для производства плит применятся нетоварная древесина – еловый баланс с низким содержанием сахаров. После поступления на производство еловый баланс выдерживается около полугода, что заставляет снизить содержание сахаров в древесине. После чего баланс очищается от коры, которая после измельчения также используется в котельных в качестве топлива. После высушивания древесина измельчается и превращается в щепу.

Щепоцементная плита имеет стандартные размеры 2000х500 мм толщиной 25, 35, 50 и 75 мм. Эти плиты обладают высокой прочностью и одновременно хорошо пилятся, в них удобно и просто заколачивать гвозди, они идеально сцепляются с бетоном и штукатуркой. Вследствие минерализации щепы в процессе производства, плиты не горят, не гниют, стойки к температурно-влажностным воздействиям, морозостойки. Они имеют точные геометрические размеры, ровные и прочные края и углы.

В РОССИИ

Данная технология нашла признание у российских строителей. После запуска первого завода в России – в Кингисеппе Ленинградской области, который вступил в строй в 2004 году, за два года по технологии VELOX построено более 200 объектов жилищного и общественного назначения в 15 регионах России. В Ленинградской области только в 2006 году по этой технологии построено 11 тыс. кв. метров жилья, в 2007 году ожидается значительный рост объемов строительства по данной технологии. Как сообщили в компании, уже сегодня от застройщиков поступили заявки на продукцию завода, обеспечивающую строительство 45 тыс. кв. метров жилья. Объем спроса постоянно растет. В целом по России по технологии VELOX в 2007 году будет построено свыше 120 тыс. кв. метров жилья.

ИС ФПГ РОССТРО приобрела монопольное право на производство и сбыт продукции торговой марки VELOX на территории Северо-Западного округа России. В будущем несъемная опалубка VELOX будет производиться на четырех заводах. Общая мощность производства ROSSTRO-VELOX обеспечит ежегодный ввод жилья в объеме 620 тыс. кв. метров в год. Одновременно со строительством заводов по производству несъемной опалубки будут построены заводы по производству тригональной арматуры, бетона, эффективного утеплителя и стропильных систем.

Общая мощность домостроительного производства распределяется следующим образом. Первый завод (ввод в 2004 году) обладает мощностью производства 720 плит в смену – 123 тыс. кв. метров жилья, второй завод (ввод в 2007 году) – 920 плит в смену – 157 тыс. кв. метров жилья, третий завод (ввод в 2008 году) – 1000 плит в смену – 170 тыс. кв. метров жилья, четвертый (ввод в 2009-2010 годах) – 170 тыс. кв. метров жилья. Всего на четырех заводах планируется производить 3640 плит в смену, что составляет 620 тыс. кв. метров жилья в год.

Как сообщили в компании, развитие домостроительного производства ROSSTRO-VELOX – один из программных проектов развития ФПГ РОССТРО. В нем задействованы все участники группы. Основная ответственность за разработку и внедрение технологии лежит на центральной компании РОССТРО и ОАО «ЛенНИИпроект».



Фото Николая Малышева

В ЕВРОПЕ

Строительная система VELOX – технология монолитного строительства с несъемной опалубкой была запатентована в 1956 году в Австрии. Это комплексная энергосберегающая технология капитального строительства быстрого возведения теплых домов. Система полностью соответствует всем современным нормам, потребительским требованиям и обладает высокой конкурентоспособностью. За полвека данная технология получила широкое распространение и признана специалистами более 40 стран мира.

Целый ряд европейских стран использует технологию VELOX для программ социального строительства. Например, в Австрии и Чехии социальное жилье строится только по этой технологии. Это обусловлено невысокой себестоимостью строительства при высоких качественных и эксплуатационных характеристиках построенного жилья, которые остаются неизменными в течение всего срока службы. А он составляет более 100 лет.

В Европе VELOX пользуется большой популярностью и является модным материалом как среди состоятельных людей, так и тех, кто ограничен в средствах. По данной технологии строят и небольшие коттеджи, и особняки, и виллы. Предпочитают эту технологию и профессиональные строители, его выбирают для строительства жилых многоэтажных домов, объектов соцкультбыта, промышленных и сельскохозяйственных сооружений, шумозащитных экранов, АЗС, реконструкции старых зданий и надстройки мансард.

БАЗОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Щепоцементная плита VELOX WS используется для внутренних работ. В качестве наружного элемента опалубки используется плита VELOX WS EPS с приклеенным на цементном растворе эффективным утеплителем (пенополистиролом). Слой утеплителя остается внутри конструкции – между наружной плитой опалубки и бетоном, защищен от воздействия внешней среды. Толщина слоя утеплителя легко варьируется в зависимости от нормативных требований по теплотехнике.

Пустотные короба перекрытий VELOX WSK применяются в качестве несъемной опалубки для монтажа ребристых, пустотных перекрытий. Размеры коробов зависят от величины перекрываемого пролета, расчетной нагрузки и требований по звукоизоляции помещений. Применение коробов перекрытий несъемной опалубки дает возможность проектирования и монтажа конструкций с максимальной величиной пролета без дополнительных опор до 13 метров.

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Поскольку плиты несъемной опалубки изготовлены из натуральных материалов, они экологичны и прочны. Структура материалов обеспечивает хороший паро-воздушный обмен, стены «дышат», что создает комфортный микроклимат деревянного дома. Конструкция наружной стены, которая состоит из монолитного бетона в теплой несъемной опалубке, обеспечивает тепло в помещении зимой и защиту от зноя летом. Расположение утеплителя в наружном слое стены защищает бетонное ядро от проникновения холода и влаги. В результате чего стена толщиной 32 сантиметра полноценно заменяет метровую стену из кирпича.

Это «тихое» жилье. Монолит в несъемной опалубке из щепоцементных плит обладает высокими звукоизоляционными свойствами. VELOX хорошо поглощает звуковую энергию, поэтому используется даже для шумозащитных экранов вдоль автобанов и железных дорог. Кроме того, VELOX не горит. Пожарные испытания показали повышенные противопожарные характеристики. Предел огнестойкости внутренних и наружных стен со стороны помещения – КО (45) и со стороны фасада – КО (15), предел огнестойкости междуэтажных перекрытий – не менее REI 60, класс пожарной опасности – КО (45).

Технологии VELOX обеспечивают существенное сокращение сроков строительства. Опытная бригада строителей возводит коробку коттеджа или этаж многоквартирного дома за 30-40 дней. Плиты, вес которых составляет около 29 кг, вручную устанавливаются с помощью монтажных стяжек и гвоздей. Скорость монтажа стены составляет 0,6 кв. метров в час, а перекрытия – 0,1 кв. метра в час.

Плиты несъемной опалубки обрабатываются как древесина – они пилятся, фрезеруются, скрепляются гвоздями. Для устройства криволинейных конструкций производится соответствующий раскрой плит, дальнейший монтаж не отличается от монтажа прямой стены.

При возведении многоэтажных домов нет необходимости ставить на площадке башенный кран – низкий вес плит дает возможность вести монтаж вручную, подъем грузов осуществляется пристенными подъемниками, а бетон подается бетононасосом. На стройплощадке не надо организовывать складирование материала. Поскольку размеры площадки становятся минимальными, это позволяет даже организовать ее внутри реконструируемого здания.

ЦЕНА ВОПРОСА

Малая номенклатура изделий, простая комплектация строительства, низкий вес материала, минимум транспортных расходов, малая механизация, сокращение в 2,5 раза ручного труда – все это наполовину снижает стоимость строительства по сравнению с классическими технологиями. Прямые затраты на строительство коробки здания составляют всего $100/кв. метр.

По расчетам специалистов, стоимость строительства по технологии VELOX составляет 10 800–12 700 рублей за квадратный метр жилья. Сроки строительства сокращаются в 2,5 и более раз в сравнении с нормативными, а экономия тепла при эксплуатации составляет около 40 процентов.

Отметим, что строительная система VELOX стала победительницей двух всероссийских конкурсов – федеральной программы «10 лучших товаров России-2005» в номинации «Новинка года» и всероссийского конкурса на лучшую организацию, принимающую участие в реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в номинации «За внедрение передовых технологий и инновации в строительстве».



Фото Николая Малышева

ГАЗОБЕТОН

В самую пору



Фото Николая Малышева

Легкие поризованные или ячеистые бетоны – весьма специфический материал, отличающийся и особенностями производства, и своими эксплуатационными свойствами, и сферой применения от тяжелых «старших собратьев» бетонного семейства.

Одним из распространенных видов пористых бетонов (наряду с пенобетоном) является газобетон. В зависимости от технологии производства, он может приобретать разные свойства.

КРУТОЙ ЗАМЕС

При изготовлении газобетона используется смесь из цемента, извести, гипса и алюминиевого порошка. Для придания материалу дополнительных особых свойств могут применяться специальные добавки.

Еще в начале прошлого века широкое распространение получила неавтоклавная технология производства, при которой полученный материал твердеет в обычных условиях. При этом не требуется специального оборудования, затраты электроэнергии минимальны, что делает этот способ наиболее простым и дешевым.

Поризация смеси происходит за счет образования газовых (водородных) пузырьков в результате взаимодействия газообразователя (алюминиевой пудры) со щелочью. Для улучшения свойств неавтоклавного газобетона в смесь вводят различные модифицирующие добавки: полуводный гипс, микрокремнезем, хлорид кальция в качестве ускорителя твердения. Полученную смесь затем формуют и нарезают на готовые блоки.

На сегодняшний день неавтоклавный газобетон изготавливается с применением современного технологического оборудования, успешно используются новые виды тепловлажностной обработки. Постоянно совершенствуются составы газобетонной смеси с учетом достижений в области диспергирования материалов. Тем не менее продукция, изготовленная по автоклавной технологии, обладает более высоким качеством и диапазоном эксплуатационных свойств. «Платить» за это приходится большей энергоемкостью процесса и себестоимостью конечной продукции. Поэтому так соблазнительно сэкономив на неавтоклавном методе, максимально приблизить параметры газобетона (прежде всего по прочностным свойствам) к автоклавным аналогам. Наибольшие надежды возлагаются на использование дисперсно-армирующих волокон. Или искусственного (полимерное волокно различного состава, стекловолокно и др.), или природного происхождения (асбестовое, базальтовое волокно).

Другим способом упрочнения является добавка микрокремнезема или кислой золы-уноса в количестве 5–10 процентов от веса цемента. Качественный влажностный режим по уходу за газобетоном во время его интенсивного твердения также улучшает его прочностные свойства.

Но некоторые существенные недостатки неавтоклавного газобетона побороть до сих пор сложно. Например, его усадка в разы превышает показатели автоклавного бетона при одинаковой плотности конечной продукции. Кроме этого, производство неавтоклавного газобетона сопряжено с повышенным расходом цемента. Так или иначе, на сегодняшний день большинство специалистов отдает предпочтение именно автоклавной технологии. Она не только обеспечивает ускорение процесса твердения смеси, также существенно повышается прочность материала и уменьшается усадка.

Этому способствует новый минерал доберморит, образующийся в газобетоне при обработке в автоклаве (температура плюс 180 градусов Цельсия, давление до 14 бар). Автоклавная обработка позволяет в более короткие сроки получать изделия с достаточно высокой прочностью при пониженном расходе вяжущего. Возрастает и спектр функционального назначения продукции. К основным недостаткам автоклавной обработки относят необходимость в дорогостоящем оборудовании, сравнительную сложность процесса, требующего поэтому участия квалифицированного обслуживающего персонала. Сами автоклавы имеют высокую металлоемкость при низком коэффициенте использования своего внутреннего объема.

Нивелировать подобные минусы автоклавного метода, повысив рентабельность производства, можно только в случае развертывания масштабного производства. Неавтоклавный же газобетон выигрывает по цене даже при мелкосерийном производстве, уступая, правда, по эксплуатационным свойствам.

НАИБОЛЬШЕЕ ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ СТРОИТЕЛЬНОГО МАТЕРИАЛА ГАЗОБЕТОН ПОЛУЧИЛ В МАЛОЭТАЖНОМ И ЗАГОРОДНОМ ДОМОСТРОЕНИИ

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ

Наибольшее признание в качестве строительного материала газобетон получил в малоэтажном и загородном домостроении. В этом сегменте рынка ему доверяют не только теплоизоляционные, но и несущие функции. Весьма широко и комплексно он используется в конструкциях наружных и внутренних стен, перегородок, перекрытий, покрытий, перемычек. Хорошо проявляет себя при реконструкции старых зданий, например при наращивании их этажности и утеплении фасадов.

Благодаря легкости газобетона подобные решения не требуют изменения несущих конструкций, а также укрепления фундаментов.

