



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№46(287)

26 ноября 2007 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Тенденции и перспективы



12 | ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

О том, как развивается строительный комплекс Петербурга, сообщил председатель Комитета по строительству Роман Филимонов.

18 | СТАДИОН ДЛЯ ЧЕМПИОНОВ

Григорий Фельдман, гендиректор ООО «АВАНТ», подрядчика строительства стадиона для «Зенита», рассказал о ходе работ на объекте.

19 | ПЕРЕЕЗД СОСТОИТСЯ

Московская-Товарная освободит территорию в центре Петербурга в 2009 году. По договору между РЖД и городом она переедет в Шушары.

Съезд строителей традиционно является поводом для подведения предварительных итогов года, обсуждения достижений и совместного поиска решений для тех проблем, с которыми ежедневно приходится сталкиваться строителям. О том, с какими результатами подошел город к юбилейному съезду, о наиболее значимых событиях года мы беседуем с вице-губернатором Александром Вахмистровым. (Продолжение на стр. 9).

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**
V Съезд строителей
26 ноября
ВК «ЛЕНЭКСПО» • 7 павильон
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ т. 325-82-55 (доб. 6167)
ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМОВ от Собственника или Застройщика. Посредников просьба не беспокоить.
УЧАСТИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ под жилую застройку
www.lstspb.ru

Основан в 1991 г.
УИМП
ДЕВЕЛОПМЕНТ | ГЕНПОДРЯД
СТРОИТЕЛЬСТВО
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО
ИНЖИНИРИНГ
КОНСАЛТИНГ
ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ
ЭНЕРГЕТИКА | ОХРАНА
тел./факс: +7 (812) 611-00-80, 380-97-96
e-mail: holding@uimp.ru, www.uimp.ru

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

WestCall TELECOMMUNICATIONS
СОВРЕМЕННЫЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕТОРАМ, ЗАСТРОЙЩИКАМ, ДЕВЕЛОПЕРАМ:
• Предоставление качественных услуг связи по цифровым каналам
• Инвестиции в строительство и управление телекоммуникационной инфраструктурой объектов
• Формирование оптимального решения, консалтинг
• Индивидуальные условия сотрудничества
ВЕСТКОЛЛ - ВСЕГДА НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ
(812) 647-00-11
www.westcall.ru

ПРИМОРСКИЙ МАЯК 191011, Санкт-Петербург, Караванная ул., 1, лит. А
Срок сдачи блока Б и В - декабрь 2007 г. блок А - III квартал 2008 г.
■ ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА
■ Дом по индивидуальному проекту
■ Рациональные планировки
■ Единое остекление балконов
■ Полуподземный паркинг
■ Детская игровая площадка
■ Рассрочка
Генеральный подрядчик - ЗАО «Строительный Трест №20»
Подрядчик - ЗАО «Гатчинский ДСК»
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПАРКИНГОМ
угол БОГАТЫРСКОГО пр. и ТУРИСТСКОЙ ул.
СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ*
ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ
Сбербанк России, Славянский Банк, ВТБ24, Сити-Резиденция
334-15-15, 949-47-49
WWW.PRIMMAYAK.RU

Старый ГОРОД Строительная холдинговая компания «Старый город - Карст» **КАРСТ**
НОВЫМ ДОМАМ - НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ
■ Устройство железобетонных буронабивных свай по современным европейским технологиям
■ Комплексное проектирование нулевого цикла для зданий и сооружений различного назначения
Санкт-Петербург, ул. Капитанская, 4, офис 69
тел. 327-72-83; факс: 327-73-10
e-mail: office@oldcity.spb.ru
Интернет: www.oldcity.spb.ru



ООО «ФасаДиз» - поставки и монтаж вентилируемых фасадов. Стр. 37

Компания «Статика» - надежные фундаменты



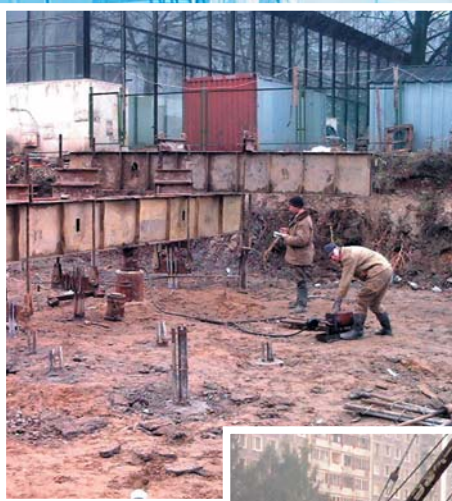
Расчет и проектирование свайных фундаментов и железобетонных конструкций



Погружение железобетонных свай заводского изготовления, в том числе наклонных



Изготовление буронабивных свай без выемки грунта



Испытания свай статической и динамической нагрузками



Погружение металлического и железобетонного шпунта

194017, Санкт-Петербург, Удельный пр., 5
телефон: (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55
www.statica.spb.ru e-mail:info@statica.ru





Лиц. №ФС-2-781-02-27-0-7813161127-019076-2 от 18.06.2007 ФАС и ЖКХ

закрытое акционерное общество

РосСтройГеология

ПОДЗЕМНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

331-50-15
929-62-62

«СТЕНА В ГРУНТЕ»



- ◆ Сооружение фундаментов зданий, подземных паркингов, портовых объектов, тоннелей.
- ◆ Безопасное устройство глубоких котлованов в непосредственной близости от зданий.



«ПОЛЫЙ ШНЕК» (CFA)



- ◆ Безопасность производства для существующих зданий.
- ◆ Высокая производительность свайных работ.



«ФУНДЕКС»



- ◆ Высокая несущая способность свай.
- ◆ Высокое качество формирования бетонного тела свай.

197022, Санкт-Петербург,
ул. Академика Павлова, 14/2,
e-mail: rosstroinvest@mail.ru
www.rsti.ru



Объемы бюджетного финансирования, направленного на строительство и реконструкцию инженерных сетей Санкт-Петербурга, растут с каждым годом. О том, каким образом это отражается на деятельности инженерно-строительных компаний, мы беседуем с техническим директором ЗАО «СМУ-53» Юрием Вихляевым.

– Юрий Андреевич, ЗАО «СМУ-53» на протяжении многих лет реализует проекты в рамках государственного заказа Петербурга. Изменились ли за это время условия работы в городе?

– Сейчас от строителей требуется очень высокая оперативность при выполнении госконтрактов. Как известно, в проекте по каждому объекту существует особый раздел – проект организации строительства, где по нормативам рассчитываются и сроки, в которые строители должны уложиться. Но на практике получается не так.

Каждый год составляется адресная инвестиционная программа, куда включаются те или иные объекты, по которым запланированы про-

Главное – работать планомерно

ектно-изыскательские и строительно-монтажные работы. И порой случается, что проектно-изыскательские работы задерживаются. У проектировщиков сейчас большая забота – пройти все согласования. Несмотря на то что в настоящее время экспертиза осуществляется по принципу «одного окна», проектировщики не всегда успевают в отведенные сроки выполнить свою часть работы, так как объемы необходимой документации весьма существенны. Как следствие – вопрос реализации проекта в намеченные сроки переходит в сферу ответственности подрядчиков.

С другой стороны, можно понять и требования тех, кто возводит здания: они на инвестиционных торгах покупают территории, платят арендную плату за землю, и чем быстрее они построят свой объект, тем быстрее окупятся их затраты. Поэтому участники инвестиционно-строительного процесса заинтересованы в том, чтобы получить именно инженерно подготовленные территории, а сколько на это уходит времени, их в меньшей степени волнует, так как на торгах им пообещали инженерно подготовленные участки.

Если строительство объекта, согласно адресной программе, должно быть начато, скажем, в текущем году, а проектная документация была подготовлена только к концу года, то он уже не может быть построен.

– Но бывает, что задержки в работе возникают и в процессе реализации проекта. С чем тогда это связано?

– В Петербурге сейчас реализуется достаточно много крупных проектов, требующих участия нескольких подрядных организаций, слаженной работы городских структур, в чьем ведении находятся действующие инженерные коммуникации, и строительных компаний. В этом случае велика вероятность простоев из-за несогласованности действий различных участников одного процесса.

Приведу пример – реконструкция инженерных сетей Крестовского острова. С учетом его массовой застройки: жилищного строительства,

возведения стадиона для ФК «Зенит», жилья для судей Конституционного суда, перед строителями поставлена задача провести реконструкцию в очень жестких временных рамках и достаточно сложных условиях. В течение ближайшего года должно быть реконструировано свыше 30 пусковых комплексов. Это означает, что около 30 улиц закрывается, выполняется полная реконструкция инженерных сетей, вводится в эксплуатацию, и начинается работа на следующем объекте. Сейчас из этих 30 примерно 15 объектов одновременно находится в работе. И скоординировать все достаточно сложно. Особенно учитывая, что на Крестовском острове есть жилье, и доставлять какие-то неудобства гражданам мы должны по минимуму.

– Сколько из этих 30 пусковых комплексов находится в работе у «СМУ-53»?

– Мы принимали в работу 12, но это еще не все участки, которые прошли конкурс на строительство. Часть из них будет проведена в следующем году. Ряд наших пусковых комплексов уже закончен, какие-то – в стадии завершения. Некоторые перейдут на следующий год, поскольку есть сезонные виды работ, такие, как благоустройство и озеленение, которые, естественно, мы будем выполнять уже весной.

– Каким образом строительная компания может обеспечить в сложившихся условиях выполнение работы точно в срок?

– Обо всех строителях я не могу судить, но в «СМУ-53» подход очень строгий: мы берем только тот объем работ, который можем выполнить в оговоренные сроки. При полной загрузке, даже если нам предлагают новые объекты, мы отказываем заказчикам. Надо соизмерять силы для того, чтобы выполнить взятые на себя обязательства. Не у всех это получается.

В будущем, если появятся новые технологии или объекты, которые будут нам интересны, мы готовы и к расширению штата сотрудников, и к увеличению парка техники. Но это может произойти только после всестороннего исследования рынка.

– В строительстве каких объектов ЗАО «СМУ-53» планирует участвовать в ближайшем будущем?

– Сейчас очень перспективным районом для застройки является Юго-Запад – с учетом строительства Юго-Западной ТЭЦ. Сейчас у нас в работе находится четыре объекта в этой части города – строительство водоводов большого диаметра для обеспечения жилой застройки. Мы планируем продолжить участие в инженерной подготовке новых юго-западных кварталов: в конце года будет проводиться конкурс на строительство инженерных сетей, в которых мы обязательно будем принимать участие.

Кроме того, ЗАО «СМУ-53» принимало участие в конкурсе на строительство подводящих газопроводов высокого давления к Юго-Западной ТЭЦ. К сожалению, конкурс отменили, и когда он теперь будет проводиться, пока неизвестно. Кстати, это снова возвращает нас к вопросу о сроках производства работ. Объявлялось, что первая очередь ЮЗ ТЭЦ будет запущена в 2009 году, значит, к этому сроку надо будет построить газопроводы. Начать его строить в 2007 году или в конце 2008-го? Снова будут очень сжатые временные рамки для строителей. К сожалению, сегодняшние условия таковы, что строителям волей-неволей приходится работать неритмично. Будем надеяться, что в будущем ситуация изменится, ведь когда идет все планомерно, работать значительно проще.



ЗАО «СМУ-53»
Россия, 191014, Санкт-Петербург,
Ковенский пер., 21
Тел. (812) 272-41-38
Факс (812) 272-64-43
www.smu-53.ru

Лиц. ФС-2-781-02-27-0-782506341-001968-1
от 20.03.2003 Госстрой РФ

■ За пределами
Квадрата

SetlCity

DEVELOPMENT

www.setlcity.ru
335 55 55

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7810235966-007830-1 от 16.04.2004 ФАС и ЖКХ



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

За 7 лет работы компанией УСПешно реализовано более 80 проектов:

Проектирование

- универсамы
- автосалоны
- жилые дома
- офисные центры
- заводы

Реконструкция

- Дом Ленинградской Торговли (ДЛТ)
- сеть универсамов «Макс-Микс»: «Фрунзенский», «Северный», «Таллинский»
- Московский вокзал
- завод «Севкабель»

Строительство

- торговые центры: «Адмиралтейский», «Платформа», ул. Одоевского, 27 «Сопот» Большой пр. П.С., 48
- жилые дома: Каменноостровский, 56/58 (для ЗАО «Возрождение») в Подмоскowie
- автосалоны: ул. Комсомола, 3 пр. Маршала Блюхера

Минимальные сроки, максимальное качество, полный комплекс работ



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



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



СОЗДАЕМ МЕТАЛЛОКОМФОРТ ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ

**СТАЛЕПРОМЫШЛЕННАЯ
КОМПАНИЯ**

www.spb.spk.ru

Санкт-Петербург
ул. Сызранская, 23А
(812) 449-81-93



www.astaworld.ru

Продажа автомобилей и спецтехники КАМАЗ

ООО «Евротрансавто» — участник Ассоциации «АСТА» —
официальный дилер ОАО «КАМАЗ» в Санкт-Петербурге, Ленинградской,
Мурманской, Псковской, Новгородской областях и Республике Карелия.