Строители отмечают технологичность материала при возведении самых разнообразных зданий, как по типовым, так и по индивидуальным проектам. Этому способствует возможность выбора газобетонных блоков любого типоразмера, так как они легко нарезаются из длинных брусьев. При этом достигается достаточно высокая точность геометрических размеров газобетонных блоков, что сводит к минимуму отделочные работы внутри помещений. На газобетон хорошо клеится керамическая плитка, обои, другой отделочный материал. Вместе с тем следует учитывать и ряд специфических «свойств характера» этого материала. Скажем, не самую большую его дружелюбность к влаге. Поэтому показатель их влажности (по массе) – параметр, требующий особого внимания. Согласно требованиям нормативов, он не должен превышать 25 процентов для бетонов на основе песка и 35 процентов – для бетонов на золе и других отходах производства. Соответственно, рекомендуется обеспечить и его гидрозащиту от дождя или снега. По этой же причине готовые изделия из газобетона следует хранить упакованными. Его прочностные особенности, такие как относительная уязвимость перед динамическими нагрузками, диктует и правила транспортировки – навалочный способ тут недопустим. Сроки высыхания кладки стены из газобетонных блоков соизмеримы с кирпичными аналогами.

Кажущаяся из-за сравнительно крупных типоразмеров блоков простота работ обманчива. Как и при кирпичной кладке необходимо соблюдать точность технологии и высокую точность строительных работ. В принципе, вбить гвоздь в стену из газобетонных блоков не представляет никаких проблем, однако и вынуть его обратно немногим сложнее. Поэтому для надежного крепления окон, дверей, кронштейнов специалисты рекомендуют использовать специальные дюбели. Кроме того, при сверлении отверстий под дюбели следует воздерживаться от применения ударных дрелей.

Для наружного оштукатуривания газобетонных стен на рынке сейчас представлены разнообразные составы сухих смесей. Одним из наиболее важных требований к наружной штукатурке является обеспечение паропроницаемости обработанной поверхности. Естественно, штукатурки должны иметь хорошую адгезию к основанию, малую усадку во избежание трещинообразования, малое водопоглощение и хорошую гидрофобность, а также способность к самовысыханию после увлажнения.

Оштукатуривание фасадов рекомендуется вести при температуре основания в диапазоне от плюс 5 до плюс 30 градусов Цельсия, причем, если основание нагрето свыше 20 градусов, необходимо выполнять его предварительное увлажнение.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

(ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «СТРОМТРЕЙДИНГ»)

МНЕНИЯ

Марина Гаврилова, руководитель отдела продаж компании «ГидроМон»:

– Коррозия арматурных стержней, внедренных в бетон из портландцемента, которая вызвана хлоридами, потребовала разработки и внедрения новых добавок. Особое внимание было уделено составам ускоряющих добавок, не содержащих хлориды, как альтернативы широко используемому ускорителю – хлориду кальция. Научные исследования подтвердили, что нитрат кальция является также эффективным замедлителем коррозийных процессов в металлах, помещенных в бетон. Норвежская добавка, получившая название NITCAL, в дозировке 0,2-1,2 процента от массы цемента действует как ускоритель сроков схватывания при 20 градусов Цельсия и, таким образом, повышает прочность бетона на ранней стадии (например, через 6–8 часов). При небольших дозах (1-2 процента) добавка вводится для долгосрочного повышения прочностных характеристик бетона. В дозировке 0,5-1 процент от массы цемента она обеспечивает наилучшую водонепроницаемость бетона, ускоряет набор прочности и повышает конечную прочность на 20–30 процентов. Также NITCAL уплотняет бетон, что способствует его ускоренной самокальматации (самозакупоривании порового пространства карбонизирующейся на воздухе гидроокисью кальция) и предотвращает высолообразование на стадии эксплуатации. NITCAL может использоваться как добавка, снижающая риск трещинообразования из-за быстрой потери влаги в свежем бетоне. Испытания показали, что у бетона без добавки появлялись усадочные трещины, в то время как в бетоне с 2 процентов NITCAL не наблюдалось ни одной трещины. Также NITCAL препятствует коррозии арматуры, вызванной повышенным содержанием хлоридов (при дозировке 2–4 процента). Добавка NITCAL в качестве ускорителя сроков схватывания цемента предназначена для производства бетонных смесей, в частности, рекомендована при низких температурах воздуха. Введение добавки NITCAL в бетонную смесь при низкой температуре окружающей среды вызывает понижение температуры замерзания воды, что позволяет замешивать бетон при температуре воздуха 10 градусов Цельсия без замедления процесса гидратации цемента. Эффективное влияние NITCAL на бетонную смесь достигается при температуре 15 градусов Цельсия окружающей среды, если добавляется больше 1-2 процентов добавки от массы цемента.

Артем Кемпи, заместитель технического директора ООО «Бетонэкс СПб»:

– Для повышения качества бетонов необходимы инвестиции в разработку и внедрение современной системы качества европейского уровня, включающей в себя все этапы технологического процесса от приемки исходных материалов до момента передачи готовой продукции потребителю.

В связи с повышением цен на исходные материалы актуально развивать технологии бетона сразу по нескольким направлениям. Среди основных – оптимизация состава бетона, разработка узкоспециализированных бетонов (с конкретными характеристиками), применение узкоспециализированных модифицирующих добавок, техногенных материалов (отходов промышленности). Это позволяет получить бетон с заданными характеристиками по более низкой себестоимости.

Значительно вырос объем исследований по разработке специальных видов бетонов и растворов, а именно: легких растворов на пористых заполнителях, жаро- и огнестойких бетонов, сульфатостойких бетонов и др.

Сейчас наибольшим спросом на рынке ЖБИ пользуются изделия для устройства дорог (дорожные плиты, тротуарные плиты, бордюрные камни), фундаментов (сваи, блоки, подушки), инженерных сетей (колодцы, лотки), облагораживания территории (заборы, скамейки). Среди наиболее прогрессивных технологий производства ЖБИ выделю современное стендовое производство, основной отличительной чертой которого является гибкость и универсальность. Это дает возможность изготовления практически любых ЖБИ по техническому заданию, без повышения стоимости, по сравнению с другими технологиями. В домостроении выделю технологию каркасно-панельного домостроения. Суть его заключается в возведении пространственного монолитного каркаса, на который крепятся стеновые панели, с последующим замоноличиванием швов. Данная технология снижает стоимость, сокращает сроки строительства, при этом ничем не уступает по своим техническим характеристикам сборно-монолитным домам.

СВОЙСТВА

Ставка на добавку

В зависимости от областей применения и условий эксплуатации готовых инженерных сооружений, бетоны должны обладать различными свойствами.

С помощью специальных добавок специалисты успешно влияют на такие характеристики бетонов, как скорость схватывания и набора прочности, морозостойкость, устойчивость к воздействию агрессивной внешней среды.

Защита арматурных стержней, внедренных в бетон из портландцемента, от разрушительного влияния коррозии остается для специалистов одной из актуальных задач.



Фото Николая Малышева

АЛЬТЕРНАТИВА ХЛОРИДАМ

Еще сравнительно недавно одним из наиболее широко применяемых ускорителей схватывания бетонов оставался хлорид кальция. Однако подобные добавки обладают и негативным побочным эффектом – провоцированием процесса коррозии металлической арматуры. Поэтому перед специалистами встала задача разработки эффективных ускоряющих добавок, не содержащих хлориды.

В результате исследований свойств различных солей в качестве ускорителей схватывания удалось определить, что формиат кальция и нитрат кальция, как и хлорид кальция обладают «ускоряющими» качествами, выступая при этом еще и весьма эффективными замедлителями коррозийных процессов в металлах, помещенных в бетон. Например, добавление в бетон 50-процентного раствора нитрата кальция технического качества (не содержащего аммоний) дает сокращение сроков схватывания, которое пропорционально дозировке вплоть до полпроцента от массы цемента.

Норвежские специалисты выяснили, что нитрат кальция нейтрализует замедляющее действие различных пластификаторов и суперпластификаторов. Поэтому его можно использовать для увеличения скорости твердения даже при установке стержней для гравитационного фундамента нефтедобывающих платформ в Северном море. Эффективность ускоряющего действия нитрата кальция подробно анализировалась и в зависимости от различных типов портландцементов. Наилучшие результаты были получены при использовании высокопрочного цемента.

Влиять на свойства бетонов можно не только на стадии его изготовления, но и в уже готовых конструкциях. Например, с целью повышения их эксплуатационных качеств путем ликвидации возможных пор и микротрещин, попадая в которые агрессивная среда постепенно может привести к разрушению бетона. Особенно это актуально в случае с возведением и использованием фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, испытывающих воздействие внешней среды.

Для защиты от разрушающего эффекта грунтовых вод, а также воздуха высокой влажности широкое распространение получили специальные гидроизоляционные составы проникающего действия. Как правило, они состоят из высокомарочного портландцемента, кварцевого песка определенной фракции и модифицированных химических добавок. Активные составляющие таких добавок распространяются в порах бетона. В результате происходящих в бетоне химических реакций образуются нерастворимые кристаллы, которые практически полностью заполняют пустоты, поры и микротрещины. В результате удается предотвратить проникновение воды в поры бетонной конструкции. При этом в большой степени сохраняется ее воздухо- и паропроницаемость, что весьма важно для обеспечения достойного микроклимата в жилых и производственных помещениях здания.

ЛЕЧЕБНЫЙ ЭФФЕКТ

Одновременно с гидроизоляционным эффектом, обеспечивается и решение ряда других задач. На поверхности бетона образуется высокопрочное покрытие толщиной 2-3 миллиметра, которое предотвращает процесс вымывания активных веществ даже при значительном напоре воды. Кроме того, при возникновении нового контакта с водой в процессе эксплуатации конструкции, процесс кристаллизации в порах и капиллярах бетона возобновляется. В результате «залечивающий» эффект по уплотнению материала развивается дальше в глубину. Кроме того, этот же процесс обуславливает и такое свойство материала, как «самозалечивание» микротрещин. Подобные составы образуют единое целое с обрабатываемым материалом. Они хорошо зарекомендовали себя в качестве внутренней гидроизоляции сооружений заглубленного или полузаглубленного типа из бетона, железобетона и других каменных материалов. Среди таких объектов можно упомянуть, например, овощехранилища, подвалы зданий, гаражи, тоннели, шахты, канализационные сооружения, а также бассейны, емкости и плотины. Собственно, те инженерные сооружения, которые в процессе своей службы вынуждены сталкиваться с постоянной инфильтрацией грунтовых вод. Использование таких гидрозащитных составов в заглубленных помещениях изнутри избавляет от необходимости демонтировать внешнее дорогостоящее гидроизоляционное покрытие. Кроме того, они одинаково технологичны и эффективны как при новом строительстве, так и при ремонте старых строительных конструкций.

При создании горизонтальных гидроизоляционных слоев в однородных плотных стенах такие составы обеспечивают практически полную непроницаемость для воды и других жидкостей при высоком гидростатическом давлении. Среди прочих полезных свойств, которыми обогащаются бетонные конструкции благодаря составам проникающего действия, специалисты отмечают морозостойкость, долговечность, пожаро- и взрывобезопасность, стойкость к агрессивным средам и ультрафиолету. При этом они высокотехнологичны и экологически безопасны. Обработанные поверхности можно облицовывать кафелем, окрашивать и оштукатуривать.

Таким образом, для защиты бетонных конструкций от воздействия воды и агрессивных сред специалисты рекомендуют использовать гидроизоляционные материалы на цементной основе. Например, состав Wascon, относящийся к группе таких материалов, характеризуется следующими технологическими и эксплуатационными свойствами. При проникновении на глубину порядка 100 миллиметров по всему фронту нанесения поверхности бетона, по истечении 28 суток обеспечивается степень адгезии не мене 2,0-2,4 МПа. Это позволяет выдерживать давление воды (как положительного, так и отрицательного вектора) величиной в 1 МПа.

С помощью состава удается ликвидировать протечки в бетоне при постоянном притоке воды. После обработки бетон демонстрирует стойкость к агрессивным средам, например, таким, как минеральные соли, щелочи, нефтепродукты. При этом обработанная бетонная поверхность наряду с водопроницаемостью сохраняет свойства паро- и газопроницаемости. Материал прост в использовании – перед нанесением (выполнение работ может быть как ручным, так и механизированным) достаточно ограничиться зачисткой обрабатываемой поверхности для открытия капиллярных пор и лучшего увлажнения. Гидроизоляция может проводиться изнутри, без проведения дорогостоящих работ по демонтажу и восстановлению внешней гидроизоляции. Материал нетоксичен, не содержит растворителей, не выделяет испарений, радиоактивно безопасен, поэтому допущен к применению на питьевых водозаборах и водоемах.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «ГРОССТРОЙ», «ГИДРОМОН»)

АНОНС

ТРУБОПРОВОДЫ

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена трубопроводам. Они являются важнейшим элементом в системах отопления, водоснабжения, хладоснабжения, а также используются для транспортировки пищевых и промышленных жидкостей.

Наибольшее применение для устройства водопроводной сети получили стальные трубы, выпускаемые промышленностью для резьбовых и безрезьбовых соединений. Проблема коррозии и низкого срока службы металлических трубопроводов во всем мире успешно решается использованием полимерных трубопроводов.

Наряду с пластмассовыми трубами все чаще используют металлополимерные трубы. Появление пластмассовых и металлополимерных труб позволило перейти от последовательной схемы присоединения приборов к стояку – к параллельной, с использованием поэтажных коллекторов.

Для систем отопления, холодного и горячего водоснабжения используются также трубы из полибутилена. Они характеризуются высоким ударным сопротивлением, эластичностью, упругостью, высокой сопротивляемостью ползучести и трещинообразованию. Они устойчивы к абразивному истиранию, ударостойки, обладают свойством кислородной антидиффузионности.

Снижение теплопотерь в трубопроводах достигается благодаря использованию высококачественной теплоизоляции, например из вспененных материалов.

Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.



Компания, управляющая строительными проектами, приглашает профессионалов на проект строительства *уникального промышленного объекта в России*

Инженер-строитель, проектировщик

• Требования:
– опыт работы в области проектирования объектов промышленных и общественных зданий, в т.ч. металлических и железобетонных конструкций;
– знание СниП, ГОСТ, САНПиН, разделов проектирования.

Резюме: oichenko@icm-spb.ru
Тел. (812) 622-14-37,
факс (812) 622-14-39

• Обязанности:
– техническое руководство и организация проектно-изыскательских работ;
– надзор за строительством, вводом в действие и освоением проектных мощностей;
– подготовка сопутствующей документации;
– курирование проектов при согласовании в согласующих организациях.

Условия:
– добровольное медицинское страхование;
– оформление в соответствии с трудовым законодательством;
– офис на Васильевском острове;
– мобильный телефон.

Реклама

| ПЕНОБЕТОН

Ячейки из пены



Фото Николая Мальшева

Пенобетон наряду с газобетоном относится к группе легких ячеистых бетонов. Благодаря своей пористой структуре, он относительно легок, а что еще важнее – по своим завидным теплоизоляционным свойствам весьма «созвучен» набирающей силу теме энергосберегающих технологий домостроения.

Ячеистые бетоны, в том числе и пенобетон, весьма покладисты при механической обработке самыми обычными инструментами – хоть пили, хоть режь. При том стоимость стены из таких блоков гораздо ниже стоимости эквивалентной по теплоизолирующим параметрам кирпичной кладки.

ОТ ОБЩЕГО К ЧАСТНОМУ

Зачастую многие граждане до сих пор не видят принципиальной разницы между типами легких ячеистых бетонов, воспринимая газобетон и пенобетон как синонимы. Этому есть простое объяснение – по своим основным потребительским качествам они действительно почти равноценны. Пористая структура обеспечивает им сравнительную легкость, низкую теплопроводность, технологичность обработки, являясь неким общим знаменателем этих материалов. Да и внешне выглядят они почти одинаково.

Хотя, если присмотреться, можно заметить, что пеноблоки имеют темно-серый цвет, а блоки из газобетона светло-серые, чему обязаны наличию известковой примеси. Основная же разница между ними заключается в разных ингредиентах и рецептах приготовления бетонного «пирога». Сказывается это и на некоторых эксплуатационных качествах конечной продукции.

В отличие от ячеистого газобетона, для получения пенобетона используется менее энергоемкая безавтоклавная технология. Бетонную массу вспениванивают, чтобы наполнить ее пузырьками воздуха. При отвердевании раствора эти равномерно распределенные в нем воздушные пузырьки превращаются в замкнутые поры (ячейки). Плотность бетона уменьшается, отсюда – его малый удельный вес и такие важные для строительства качества, как высокие тепло- и звукоизоляционные свойства.

Пенобетон представляет собой обычный цементный раствор, в который при производстве добавляют пенообразующие добавки. Они могут быть как органического, так и синтетического происхождения, или наподобие тех, что используются для изготовления бытовых моющих средств. Технология изготовления неавтоклавного пенобетона намного проще, нежели автоклавного газобетона. Достаточно иметь пеногенератор для приготовления пены на основе воды, а также смеситель, в котором под давлением происходит процесс перемешивания пены с цементным раствором. По мере испарения из полученной субстанции воды (причем естественным образом), получается ячеистый пенобетон. Уже в процессе приготовления, регулируя подачу количества пенообразователя, можно придавать этому материалу требуемую плотность. В результате возможно получение изделий плотностью от 200 кг/куб. м до самых предельных значений легкого бетона 1200–1500. Материал может применяться как в виде блоков различных размеров, так в жидком состоянии.

Пенобетон высокой плотности используется при сооружении фундамента или этажных перекрытий. Менее плотный материал обычно служит для изготовления сборных блоков и панелей перегородок в зданиях для теплоизоляции полов и крыш, а также с целью заполнения пустот и звукоизоляции. Кроме этого изделия из пенобетона соответствуют первой степени огнестойкости, что подтверждено соответствующими испытаниями. Материал не трескается и не разрушается при интенсивном воздействии тепла. Тесты показывают, что пенобетон толщиной 150 мм защищает помещение от пожара в течение четырех часов. У него также повышенная прочность на сжатие и вязкость, в результате чего из пенобетона получается строительный материал с небольшим объемным весом, но с хорошей несущей способностью.

СКРЫТЫЕ РЕЗЕРВЫ

Повысить прочность пенобетона можно с помощью множества опробованных упрочняющих добавок. Пенобетону в отличие от газобетона присуща закрытая структура пористости, то есть пузырьки внутри материала изолированы друг от друга. В итоге при одинаковой плотности пенобетон плавает на поверхности воды, а газобетон тонет. Обладая более высокими теплозащитными и морозостойкими характеристиками, пенобетон эффективнее газобетона при использовании в местах повышенной влажности и в конструкциях, испытывающих резкие температурные перепады. Поэтому большинство работ по утеплению кровли, трубопроводов, внешних стен, подвалов и фундаментов проводят с помощью пенобетона.

Соответственно, и на перегородки большинство строителей предпочитает брать пенобетонные блоки. Геометрическая точность качественных блоков хоть и уступает газобетонным, все-таки достаточна для того, чтобы при клеевой или растворной кладке избегать «мостиков холода» в стене и значительно уменьшать толщину наружной и внутренней штукатурки. Вес стен из пенобетона значительно меньше выполненных из кирпича. Благодаря этому можно не только вести строительство на проблемных грунтах, но еще и экономить на фундаменте, а соответственно, и на строительстве в целом. Загородные домостроители могут приобрести готовые пенобетонные блоки, привезти на место и строить. Но этот материал импонирует им еще и тем, что может быть изготовлен прямо на стройплощадке. Достаточно установить компактную установку для производства пенобетона, из которой готовую смесь по шлангу можно доставлять на требуемую высоту и расстояние. Бетон заливают в готовую форму-опалубку, которая может быть либо съемной, либо несъемной.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «ДЕКОР-КЕРАМИКА»)

| КОНСТРУКЦИИ

Удачная комбинация

При возведении зданий по монолитной и каркасно-монолитной технологиям весьма широко и успешно используются комбинированные конструкции ограждающих стен из газобетона с облицовкой из силикатного кирпича.

Экономическая эффективность и технологичность подобного инженерного решения подтверждается практикой строительства и эксплуатации.

Широкое распространение в каркасно-монолитном строительстве газобетон «заслужил» благодаря своим высоким теплоизоляционным качествам и сравнительной легкости.



Фото Николая Мальшева

ОДНО К ОДНОМУ

Комбинированные конструкции из кирпича и газобетона привлекают строителей и домовладельцев достойными показателями по теплосбережению и декоративно-эстетическим потенциалам фасадов зданий.

Для строительства ограждающих конструкций стен, по мнению специалистов, целесообразнее использовать силикатный кирпич, который имеет лучшие показатели по теплоизоляции и морозостойкости по сравнению с керамическим. Стеновые заполнения из газобетона с наружной облицовкой из кирпича могут выполняться как с воздушной прослойкой, так и без нее.

Такая конструкция находится под внешними климатическими воздействиями и под воздействием возникающего внутри помещений и движущегося наружу пара. Поэтому специалистами проводились достаточно тщательные и всесторонние исследования с расчетами показателей по теплозащите, воздухопроницаемости и паропроницаемости «кирпично-бетонного симбиоза».

Вообще, целесообразно использовать кирпичную облицовку, воздушную или теплоизолирующую прослойку, с тем чтобы предотвратить переувлажнение газобетонного слоя ограждающей стены, к чему он объективно предрасположен. Если ставится задача снизить себестоимость квадратного метра площади жилья, можно ограничиться использованием газобетонных блоков минимальной толщины.

Однако специалисты считают, что дальновиднее рассматривать увеличение толщины газобетона, как своеобразный инвестиционный проект, который позволит в процессе будущей эксплуатации дома существенно сэкономить на теплопотерях и обеспечить комфортный микроклимат проживания. В любом случае, согласно компетентным заверениям специалистов, подкрепленных расчетами, при соблюдении технологии возведения комбинированная конструкция кирпич – газобетон вполне удовлетворяет теплотехническим нормам и соответствует требованиям по воздухопроницаемости. Относительно соблюдения условий паропроницаемости также вполне успешно решаются задачи по выводу пара за пределы всей толщи многослойной стены, а также по предотвращению проникания пара, образующегося внутри помещений при их эксплуатации.

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

Соответствующие строительные требования и нормативы «стимулируют» строителей обеспечивать предотвращение накопления влаги в толще многослойной стеновой конструкции. Основные ограничения накладываются на нижний показатель сопротивления паропроницанию ограждающей конструкции в пределах от внутренней поверхности до плоскости возможной конденсации. В многослойной конструкции плоскость возможной конденсации практически совпадает с наружной поверхностью утеплителя. В рассматриваемой комбинации плоскость возможной конденсации совпадает с поверхностью газобетонной кладки со стороны воздушного зазора, отделяющего ее от кирпичной облицовки. Анализ и расчеты специалистов свидетельствуют о том, что данная конструкция удовлетворяет всем требованиям по сопротивлению паропроницанию.

Между прочим, по данным специалистов, газобетонные стены с облицовкой в полкирпича составляют более половины поэтажноопертых наружных стен монолитных зданий в Санкт-Петербурге. Поэтому понятна актуальность исследовательских работ и последующий их анализ, призванный оценить степень соответствия подобных конструкций строительным требованиям и нормам. Так вот, согласно результатам расчетов, в толще ограждающей конструкции при отрицательных температурах окружающей среды, следует быть готовым к конденсации влаги.

Однако процесс этот, по-видимому, настолько символичен в количественном измерении, что накопления влаги за годовой период эксплуатации не происходит. Также не возникает какого-либо опасного массового приращения влаги за период с отрицательными температурами воздуха. Все это подтверждается результатами многочисленных натурных испытаний и непосредственно богатой и многолетней практикой строительства зданий с использованием кирпично-газобетонных ограждающих конструкций. Таким образом, специалисты считают, что рассмотренная конструкция наружного ограждения зданий вполне успешно справляется с вызовами непростой климатической обстановки в нашей Северной столице.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО МАТЕРИАЛАМ ГОУ СПБГПУ,
КАФЕДРА «ТЕХНОЛОГИЯ, ОРГАНИЗАЦИЯ
И ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА»)

КОНЪЮНКТУРА

Бетонная зависимость

На фоне растущих объемов жилищного и коммерческого строительства все явственнее проявляются признаки нехватки товарного бетона. При этом повышенный спрос вкупе с ограниченным предложением провоцирует и рост цен.

За период с начала года по настоящий момент цены на товарный бетон выросли, по некоторым данным, более чем на 30 процентов.

СТРОЙКИ ТРЕБУЮТ БЕТОНА

По прогнозам, стоит ожидать сохранения этой тенденции, так как рост спроса на бетон определяется необходимостью реализации ряда важных промышленных и транспортных объектов (заводы Nissan, GM, КАД, ЗСД, Орловский тоннель и др.), а также активным строительством торгово-развлекательных комплексов, жилищным строительством, включая возведение квартала «Балтийская жемчужина».