Санкт-Петербург, пр. Культуры, 44, тел./факс: (812) 449-60-50, 449-60-51

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 ЖХК

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

диаметр от 4 до 10 мм

продаем

сварные

кладочные

АСА

арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 567-95-07, 567-95-87

DLH Handels GmbH & Co.KG * Schanzen Str. 31* 51063 Köln * www.dlh-koeln.de * info@dlh-koeln.de

Estrich Boy (Эстрих Бой)
и Trans Mix (Транс Микс) –
это гарантия качества
стяжек.

Сервисные центры:

Санкт-Петербург	8 911 918-55-54
Москва	8 495 783-42-00
Уфа	8 347 227-05-72
Краснодар	8 861 275-35-38
Челябинск	8 351 771-29-94
Липецк	8 4742 22-22-62

DLH Санкт Петербург

4-й проезд, дом 17, литер А, 196608, г.Пушкин, г.Санкт-Петербург
www.dlhbrinkmann.ru boss@dlh-spb.ru тел./факс 812-33-12-194



Лидерство в режиме НОН-СТОП

Корпорация «Строймонтаж», успешно работающая на рынке недвижимости России и Европы, приняла новую стратегию развития. Начав реализацию нескольких новых проектов, компания громко заявила о себе в сегменте элитного жилья. Значительно амбициознее становятся и проекты корпорации во Франции. Все это закономерно: сегодня только неизменно динамичное движение вперед гарантирует успешное развитие бизнеса и лидерство на рынке.

В ближайшие годы корпорация «Строймонтаж» существенно увеличит объем строительства в сегментах А, В и В+. При этом объемы строительства в сегменте типового жилья будут сохранены на существующем уровне.

НОВЫЕ ВЫСОТЫ ЭЛИТЫ

Корпорация «Строймонтаж» до 2006 года специализировалась в Санкт-Петербурге преимущественно на объектах класса С и возводила жилые комплексы по концепции «Правильный Дом». В этом сегменте корпорация стала одним из крупнейших застройщиков города.

В то же время в портфеле компании есть несколько объектов высокого класса. Это сданный в 2003 году элитный комплекс «Пятый Элемент», а также строящийся сегодня комплекс «Монблан» – самый высокий элитный жилой дом в центре Санкт-Петербурга, победитель многих профессиональных конкурсов. Также в портфеле компании самый крупный в городе бизнес-центр класса В+ «Петровский Форт», сданный к юбилейным торжествам 2003 года.

Как сообщил президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко, в результате реализации новой стратегии компании соотношение массового и элитного жилья по объему составит 50 на 50.

В отличие от типового жилья, в элитной недвижимости ключевой фактор успеха – местоположение. В 2007 году «Строймонтаж» приобрел ряд объектов недвижимости, в том числе здания в центре Санкт-Петербурга – на набережной Робеспьера, Малом проспекте Петроградской стороны, несколько объектов на Крестовском острове. Продолжаются переговоры по другим объектам адресной программы в самых престижных районах города. На этих участках к 2011 году будут построены элитные жилые дома. Для реализации новых планов в корпорации создан институт менеджеров проектов, за каждым из которых закреплены несколько элитных объектов.

КВАРТАЛЫ В КАЖДОМ РАЙОНЕ

Корпорация «Строймонтаж» готова к комплексному освоению территорий. Планируется строить масштабно: производить квартальную застройку с полным обеспечением социальной инфраструктуры, созданием современных инженерных коммуникаций не только в доме, но и на всей территории квартала. Участки, которые «Строймонтаж» рассматривает сегодня под строительство, отвечают этим требованиям. Компания планирует строить по одному крупному кварталу в каждом районе Санкт-Петербурга.

Корпорация одной из первых среди петербургских застройщиков выразила желание и готовность расселить кварталы, застроенные типовыми пяти-



Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж»: «В результате реализации новой стратегии компании соотношение массового и элитного жилья по объему составит 50 на 50»

этажками. Сейчас речь идет о «хрущевках» в Московском и Калининском районах. В соответствии с решением Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга «Строймонтаж» разрабатывает проект реновации более 20 га в Московском районе. После подготовки проекта планировки квартала он будет предложен на торги. В Калининском районе «Строймонтаж» намерен расселить дома на площади в 90 га. Корпорация готова активно помогать городу в решении актуальной проблемы реновации «хрущевок».

ЕВРОПЕЙСКИЙ ФУРОР

Дочерняя компания корпорации во Франции – Hermitage SAS – ведет к успешному завершению первый европейский проект корпорации. Построена первая очередь жилого комплекса «Аллеи Эрмитажа» в пригороде Парижа. По заявлению местных игроков, проект стал значимым для европейского рынка. «Русский объект» значительно отличался от привычных французских и при этом пользовался заметно большим спросом у покупателей. Секрет – в удачных планировочных решениях и подчеркнутым вниманием к экологии проекта.

Следующим шагом компании во Франции стало строительство жилого комплекса «На Сене» в пригороде Парижа Мант-ля-Жоли. Уникальный, нарядный жилой комплекс на берегу Сены станет украшением своего города. По замыслу компании Hermitage SAS, «На Сене» должен повторить успех проекта «Аллеи Эрмитажа», став одним из лучших проектов в регионе.

В планах Hermitage SAS войти в десятку ведущих девелоперов Франции. В перспективе в Европе будут выведены более масштабные и амбициозные проекты. По словам Артура Кириленко, корпорация намерена в каждой европейской столице построить уникальные по своим архитектурным решениям объекты жилой и коммерческой недвижимости.

ОРИЕНТИР НА ПОКУПАТЕЛЯ

Комплексный подход к обслуживанию клиентов – визитная карточка корпорации «Строймонтаж». Компания всегда выступала новатором в области предоставления высокого сервиса для покупателей. Именно на объектах корпорации «Строймонтаж» впервые в Санкт-Петербурге реализован проект «Шоу-рум». Демонстрационные квартиры с авторским дизайном и современным интерьером планируется создавать во всех возводимых жилых домах корпорации.

В конце 2006 года корпорация «Строймонтаж» осуществила успешный выход на региональный рынок России. Специалисты компании провели масштабные маркетинговые исследования и выбрали наиболее перспективные регионы. В ноябре 2006 года открыто официальное представительство корпорации в Норильске. Весной 2007 года компания вышла в Новый Уренгой и Архангельск. С появлением представительств корпорации «Строймонтаж» покупка квартиры в Санкт-Петербурге для жителей регионов стала максимально простой и удобной. В ближайшей перспективе корпорация «Строймонтаж» планирует расширение сети представительств в других регионах.

При поддержке корпорации в Санкт-Петербурге ежегодно проходят День ипотеки и Ярмарка новых квартир. Это уникальные мероприятия, когда в один день и под одной крышей петербуржцы получают бесплатные консультации ипотечных брокеров, юристов, специалистов страховых компаний и при этом могут выбрать квартиру в понравившемся им районе Санкт-Петербурга.

ДОВЕРИЕ И УСПЕХ

Финансовая надежность корпорации отражается в первую очередь на взаимоотношениях с банками. «Строймонтаж» является лидером в Санкт-Петербурге по работе с банками в области ипотеки. На сегодняшний день заключены партнерские соглашения с 14 крупнейшими банками.

Для удобства клиентов «Строймонтаж» вывел на рынок новую услугу – ипотечный консультант. Специалисты отдела ипотечного консультирования полностью берут на себя взаимодействие с банками по вопросам выдачи кредита, рассматривают сложные и нестандартные ситуации. Благодаря этому путь к покупке недвижимости сократился до трех шагов – покупателям остается только выбрать квартиру, получить консультацию по ипотеке и заключить сделку в банке.

Индивидуальный подход, разнообразие вариантов ипотечных программ, точные расчеты и помощь в сборе документов – все это залог того, что ипотечный кредит на новую квартиру будет получен в соответствии с индивидуальными финансовыми возможностями каждого клиента.

Сейчас в целом по Санкт-Петербургу на первичном рынке доля квартир, продаваемых в ипотеку, составляет 15 процентов. До конца 2008 года рост этого показателя ожидается до 25 процентов. В корпорации «Строймонтаж» доля ипотечных кредитов в общем объеме продаж уже достигает 60 процентов.

Корпорация «Строймонтаж» не останавливается на достигнутом. Смелые планы находят воплощение в новых проектах. Принцип постоянного движения вперед обеспечивает лидерство компании на строительном рынке.



www.stroimontage.ru

Финляндский пр., 4а
332-0202

Институт «Ленпромстройпроект» ведет свою историю с 1931 года. С 1963 года институт становится во главе крупнейшего проектного и научно-исследовательского объединения «Союзметаллургстройпроект» Министерства черной металлургии СССР, являясь головным институтом Госстроя СССР по Северо-Западному региону, основным направлением его работы была подготовка документации для строительства крупнейших промышленных предприятий как в стране, так и за рубежом. Институт внес ощутимый вклад в развитие отечественной школы строительного проектирования.

По проектам института построены Оленегорский, Ковдорский, Лисаковский, Костомукшский горнообогатительные комбинаты, Череповецкий, Норильский, Карагандинский металлургические комбинаты, заводы «Азовсталь», «Амурсталь», «Североникель», Николаевский, Ачинский, Пикалевский глиноземные заводы, Братский, Усть-Илимский, Сыктывкарский лесопромышленные комплексы и многие другие объекты. Институт спроектировал заводы в Индии, Пакистане, Египте, Иране, Китае, Нигерии, Греции и в других странах.

За последние годы в институте разработаны проекты самых разнообразных объектов строительства. В их числе новые и реконструируемые цеха пивоваренных заводов «Балтика» и «Вена», прибрежный склад нефтепродуктов компании Neste S.-Petersburg в Ломоносове, Петербургский нефтяной терминал «Золотые ворота», Мозырский и Волгоградский нефтеперерабатывающие заводы, реконструируемые и новые объекты Сыктывкарского лесопромышленного комплекса, уникальный склад минеральных удобрений

Строительное проектирование сегодня

ний в Морском порту, заводы фирм Gillette International и Coca-Cola в Санкт-Петербурге, фабрика гофрокартона компании ASST Doman и завод шин Nuking во Всеволожске, листопрокатный цех ОАО «Северсталь» в Колпино, градостроительные проекты для Сахалинской области, Уфы и Магнитогорска.

В настоящее время в числе заказов института – проект крупнейшего на континенте боксито – глиноземного комплекса Сосновогорского-глиноземного завода, который возводится в Республике Коми. Его проектная мощность составляет 1,4 млн тонн глинозема в год, что является рекордным показателем для мировой промышленности. Еще одним крупным проектом института является вторая очередь Российской национальной библиотеки в Санкт-Петербурге с фондохранилищем на 12,5 миллиона экземпляров.

«Нам удалось пережить трудные для проектировщиков и конструкторов всех отраслей времена перестройки, – отмечает генеральный директор ЗАО «Институт Ленпромстройпроект» и заслуженный строитель России Михаил Каменский. – Я начал работать в институте с 1971 года инженером, а возглавил его в 1991 году, являясь представителем третьего поколения нашей семьи в институте. Наша семья вместе с институтом переживала периоды расцвета и упадка проектирования. Сейчас уже мой сын Иван работает в должности главного инженера проекта, и я очень рад, что удалось избежать участи многих проектных организаций СССР и, главное, сохранить основной кадровый состав, хотя, конечно, многие ушли, сменили сферу деятельности».

В период перестройки институт менял форму собственности и в 1994 году стал АОЗТ «Ленпромстройпроект». В связи со сменой собственника в апреле 2007 года образовано новое юридическое лицо ЗАО «Институт Ленпромстройпроект». В его состав переведен инженерно-технический



Михаил Иванович Каменский, генеральный директор ЗАО «Институт Ленпромстройпроект»

персонал, занятый в проектировании, руководство и вспомогательные службы, выкуплены Товарный знак, выданный на услуги по проектированию, фонды технического архива, библиотека типовых проектов, научно-техническая библиотека и нормативная база по строительству.

В рейтинге проектных и изыскательных организаций институт регулярно занимает ведущие места среди многих конкурентов в России, его разработки получают высокие оценки за рубежом. Получение в 2001 году сертификата Госстандарта и Госстроя России на соответствие требованиям стандартам ИСО 9001-96 явилось подтверждением правильности политики руководства института по совершенствованию качества проектной продукции.

О признании заслуг в проектной деятельности ЗАО «Институт Ленпромстройпроект» свидетельствуют многочисленные награды, в том числе орден Трудового Красного Знамени, дипломы и звания, полученные институтом и его сотрудниками. Сейчас в институте работают сотрудники, которым присвоены звания

«Заслуженный строитель РФ» (М.Э. Гасуль, М.И. Каменский), «Почетный строитель РФ» (В.Г. Бордачев, П.И. Букин, С.И. Дривин, З.А. Затман, В.С. Морозов).

В условиях современного строительного рынка институт не только обеспечивает заказчиков и инвесторов проектной документацией, но и обеспечивает полный комплекс необходимых услуг. В их число входит технико-экономическое обоснование целесообразности инвестиций в строительство, получение разрешительной документации, согласование проектных решений в органах управления, экспертизы и надзора, разработка тендерной документации, выполнение функций заказчика-застройщика, адаптация и сопровождение проектов, разработанных зарубежными фирмами, проектирование строительных конструкций любой сложности, экспертиза проектов, обследование технического состояния зданий, сооружений, строительных конструкций и инженерных сетей, оценка недвижимости, консультации в области научно-технической информации и т.д. Высококвалифицированный стабильный коллектив института обеспечивает конкурентоспособное качество своих работ и удовлетворяет требования заказчиков к качеству запроектированных объектов в части их экономической эффективности, безопасности условий эксплуатации и высоким архитектурно-художественных достоинств.

Стремительное развитие промышленности в России резко увеличило количество заказов, поэтому институт приглашает на работу квалифицированных архитекторов и инженеров всех строительных и инженерных специальностей и всегда открыт для партнеров, готовых на конструктивный диалог.

ЗАО «Институт Ленпромстройпроект»
196247, Санкт-Петербург,
Ленинский пр., 160,
тел. 703-41-56, факс 375-92-15

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7810096769-018684-1 от 21.05.2007 ФАС и ЖХХ

ПОБЕДА ПО УЧЕБНИКУ

Зенит – чемпион! Победа любимой команды – яркое событие в жизни Петербурга. Триумф «зенитовцев» праздновали не только фанаты, но и те, кто далек от спорта. Весь город облачился в бело-голубое.

Знающие люди, хоть и хватались за сердце, как все болельщики, во время заключительного матча чемпионата, в победе «Зенита» нисколько не сомневались. Вячеслав Заренков, председатель совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», предсказал победу петербургской команды еще два года назад в своей книге «Управление проектами».

ВЕРА В ПОБЕДУ

Книга Вячеслава Заренкова вышла в 2006 году. Ее оценили не только студенты, но и практики строительной области, бизнесмены, менеджеры. Простым и доступным языком Вячеслав Заренков изложил теорию управления проектами. А в соавторы он пригласил известного художника Виктора Тихомирова. Иллюстрации получились нестандартными, веселыми и образными.

Главу «Команда проекта» соавторы проиллюстрировали изображением ликующих футболистов. Зенитовцы празднуют победу. Город торжествует и скандирует: «Зенит – чемпион!»

– Никогда не сомневался, что «Зенит» станет чемпионом, – говорит Вячеслав Заренков. – Уверен, победа «Зенита» – яркий пример успешного применения теории управления проектами.

КОМАНДА ПРОЕКТА

«Зенит» победил, можно сказать, по учебнику. Условие успешности проекта

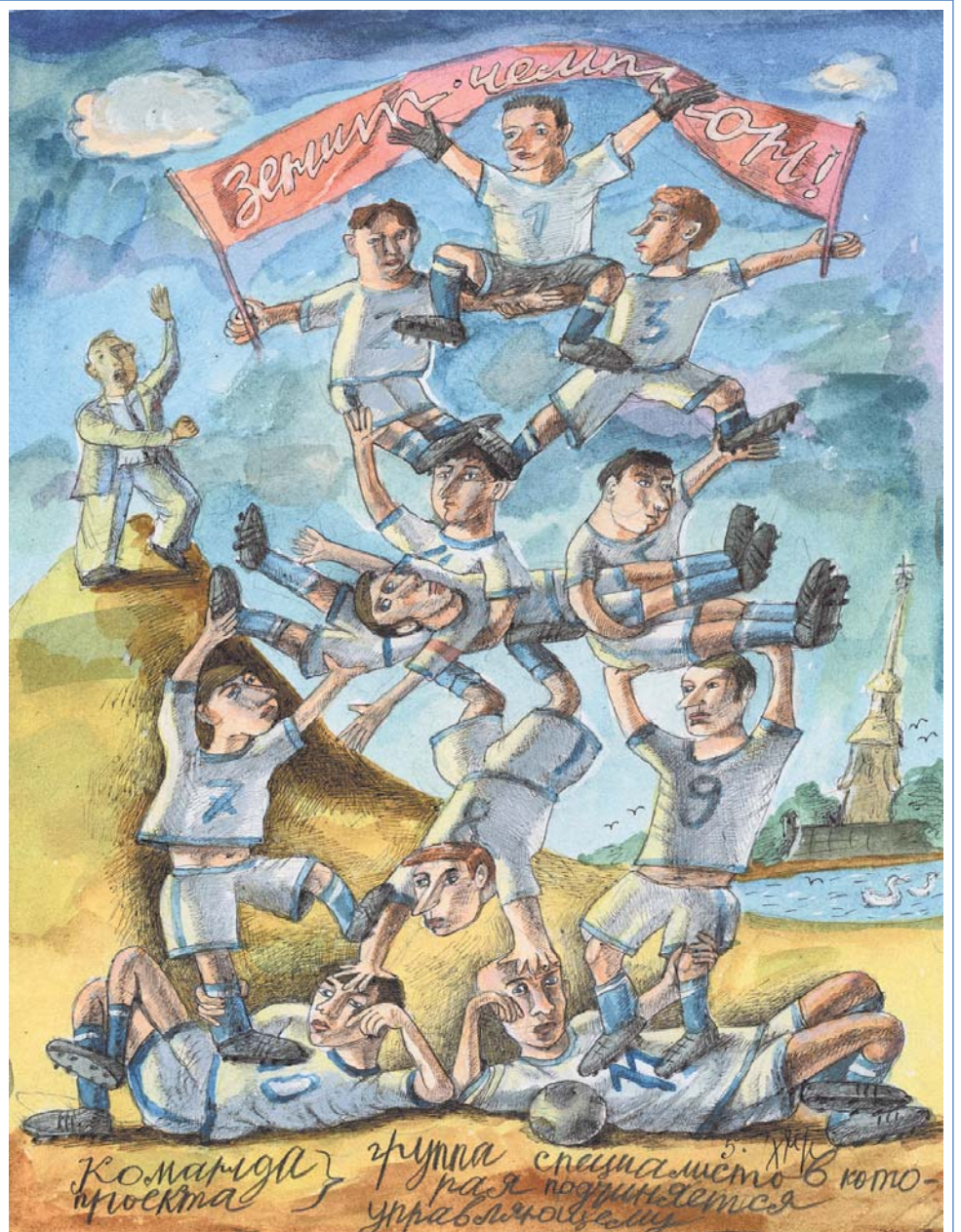
– хорошо подобранная команда и правильная организация работы в ней.

Наша команда обладала всем необходимым для победы. Управляющий (тренер) команды соответствует всем критериям, которым, исходя из учебника, должен отвечать руководитель. Кто усомнится, что Дикю Адвокаату свойственны «высокая инициативность и лидерские качества, а также способность посвятить большую часть времени планированию и контролю?»

Подбор команды проекта – не менее важный фактор успеха. К ее членам предъявляются особые требования: «способность работать совместно с другими людьми», «профессионализм», «квалификация, накладываемая спецификой проекта». У нашей команды все факторы работали слаженно.

ФУТБОЛ В ЛЕНСПЕЦСМУ

Любовь к футболу в ЛенСпецСМУ не ограничивается просмотром матчей «Зенита». Строители и сами любят выйти на зеленое поле. Чемпионат ЛенСпецСМУ, в котором участвуют команды дочерних фирм и подразделений холдинга, выявил немало футбольных талантов. Богатую коллекцию кубков собрала футбольная команда «ЛенСпецСМУ-Реконструкция». Строители знают цену победам и призовым местам, одна из самых памятных наград – кубок «За волю к победе».



Вячеслав Заренков и Виктор Тихомиров проиллюстрировали главу «Команда проекта» изображением ликующих футболистов

| К СЪЕЗДУ

Тенденции и перспективы

— Александр Иванович, как бы Вы охарактеризовали ситуацию, сложившуюся в строительной отрасли Петербурга в текущем году?

— В этом году наблюдаются по-прежнему высокие темпы развития во всех секторах строительной отрасли. Это еще раз подтверждает, что курс, взятый губернатором нашего города Валентиной Матвиенко и правительством, абсолютно верен. Уже на протяжении нескольких лет особое внимание уделяется вопросам жилищного строительства, но 2007 год можно назвать вековым, поскольку принята к реализации новая концепция жилищной политики, о которой губернатор заявила в своем ежегодном послании Законодательному собранию. В настоящее время практически подготовлена нормативно-правовая база для ее реализации. Я имею в виду поправки в городское законодательство, касающиеся повышения доступности жилья для работников бюджетной сферы, выделения субсидий на приобретение жилья городскими очередниками с привлечением ипотечных кредитов. В этом году городом разработан механизм расселения коммунальных квартир, дающий прозрачную, экономически обоснованную схему решения этого сложного и болезненного для Петербурга вопроса. Также мы надеемся, что еще до конца года будет рассмотрен Законодательным собранием законопроект о развитии застроенных территорий.

— Сколько квадратных метров жилья будет введено в эксплуатацию в этом году?

— В целом жилищное строительство будет на уровне заявленных 2,5-2,55 млн кв. метров. Мы можем уверенно говорить, что к концу ноября в Петербурге введено в эксплуатацию свыше 1,7 млн кв. метров жилья. Это произошло благодаря повышению темпов и инвестиционного, и бюджетного жилищного строительства, объемы которого растут год от года. Но в текущем году финансирование объектов бюджетного строительства осуществлялось не только из средств городского бюджета, но и из бюджета Российской Федерации. Я говорю о реализации президентской программы по обеспечению жильем военнослужащих, которая получила широкую известность под названием «15+15». В рамках программы был построен новый микрорайон в Пушкине, и Президент России Владимир Путин планирует лично ознакомиться с результатом работы строителей на этом объекте. Строительство жилья для военнослужащих в Пушкине показало возможность ускоренными темпами решать такие важные государственные задачи.

— Что Вам запомнилось в этом году?

— Этот год знаменателен тем, что мы полностью отказались от практики так называемой «уплотнительной» застройки, взяв курс на развитие новых территорий. В 2007 году был проведен целый ряд торгов на комплексное освоение крупных город-

ских территорий: это и Северная долина, и Лахта, и Юго-Запад.

Благодаря тому, что городом была проведена серьезная работа по разработке проектов планировки территорий, в настоящее время ведется активная застройка участков, предназначенных под жилищное строительство на Юго-Западе и в Северо-Приморской части. Это стало возможным благодаря принятию Генерального плана Петербурга и разработке Правил землепользования и застройки, что уже дает свои результаты — теперь легко прогнозировать территории, легко определять те места, где и какого типа будет строиться жилье.

В виде эксперимента в 2007 году был начат проект по массовому малоэтажному индивидуальному жилищному строительству — это Новая Ижора (ДСК «Славянский»). Сейчас уже построено около 250 домов. Президент Владимир Путин посетит также и эту площадку. Конечно, для Петербурга это не решение проблем, но, безусловно, мы показали, что и в таком крупном мегаполисе находятся места для малоэтажного строительства, и такие типы жилья востребованы. Таких домиков будет 5 тысяч. Это первая в России площадка, где удалось поставить на индустриальные рельсы малоэтажное строительство.

По-прежнему высокими темпами идет и возведение коммерческих объектов. В настоящее время уже сдано семь гостиниц, введенных в строй в этом году, и 76 торговых комплексов. Безусловно, этот год знаменателен тем, что много сделано в новом промышленном строительстве — 21 декабря состоится торжественное мероприятие с участием Президента Российской Федерации по запуску завода «Тойота». Рядом строится и завод компании «Дженерал Моторз» — уже видны технические очертания корпусов, начинается строительство «Сузуки», «Ниссан». Их строительство закончится в 2009 году, и в Санкт-Петербурге появятся четыре автомобильных завода. Все это говорит о том, что Петербург по-прежнему не теряет своих позиций как крупный промышленный центр. Мы надеемся, что и в рамках создания судостроительной корпорации и размещения ее в Санкт-Петербурге нашу судостроительную отрасль ждут серьезные преобразования. И здесь строители, конечно, тоже очень нужны.

Не стоит забывать, что активно ведется дорожное и транспортное строительство, и в этом году 25 ноября запущено движение по кольцевой дороге от Таллинского шоссе до Московского. И у нас нет сомнений, что строительство кольцевой дороги вокруг Санкт-Петербурга будет закончено в 2010 году.

Второй вантовый мост — это тоже важный рубеж. В целом в городе несколько крупных объектов, которые претерпели серьезные преобразования — это Синопская набережная, Лиговский и Пискаревский проспекты и, конечно, украшение города — новый Благовещенский мост. Здесь наши строители-мостовики показали, что они не только умеют строить мосты, но и

умеют бережно относиться к историческому наследию, исторической памяти.

И, безусловно, основой городского транспорта является метро. Наши планы неизменны — мы приняли программу развития метро до 2015 года. К 2010 году у нас появится еще три станции на Фрунзенском радиусе, и в 2012 году метро дойдет до Шушар — там будет построен комплекс метрополитена — прямой заход в промышленную зону Шушары.

Большое внимание уделяется инженерии — только за последнее время открыто несколько новых подстанций. Мы занимались не только развитием мощностей, но и экологией — это два завода сжигания иловых осадков — один был открыт в октябре, и второй, самый современный в Европе завод по сжиганию иловых осадков на Юго-Западных очистных сооружениях, будет открыт 25 ноября.

Вот, наверное, можно таким образом подвести какие-то радужные итоги. Они, на мой взгляд, действительно впечатляют, и целый ряд проблем был решен.

— А есть ли какие-то нерешенные проблемы?