По оценкам специалистов, потребности строительного рынка в бетоне за текущий год могут превысить показатель в 4 миллиона кубических метров. Реальные продажи, а, следовательно, рыночный потолок заметно ниже. Например, прошлогодний оборот составил менее 3 миллионов кубических метров, а в текущем году динамика роста незначительна.

Подобный дисбаланс спроса-предложения вызывает опасения у операторов рынка. Между тем дефицит бетона вызван не столько недостатком производственных мощностей, сколько проблемами сырьевого ограничения. Производители бетона находятся заложниками поставок цемента, а его в регионе существенно меньше, чем необходимо.

По данным ассоциации «Абетон», общероссийский дефицит цемента составляет порядка 30 млн тонн в год, причем сейчас в России цемент в 2-3 раза дороже, чем в Европе. Главными барьерами для успешного развития рынка бетона специалисты называют рост цен на цемент и инертные материалы, отсутствие эффективной транспортной инфраструктуры для перевалки цемента, отсутствие водного перевалочного пункта для импорта. Дестабилизирующий эффект на рынок оказывают и излишний оборот низкокачественных бетонных растворов, которые производятся «сезонными» серыми компаниями, оживляющимися с наступлением лета. Так как российское законодательство не предусматривает обязательную сертификацию, подобное производство имеет место, что наносит ущерб и качеству самого строительства, и бизнесу цивилизованных производителей, соблюдающих все необходимые технологии.



Фото Николая Малышева

Причина в том, что до сих пор многие потребители соблазняются на откровенно демпинговые цены в ущерб качественным характеристикам товара. Недальновидность такого подхода, по мнению специалистов, очевидна. Ведь если оценивать эффект от использования высокомарочного бетона, то стоимость готовой конструкции можно существенно снижать за счет экономии, например на армировании металлопрокатом. Проблема маленьких доморощенных производителей суррогатного бетона может быть решена с введением обязательной сертификации и дальнейшего развития цивилизованного рынка.

КОРПОРАТИВНОСТЬ ИЛИ КОНКУРЕНЦИЯ

На сегодняшний день рынок бетона в Санкт-Петербурге делится на корпоративный сегмент и сегмент предприятий «свободного рынка», который находится в состоянии жесткой конкуренции. Принцип работы корпораций в том, что предприятия-холдинги ориентированы не на рыночные, а на внутрикорпоративные связи подразделений. Поэтому обслуживаются главным образом собственные строительные объекты. При этом загрузка производственных мощностей осуществляется централизованным заказом. Неудивительно, что уровень загрузки подобных корпоративных производителей, как правило, не превышает 60–70 процентов. О реальных рыночных законах конкуренции говорить в этих случаях не приходится.

Между тем без настоящей конкуренции трудно рассчитывать на повышение качества продукции и обоснованное адекватное ценообразование. Среди основных и системообразующих производителей товарного бетона в Санкт-Петербурге на сегодняшний день специалисты выделяют «Объединение 45» (семь заводов), «ЛенСтройДеталь» (два завода), «Бетомикс ЛО» (четыре завода), «СЗНК-бетон» (четыре завода), ЗАО «Петерасфальт» (шесть заводов). Среди производителей бетоносмесительного оборудования в Санкт-Петербурге наиболее популярны марки LIEBHERR, Elba, Teckwill. Производительность крупных БСУ достигает 230 кубометров в час. На данном этапе происходит изменение структуры рынка бетона в сторону более дорогого и качественного продукта. Все более широко применяются различные добавки, пластификаторы, позволяющие получать бетоны со специальными свойствами.

Благодаря тому, что в строительстве все чаще применяются подобные высококачественные бетоны, повышается и качество строительства. При сохранении или даже увеличении несущей способности конструкций возможно уменьшение толщины несущих стен, улучшение многих эксплуатационных свойств объектов.

Специалисты проводят аналогию с московским рынком, на котором использование бетонов класса В40 и В50 совсем не редкость. Объективно это объясняется потребностями достаточно масштабного высотного строительства, которое предъявляет повышенные требования к качеству бетонов.

В Санкт-Петербурге также в последнее время набирает обороты «высотная» тема – одно упоминание проекта строительства комплекса «Охта-центр» чего стоит. Увеличение этажности неминуемо приводит к спросу на более высокие марки бетона. Поэтому можно прогнозировать постепенное увеличение в нашем городе доли использования подобных бетонов, например, класса В90. Параллельно должна решаться и задача по модернизации производственных мощностей.

Сеть современных и высокотехнологичных производств уже построена вокруг города. На рынок приходят информационные технологии, позволяющие оптимизировать не только производственные процессы, но и логистику, точность и скорость доставки. За 2006-2007 годы произошло существенное развитие компании «Петерасфальт», другие компании тоже будут подтягиваться.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «ПЕТЕРАСФАЛЬТ»)



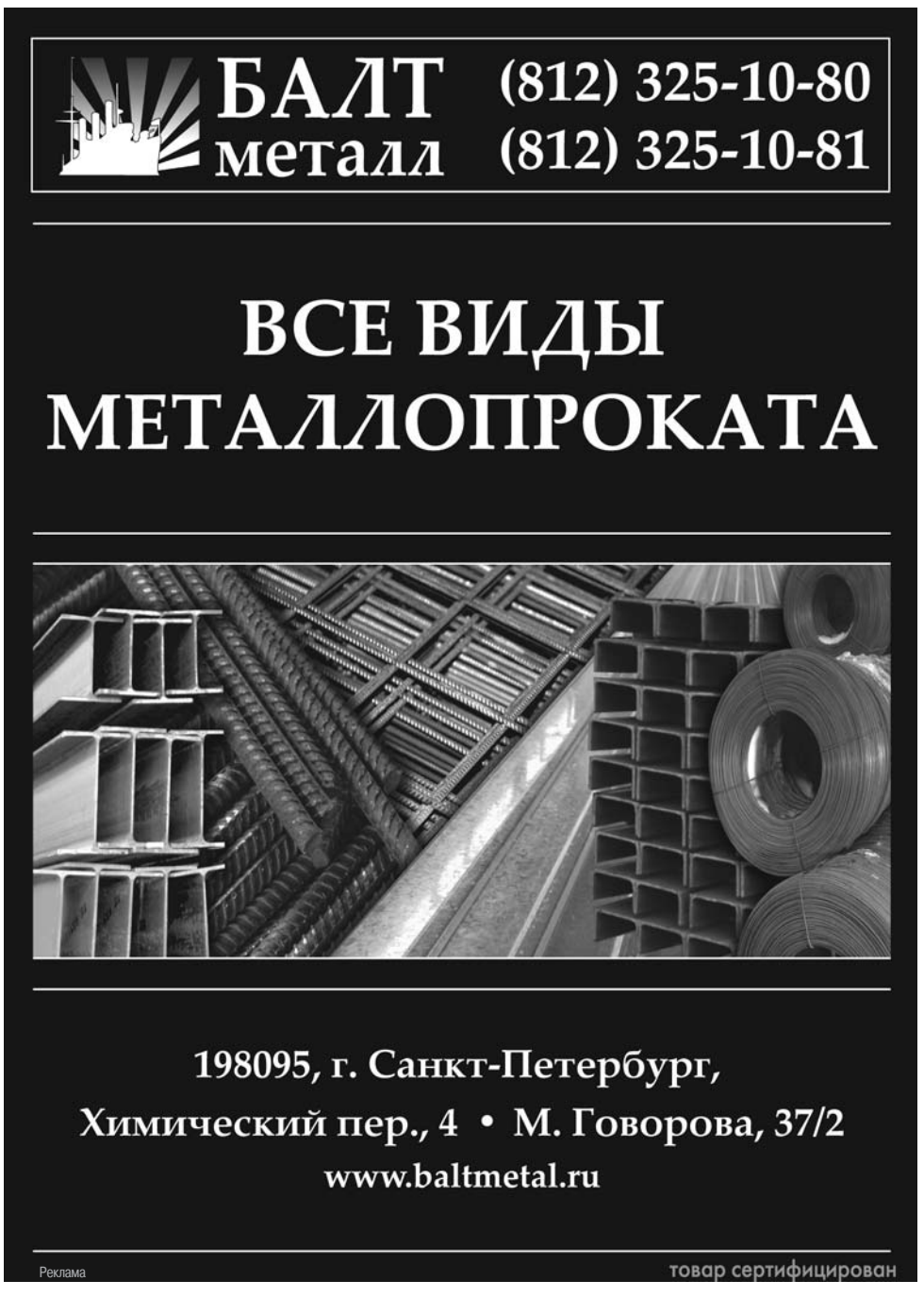
Фото Николая Малышева

МНЕНИЯ

Игорь Рыжов, директор по качеству ОАО «Объединение 45»:

– Качество бетонной смеси главным образом зависит от характеристик сырьевых материалов. Основная проблема сегодня в том, что эти характеристики непостоянны. Для того чтобы вовремя не допустить использование некачественного сырья, необходим постоянный ежедневный контроль. Объединение 45 для контроля качества исходных материалов старается использовать продукцию одних и тех же поставщиков, качество которых давно знакомо специалистам предприятия. Контроль качества сырья проходит в три этапа: в лаборатории поставщика, лаборатории производителя и в третьей независимой лаборатории, где периодически проводятся испытания материалов. Похвально то, что строительные компании также вводят свой «технадзор» за качеством строительных материалов и выполняемых работ. Особо хотелось бы отметить компанию «Строймонтаж», где эта служба высоко развита и эффективна. Рынок товарного бетона в настоящий момент находится на подъеме и не только в части роста объемов производства, что происходит за счет развития строительного рынка в целом, но и в области производства новых перспективных видов бетонов. В основном развитие происходит в жилищном и транспортном строительстве.

Современному рынку все в большей степени требуются смеси с высокой подвижностью и высокими показателями по прочности. Можно отметить, что только наше предприятие уже за этот год на различных строительных саммитах дважды выступало с докладами о самоуплотняющихся бетонах, и в ближайший месяц выступит еще дважды. Интерес к этому бетону растет стремительно. Так, в 2005 году мы выпустили всего 2 тыс. куб. метров этого бетона, а в прошлом уже более 10 тыс. куб. метров, и уверены, что потребность в нем будет быстро увеличиваться. Высокопрочные бетоны в большей степени сегодня востребованы московским рынком, где строительство высотных зданий намного более распространено, чем в Петербурге. Но и здесь этот бетон находит свое применение.



ПАМЯТЬ

Побратим Санкт-Петербурга

Все, кто бывал в Дрездене в советские времена, наверняка помнят эти величественные развалины в центре города. Тогда туристам рассказывали, что развалины Фрауэнкирхе являются вечным напоминанием о страшной ночи с 13 на 14 февраля 1945 года, когда город ковровой англо-американской бомбардировкой был превращен в руины.

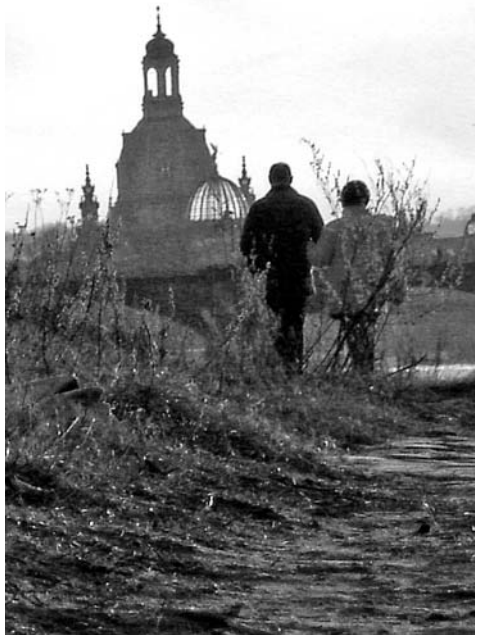
В ту ночь погибло примерно 40 тыс. человек – металл плавился, дома горели, а каменный купол, нагревшийся до тысячи градусов Цельсия, выдержал. Более того, спас примерно 300 человек, женщин и детей, спрятавшихся от бомб и пожара в недрах церкви. Через два дня, когда все люди из кирхи вышли, опоры сложились – церковь рухнула.

После войны власти вновь образованной Германской Демократической Республики приняли решение не восстанавливать ее как напоминание потомкам о произошедшем.