— Несмотря на такие радужные итоги, проблем действительно много. Они связаны с законодательством, отсутствием нормативной базы, с дефицитом рабочих кадров не только на стройках, но и в проектных организациях, с качеством проектирования, системой согласований, бюрократией... Сложности есть. Но они всегда были, есть сегодня, не обойтись, вероятно, без трудностей и в будущем.

Но самая главная проблема — это, как оказалось, несоответствие или, может быть, неспособность предприятий строительной индустрии активно реагировать на изменения рынка.

В первую очередь это коснулось энергетики, которая вообще провалилась. Не могу сказать, что в стройиндустрии были те же проблемы — мы всегда отслеживали ситуацию, но резкий рост цен на недвижимость подвиг и индустрию строительных материалов тоже пойти на серьезное увеличение цен. В первую очередь это цемент и металл — две основные позиции строительства.

— Чего надо ждать петербургским строителям в будущем? Намного ли увеличатся в городе объемы строительства, в частности жилищного?

— В 2007 году мы намерены сдать 2,5–2,55 млн кв. метров жилья. В планах на 2008 год — 2,6–2,65 млн кв. метров. Мы, конечно, будем стремиться в 2010 году к цифре в 3 млн кв. метров, но, думаю, что более вероятно достижение этой планки в 2011 году.

Все сегодняшние достижения и преобразования в строительной сфере могут быть продолжены, и это ясно — только при сохранении существующего курса на развитие страны, ее процветания и стабильности. В ближайшее время состоятся выборы, и каждый из нас знает, что для продолжения динамичного развития нашего города, нашего государства мы должны пойти и проголосовать за достойную жизнь.

| ЦИТАТА НОМЕРА

11



Валентина Матвиенко,
губернатор
Санкт-Петербурга:

Я МОГУ ЛИШЬ
ДОГАДЫВАТЬСЯ О МОТИВАХ

| ЦИФРА НОМЕРА

12

43 млрд рублей

ВЫДЕЛЯЕТСЯ НА БЮДЖЕТНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО В 2008 ГОДУ

| ОПРОС НОМЕРА

Какое событие, прошедшее со времени последнего Съезда строителей, Вы считаете наиболее значимым?

Олег Бритов, исполнительный директор ССОУ:

— В 2007 году Союз отметил свой пятилетний юбилей. За короткий срок наше объединение стало сильной и уважаемой структурой, крупнейшим региональным строительным союзом России.

Особенно яркими мне показались активные обсуждения предстоящего процесса перехода строительной отрасли на саморегулирование, которые проходили на протяжении года. С начала 2007 года при Союзе был создан Экспертный Совет по вопросам саморегулирования, в который вошли представители большинства строительных объединений города. Решением петербургских строителей Союзу была предоставлена основная координирующая роль в будущем процессе сертификации строительных компаний. В этом году губернатор города Валентина Матвиенко посетила праздник Дня строителя. И не просто посетила, а высказала пожелание, чтобы День строителя стал общегородским праздником. Также для нас большим событием стал выход в свет двух книг, подготовленных Союзом, — книги «Незнакомый Петербург» и книги почета «Лучшие строители Санкт-Петербурга». Эти издания будут представлены на V Съезде строителей 26 ноября.

Алексей Белоусов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»:

— Самым главным итогом года является то, что инвестиции и темпы роста строительства в Санкт-Петербурге возросли. Стабильно увеличивается финансирование из бюджета строительства объектов социального назначения. Приняты программы по расселению аварийных домов и коммунальных квартир. Не можем не отметить, что в трех чтениях Государственной думой принят закон о саморегулировании. Это значит, что начался переход от государственного лицензирования к саморегулированию. Ассоциация этим вопросом занимается давно, и в настоящий момент мы готовы стать саморегулируемой организацией в строительстве.

Лев Каплан, директор «Союзпестрострой»:

— Если оценить прошедший год в целом, проблемы начинают более реально осмысливаться, но решаются пока, к сожалению, слишком медленно. Положительным является строительство социального жилья за счет бюджета. Но и здесь много нерешенных проблем, среди них — отсутствие борьбы петербургских подрядчиков за такой госзаказ.

Впереди предстоит огромная работа по созданию СРО и разработке для них единых общегородских стандартов и правил. И наша цель — помочь правительству в решении актуальных проблем развития города. Назову их: больше года не проводятся торги на отдельные объекты недвижимости, остро стоит проблема разработки планировок и межевания территорий, инженерной подготовки новых территорий.

Проектирование • Строительство • Эксплуатация • Сервис

ТЕПЛОЭЛЕКТРОСТАНЦИИ до 70 МВт

на базе газопоршневых, двухтопливных дизельных
и газотурбинных установок

ADD®
эффективная энергия

тел./факс: (812) 702-44-02
e-mail: zapros@add.ru
www.add.ru
191119, Санкт-Петербург,
ул. Марата, 82



Фото Владимира Тимеца



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 Бабаджанин
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, Александр Беликов, Марина Голокова,
Вероника Шеменева, Андрей Мельников,
Марианна Рахман, Владимир Тилес, Николай Мальшев,
Борис Гонт, Александр Успенский, Людмила Алексеева

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Редуго,
Валентина Бордникова, Татьяна Пешук, Екатерина Шведова,
Елена Савоскина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шилина,
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@str.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 № 74.25. Подписано в печать 23.11.2007, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

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



– постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ

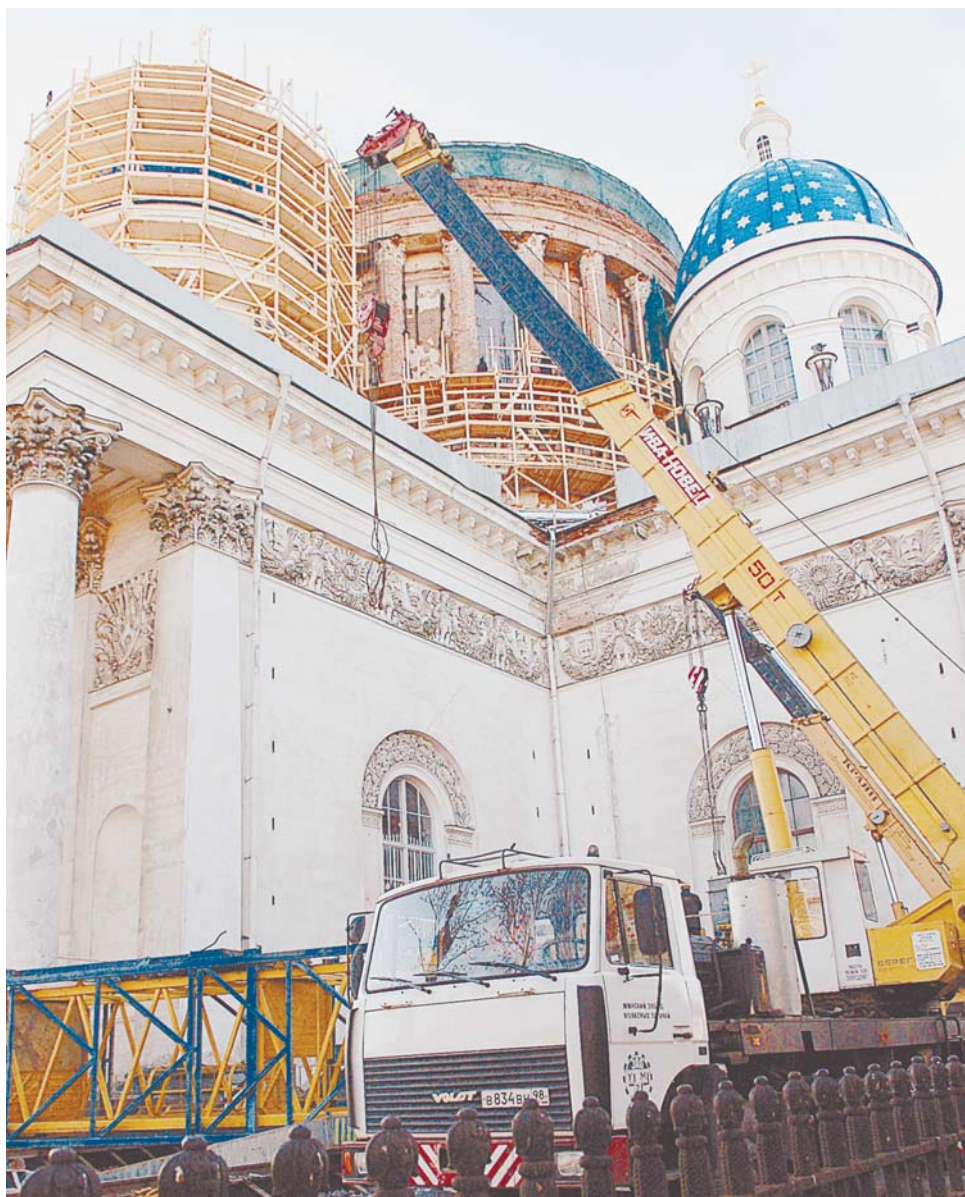


Фото Николай Малышев

В Санкт-Петербург из Нижнего Новгорода на минувшей неделе были доставлены арки для воссоздания купола Троицкого собора, пострадавшего от пожара в августе 2006 года. Восстановление начнется уже в ближайшие дни.

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Министр регионального развития РФ Дмитрий Козак в прошлую пятницу провел первое совещание наблюдательного совета госкорпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», на котором был утвержден перечень документов, необходимых субъектам и муниципалитетам для получения господдержки за счет средств фонда. Также был принят регламент наблюдательного совета, состав правления фонда, объем средств, необходимых для содержания фонда. На средства бюджета чиновники госкорпорации содержаться не будут. Они будут получать зарплату и обеспечивать существование фонда только за счет доходов от размещения временно свободных средств корпорации в российские и зарубежные ценные бумаги.

Сенатор Александр Починков предлагает запустить в России систему «обратной ипотеки», при которой малообеспеченный владелец дорогой квартиры мог бы, заложив ее, получить внушительные ежемесячные выплаты под государственные гарантии. Инициатива обусловлена тем, что многие жители центральных районов Москвы и Петербурга не могут оплачивать коммунальные услуги в полном объеме. По схеме «обратной ипотеки» квартира остается в собственности, будучи заложенной, затем может быть либо продана с погашением полученных от государства выплат, либо выкуплена самим владельцем или его родственниками.

Прогнозируемый объем ипотечных кредитов на приобретение жилья, выданных в Ленобласти в 2007 году, должен превысить 2 млрд рублей. К началу ноября, когда общая сумма кредитов составила 1,7 млрд рублей, годовой план по ипотеке был перевыполнен на 4,7 процента. В 2010 году регион планирует добиться снижения банковской ставки по ипотечным кредитам с 11 до 7 процентов, что должно существенно расширить число жителей, претендующих на получение заемных средств.

Завод Радиус

Комплекс услуг по вывозу строительного грунта, промышленных и коммунальных отходов

Производство: промышленных и строительных металлоконструкций
водонапорных башен (объемом до 200 куб. м),
резервуаров (емкости объемом до 3500 куб. м),
контейнеров для сбора и транспортировки отходов,
силосов для цемента и других сыпучих материалов



ЗАО «Завод Радиус»

198323, Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, 109,
тел. (812) 335-39-03, факс (812) 335-39-04
www.zavodradius.ru, e-mail: info@zavodradius.ru

| ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

По территории трех районов Санкт-Петербурга тянется Лиговский проспект, связывая центр с южными районами города. С 17 ноября – даты открытия проспекта для движения трамваев и автобусов по выделенной полосе – начинается его новая, экспериментальная жизнь.

Стоимость реконструкции объекта обошлась городу в более чем 700 млн рублей. Стоимость одного погонного метра двухполосного пути – 84 млн рубля.

После комплексной реконструкции Лиговский проспект значительно преобразился. 17 ноября здесь открылось движение по выделенной полосе для общественного транспорта. Трамваи и социальные автобусы не будут стоять в пробках, а смогут продолжать свой путь, увеличивая скорость движения. Отмечая происшедшие преобразования, губернатор Валентина Матвиенко напомнила о том, каким был проспект в начале прошлого года. Жители Лиговского проспекта постоянно обращались к губернатору и жаловались на большое количество крупногабаритной рекламы, на ободранные фасады, постоянные пробки на дорогах и плохое состояние дорожного полотна. «Несмотря на то что в ближайших планах у нас не предусматривался ремонт Лиговского проспекта, – заявила Валентина Матвиенко, – мы, тем не менее, приняли решение начать проект с апреля 2007 года. За очень короткое время выполнен очень большой объем дорожных работ. Во-первых, положена железобетонная плита, литой асфальт для трамвайных путей. И, как сказали строители, они дают гарантию минимум на 10 лет». Конструкция, по словам строителей, очень устойчивая, поэтому не будет разбитого асфальта у рельс.

Валентина Матвиенко отметила, что по выделенной полосе будет ходить и спецтранспорт. «ГИБДД будет строго следить за тем, чтобы соблюдались правила, – сказала она. – Необходимо, чтобы наши автомобилисты привыкали к правилам, которые появляются в городе. Это позволит пассажирам спецтранспорта гораздо быстрее передвигаться

Эксперимент на Лиговском



Проехав на новом трамвае от Свечного переулка, губернатор Валентина Матвиенко осталась довольна работой дорожников

по Лиговскому проспекту. Надеюсь, здесь эта проблема будет закрыта».

В рамках проекта на магистрали выполнен ремонт дорожного полотна, на тротуарах уложено новое покрытие, установлен новый гранитный бордюр и пешеходные ограждения.

По всей магистрали на ограждения установлены вазоны с вечнозелеными растениями. Сделаны специальные «карманы» для парковки автомобилей. Ширина проезжей части после реконструкции составляет от 18 до 39 метров. Количество полос движения на проезжей части – от 3 до 5 в каждую сторону.

Появились новые павильоны для ожидания автотранспорта, светофорные посты, реконструировано наружное освещение, установлены новые скамейки и урны. Пересажены и ликвидированы деревья, которые попали в зону работ. На совмещенной проезжей части «автобус – трамвай» всего по одной полосе в каждую сторону. (По-

димому, проектировщики сделали это в целях безопасности пассажиров трамваев). Также были выполнены работы по благоустройству прилегающих территорий скверов, садов, замощены дорожки, посажены новые деревья, кустарники, цветы, построены детские площадки.

Новые трамваи, которые впервые пошли по Лиговскому проспекту, хоть и не импортные, но самые современные. ЛВС-2005 будет работать на маршруте №25. Его петербуржцы прозвали трамваем XXI века. До конца 2007 года будет поставлено еще четыре таких вагона. Не менее современные модели – ЛМ-99, ЛВС-86 – будут ходить по маршрутам №49 и 16. «Благодаря проведенному ремонту на Лиговском проспекте и в Купчино, – говорит Михаил Мочалов, директор ГУП «Горэлектротранс», – скорость движения трамваев по выделенной полосе повысится в полтора раза». На линии будут работать 48 вагонов, которые в часы пик будут идти с интервалом в три минуты.

Заметно изменился внешний облик зданий. Уже сейчас рекламные баннеры не мешают разглядеть красоту и величие архитектурных шедевров Лиговского проспекта. «В целом у меня было ощущение, будто Лиговский проспект был под завесой. Сейчас эту завесу сняли, – замечает Валентина Матвиенко, – и перед горожанами раскрылись красивые здания, построенные известными архитекторами, появилась хорошая, благоустроенная магистраль».

В Центральном районе выполнены все фасадные работы, за исключением нескольких зданий, которые находятся в ведении КГИОП и требуют более длительной реставрации. К лету следующего года работы на них будут завершены. Во Фрунзенском районе, который не был включен в программу этого года, ремонт фасадов начнется в следующем году. «Таким образом, – подытожила губернатор, – летом следующего года будет завершена реставрация всех зданий, выходящих на Лиговский проспект».

Валентина Матвиенко отметила важность соблюдения технологий при работе над реставрацией фасадов и завершением всех дорожных работ на проспекте. «Я против потемкинских деревень, – сказала она, – против того, чтобы «помазать» и «покрыть» к приезду губернатора. Во всем должна соблюдаться технология. Мы не торопим дорожников выполнить разметку на дороге. Если ее сделать сейчас, то это будут выброшенные на ветер деньги. Главное, что мы открыли движение и выполнили основные капитальные работы».



Фото Владимира Тилеса

| РЕКЛАМА

Очистим город от растяжек

Губернатор города Валентина Матвиенко обратила особое внимание на крупноформатную рекламу в городе. «Город настолько замусорен рекламными щитами, – сказала она, – что за ними невозможно определить внешний облик зданий».

По мнению губернатора Санкт-Петербурга, виной всему – поспешность предшественников, которые по непонятным причинам подписали контракты с крупными рекламными компаниями на 10-15 лет (до 2012–2013 гг.). «Это нонсенс, – возмущалась

Валентина Матвиенко. – Я могу лишь догадываться о мотивах такого решения». Сейчас на плечи правительства города легло тяжелое бремя трудных переговоров с рекламными компаниями. Приходится взывать к их петербургской совести, уговаривать отказаться от крупноформатной рекламы, растяжек, которые так неуместны в городе. А в исторической части города они вообще недопустимы. За последние полгода в городе снято около 700 крупноформатных рекламных щитов. И эта работа продолжается. Губернатор намерена полностью очистить город от «большой» рекламы. «Там, где мы находим понимание, вопрос решается просто. Где нет – участвуем в судебных процеду-

рах по инициативе рекламных компаний, поясняет Валентина Матвиенко. – Мы все равно очистим город от рекламы. В этом отношении проводим жесткую политику. Хотелось бы, чтобы это услышала компания «Талер», которая оказывает и физическое сопротивление, а также другие – те, кто не понимает, что это требования жителей, требования интеллигенции города».

Напомним, что работа по демонтажу крупноформатной рекламы и растяжек началась в 2004 году. По указанию губернатора Санкт-Петербурга Невский проспект был очищен от рекламных растяжек. Затем был произведен демонтаж рекламы на Московском проспекте. В связи с комплексной реконструкцией Лиговского проспекта там также была снята крупноформатная реклама. Но, как отмечает глава Центрального района

Светлана Штукова, не успеют они снять одну рекламу, как на следующий день она появляется в другом месте. Специалисты отмечают, что стоимость работ по демонтажу рекламных щитов может достигать 200 тысяч рублей. Тем не менее Валентина Матвиенко намерена до конца довести начатую работу. «Но это не значит, – заметила губернатор, – что рекламы вообще быть не должно. Она может быть на въезде в город. В центре будут только сити-форматы – интеллигентные европейские щиты». Относительно двух рекламных щитов, которые остались на площади Победы, губернатор города сообщила, что они пока остались за рекламными компаниями. Однако, по ее мнению, там может находиться реклама, связанная со святыми праздниками.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА МАРИАННА РАХМАН

ООО «Альянс «БАЛТИКА»
ПРОНИКАЮЩАЯ
ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ
ДЛЯ БЕТОНА

Защита от воды и агрессивных сред

- Бесплатный выезд специалиста
- Консультации
- Шеф-монтаж
- Продажа материалов

(812) 380-01-83
 (812) 380-01-84
 www.aliancebaltika.ru

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

Contact@prokcorp.ru
 тел. (812) 327-28-78, +7-911-925-04-74

Реклама

| МНЕНИЯ

Какое событие, прошедшее со времени последнего Съезда строителей, Вы считаете наиболее значимым для стройкомплекса Санкт-Петербурга и Вашей компании в частности?

Виктор Мусихин, генеральный директор ЗАО «СМУ-303»:

– В производственном плане главным нашим достижением стала сдача военного городка в Пушкине, в котором мы устанавливали все инженерные коммуникации – газовое оборудование, водопровод, канализационные системы, а также системы горячего и холодного водоснабжения. Здесь важно заметить, что наша компания специализируется на установке наружных водоканализационных сетей, здесь же нам пришлось заниматься всей инженерией в комплексе, причем, в том числе, и внутри домов. Таким образом, работая в качестве генерального подрядчика, мы вышли в своей работе на новый уровень и доказали, что способны ему соответствовать.

Из иных достижений следует отметить первое место нашей команды в футбольном турнире, посвященном Дню строителя, а также победу наших футболистов над сборной ветеранов СССР.

Но не все так просто. Самой большой трудностью в нашей работе является прохождение процедур согласования. В частности – прохождение государственной экспертизы проектов. И мы прекрасно отдаем себе отчет, что по большому счету никто ни в чем не виноват – есть законодательные нормы, которые надо соблюдать. Бывает, что у контролирующих органов не хватает людей для оперативного изучения документов. И все-таки наличие порядка, при котором на решение вопроса, на которое можно затратить несколько дней, порой уходит по несколько месяцев, не может не раздражать.

Александр Еремин, генеральный директор ЗАО «ДСК-3»:

– Главное, что, несмотря на сумасшедший рост цен на цемент, металл, нерудные материалы, ни одна строительная компания Петербурга не приостановила работу, более того, объемы ввода жилья возросли. Я считаю, что очень серьезное влияние на развитие петербургского стройкомплекса оказывает увеличение объемов бюджетного строительства. Впервые за многие годы финансирование осуществляется авансовыми платежами, это платформа для стабильной работы строительных компаний, задействованных в данном сегменте. Я уверен, что планы городских властей реализуются, и мы будем к 2011 году вводить 1 млн кв. метров бюджетного жилья. А для нашей компании главное, что мы продолжаем стабильно работать и развиваться.

Александр Гобеев, управляющий ДСК «Блок»:

– Безусловно, самым главным событием не только для нас как для генподрядчика, но и для города, стало завершение строительства квартала для военных в городе Пушкин. Этот проект недаром называют крупнейшим в России совместным проектом Санкт-Петербурга и Росстроя. Всего за один год был создан целый микрорайон. Проект был реализован в рекордные для такого масштаба строительства сроки. В этом году, благодаря вводу квартала, жилье получит более 2,5 тысяч семей военнослужащих, из которых более 600 семей будут жить в наших домах.

Также, наряду с этим, важным для города событием стало принятие адресной программы бюджетного строительства, реализация которой позволит решить жилищные проблемы многих петербуржцев. Кстати, уже сейчас нашей компанией заключены контракты на строительство более 190 тыс. кв. метров жилья, включенного в эту программу.

| БЮДЖЕТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По принципу целесообразности

За год, прошедший со дня проведения IV Съезда строителей Санкт-Петербурга, можно констатировать, что строительная отрасль города находится на подъеме. А объемы бюджетного строительства возросли в несколько раз, появились новые программы и концепции. О том, как развивается инвестиционно-строительный комплекс и какие задачи стоят перед Комитетом по строительству, мы беседуем с его председателем Романом Филимоновым.

– Роман Евгеньевич, планом на 2007 год объем финансирования госзаказа был утвержден в размере 19,7 млрд рублей. Сколько предусмотрено средств на бюджетное строительство на следующий 2008 год?

– Мы не верили, что госзаказ утвердят в таком объеме – 43 млрд рублей. С одной стороны, такая большая сумма появилась, вероятно, потому что Комитету доверяют. Кроме того, есть и такие проекты, которые не закончены другими профильными комитетами и теперь переданы в ведение Комитета по строительству. Нам придется в очень короткие сроки вникать в суть проблемы и оперативно ее решать.

– Как будут осваиваться эти средства, на что в основном будут расходоваться?

– Основное направление – это жилье (15,3 млрд рублей), далее – физическая культура – 6,7 млрд рублей, здравоохранение – 5,4 млрд рублей, коммунальное строительство (дороги, сети, которые мы делаем в новых кварталах и которые не доделаны в существующих кварталах) – 4,2 млрд рублей, культура – 3,9 млрд рублей, образование – 3,1 млрд рублей, дошкольное образование – 1 млрд рублей. Вопросы общегосударственного характера – 800 млн рублей, из них: достройка рынка – 20 млн рублей, архив, здание для налоговой службы, проектирование и строительство склада для хранения рекламных материалов, здание ЗАГСа в Калининском районе и многое другое.

– Какими принципами определяется работа отрасли?

– Наконец-то мы стали заканчивать «хвосты», которые висели, и стали выполнять все социальные обязательства. Мы перешли к комплексному подходу и стараемся избегать перекосов, таких, например, как строительство только жилых домов или только школ. Ну зачем нам 100 школ там, где нет жилых домов, зачем нам жилые дома там, куда люди не могут подъехать? Сейчас мы стараемся делать все в комплексе, чтобы были и дома, и дороги, и полностью присутствовала социальная сфера. Людям нужен нормальный квартал, полностью пригодный для жизни нормальных людей. Мы делаем все то же самое, что делали, просто главный подход в выборе строительства определяется по принципу целесообразности, по принципу нужности для людей.

В перестроечные, доперестроечные времена были проблемы квартальной застройки, но делалось недостаточно. Что-то одно начиналось, а на остальное не хватало денег.

– В этом году правительством города принята программа реновации застроенных территорий. Вопросов у потенциальных инвесторов по этой теме много, и один из них касается внесения возможных изменений в постановление №386.

– Вы имеете в виду Постановление Правительства Санкт-Петербурга №386 «Об



Фото: Николай Малышев

утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге?»

В ближайшее время никаких изменений в данное постановление правительства вносить не планируется, поскольку основной закон – о реновации территорий, к которому можно применить это постановление, – не принят. Кроме того, не внесены необходимые поправки в основной закон №243 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Вероятно, закон о реновации застроенных территорий будет принят уже после выборов 2 декабря.

Опасения инвесторов относительно того, что новые изменения в постановление обяжут их заниматься расселением самостоятельного, сегодня не обоснованы. Работа с жителями кварталов, подлежащих реновации, – функция социальная, и, следовательно, государственная. Я уверен, что ни районные администрации, ни профильные комитеты от этой позиции не отступят. Однако это не значит, что застройщикам удастся полностью отстраниться от переговорного процесса, их участие также необходимо. Ведь именно инвестор является тем плательщиком, юридическим лицом, которое будет предоставлять новые квартиры горожанам. Думаю, что каждый инвестор при реализации программы сам захочет поучаствовать в процес-

се формирования предложения гражданам, проживающим в том или ином районе.

– Роман Евгеньевич, общественные слушания по реновации кварталов домов первых массовых серий, которые проходили в Законодательном собрании, на мой взгляд, были провалены. Каково Ваше мнение?