С 1982 года на Старой Рыночной площади возле развалин в годовщину бомбардировки стали собираться люди, вспоминая о трагедии. И возникла идея восстановить Фрауэнкирхе, построить ее заново, используя сохранившиеся камни. Воссоздать ее в том виде, какой она была задумана в 1726 году архитектором Георгом Бэром, с куполом из песчаника (кстати, это единственной такой во всем мире). В прошлом году идея была реализована: кирху восстановили так же, как когда-то построили – на пожертвования.

ТРАГИЧЕСКАЯ ИСТОРИЯ

Фрауэнкирхе – церковь Богоматери – была построена в Дрездене (Саксония) в 1726–1743 годах по проекту архитектора Георга Бэра. Два столетия колоколообразный купол храма украшал знаменитую панораму саксонской столицы. Дрезденская Фрауэнкирхе считалась самой большой протестантской церковью в Европе, чем саксонцы очень гордились. Предшественницей Фрауэнкирхе была одноименная церковь, которая была построена на этом месте в 1472–1539 годах. К 1722 году эта церковь настолько обветшала, что для безопасности с нее даже сняли колокола. Новый храм размером, намного превосходящим прежний, возводил по своему проекту архитектор Георг Бэр. Монументальное 95-метровое сооружение, рассчитанное на 3500 мест и увенчанное громадным и в то же время грациозным куполом, отличалось элегантной внешней простотой и великолепным внутренним убранством.



«Черной» датой в истории Дрездена стало 13 февраля 1945 года, когда англо-американская авиация нанесла по городу страшный бомбовый удар. «Дрездена больше нет», – писали газеты. Чудом уцелевшая при бомбежке Фрауэнкирхе горела, как и все вокруг. Сложенное из песчаника здание разрушилось на следующий день. Фрауэнкирхе разделила участь города: от прекрасной церкви остались руины. После войны они были сохранены и «законсервированы». Долгое время велась дискуссия: оставить ли Фрауэнкирхе в развалинах, как напоминание о войне, или восстановить церковь в ее прежнем облике.

АКЦИЯ-ФРАУЭНКИРХЕ

В 1988 году, в год 250-летия со дня смерти Георга Бэра, автора проекта и первого руководителя строительства Фрауэнкирхе, восемь уроженцев Дрездена положили начало движению «Акция-Фрауэнкирхе» по восстановлению церкви из руин. Движение оформилось в «Общество по восстановлению Фрауэнкирхе». В Германии не менее 16 гражданских объединений занимались сбором средств на восстановление церкви. В январе 1993 года в Дрездене в районе разрушенной церкви начались археологические работы: архитекторы и реставраторы аккуратно разбирали развалины церкви на камни, фрагменты, осколки... Их измеряли, фотографировали, сравнивали, данные заносили в компьютер, определяя, где именно тот или иной камень или фрагмент находился в теле старой церкви. Рядом с развалинами Фрауэнкирхе на длинных стеллажах было размещено более 8 тысяч пронумерованных фрагментов стен и перекрытий и более 90 тысяч камней стеновой кладки.

Решено было воссоздать церковь не только по старому проекту, но и с максимально возможным использованием всего уцелевшего материала. Руководитель работ Эберхард Бургер назвал этот метод «археологической реконструкцией». В стенах новой церкви сейчас легко распознать темный исторический материал среди новых светлых камней. Восстановленная Фрауэнкирхе на треть состоит из старого песчаника, добытого в период с 1726 по 1743 годы в Эльбских Песчаных горах.



В настоящее время старая рыночная площадь (Альтмаркт, на которой она стоит) до конца еще не восстановлена, работы продолжаются. Остатки фундаментов консервируют, современные здания строят сверху, воссоздавая фасады по довоенным материалам.

Санкт-Петербург образно называют Северной Венецией, а Дрезден – Флоренцией на Эльбе – за открытость и дружественное восприятие других культур. Это калейдоскоп, в котором сочетаются архитектура и люди, традиции и сегодняшний день. Значимой частью экспозиции являются фотодокументы о восстановлении Фрауэнкирхе – символе мира и единения людей.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



14 и 23 сентября 2007 года

Генрик ИБСЕН

ГЕДДА ГАБЛЕР

Постановка заслуженного деятеля искусств России и Киргизии Владислава ПАЗИ
Художник – Мария БРЯНЦЕВА

«Гедда Габлер» – одна из самых таинственных пьес великого норвежского драматурга Генрика Ибсена. Написанная в 1890 году, пьеса о разрушительной силе женских чар имела сложную репутацию: автор на склоне лет создал странный женский характер, внеся огромный переполох в театральную и писательскую среду. Некоторые современники называли ибсеновскую героиню «садомазохисткой, манипулятором и убийцей с суицидальными наклонностями». О «психической неадекватности» и «дегенеративном типе» Гедды, символизирующей, по мнению многих, клинический случай нарциссизма, написаны целые диссертации. История знает великих исполнительниц этой роли – Элеонора Дузе, Грета Гарбо, Вера Фёдоровна Комиссаржевская... Совершенно очевидно, что актрис привлекала именно неординарность Гедды Габлер, ее мощные, сценически очень «выгодные» противоречия.

Постановщик спектакля Владислав Пази говорил: «Гедда – яркая личность, амбиции которой совершенно неприложимы к той среде, в которой она оказалась волею судьбы. Героиню просто воротит от заурядности существования, она боится умереть от скуки. Обязанности жены, матери, подруги кажутся ей пошлыми – раздражает даже собственная беременность, как квинтэссенция привязанности к быту. В побеге от обыденности она забирается в такие дебри, из которых ей не выбраться.

Сегодня, когда мы уже совершенно очевидно живём в обществе потребления, проблемы пьесы Ибсена абсолютно современны. Душа мечется в поисках чего-то, что никак не получается купить за деньги, а внутренняя пустота разрывает людей на части. Оказывается, жизнь не может быть заполнена только походами по магазинам, поездками на экзотические курорты и поисками все более вычурных и экстравагантных удовольствий. Человек – более сложная структура.»

В спектакле заняты: Гедда – засл. арт. России Елена Комиссаренко (за исполнение роли номинирована на высшую петербургскую театральную премию «Золотой софит»), Йорген Тесман – Сергей Кушаков, Эйлерт Левборг – Сергей Кудрявцев, Бракк – нар. арт. России Дмитрий Барков, Теа – засл. арт. Киргизии Нина Скляренко, тетя Юлиане – засл. арт. России Лидия Ледяйкина и засл. арт. России Ирина Балай, Берта – Ирина Замотина и Ольга Копылова.

Владимирский пр., 12, тел. кассы 713-21-91

Реклама



Реклама

ДК «Выборгский»

15 сентября КОМЕДИ КЛАБ!!! Питер Стайл

Сценки и импровизации, монологи и песни, озорные шутки и насмешливое подначивание.
Вы проведете незабываемо веселый вечер!!!

16 сентября Событие!!!! ВПЕРВЫЕ!!!!

Самый смешной спектакль Москвы «День Радио» при участии Д.Певцова и группы «Бобры», неизменные участники проекта «КВАРТЕТ И»

«День радио» - тот спектакль «Квартета И», который российская действительность обеспечила неувядающей актуальностью. Спектакль соединяет фарс, комедию, производственную драму и рок-концерт.
Замена артистов имеет предысторию. Кортнев («День радио» трудно представить без игровой музыкальной стихии, которую создавал он и группа «Несчастный случай») попросил ввести в спектакль второй состав. Команда, объединенная спектаклем, согласилась, если замена «будет равноценной». Полагали: «похожего на Кортнева» найти будет невозможно. Но ошиблись. Не пришлось искать долго и далеко. Лучшим кандидатом оказался артист, который исполнял одну с Кортневым роль в известном мюзикле "Иствикские ведьмы".
Дмитрий Певцов не только один из очевидных лидеров своего актерского поколения, но еще и замечательный вокалист - мощный голос, серьезный диапазон, умение работать в разных жанрах.
Дмитрий Певцов и музыканты из группы «Бобры» вернули спектаклю премьерную свежесть. Пародии на все музыкальные стили исполняются ими азартно и ярко. Но самое главное: все это по-прежнему смешно.



ПРОИЗВОДСТВЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА
БЛОК-МОНОЛИТ



ОПАЛУБКА
АРЕНДА И ПРОДАЖА
продажа нового и б/у оборудования ведущих немецких и росийских производителей для бетонирования стен, перекрытий и колонн, шахт и лифтов





Санкт-Петербург, Парнас, 3-ий Верхний пер., д. 9, кор. 1
Тел./факс:(812) 598-55-72, 598-97-05 Моб. тел.: 918-86-75
E-mail: blok-monolit@yandex.ru www.blok-monolit.ru
Лиц. ГС-781-02-27-07802196128-003658-1 от 08.12.2003 Росстрой РФ

PERI®
Опалубка и леса для монолитного строительства
Успешно строить с фирмой PERI



190000,
Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки,
58, офис 402
тел./факс 325-72-44



ВИРА
ООО «Вира» представляет материалы немецкой фирмы KORODUR на рынке Санкт-Петербурга

✔ Кровельные работы
✔ Производство промышленных полов любого назначения
✔ Применение новейших технологий

WH KORODUR

- Износостойкие
- Не пылят, легко моются
- Химически стойкие, не боятся масел, технических жидкостей
- Цвет по желанию заказчика

Т./ф. 567-32-26
Тел.: 920-20-98, 974-32-96
E-mail: firmvira@svs.ru

Эксплуатация до 20 лет без ремонта
реклама
Лиц. №ГС-2-781-02-27-0-7802093032-003373-1 от 28.10.03 Госстрой РФ

Высококачественные кровельные системы из Швейцарии
Гидроизоляционные полимерные мембраны ПВХ и ТПО с уникальными свойствами

- Проектирование кровли
- Комплексная поставка гидроизоляции
- Монтаж кровли
- Реконструкция кровли

Представитель компании Sarnafil int. AG в СПб и России

МПК
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ

Санкт-Петербург, тел./факс 461-77-91,
тел. (812) 942-69-26, e-mail: ecotech.spb@mail.ru
ГС-2-781-02-27-0-7810325218-005959-1 от 09.08.2004 ФАС и ЖКХ

СИРИУС-МОНОЛИТ



- стеновая опалубка
- опалубка колонн
- опалубка перекрытий
- комплектующие для монолитного строительства






Наши опалубочные системы соответствуют ГОСТ Р52085-2003 с показателями качества 1-го класса.
«Надежность выше стоимости» !!!
199155, Санкт-Петербург,
Морская набережная, 39, корп. 2, офис 9Н
Телефоны: (812) 716-13-00, 309-01-06, 309-01-07
E-mail: office@sirius-monolit.ru http://sirius-monolit.ru/

ЦЕМЕНТ:
СТАБИЛЬНОСТЬ ПЛЮС ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

ЧИФКО +
ПОСТАВЩИК ЦЕМЕНТА
Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, 9
Тел./факс: 332-20-76, 332-20-77
E-mail: chifko@lsrgroup.ru
Товар сертифицирован

ТЕКС®

Представляет водные краски ПРОФИ

В НОВОМ ОБРАЗЕ!



Новое качество твоей жизни!

красим вместе

огне-биозащитные составы
антисептики
отбеливатели
консерванты
лаки и краски

серий "ТЕНТ" и "ЛИМАН"

ООО "Авангард-ТАКТ"

195271, г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр.,72
тел. (812)327-15-30, факс 540-86-53, e-mail: av-takt@mail.ru

ПЕТРО DOMUS



Товар сертифицирован

НА ЗАКАЗ

- Деревянные
- Дерево-алюминиевые
- Мансардные окна VELUX
- Безрамное остекление лоджий LUMON

геомембраны: для искусственных водоемов, АЗС, мусорохранилищ, отстойников, декоративных прудов, гидроизоляция.
Сварка, укладка, лицензия



дорнит(геотекстиль)

фольга (для бань, саун,теплых полов)

пленка (для строительных лесов)

Санкт-Петербург, ул. Л.Толстого, 1/3
тел: 327 5195, 327 5196, 327 5137 http://petrodomus.ru

CORMIX

Группа компаний «Химические системы»
– эксклюзивный дистрибьютор
Cormix International Limited на российском рынке.



Обмазочная гидроизоляция одно- и двухкомпонентная – "Contite WS3", "Contite WS2", "Contite FCW"

Ликвидация напорных течей в бетоне – "Conplug"

Проникающая гидроизоляция – "Contite Seal"

Бентонитовые шнуры – "Contite Waterstop"

Строительная химия:
ремонтные растворы для бетонных конструкций, безусадочные строительные растворы, герметики для швов, смазка для форм, поверхностные замедлители схватывания, системы покрытия пола, модифицирующие присадки к бетону и цементным смесям и многое другое.