– Должен признать, что слушания действительно провалились. Специалисты Комитета по строительству были привлечены на самом последнем этапе.

Что касается информационной кампании, то администрация города со своей стороны провела достаточно масштабную работу по разъяснению основных положений законопроекта о развитии застроенных территорий.

Отмечу, что и вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров, и мои заместители, и я лично неоднократно выступали по этой теме в прессе, на радио и телевидении. В ходе проведения информационной кампании в большинстве вопросов, направленных от жителей в адрес городской администрации, остро чувствовались настороженность, беспокойство. Горожане понимают, что решать проблему домов первых массовых серий необходимо, но хотят, чтобы это было сделано честно.

Мы неоднократно заявляли, что каждый квартал индивидуален и будет рассматриваться отдельно. При подготовке постановлений правительства Санкт-Петербурга о торгах по каждой территории и в самом инвестиционном договоре, который город заключит с инвестором, будут максимально прописаны и учтены все детали, вплоть до каждой квартиры, каждой семьи. Это достаточно сложно, но необходимо.

Сегодня окончательное решение остается за петербургскими депутатами. Когда оно будет принято, можно начинать работу с жителями кварталов: оговаривать условия переселения и переезда, смотреть, какие социальные проблемы являются первоочередными, обсуждать возможность нового строительства в данном районе. К сожалению, на общественных слушаниях в Законодательном собрании эта мысль не была озвучена. Не прозвучало и то, что программа носит некоммерческий характер для власти.

Важно понять, что власть должна рационально подходить к решению социальных вопросов и быть хорошим коммерсантом.

Сегодня нам приходится нарабатывать механизмы, чтобы найти инвесторов, которые будут принимать участие в этой программе. Мы с инвесторами должны найти компромисс: с одной стороны, извлечь социальную выгоду для города, с другой –

| КСТАТИ

Инвестиционно-строительный холдинг «ИВИ-93» построит 185 тыс. кв. метров социального жилья. Инвестиционно-строительный холдинг «ИВИ-93» выиграл конкурс на проектирование и строительство жилых домов для нужд города общей площадью 185 тыс. кв. метров. Государственный заказчик – Комитет по строительству Санкт-Петербурга. Участок площадью 17 га расположен в Красном селе. На территории планируется возвести кирпично-монолитные жилые дома до восьми этажей. Окончание строительства намечено на 2010 год. Первая очередь проекта – 50 тыс. кв. метров – будет сдана к осени 2008 года. На реализацию проекта выделено 6 млрд рублей. По словам директора по маркетингу и продажам Натальи Ивановой, холдинг «ИВИ-93» активно развивается в сложившихся условиях рынка и планирует реализовывать ряд совместных с городом проектов в сфере недвижимости.

| БЮДЖЕТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

инвестор непременно захочет получить коммерческую выгоду из этого процесса. Баланс интересов должен быть соблюден, не должно быть никаких перекосов.

Если мы перегрузим инвестора социальными вопросами, то программа не пойдет, потому что он не сможет ее финансировать. В то же время, если не будут решаться социальные вопросы, то программа превратится в некий коммерческий вариант, и мы не сможем до конца удовлетворить интересы жителей района или квартала.

– Как Вы оцениваете, когда возможны реальные шаги, подвижки в решении данного вопроса?

– Как только из принятия решений по данному законопроекту уйдет политическая составляющая, связанная с выборами, PR-кампаниями различных партий, как только он перейдет в техническую плоскость, у нас исчезнет весь этот туман, все это нагнетание обстановки, и мы перейдем в нормальный рабочий режим работы с депутатами, жителями и инвесторами в том числе. С начала следующего года, думаю, мы выйдем на нормальную техническую работу, хотя я не исключаю, что после принятия этого закона у нас могут возникнуть некие технические трудности с принятием подзаконных актов, которые будут приниматься в целях реализации данного закона уже непосредственно по кварталам.

Основная цель жителей кварталов, которые попали в программу реновации, – это решение своего жилищного вопроса. И у каждого этот жилищный вопрос разный. Кому-то необходимо больше квадратных метров, кому-то хочется улучшить качество проживания, кому-то необходимо решение социальных вопросов – обучение детей в нормальных школах, возможность пойти в детский сад. Мы и хотим это сделать.

В настоящее время строительство ведется по новым нормативам, ныне существующим, мы должны предусмотреть все моменты: систему противопожарной безопасности, достаточное количество эвакуационных выходов, в школах, например, учесть нормы обучения для того, чтобы классы не были переполненными. То же самое с кварталом. Сегодня в квартале живут люди, они живут там с 60-х годов. Они прижились, но видят, что где-то живут лучше, но они не верят, что смогут жить также. Возьмем, например, Приморский район, там дома построены по современным нормативам. И возьмем Фрунзенский район, те же самые кварталы «хрущевки». Они, с одной стороны, обжитые. С другой, – они и морально устарели, и по социальным нормативам устарели, и по вопросам инженерного обеспечения. Аварийные службы в этих кварталах работают постоянно, а у жителей возникают проблемы с отключением горячей воды или тепла в самый неожиданный момент. Я уж не говорю о качестве жилья, построенного в те годы.

– После того как работа по этой программе перейдет в «техническую плоскость», останется решать вопросы только с жителями?

– Не только, останутся вопросы формирования инвестиционной политики. Для реализации этой программы мы не можем привлекать средства бюджета, но мы должны за средства бюджета выполнить определенные виды работ, либо какой-то социальный заказ в виде школ, детских садов, например. Мы должны при составлении конкурсной документации соблюсти баланс этих интересов. Более того, после того, как будут объявлены торги по этим территориям, мы должны увязать все с будущим бюджетом города.

Кроме того, нужна инженерная подготовка территорий. У нас есть примеры, когда одна и та же территория выставлялась на торги по несколько раз и не была востребована. Все потому, что там не было инженерной подготовки. Когда же мы начали создавать инфраструктуру, прокладывать сети, дороги, то ситуация кардинально изменилась. Сразу нашлись инвесторы, и торги прошли очень быстро. Никакие личные уговоры здесь не помогут. Нужно показать инвестору, что работы на участке реально ведутся. Все, кто купил, скажем, землю год назад, уже активно строят или успешно перепродали свои участки. Точно также обстоят дела и с программой по реновации. Главное здесь – сделать первый шаг, чтобы программа пошла дальше.

– Расскажите, как сейчас проходит работа с дольщиками?

– Сегодня наши строительные организации озадачились этой проблемой и берут на себя часть работы с дольщиками. Это говорит о том, что строительный комплекс Санкт-Петербурга готов к саморегулированию.

На последнем заседании рабочей группы по проблемам дольщиков были сняты с контроля несколько объектов, поскольку жилые дома введены в эксплуатацию и, соответственно, требования граждан удовлетворены. Это, с одной стороны, снижает нам нагрузку, а с другой – говорит о том, что доминирующая проблема в сфере долевого строительства – это срывы сроков, которые возникают по разным причинам, но решаемы.

На таких долгостроях, как жилые дома в Пушкине и на Ленинском проспекте воз-

обновляются строительные работы. Добиться завершения строительства проблемных объектов – основная составляющая нашей работы с дольщиками.

– А есть ли у комитета какие-то рычаги влияния на застройщиков, которые затягивают сроки сдачи жилых домов?

– Если застройщик срывает сроки строительства – мы начинаем его штрафовать. Я крайне негативно отношусь к продлению сроков строительства, потому что понимаю, чем это грозит. У компаний, которые получили землю в 2000-2001 годы, квартиры дешевле, но это недострой, и гарантии завершения строительства здесь минимальны, даже если на то были объективные причины. К таким компаниям я подхожу очень жестко. Одним из действенных стимулов заставить их работать является угроза актуализации. Обычно это действует. И ни разу не было такого, чтобы «угрозы» доводились до исполнения.

Также приведу пример с подрядными организациями, которые заключили договор в результате победы в конкурсе. И если компания не укладывается в установленные сроки, но работы на строительной площадке ведутся, то, согласно дополнительному соглашению, им приходится платить в бюджет не просто штрафы, а суммы, условно говоря, соответствующие стоимости объекта. Могу сказать, что было пару таких случаев, но они закончились успешной сдачей данного объекта в срок.

– Чего ожидать строителям в будущем году?

– Все очень просто: город строится, значит, город живет. Есть работа, есть рабочие места, есть возможность для заработка, есть возможность для развития бизнеса. Сейчас многие строительные компании модернизировали свою деятельность – кто-то закупил новое оборудование, кто-то построил новый завод. Конечно, иногда с подрядчиками, инвесторами, поставщиками бывают напряженные, сложные отношения, но это рабочие моменты. И когда приходишь к нормальному, достойному результату, эти рабочие моменты забываются или превращаются в комическую составляющую. Будет, что вспомнить на свалке истории.



| МНЕНИЯ

Виктор Котляров, главный инженер ООО «Дорожник-92»:

– В период после предыдущего съезда строителей нам удалось сделать многое. Так, мы сдали улицу Рюхина, а на завершающем этапе подключились к укладке асфальто-бетонного покрытия на Лиговском проспекте. Еще одно примечательное событие – участие в реконструкции моста Лейтенанта Шмидта, а также Английской и Университетской набережных. Наконец, нельзя не сказать о работах на втором Вантовом мосту, на котором мы асфальтировали съезды и эстакады.

В наших ближайших планах – асфальтирование «Дороги жизни», тендер на производство которого мы выиграли. Мы будем работать на участке от КАД до Всеволожска, сделаем полную реконструкцию и увеличим количество полос с ныне существующих двух до четырех. Там еще планируется построить два моста и провести коммуникации. Мы будем принимать активное участие во всех этих работах.

Так что можно сказать, что в будущем мы смотрим спокойно. Потому что уверены – в течение ближайших лет обстановка в строительной сфере Петербурга будет улучшаться.

Вячеслав Прокофьев, генеральный директор ЗАО «Трест 101»:

– За прошедший год мы построили две общеобразовательные городские школы – в 53-м квартале на Богатырском проспекте и в 55-м квартале на улице Черкасова. 1 сентября они приняли в общей сложности около 2 тысяч учащихся.

Оба четырехэтажных здания были возведены за один год по специальным проектам. В частности, каждое из них оборудовано двумя бассейнами и двумя спортзалами. Сейчас мы достраиваем жилой дом на улице Нахимова, в котором поселят работников бюджетных организаций.

Так что в целом наши дела идут хорошо. Смущает единственное – нестабильность цен на строительные материалы. Что касается кадрового вопроса, то особого дефицита квалифицированных специалистов мы не ощущаем. Правда, мы в небольших долях используем труд гастарбайтеров, которых направляем на участки, где не требуется особая квалификация. Кстати, все они имеют официальные разрешения на работу в Петербурге.

Дмитрий Астафьев, генеральный директор ООО «Маяк»:

– Наиболее значимым для строительного комплекса Петербурга событием является формирование «Санкт-Петербургской территориальной организации российского профсоюза работников строительных специальностей и сервисных организаций Объединения профсоюзов СОЦПРОФ». Для нашей компании значимым событием стало окончание строительства жилого комплекса «Приморский Маяк» на углу Богатырского пр. и Туристской ул.: корпус Б вводится в эксплуатацию в декабре 2007 года, по корпусу В – приемочная комиссия также назначена на декабрь 2007 года.

 **ООО «ИСК»**
Инвестиционная Строительная Компания

тел.: (812) 710-42-49, 710-42-50,
факс (812) 710-42-92,
e-mail: isk_spb@mail.ru

191023, Санкт-Петербург, ул. Садовая, 28-30, корп. 1, пом. 82Н

Организация выполняет следующие работы:

- Строительный, проектный, технологический инжиниринг.
- Выполнение функций заказчика; технический надзор за качеством строительно-монтажных работ.
- Разработка, согласование проектной документации.
- Обследование технического состояния несущих конструкций зданий и сооружений, оснований и отдельных конструкций.
- Оформление и получение организационно-разрешительной документации.
- Выполнение тепловизионного обследования ограждающих конструкций; выполнение, согласование и утверждение энергетических паспортов зданий и сооружений.
- Организация и выполнение строительно-монтажных работ.
- Юридическое сопровождение инвестиционных проектов.
- Оформление правоустанавливающих документов на земельные участки, здания и сооружения.

Лицензия № 278-02-26-0-7826089478-006722-1 от 19.12.2003 Госстрой РФ; Лицензия № 2-781-02-27-0-7826089478-007131-1 от 15.11.2004 Госстрой РФ

ПРОДАЖА

**ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС
С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ 1,6 га
в восточной части г. Кировска.**

**Собственность.
Хорошо развитая
инженерная инфраструктура.
Цена договорная.**

 **331-15-16**

Реклама

| МНЕНИЯ

Какие события, произошедшие в 2007 году в сфере проектирования и архитектуры, вы считаете наиболее значимыми?

Николай Орлов, генеральный директор ООО «Ролудом»:

– В направлении архитектуры глобальных изменений в Санкт-Петербурге за этот год, на мой взгляд, не произошло. Город, конечно, все время вводит какие-то мелкие изменения, например, различные поправки в законодательстве. Но так, чтобы произошло что-то серьезное, что коснулось бы лично нас, например, – такого не было. В нашей же компании значимых событий много. Это открытия комплексов, в которых мы создавали интерьеры: «Родео-Драйв», 1-го корпуса «Сити-Молл», «Фиолент».