Телефон: (495) 788-2636, 780-1011, 513-7856, 513-7857, (926)118-1111
E-mail: alexander.makarov@rezonxxi.ru
www.chemsystem.ru

ALDO ST
ENGINEERING
СВЕТОПРОЗРАЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ
ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ



•ТОРГОВЫЕ, ОФИСНЫЕ И МЕЖКОМНАТНЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ
•ВХОДНЫЕ ГРУППЫ •ВИТРИНЫ И ОГРАЖДЕНИЯ •КОЗЫРЬКИ И НАВЕСЫ
•БАРНЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СТОЙКИ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИЗГОТОВЛЕНИЕ И МОНТАЖ ИЗДЕЛИЙ ИЗ СТЕКЛА
Москва, ул.Нижегородская д.50, +7(495)980-66-77
Санкт-Петербург, наб.Обводного канала д.157 +7(812)575-08-74; 575-09-64
e-mail: aldost@aldo.spb.ru www.aldo-st.ru

Кровля круглый год



На сегодняшний день рынок кровельных материалов в Санкт-Петербурге отличается богатством ассортимента и разнообразием технологий. Простому потребителю очень непросто самому выбрать оптимальный вариант из моря предложения. Поэтому целесообразно прислушаться к рекомендациям профессионалов в этой области.

Сегодня мы беседуем с Валерием Ананьевым, директором одной из ведущих компаний среди петербургских производителей кровельных работ – ООО «Еврокров».

– Скоро зима, осталось совсем мало солнечных дней, благоприятных для ремонта. Кстати, насколько деятельность Вашей компании зависит от сезона?

– Действительно, далеко не все фирмы, в сферу деятельности которых входят кровельные работы, занимаются этим круглый год из-за специфического климата нашего региона. Мы являемся исключением из правила и имеем большой опыт проведения кровельных работ в зимнее время. Это стало возможным благодаря наличию у нас соответствующих материалов и оборудования, а также штату квалифицированных сотрудников. Поэтому независимо от времени года мы гарантируем неизменно высокий уровень выполнения кровельных работ с предоставлением гарантии не менее, чем на пять лет. Сотрудники компании находятся в постоянном поиске новых технических решений в области устройства «мягких» кровель. Предприятие способно предложить свои решения узлов и деталей еще на стадии проектирования. Вообще, хочу подчеркнуть, что общий успех складывается не только из правильно подобранных кровельных материалов, но и из тщательного соблюдения всех технологических требований при производстве работ. При этом необходимо учитывать специфику каждого конкретного объекта и пожеланий заказчика.

– За кем все-таки остается последнее слово при выборе кровельных материалов и технологии работ, ведь, как известно, «кто платит, тот и заказывает музыку»?

– Окончательный выбор должен быть всесторонне обоснован. Не так важно «авторство», как положительный конечный результат, ответ за который будем держать именно мы. Конечно, дорожа своей деловой репутацией и профессиональной честью, мы просто обязаны уберечь заказчика от ошибок. В этом и состоит искусство настоящих профессионалов – владея различными технологиями устройства кровель и широким ассортиментом материалов, с учетом пожеланий заказчика, совместно прийти к оптимальному решению для каждого конкретного случая. Важно при этом соизмерять и такой важный показатель, как соотношение цена-качество. Для расширения спектра обоснованных эффективных вариантов по реализации замыслов заказчика мы постоянно совершенствуем технологии и следим за последними научными разработками в области кровельных материалов. Если до недавнего времени сотрудники компании при устройстве «мягкой» кровли использовали только битумно-полимерные наплавляемые материалы, то сейчас, следуя современным тенденциям, успешно применяют новую технологию устройства кровель из ПВХ-мембран. Предварительно специалисты ООО «Еврокров» прошли обучение в Московском центре PROTAN RUS Ltd по их монтажу. Было приобретено современное оборудование производства швейцарской фирмы «Ляйстер Варимат».

ООО «Еврокров»:
192012, Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 120, лит. Б, офис 423
Тел./факс: (812) 380-84-62, 380-84-61
E-mail: info@eurokrov.spb.ru
www.eurokrov.spb.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7810318757-005579-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖКХ
КРАСПАН®
ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ
ФИБРОЦЕМЕНТНЫЕ ПЛИТЫ (ГЛАДКОКРАШЕНЫЕ, С НАТУРАЛЬНОЙ КАМЕННОЙ КРОШКОЙ)
МЕТАЛЛОСАЙДИНГ, МЕТАЛЛОКАССЕТЫ, КЕРАМОГРАНИТ, НАТУРАЛЬНЫЙ ГРАНИТ,
АЛЮМИНИЕВЫЕ КОМПОЗИТНЫЕ ПАНЕЛИ



ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ПОСТАВКА, МОНТАЖ
КРАСПАН СПб
тел./факс 375-1112, тел. 972-4868, 966-0936, kraspanspb@mail.ru
www.kraspan.ru

ТЕХНОПАРК®
“ТЕХНОПАРК ЛТА”
СОВРЕМЕННЫЕ
ДЕРЕВЯННЫЕ ОКНА
ПО НЕМЕЦКОЙ ТЕХНОЛОГИИ
050
□ из массива дуба, сосны
□ любые размеры и конфигурация
□ повышенная тепло и звукоизоляция
□ комплектующие от лучших производителей



(812) 974-7002, 550-0752
WWW.TECHNOPARK.SPB.RU



ООО “АЛЬП-СПб”
ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ
МОНТАЖ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ И МОНТАЖ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ
ПРОЧИЕ ВЫСОТНЫЕ РАБОТЫ
тел.567-12-90 www.alp-spb.ru
Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7810036008-011567-1 от 17.10.2005 ФАС и ЖКХ

АНДРОМЕДА-НЕВА
СТАНЦИЯ МОНИТОРИНГА

охрана и мониторинг автотранспорта

радиоохрана объектов недвижимости

для охранных предприятий
широкие возможности по организации мониторинга

www.andromeda-neva.ru

(812) 331 88 98
(812) 327 38 56

ПЕРСЕЙ
центр радиоохраны системы «андромеда»

Манежный пер., д. 13

MERLO SAMSUNG HITACHI TAKEUCHI

САУТЕК SAUTEK

• Аренда
• Продажа
• Ремонт

всех видов строительной техники

• Экскаваторы от 0,8 т до 50 т (ковш 0,1-4,5 куб. м)
• Самоходные вышки и погрузчики (до 26 м)
• Фронтальные и телескопические (до 25 м)
• Электростанции и дизельгенераторы (20-1000 кВт)
• Грузовые перевозки любых грузов (негабарит, опасные)
• Доставка топлива с нефтебаз по объектам





197229, Санкт-Петербург, 1-я Конная Лахта, 22 Тел. 441-32-09
e-mail: sautek@mail.ru, www.sautek.ru сервис: тел. 441-32-07

SAUTEK УМЕЕТ SAUTEK ОБСЛУЖИТ

VOLVO KESLA DIECI HYUNDAI CAT

СА «СТРОЙАВТОМАТИКА»

str-auto@mail.ru, www.stroy-avto.ru

Реконструкция и установка бетонно-смесительных узлов с автоматическим управлением

Работы под ключ:
проектирование, комплектование, изготовление, монтаж и пусконаладка

Санкт-Петербург, Автовская ул., 31

тел.: 448-5748, 783-9506, 962-2909

ООО «ПромБурСтрой»

укрепление фундаментов

устройство буронабивных свай

тел. 971-86-58

SREI

We make tomorrow happen

ЗАО «ШРЕИ Лизинг» – подразделение крупной, международной, финансовой группы

SREI Infrastructure Finance Limited, являющейся лидирующей лизинговой компанией Индии.




Мы предлагаем лизинг всего спектра строительной и дорожной техники зарубежного и отечественного производства

Сотрудничая с нами, вы получаете:

- Конкурентоспособные условия финансирования: срок лизинга до 5 лет, отложенный авансовый платеж, сезонный график платежей и пр.
- Гибкий подход к оценке лизингополучателя
- Предварительное решение в течение двух рабочих дней
- Совместные предложения с компаниями-партнерами, включающие коммерческие, финансовые и сервисные решения
- Разнообразные условия финансовой аренды, отвечающие большинству запросов
- Полное сопровождение сделки, включая бесплатный консалтинг по операциям, связанным с финансовой арендой





ЗАО «ШРЕИ Лизинг» – эффективное решение для малого и среднего бизнеса

Россия, 119590, Москва, ул. Улофа Пальме, д.1, корп. 2, подъезд "А"
Тел: 8 (495) 221 01 24
Факс: 8 (495) 143 84 81
www.srei.ru

Россия, 191036, г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 2Б, офис 413
Тел: 8 (812) 718 27 28
Факс: 8 (812) 718 27 20
E-mail: info.spb@srei.ru





ПРОГРЕСС НЕВА ЛИЗИНГ

ЛИЗИНГ АВТОТРАНСПОРТА ОБОРУДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

«ЗАБОТА О ПОДРАСТАЮЩЕМ БИЗНЕСЕ»

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ПРОГРАММА ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ ПРЕДПРИЯТИЙ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА

- рассмотрение заявок в течение часа
- упрощенная система проведения сделки
- содействие в подборе предмета лизинга

все о лизинге: www.pn-leasing.ru
office@pn-leasing.ru
экспертный отдел +7812 331 9009
факс +7812 369 0300

Качество – прежде всего

Более 13 лет назад семейная фирма КНАУФ пришла с инвестициями в Россию и бывшие союзные республики. На сегодняшний день КНАУФ – крупнейший немецкий инвестор в России, Украине, Молдове и Казахстане в отрасли, производящей высококачественную продукцию из местного сырья, и что немаловажно – с привлечением местного персонала. На территории России действуют 13 производственных предприятий КНАУФ, среди них – «КНАУФ гипс Колпино».

Завод «КНАУФ гипс Колпино» на сегодняшний день производит КНАУФ-листы (гипсокартонные листы), КНАУФ-гипсоплиты (гипсовые пазогребневые плиты), сухие строительные смеси на основе гипса, металлические профили для устройства каркасов комплектных систем.

В Северо-Западном регионе России существует устойчивый спрос на нашу продукцию. «До пуска нашего завода в 2006 году гипсокартонные листы импортировались из Финляндии и Германии, других стран. С запуском нового производства на ООО «КНАУФ гипс Колпино» вся потребность Северо-Западного региона в гипсокартоне покрывается продуктом местного производства, – отмечают на предприятии. – Компания «КНАУФ гипс Колпино» является важнейшим поставщиком комплектных систем КНАУФ и их отдельных элементов, в частности КНАУФ-листов, металлического профиля и высококачественных сухих строительных смесей на Северо-Западе. Завод был построен в рекордно короткие сроки – меньше чем за год».

Линия, запущенная на предприятии ООО «КНАУФ гипс Колпино», более усовершенствованная по сравнению с другими аналогичными предприятиями КНАУФ в России и странах СНГ. Примером является установка по обрезке кромок КНАУФ-листов. Новая конструкция установки позволяет уменьшить количество отходов при обрезке кромок КНАУФ-листа. Качество обрезанной кромки очень высокое, это влияет на ее эстетические свойства, что очень важно для отделки помещений.

За высокое качество продукции предприятие не раз награждалось различными дипломами. Так, летом 2007 года ООО «КНАУФ гипс Колпино» было удостоено диплома «За освоение новых эффективных форм организации производства и управления строительством» конкурса на лучшую строительную, проектную, изыскательскую организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии, принимающих активное участие в реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Надо отметить, что российские предприятия фирмы КНАУФ традиционно принимают участие в этом престижном конкурсе, и в этом году, помимо ООО «КНАУФ гипс Колпино», лауреатами стали ООО «КНАУФ гипс», Красногорск, ОАО «КНАУФ гипс Новомосковск», ОАО «КНАУФ гипс Баскунчак», ООО «КНАУФ гипс Дзержинск».



Предприятие «Кнауф гипс Колпино»

В настоящее время на заводе в Колпино ведется развитие и модернизация производства. В 2006 году завершилось строительство нового завода по производству КНАУФ-листов (гипсокартонных листов). Расширены и модернизированы основные производства. Введен в эксплуатацию цех по производству КНАУФ-листов. Построен новый гипсовый склад. Одновременно склад может принимать под разгрузку семь полувагонов камня. Для сравнения: старый склад мог одновременно принимать пять полувагонов.