Михаил Бренер, руководитель архитектурной мастерской Бренера:

– Думаю, что глобализация в сфере архитектуры дошла наконец и до Санкт-Петербурга. Это свершившийся факт. Уровень петербургских проектов, представляемых на суд зрителей, жителей нашего города, сегодня такой же, как и во всем западном мире. Результаты этого года показали, что уровень строительства и технологий в целом сегодня значительно вырос. Мы способны делать то же самое, что и наши западные коллеги.

Адам Гликман, руководитель научно-технической фирмы «Геофизпрогноз»:

– Безусловно, наблюдается то, что количество разрушений домов неуклонно увеличивается. Современные архитекторы при проектировании объекта не обращают внимания на свойства грунта. Дома рушатся в тех случаях, когда под ними находятся зоны тектонических нарушений. Примеров тому много. На Замшина, 31, корпус 4, возле парка Сахарова, например, есть такой объект, который рушится. «Озеро» на Конюшенной площади появилось тоже по причине тектонических нарушений. Пока архитекторам будет все равно, какой грунт находится объектом, ситуация не исправится.

Ифтихар Арзиманов, руководитель архитектурной мастерской Арзиманова И.Б.:

– Главная проблема этого года связана с предполагаемым строительством Охта-центра. До сих пор не ясно, каким он будет. Ответственные люди говорят о том, что строительство небоскреба противоречит правилам, но ведь пока нет никаких результатов обсуждения этой темы. На дальних рубежах города неоднократно будут всплывать темы возведения 300-метровых зданий. Уже сейчас есть проекты высотного строительства. Думаю, что это делается специально, для отвлечения внимания от основной темы – строительства Охта-центра. Когда будут обсуждаться пять-шесть подобных проектов, то тема Охта-центра на этом фоне может быть забыта. У нас сейчас время затишья перед бурей. Построив Охта-центр, мы нарушим уникальную панораму города.

Никита Явейн, руководитель архитектурной мастерской «Студия-44»:

– Для меня в этом году произошли два главных события: начались работы над восточным крылом Эрмитажа и утверждена концепция строительства пяти небоскребов у Ладужского вокзала. Для меня это как альтернатива Охта-центру.

В городском масштабе ряд крупных событий не является, на мой взгляд, хорошим. Например, проект нового стадиона. Не думаю, что это будет красивое здание. Исчезла вся «летающая» часть, предполагаемая Кисе Курокавой. Все в этом проекте встало на ноги. Не думаю, что будет красивым новый аэропорт. Про Охта-центр я вообще не говорю. Есть тайная надежда, что этот проект не будет реализован. Конкурсы этого года не вызывают положительных впечатлений. Мы в основном портим то хорошее, что есть у нас в городе.

| ПРЕОБРАЗОВАНИЯ

Организованного хаоса быть не должно



Фото Николая Мануйлова

За последнее время в Комитете по градостроительству и архитектуре проделано много большой работы. Об этих изменениях и дальнейших планах КГА мы беседуем с главным архитектором Санкт-Петербурга, председателем комитета Александром Викторовым.

– Александр Павлович, какие новшества вводятся в комитете?

– В Комитете по градостроительству отныне водится электронная система документооборота. И это очень важно. Теперь любой человек, зайдя на наш сайт, сможет проверить, где находятся его документы, в каком отделе. В настоящее время уже подготовлен регламент, в котором прописаны сроки, определенные для рассмотрения документов, каждым из подразделений комитета. И сроки будут соблюдаться очень жестко. Ведь не секрет, что вся та очередь, которая стоит в коридорах КГА, наполовину состоит из людей, имеющих лишь один вопрос: «А где моя бумага?». Так вот этого быть не должно. В канцелярии будут установлены компьютеры, и каждый документ будет зафиксирован, и эта информация будет доступна для всех. Кроме того, установлен определенный порядок прохождения документации по отделам, и этот установленный порядок нарушаться не будет. Исключения составляют лишь поручения губернатора, вице-губернатора и председателя комитета. Порядок электронного документооборота уже разработан и внедрен до наступления нового года. Конечно, такой способ ускорит получение согласований, потому что он завязан на общую систему документооборота городской администрации.

Кроме того, отныне канцелярия не будет принимать недоукомплектованные заявки. Раньше часто бывало так, что клиента жалели и разрешали донести недостающие документы. В результате количество таких «некомплектов», не имеющих обосновывающих документов, неиз-

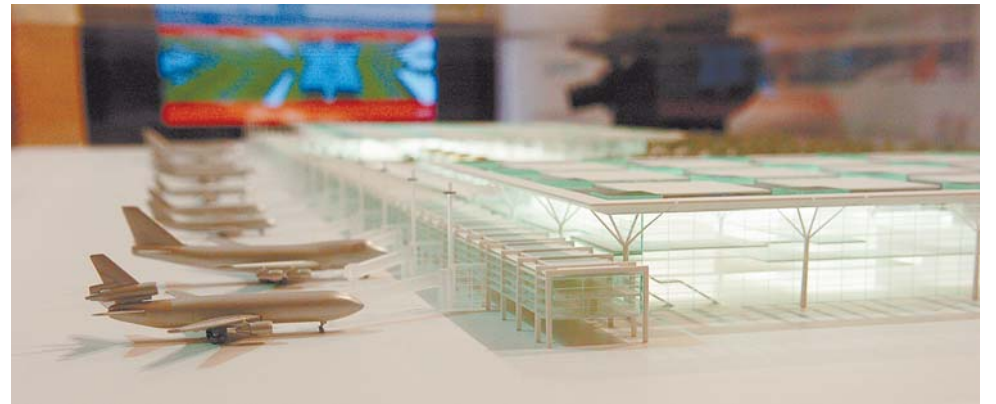
меримо росло. Но по закону комитет не имеет права выдавать документацию без обосновывающих документов, и мы закон нарушать не намерены.

– Как продвигаются работы по аэрофотосъемке города?

– У нас разработана целая программа по совершенно новым технологиям, на это выделено финансирование. В первую очередь работы будут проводиться по тем территориям, которые разрабатываются. Это очень большая работа и позарез нужна городу.

– Расскажите о проведенных в этом году конкурсах.

– Конкурсы в этом году у нас прошли по Пулково – непростой конкурс, международный, прошедший в два этапа. Также



конкурс по «Невской Ратуше» – я считаю, что это удачный конкурс, поскольку среди представленных пяти проектов разбежка между авторскими решениями небольшая – что-то лучше, что-то хуже, но они близки по профессиональному уровню и подготовке. И в конце ноября – финал, а в декабре, подведение итогов по «Юнтолово» – это огромная территория.

Хочу подчеркнуть, что в конкурсе по «Невской ратуше» все команды были совместными, в которых вместе с российскими

ми были и западные архитекторы – кто-то объединился с немцами, кто-то с финнами. Это была наша затея – допустить к конкурсу совместные команды. И сделано это было сознательно и именно потому, что наши архитекторы не имеют того имиджа, который есть у западных имен, и часто, не секрет, бывают ситуации, когда заказчик берет в банке кредит под известную западную архитектурную фамилию, а нанимает российскую команду, которая все сделает. У российских архитекторов, к сожалению, «раскрутки» на таком уровне нет. И такую ситуацию надо менять. Уверен, что российские специалисты способны создавать свои проекты не хуже западных.

Есть еще задумки по конкурсам и очень интересным, но пока говорить об этом не буду.

– Будут ли вноситься изменения в генплан, помимо тех, что уже внесены и согласованы, и каков может быть порядок внесения таких поправок?

– В настоящее время работа над поправками в генплан закончена. Это была очень большая и трудоемкая работа. В законе написано, что следующие поправки могут вноситься лишь через 5 лет, но в любом случае мы будем проводить мониторинг нашего генплана и порядок внесения изменений в генплан должен быть определен – ведь не может быть «мертвого» документа. Однако та процедура внесения поправок, которую мы проводили в течение полутора лет, больше не повторится. Сейчас все поправки и обоснования к ним были сделаны за счет городского бюджета и многие – в счет частных коммерческих интересов. Такого больше быть не должно. Но вдруг мы что-то пропустили или чего-то не учли в силу каких-то объективных причин, поэтому должна существовать возможность внесения поправок в основной градостроительный документ. Мы поможем соблюсти

процедуру внесения поправок, но только в том случае, если предлагаемые изменения обоснованы. Никаких поправок на уровне «я так хочу» быть не может! И инвестор должен иметь достаточно веские основания, чтобы выходить с предложением о внесении изменений в генплан. И должен работать над необходимыми документами к поправкам за свой счет, а не за бюджетные деньги. А процедура принятия поправок проводится по процедуре принятия закона о генплане.

– Недавно на заседании правительства Вы докладывали вопрос о планировке нескольких территорий в очень ярком, красочном виде с хорошим видео-рядом. Так будет всегда?

– Не должно быть в Питере организованного хаоса. Помимо планировочного плоского чертежа проекта планировки комитет будет представлять и пространственные решения, и макеты. Все должно быть структурировано. После того как сделана общая структура по территории, необходимо выпустить регламент на основании согласованного объемного решения по данной территории в целом. После чего будет общеизвестно, что один квартал имеет один регламент – по плотности, по высотности, по разрывам (как требует закон), другой квартал будет иметь и другой регламент. И согласованные объемно-пространственные решения должны быть очевидны для всех.



| ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Развитие города требует пристального внимания к вопросам топографо-геодезического сопровождения градостроительной деятельности.

О новых экспериментальных работах по созданию трехмерной модели фотопланов территорий города рассказывает начальник отдела геолого-геодезической службы Комитета по градостроительству и архитектуре Анатолий Богданов.

– В мире существует много различных способов фотографирования поверхности земли и один из них – так называемое лазерное сканирование. В настоящее время мы запланировали реализовать пилотный проект лазерного сканирования одного из участков города. По результатам аэрофотоаэрирования будет получен аэрофотоплан этой территории в трехмерном измерении.

Залет будет проводиться над определенной территорией на вертолете, и данная съемка позволит сделать снимки как аэро-, так и лазерного сканирования. Совмещение этих материалов позволит «прочитать» территорию достаточно подробно.

– Какая территория города выбрана в качестве пилотного проекта и почему?

– Объект занимает территорию около 7 кв. километров. Этот участок города начинается от Александровской Лавры, (комплекс Лавры также войдет в перечень объектов), занимает кусочек Обводного канала, дальше – производственная зона до Финляндской железной дороги, сама железная дорога, за Невой – территория у Ладжского вокзала, сам вокзал, Заневский проспект. Получается некий треугольник.

– Чем интересна именно эта территория?

– Мы применяли и старались учитывать комплексный подход. Важно, чтобы на одной и той же территории можно было увидеть несколько объектов инженерной структуры, объектов гражданского и промышленного строительства. Если говорить пообъектно, то на этой территории расположены две набережные, исторический объект Александровская Лавра, два моста, – пешеходный и железнодорожный, три станции метрополитена, а также вокзал. В этом проекте мы соединим как элементы, связанные с поверхностью земли, которая будет сниматься с высоты птичьего полета, с геологическим ее строением, то есть с низким горизонтом. Предполагается, что съемка также будет осуществлена на станциях метрополитена, где будет проходить фотографирование или сканирование, начиная с подземного перехода, затем по эскалатору вниз и, наконец, вестибюля.

Плюс к этому будет показано также геологическое строение данных объектов. И все это в трехмерной модели.

С точки зрения застройки на территории расположены и сталинские дома и «хрущевки». Такой вариант с разной застройкой интересен для работы над пилотным проектом.

Сейчас происходит паспортизация фасадов, и мы могли бы предложить проектировщикам, или тем, кто занимается подобными вопросами, рассмотреть новые

Картографическая основа



Фото Николая Малышева



Фото Николая Малышева

системы, новые способы фотографирования и снятия информации новым способом лазерного сканирования.

– Сколько времени нужно на проведение такой съемки?

– Что касается лазерного сканирования, то если делать работу в двухтысячном масштабе, это займет примерно 5 дней на съемку всего Санкт-Петербурга. За один день можно сделать работы по 300 квадратным километрам территории. Если же потребуются съемки в пятисотом масштабе, то времени потребуется больше, поскольку полеты судна будут гораздо ниже. Но в течение месяца залет могут сделать.

– Чем удобен лазерный вариант аэрофотосъемки территорий?

– Лазерное сканирование обладает большей проникаемостью – листья, веток деревьев. Во время аэрофотосъемки с лазерным сканированием импульс от приборов, расположенных в самолете, уходит около 10 тысяч импульсов в секунду, и с каждого метра поверхности отражается 15 точек. Такая съемка обеспечивает боль-

шую точность, большую информативность по тому объекту, который находится внизу. Тем не менее применять только лазерное сканирование нельзя, потому что этот точечный вариант не расскажет о том, какая цветовая гамма у того или иного объекта. Поэтому сканирование обычно совмещается с цифровой аэрофотосъемкой, и делается это одновременно с одного судна.

– Когда начнутся работы по пилотному проекту?

– В настоящее время создано и подготовлено техническое задание. В конце ноября пройдет конкурс, после чего победители приступят к выполнению этой работы.

Конкурс пройдет среди изыскательских организаций. Отмечу, что намерения принять участие в данном конкурсе выразили не только городские компании, но и зарубежные.