Директора производственных предприятий КНАУФ, удостоенные наград Всероссийского конкурса на лучшую строительную, проектную, изыскательскую организацию и предприятие строительных материалов и стройиндустрии 2006 года

Произошло наращивание мощности завода по производству штукатурных и шпаклевочных смесей на основе гипса. Проложены подъездные железнодорожные пути протяженностью 1532,71 метров. При укладке железнодорожных путей использовались новейшие технологии. Для укладки путей использовался геотекстиль и георешетки, разработана новая конструкция креплений верхнего строения пути при помощи химических анкеров. Осуществлена реконструкция трансформаторной подстанции в Колпино. Реконструкция подстанции позволила увеличить ее мощность в 1,7 раз (с 30 МВА до 50 МВА). Благодаря замене 60 процентов всего комплекса силового, релейного и кабельного оборудования, освобождение трех работоспособных ячеек 6 КВ в существующих КРУН 6 кВ, монтаж новых КРУН 6 кВ для подключения новых потребителей.

Благодаря бескомпромиссному подходу к обеспечению качества на каждом этапе производственного цикла: от исходного сырья и материалов до готовой продукции, завод «КНАУФ гипс Колпино» снискал доверие многочисленных клиентов. «Это доверие мы укрепляем, предъявляя более высокие требования к качеству, чем у конкурентов, доказательства чего предъявляем на рынке, – подчеркивают в компании. – Мы работаем, чтобы человек чувствовал себя комфортно в окружении нашей продукции. Мы стремимся к тому, чтобы потребитель выбрал решения на основе наших продуктов. Сегодня мы среди лидеров на рынке производителей таких строительных материалов, систем и технологий, которые делают процесс строительства экологичным, энергосберегающим и экономичным».

Предприятие активно занимается благотворительной деятельностью, сосредоточив свое внимание на помощи детским домам, дошкольным учреждениям, школам, а также учреждениям культуры и искусств.

Уже около 10 лет предприятие реализует долгосрочную благотворительную программу детской городской больнице №22. По решению совладельца и управляющего компаньона международной группы «КНАУФ» Почетного консула России в Германии Николауса Кнауфа в 2006 году для больницы было закуплено оборудование на общую сумму 1 млн 300 тысяч рублей.

Один из долгосрочных проектов предприятия «КНАУФ гипс Колпино» – «Лига жизненной помощи людям с проблемами развития». Предприятие помогает Лиге реализовывать новые проекты, улучшая качество жизни людей с ограниченными возможностями и их семей, оказывает поддержку строительными материалами, приобретает оргтехнику, оказывает финансовую поддержку.

ООО «КНАУФ гипс Колпино»
196652, Санкт-Петербург,
ул. Загородная, 9, корп. 3
тел. 380-35-15
факс 380-35-50

ЗАО «Севэнергозащита»



ООО «Основа»

190000, Россия, Санкт-Петербург, ул. Почтамская, 14,
тел. (812) 314-95-50, тел./факс: (812) 571-73-02, 571-66-77
E-mail: osnova@mail.wplus.net
www.osnovaitd.sp.ru

Лиц. №ГС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006
Лиц. №ГС-2-781-02-27-0-7825357163-014863-1 от 07.08.2006

Проектные работы

- Генеральное проектирование зданий и сооружений
- Строительство зданий и сооружений (генподряд)

На снимках – объекты спроектированные и построенные на свайно-плитных фундаментах



торговый центр на пр. Энергетиков, 19



паркинг на ул. Кузнецовская

паркинг в районе ст. Ручьи

Щебень в кубе

Предприятие «Карелприродресурс» наращивает объемы производства материалов для дорожного и общегражданского строительства. По итогам последнего летнего месяца предприятие вышло на третье место в республике по отгрузке строительного щебня на рынки Москвы, Санкт-Петербурга и другие регионы. Достигнут такой результат благодаря современной организации производства и внедрению новых технологий.

Новый современный дробильно-сортировочный комплекс (ДСК) по производству щебня начал работу на карьере гранитов «Лепясюрья» в Республике Карелия. С выходом на проектную мощность карьер будет производить 1,5 миллиона кубометров строительного материала.

Открытие нового комплекса имеет важное значение не только для Карелии, но и для всего Северо-Западного региона в целом. Так, по данным Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга в минувшем году строительные компании города, в том числе и дорожные, недополучили порядка 2 миллионов кубометров щебня. И это при росте цен на материал, по разным оценкам, от 25 до 36 процентов. Дефицит строительного щебня стимулирует ведущие предприятия тщательнее планировать свою деятельность, развивать собственные мощности по добыче инертных материалов.

Крупнейшая петербургская дорожно-строительная компания ЗАО «ВАД» успешно осуществляет стратегическое партнерство с ООО «Карелприродресурс», основным поставщиком для предприятия минерального сырья и продукции из него. При активной поддержке петербургских дорожников Карелприродресурсом за короткий период подготовлено к эксплуатации два месторождения для производства строительного щебня: габбро-долеритов (Райконкоски) и гранитов (Леппясюрья).

В 2004 году была начата разработка месторождения Райконкоски. Менее чем за три года благодаря применению современной техники и передовых технологий достигнута проектная мощность – более 1,2 миллиона кубометров высокопрочного щебня. Щебень из долеритов месторождения Райконкоски применяется для формирования верхнего слоя автомобильных дорог. В 2006 году введен в эксплуатацию карьер на базе месторождения гранитов Леппясюрья с годовой выработкой около 1 миллиона кубометров щебня в год. Таким образом, потребность ЗАО «ВАД» в высокопрочном щебне закрыта практически полностью.

Повышение требований к качеству автомобильных дорог, развитие монолитного и многоэтажного домостроения привели к изменению требований к качеству и номенклатуре строительного щебня. Резко повысился спрос на мелкие фракции с прочностью марки не ниже 1500 по дробимости камня и И1 по истираемости. Щебень из гранита, в сравнении с таковым из габбро, имеет важное преимущество – возможность применения в гражданском и промышленном строительстве, где использование этого материала ограничено плотностью исходных горных пород 2800 килограмм на метр кубический.





За последние годы сформировался устойчивый спрос на щебень кубовидной формы со стороны дорожно-строительных организаций. В России эта потребность удовлетворяется только на 30–40 процентов. А ведь срок службы таких дорог – в 2-2,5 раза больше, чем на щебне игловатой и пластинчатой формы. Кубовидный щебень образует устойчивую трехмерную структуру дорожного полотна, требует меньшего расхода вяжущих материалов – цемента или битума. Важным шагом к повышению качества и объемов выпуска, снижению себестоимости производства является ввод современного дробильно-строительного комплекса (ДСК) фирмы Metso Minerals на карьере гранитов Леппясюрья. Комплектация технологического оборудования ДСК ориентирована на выпуск щебня в объеме не менее 1,5 миллионов тонн в год. ДСК позволит значительно повысить производительность предприятия и разнообразить его номенклатуру.

С вводом в августе нынешнего года современного ДСК планируется увеличить выпуск высококачественного кубовидного щебня для гражданского и промышленного строительства. В связи с этим ООО «Карелприродресурс» заинтересовано в сотрудничестве с компаниями, у которых имеется потребность в высококачественных инертных материалах. Карелприродресурс последовательно осуществляет стратегию на внедрение самой передовой техники и новых технологий по выпуску высококачественной продукции, увеличение объемов и ассортимента, безусловное соблюдение договорных условий перед заказчиками. Предприятие также в определенной степени стимулирует внедрение новых техники и технологий по производству щебня в Республике Карелия. По производству щебня на одного работающего (5838 кубометров на человека в год) компания занимает лидирующее положение среди родственных предприятий. В настоящее время она производит около 8 процентов объемов выпуска щебня в Республике Карелия. В 2007 году планируется увеличение объемов выпуска щебня с каждого карьера до 1,5 миллиона кубометров.



ООО «Карелприродресурс»
185005, Республика Карелия,
Петрозаводск, а/я 28
Тел. (814-2) 77-28-49
cheben@sampo.ru
www.zaovad.spb.ru

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МЕТАЛЛОБАЗА СПБ»
www.metallobaza-spb.ru
office@metallobaza-spb.ru
ТРУБЫ
водогазопроводные
электросварные
бесшовные
оцинкованные
товар сертифицирован
МЕТАЛЛОПРОКАТ
лист
уголок
швеллер
арматура
продажа со склада и на заказ
склад и офис:
Санкт-Петербург, ул. Шкапина, 52
тел./факс: (812) 703-4488, (812) 703-4499

ООО «Фундаментспецстрой»
Погружение свай, шпунта, труб
методом статического вдавливания
усилием до 100 тн,
производительностью
от 8 свай в смену.
Тел. в Санкт-Петербурге: 8-901-301-40-48, 8-921-743-07-57
Тел. в Калининграде: 8-4012-65-62-22, 8-4012-63-11-92
E-mail: kfss@yandex.ru

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь
ПРОИЗВОДИМ продаем
диаметр от 4 до 10 мм
сварные
кладочные АСА арматурные
СЕТКИ
любых линейных размеров
Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 567-95-07, 567-95-87

«HAUS-KONZEPT» СОДРУЖЕСТВО»: новые возможности

Завод HAUS-KONZEPT СОДРУЖЕСТВО в марте 2007 года запустил крупнейшее в России производство большепролетных клееных деревянных конструкций (БКДК). Производительность предприятия – 40 тыс. куб. метров в год.

Оборудование позволяет изготавливать клееные деревянные конструкции практически любых размеров и форм длиной до 30 метров максимальным сечением 250х2000 милиметров.

Первый на Северо-Западе России завод по производству быстровозводимых домов коттеджного типа HAUS-KONZEPT СОДРУЖЕСТВО был введен в эксплуатацию в январе 2005 года. В марте 2006 года завод вышел на проектную мощность – 32 тыс. кв. метров жилья в год. Практически сразу возник спрос на продукцию завода, и она завоевала свое достойное место на рынке домостроения не только Северо-Запада, но и России.

В марте 2007 года компания вышла на рынок уже с новыми продуктами – было запущено новое производство большепролетных клееных деревянных конструкций и домов из клееного бруса. Для этого был приобретен новый цех (площадь 14 тыс. кв. метров), и, таким образом, общая площадь производственных помещений завода составила 20 тыс. кв. метров. Значительные финансовые вложения позволили приобрести современное уникальное оборудование ведущих мировых производителей и привлечь лучших в Европе и России специалистов в области деревообработки. Одновременно с этим, не останавливая производство, был расширен и первый цех по производству быстровозводимых домов, и уже в июле 2007 года мощность производства увеличилась до 100 тыс. кв. метров жилья в год.





БКДК используются в строительстве домов, коттеджей, мини-гостиниц, большепролетных сооружений – стадионов, ледовых дворцов, бассейнов, аквапарков, торговых и выставочных центров, складских и сельскохозяйственных помещений, сооружений с пролетом до 50 метров.

По конструктивному комплексному качеству – соотношению массы и несущей способности, эстетическим, экологическим и психологическим свойствам – БКДК не имеют конкурентов. Они обладают повышенной несущей способностью, долговечностью, малым объемным весом и огнестойкостью.

Низкая скорость обугливания клееной древесины при пожаре (около 0,7 мм/мин) и низкая теплопроводность обеспечивают устойчивость конструкций в течение длительного времени. Сроки эксплуатации хранилищ удобрений и химреагентов из БКДК в несколько раз больше, а расходы по эксплуатации значительно ниже, чем в традиционных металлических или железобетонных хранилищах. Высокая степень заводской готовности деталей в сочетании с высокоразвитой технологией сопряжений позволяют за короткий срок получить готовое к эксплуатации здание.

Продукция завода может эффективно использоваться при реализации национальных проектов «Развитие АПК», «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», «Здоровье».

Производство КДК – высокотехнологичный, инновационный, экономически эффективный и при определенных условиях инвестиционно-привлекательный вид глубокой переработки древесины.

Внедрение таких технологий соответствует общему курсу правительства России на то, «чтобы не гнать кругляк за границу, а заниматься его переработкой здесь, и эти материалы использовать на территории России, либо поставлять их по экспорту, но в значительной доле добавленной стоимости».

На сегодня – HAUS-KONZEPT СОДРУЖЕСТВО – единственный в России завод такого уровня по качеству продукции, применяемому оборудованию, материалам, технологиям и производительности. Торжественное открытие нового производства состоится 27 сентября 2007 года.

Продукция завода будет представлена на выставке «Балтийская строительная неделя», которая пройдет в Ленэкспо с 12 по 15 сентября 2007 года (рядом с павильоном №3).

Россия, 197341,
Санкт-Петербург,
Коломяжский пр.,33
Тел.; +7 (812) 380-86-10,
+7(812) 924-18-02,
+7-911-219-26-99
www.bkdk.ru, www.haus-konzept.ru

Общество с ограниченной ответственностью
АРХИТЕКТУРА
Приветствуем участников форума «Балтийская строительная неделя» и приглашаем к деловому сотрудничеству при выполнении топографических и кадастровых съемок, создании электронных планов, инженерно-геологических изысканий для загородного домостроения на территории Ленинградской области.
Лицензии 1. СЗГ-01135Г 2. СЗГ-01136К 3. ГС-2-78-02-28-0-4703070263-008687-1
Наш адрес: Ленинградская обл., г. Всеволожск, Октябрьский пр., дом 167, офис 9.
Тел. 8-81370-28-592, Тел./факс 8-81370-90-564 archgeo@mail.ru





ООО «НТЦ-ЭНЕРГОНАДЗОР»



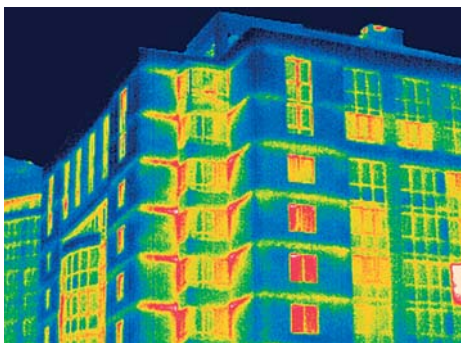
Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7801422151 8-016347-1 от 11.12.2006 ФАС и ЖКХ

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ, ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

- **проектирование;**
- **монтаж;**
- **испытания электроустановок зданий** (сертификационные, инструментальный контроль, периодические, внеплановые);
- **техническое освидетельствование;**
- **консультационное сопровождение**

199044, г. Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, 5, оф. 7,8; тел.: 323-45-75, факс: 328-69-90

На страже тепла и уюта



«Зачем нужен контроль теплозащиты зданий?» – такой вопрос уже не задают, всем понятно, что нельзя обеспечить качество, если его не контролировать. Внедрение зачастую дорогостоящих энергосберегающих технологий в строительстве и эксплуатации жилья требует ответа на вопрос «на сколько принятые меры эффективны?» Тут на помощь приходит тепловидение.

При обследовании зданий тепловизор наглядно показывает изменение температуры при повышенных теплопотерях. Качественная теплоизоляция снижает потребность здания в тепловой энергии для обеспечения температурного комфорта. Кроме того, тепловизор «думает» не только о комфорте, но и о здоровье. В местах дефектов теплозащиты температура стен опускается ниже точки росы, что может повлечь образование на стенах вредного для здоровья грибка.

Загородные коттеджи тоже зачастую имеют слабые места в теплозащите, которые хозяева ощущают сначала, когда мерзнут, а потом, когда подсчитывают расходы на отопление. Тепловизионная диагностика точно покажет, где и какой ремонт необходим, чтобы эффективно и быстро решить проблему с наименьшими финансовыми затратами. В дальнейшем хорошая теплозащита позволит сэкономить на теплоснабжении.

Одно ограничение все же есть – обследование зданий проводится только в отопительный сезон, когда внутренняя температура выше уличной на 20 градусов Цельсия и более. Зато обследование строительных конструкций в зимних условиях эксплуатации дает самую объективную картину теплопотерь. С приходом холодов для специалистов тепловизионной диагностики наступает «жаркая» пора.

В работе мы используем профессиональный тепловизор шведского производства. Можно сказать, что шведские тепловизоры являются «законодателями мод» в сфере тепловидения. Но также важно и то, в чьих руках эта техника, ведь заключение в конечном счете всегда делает эксперт. Специалисты нашей фирмы имеют высокую квалификацию и богатый опыт, за годы работы ими обследованы сотни объектов в Санкт-Петербурге и по всей России. Этой осенью нашей фирме исполнится 14 лет.

Диагностика – не единственное направление нашей работы в сфере ЖКХ. Чтобы ваш дом был теплым и комфортным, нужно в первую очередь обеспечить его теплом. Решить эту задачу на новых и реконструированных объектах помогает отделение нашей фирмы по пусконаладочным работам систем отопления, вентиляции и кондиционирования. Наши специалисты составят программу и отчет ПНР, оформят документы для допуска в Ростехнадзоре, выполнят экспертизу, проектирование и монтаж систем.

ЗАО «ТТМ»
Техника. Тепловидение. Медицина.
199397, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Кораблестроителей, 30,
корп. 4, оф. 103Н
тел./факс: (812) 320-57-57,
320-57-51, 305-57-88
e-mail: infrared@ttm.spb.ru
http://www.ttm.spb.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-07813037923-014128-1 от 19.06.2006 Госстрой РФ

ООО «ЭКО терм»

- Автоматизированные теплоцентры любой сложности
- узлы учета тепла, воды, пара
- изготовление расходомеров переменного перепада давления

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, КОМПЛЕКТАЦИЯ, МОНТАЖ , НАЛАДКА, СДАЧА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ОБСЛУЖИВАНИЕ

198097 Россия
С.-Петербург
Пр. Стачек, 47
т./ф.: (812) 784-9882
784-9853
785-0898
e-mail: ekoterm@mail.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7805045783-005761-1 от 12.07.2004 ФАС и ЖКХ



BalticBuild

11-я Международная выставка

Балтийская Строительная Неделя

12-15 сентября 2007

Санкт-Петербург, Ленэкспо

САНКТ_ПЕТЕРБУРГ XXI

ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ

Новейшие технологии для строительства завтрашнего дня!

Организаторы:
Тел.: +7 (812) 380 60 04/00
E-mail: build@primexpo.ru
www.balticbuild.ru

Генеральный информационный спонсор выставки: Стройка. Группа газет

Генеральный партнёр деловой программы выставки: Строительный

В рамках выставки: конкурс "Инновация" 2007

Конкурс проводится при содействии: Петербургский Строительный Центр

Генеральный информационный партнёр конкурса: Недвижимость и строительство

Информационная поддержка: StroyNet.ru, Вестник

РИЛАН
общество с ограниченной ответственностью

Строительная фирма продает после капитального ремонта квартиры в историческом центре Санкт-Петербурга:

у ст.м. «Владимирская-Достоевская», ул. Рубинштейна, 36, этажи 3, 4, 5, квартиры 60 кв. м, 170 кв. м, 230 кв. м, с черновой отделкой, сдача: ноябрь 2008 года

у ст.м. «Сенная-Садовая», ул. Гороховая, 55, 2к., квартира 82 кв. м (28+24+кух.15) Сдана. окна в зеленый двор, закрытая парковка.

Возможна оплата в рассрочку или через ипотеку

Тел.: 9733946, +7911-9263377, факс (812) 332-20-51
E-mail: anreeva6@rambler.ru



Реализуем Инвест проект

ул. Серпуховская между домами 44-46, площадь земельного участка: 1000 кв. м.

- Получено постановление на проведение изыскательских работ.
- Заключен договор аренды на земельный участок.
- Сроки окончания изыскательских работ 25 февраля 2008 года.
- Собран полный комплект исходно-разрешительной документации.
- Разработан и согласован с КГА эскиз проекта планировки территории, совмещенный с проектом меживания.

тел. 972-14-63

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ www.l-print.spb.ru

Календарь «Трио», полноцветный шпигель, картон 250 г/кв. м

100 шт.	500 шт.	1000 шт.
105 руб.	57 руб.	54 руб.

Календарь «Домик», картон 250 г/кв. м

300 шт.	500 шт.	1000 шт.	2000 шт.
6 000 руб.	6 300 руб.	7 200 руб.	11 400 руб.

Буклет А5, 8 полос, печать полноцветная

Бумага	от 500 шт.
150 гр.	от 6 830 руб.
170 гр.	от 6 990 руб.
200 гр.	от 7 500 руб.

ООО«Лесник-Принт» ул. Сабировская, 37 Тел.: 441-32-23, 430-99-56 Тел./факс: 430-38-79

LPRINT типография

ДИАЛОГ издательство

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ

ПРАЙС-ЛИСТ НА УСЛУГИ ИЗДАТЕЛЬСТВА

Редакционно-издательская подготовка издания от 3 000 руб.

Разработка дизайна и художественного оформления издания от 5 000 руб.

Обработка изображений (сканирование, ретушь, цветокоррекция) от 400 руб.

ООО«Издательство «Диалог» ул. Сабировская, 37 Тел.: 340-51-27 Тел./факс: 340-50-79 www.ptdom.spb.ru

dialog@users.mns.ru

ВП ООО «Строительная компания - 361»

Строим для Вас от проекта до пуска в эксплуатацию

- Малоэтажное домостроение
- Реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений
- Гидроизоляция бетонных сооружений и конструкций

Ленинградская обл., г. Волхов, ул. Калинина, 42
тел./факс (81363) 22-839, моб. тел. 8-921-400-69-36
e-mail: volhovproekt@mail.ru

от 15 августа 2006 г. ГС-2-78-02-27-0-4702057037-009362-1



Санкт-Петербург, ул. Одоевского, дом 29
тел. (+7812) 718-3122
e-mail: sales@metrocom.ru
www.metrocom.ru

Лиц. №33510 от 28.07.2005







Завод "Радиус"

Изготовление:

- промышленных и строительных металлоконструкций
- водонапорных башен (объемом от 10 до 500 куб. м)
- строительных профилей (колонны, фермы, перегородки)
- очистных сооружений
- резервуаров (емкости объемом от 1 до 3000 куб. м)
- контейнеров для сбора и транспортировки отходов
- форм оснастки для ЖБИ

Транспортировка и утилизация:

- твердых коммунальных отходов
- строительных отходов
- строительного грунта



Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, 109, тел. (812) 335-39-03, факс (812) 335-39-04
www.zavodradius.spb.ru • e-mail: zavodradius@mail.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

15 лет
СТРОИМ ГОРОД

СЕЗОН ПОДАРКОВ В ГОД 15-летия!
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
НА СДАННЫЕ КВАРТИРЫ И ПАРКИНГИ!

• Гибкая система оплаты • Первый взнос от 10 % • Фиксированная стоимость договора • Все рассрочки без увеличения стоимости

ул. БЕРИНГА, 27, 25

АКЦИЯ!
При покупке квартиры в башне (блок В) ПАРКИНГ В ПОДАРОК!



Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, построен кирпичный разноэтажный дом. В 5 мин. от станции метро "Приморская". Прекрасный вид на залив и историческую часть города.
Видовые квартиры от 150 кв. м.
Срок сдачи - III кв. 2007 г.

Открыта продажа квартир в новом доме комплекса „Смоленский"

Срок сдачи - III кв. 2008 г.
Консультационный пункт
Телефон на объекте **974-3660**



пр. ПРОСВЕЩЕНИЯ



Между ул. Есенина и И. Фомина построен кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Удобное расположение - в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Срок сдачи - III кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ
Консультационный пункт
Телефон на объекте **974-3650**

КОЛОМЯЖСКИЙ пр., 15



Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей строится большой кирпичный комплекс. В доме находится торговый центр, так же будет большой фитнес-клуб.
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
II очередь сдана
Телефон на объекте **974-3610**

СЕВЕРНЫЙ пр./ ул. ЕСЕНИНА



Рядом с парком "Сосновка", на углу Северного пр. и ул. Есенина, строится кирпичный разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту с большим выбором 1-3-комнатных квартир различной планировки.
Сдача по очередям: 2007 - 2009 гг.
Консультационный пункт
Телефон на объекте **974-3620**

пр. М. БЛЮХЕРА / КОНДРАТЬЕВСКИЙ пр.



КВАРТИРЫ МЕСЯЦА!

Четыре 16-этажных кирпичных дома. 1-2-комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом расположены спортивный центр с бассейном, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон".
Недалеко от станции метро "Лесная".
Дома сданы
Телефон на объекте **974-3640**

1-комнатная квартира
СТАРАЯ ЦЕНА 3 500 000 руб.
НОВАЯ ЦЕНА! 3 250 000 руб.

2-комнатная квартира
СТАРАЯ ЦЕНА 5 500 000 руб.
НОВАЯ ЦЕНА! 5 000 000 руб.

ИПОТЕКА

БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Генеральная лицензия № 436 от 19.09.97 г.

НОМОС БАНК
Генеральная лицензия № 2209 от 20.04.07 г.

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМАХ НА УЛ. ВЕРНОСТИ И УЛ. КАРПИНСКОГО

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003

Санкт-Петербург, Невский пр., 177
часы работы: 08.00-16.00
974·1·974, 974·3·974

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., 62, кор. 4
часы работы: 08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00
331·2000, 331·2050
WWW.STROYTREST.SPB.RU

Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

Реклама