Фактически будет проводиться два конкурса – один по геологии и второй по топографии, поскольку есть компании, которые занимаются только топографией. Я предполагаю, что к 1 марта 2008 года работы по пилотному проекту будут завершены.

| МНЕНИЯ

Олег Барков, генеральный директор Knight Frank в Санкт-Петербурге:

– Архитектурная жизнь Санкт-Петербурга приобрела новое качество: вышла на мировой уровень. Сегодня участие мировых звезд в архитектурных конкурсах в Санкт-Петербурге стало для нас уже обычным явлением. Конечно, первый блин бывает комом, как это случилось со второй сценой Мариинского театра. Санкт-Петербург изначально считался международным городом в архитектурном плане. Иностранцы архитекторы прошлых веков заложили основы в градостроительстве. У нас и сегодня очень талантливые архитекторы. Я вижу, как растет новое поколение мастеров. У нас появляются свои звезды. Однако при всем этом хочу отметить, что в 2007 году сильных мегапроектов пока не было. Мне очень интересна дискуссия вокруг Охта-центра. Это, на мой взгляд, политический символ для Газпрома. Для России – это символ энергетической супердержавы. Интересен проект «Невской Ратуши». Это создание нового функционального пространства, деловой среды мирового уровня. Этот проект принципиально изменит район, бывший некогда депрессивным. Заслуживает особого внимания проект Конгресс-центра в Стрельне. Он способствует изменению статуса Санкт-Петербурга. Перед городом открывается возможность проведения конференций мирового уровня.

Андрей Лапко, директор ФГУП «НИИП Градостроительства»:

– Событий, которые особо значимы именно для нашей компании, в этом году было много. Мы завершили разработку четырех схем территориального планирования субъектов РФ: Ямало-Ненецкого, Ханты-Мансийского округов, Республики Марий-Эл и Ярославской области. Разработали архитектурно-градостроительные концепции объектов саммита АТЭС-2012, который пройдет во Владивостоке и на острове Русский. Хочу сказать, что на фоне регионов Петербург, конечно, находится впереди – в разных отношениях. По крайней мере, нормативная база у нас на высоком уровне. Лучше, чем в Питере, наверное, нормативные базы в Москве, но ведь у них своя специфика.

Владимир Щитинский, директор ФГУП «РосНИПИ Урбанистики»:

– Самое важное событие для нас – это начало восстановительных работ нашего здания после десятилетнего перерыва. В дальнейшем это позволит нам повысить объемы работы. В масштабах страны, на мой взгляд, самый главный процесс 2007 года – это усиление позиций Министерства регионального развития. Его роль сегодня стала более значимой в системе правительственных органов. Региональная политика будет приоритетной – значит, будет больше заказов на проектирование в регионах. Должно быть прямое влияние на усиление проектного дела.

Еще одно серьезное событие этого года – принятие решения о проведении олимпийских игр в Сочи. Наш институт занимался проектным обеспечением российской заявки, так что для нас это особо важно.

Юрий Митюрев, руководитель ООО «Архитектурная мастерская Митюрева»:

– Главное, что произошло в этом году – это то, что стало непомерно много работы у всех архитектурных мастерских Петербурга. В городе появились инвестиции, повысилось финансирование проектов.

На мой взгляд, крупных архитектурных событий в этом году не было. Есть текущие задачи. Важно, что стали проводиться конкурсы на проектирование крупных, значимых объектов. В этом году наконец активно стали строить дороги. Строительство кольцевой автодороги, думаю, для всех имеет большое значение. Но это уже не относится к архитектурной теме.



Фото Николая Малышева



Фото Николая Малышева

| ПРИНЯТО

Порядок для главных распорядителей

На последнем заседании Правительства принято Постановление «О мерах по исполнению бюджета Санкт-Петербурга на 2008 год».

По словам председателя Комитета финансов Александра Никонова, «документ подготовлен в целях организации работы исполнительных органов Петербурга и подведомственных им бюджетных учреждений. Он учитывает изменения, внесенные в Бюджетный кодекс РФ в апреле текущего года».

Исполнительская дисциплина органов власти уже давно стала «притчей во языцех». Из года в год треть бюджета в авральном порядке осваивается в последние полтора-два месяца года. Естественно, переходящий остаток растет. Понятно, падает качество выполненных работ, а значит, необходимость выполнять их заново, то есть растут затраты. Ясно, что это не может нравиться губернатору Валентине Матвиенко, как главному хозяйственнику города.

Традиционное неритмичное исполнение бюджета решили нарушить, приняв бюджет на ближайшие 3 года и постановление о порядке его исполнения на месяц раньше, чем обычно. Одним словом, для распорядителей создали идеал-



Александр Никонов, председатель Комитета финансов: «Принятый документ учитывает те изменения, которые были внесены в Бюджетный кодекс весной текущего года»

ные условия. Еще не наступил декабрь, а уже есть все основания для проведения конкурсов. Как отметила Валентина Матвиенко, некоторые главные распорядители этим воспользовались и объявили о конкурсах. Но не все. Кому-то, видимо, недосуг.

Впрочем, проект постановления принимается раньше не только для удобства руководителей, но и в связи с тем, что несколько меняется порядок исполнения бюджета. К примеру, до 10 января главные распорядители уже должны представить в Комитет финансов свои правовые акты, которыми будет определен полный перечень доходов, планируемых в следующем году. Кроме того, отменяется ежеквартальная роспись лимитов финансирования, то есть все, что запланировано на год, может расходоваться в течение года без регулярных переносов, как это было до сих пор. Правда, ужесточается контроль: отныне он будет ежемесячным – по кассовым планам.

Использовать доходы от платных услуг, целевые средства и безвозмездные поступления со следующего года можно будет только на основе генерального распоряжения, которое выдается подведомственным учреждениям главным распорядителем. Это тоже требование Бюджетного кодекса. Форма распоряже-

ния установит Комитет финансов до 1 декабря.

Подводя итог обсуждению, губернатор особо отметила, что качество разработки, обсуждения и принятия основного закона Петербурга «О бюджете» с каждым годом растет. «Вы знаете, – сказала она, – что мы первый регион России, который принял бюджет на 3 года, причем даже раньше, чем обычно. Я хочу поблагодарить депутатов Законодательного собрания за очень качественную и своевременную работу над бюджетом, что дало нам возможность приступить к его исполнению уже сегодня. И поблагодарить Комитет финансов, который раньше, чем обычно, внес постановление «О порядке реализации бюджета». Я бы попросила всех главных распорядителей внимательно изучить этот документ и им руководствоваться».

Губернатор Валентина Матвиенко сообщила, что целым рядом комитетов в этом году уже объявлено достаточно большое число конкурсов по бюджету 2008 года. Однако не всеми, а потому необходимо составить графики объявления конкурсов по всем бюджетным расходам, которые должны утвердить вице-губернаторы, и строго ими руководствоваться.

Все конкурсные процедуры губернатор велела завершить в I квартале 2008 года, что позволит более ритмично исполнять бюджет и не устраивать форс-мажорных обстоятельств.

| СОЗДАНА

Еще одна база

На минувшей неделе правительством было принято постановление о создании государственной информационной системы «База данных по делам об административных правонарушениях в сфере благоустройства».

Докладывал руководитель государственной административно-технической инспекции (ГАТИ) Сергей Бабаев. Он напомнил, что ГАТИ реализует свои полномочия, начиная с июня 2003 года. За это время инспекцией было привлечено к административной ответственности несколько десятков тысяч нарушителей, взыскано свыше 230 млн рублей штрафов. Однако, по его словам, полномочия в части применения мер административного воздействия сегодня реализуют более 20 органов власти, в том числе подведомственный Комитету по печати ГУ «Городская реклама и информация», государственная жилищная инспекция, служба госстройнадзора и экспертизы, администрации районов. И каждый работает в меру собственных сил и понятий.

Вместе с тем федеральное и городское законодательства требуют координации всех органов исполнительной власти, так как «практика показывает, что применение

санкций за повторные нарушения позволяет значительно усилить действенность контроля, увеличить взыскание штрафов за нарушение установленных норм и правил». Но как выявить, повторное или первичное нарушение совершил тот или иной субъект, если каждый сам по себе, а только ГАТИ возбуждает около 6 тыс. административных дел в год? По мнению чиновника, «это возможно сделать на основе единого информационного ресурса, который разработан и опробован в ГАТИ в последние 2 года». Как отмечает Сергей Бабаев, эта система в 2006 году позволила удвоить сумму штрафов и поднять ее до 77 млн рублей в год. Более того, внедрение современной системы контроля позволяет добиться высоких результатов без увеличения штатной численности. Это особенно важно, поскольку проблемы в сфере благоустройства по вине строительных или других организаций в городе возникают очень часто, и выявить злостных нарушителей бывает достаточно сложно.

Губернатор подчеркнула, что новая система позволит обеспечить жесткий контроль использования городских территорий, в том числе и для размещения рекламы. По предложению Валентины Матвиенко, предстоит как можно скорее завершить инвентаризацию строительных объектов, выявить всех, кто не торопится сносить забор после завершения строительства дома, незаконно занимая тротуар или часть дороги, и оштрафовать эти фирмы. По итогам года г-ну Бабаеву придется отчитаться о наведении порядка в этой сфере.

| ПОДДЕРЖКА

Театры премируют

Постановление «О премиях Правительства Санкт-Петербурга коллективам петербургских театров, финансируемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга» было принято единогласно на последнем заседании.

Театры начали премировать после того, как в августе 2005 года Президент Владимир Путин ввел гранты для главных театров страны. По аналогии и наше правительство ввело подобную процедуру. Начали в 2006 году с четырех премий на общую сумму 24 млн рублей. В нынешнем выделены уже 36 миллионов на шесть премий. В итоге оштрафовали театр балета под руководством Бориса Эйфмана, драматический театр имени Комиссаржевской, детский музыкальный театр «Зазеркалье», кукольный театр Сказки на Неве, театр музыкальной комедии, театр имени Ленсовета, Молодежный театр на Фонтанке, театр Марионеток и Большой театр кукол.

Со словами признательности за столь существенную поддержку выступила заместитель председателя по культуре Анна Кучерова. Она напомнила, что «правительство города уделяет большое внима-



Фото Владимира Тилеса

нию развитию театров. В 2007 году на капитальный ремонт и реконструкцию зданий было выделено более 300 млн рублей, на новые постановки – 84 миллиона. Строится два новых здания – для театра Буфф и Молодежного театра на Фонтанке». Но для эффективного развития театра, по ее мнению, «необходимо инвестировать не только в здания, но и в человеческий капитал. И именно эту задачу решает премия правительства театральным коллективам». На 2008 год определили восемь премий на сумму 60 млн рублей. «Поддерживая культуру, мы укрепляем имидж культурной столицы», – справедливо полагает губернатор Валентина Матвиенко.

| УТВЕРЖДЕНО

Правительство на прошедшей неделе утвердило проекты планировки и межевания территории двух городских кварталов. Докладывал вопрос председатель КГА Александр Викторов.

Один из них находится в нежилой зоне «Обухово», ограниченной Дунайским проспектом, Софийской улицей, Складским проездом и Карпатской улицей. Общая площадь нежилой зоны составляет 370 га, проект планировки выполнен на первую очередь – 14,6 гектара. Площадь застроенных территорий в этом квартале составляет около 10 гектаров, 2,12 гектара будут вновь застроены. Территория определена для предприятий инженерно-транспортной инфраструктуры 4-5 класса вредности.



Фото Николая Мануйлова

Спланированы еще два квартала

В настоящее время на этой территории расположены пожарное депо, административно-производственный комплекс автотранспортного предприятия, насосная станция и несколько трансформаторных подстанций, автозаправка, станция техобслуживания, газонаполнительная компрессорная станция. Земельные участки планируется предоставить под строительство автотранспортных и инженерных предприятий. Территория обеспечена водоснабжением, водоотведением, энергоснабжением и теплом.

Основные выезды с участков выходят на Складской проезд и Карпатскую улицу. Планируется сделать подьезды со скоростных трасс – Дунайского проспекта и Софийской улицы.

Второй квартал расположен в самом центре и ограничен улицей Рубинштейна, Щербакимским переулком и Загородным проспектом (общая площадь – 1,67 гектара). Здесь расположены церковь, четыре жилых многоквартирных дома, несколько административных зданий. На свободной площади (0,22 гектара) предполагается построить еще одно административное здание с подземным паркингом на 65 машиномест, встроенной трансформаторной подстанцией и газовой котельной. Так как на территории расположены объекты культурного наследия и зоны с особыми условиями использования территории, к разработке проекта планировки были привлечены специалисты КГИОП.

НАДЗОР И ЭКСПЕРТИЗА

В режиме диалога

В уходящем году органам исполнительной власти регионов передали дополнительные полномочия в сфере государственного строительного надзора и экспертизы.

Реализацией этих нововведений в Санкт-Петербурге занималась Служба государственного строительного надзора и экспертизы. Об этом мы беседуем с начальником Службы Александром Ортом.

– Александр Иванович, каковы итоги работы Службы по внесению изменений в законодательство Санкт-Петербурга?

– Служба оперативно реагирует на происходящие изменения в федеральном и региональном законодательстве. По нашей инициативе правительство Санкт-Петербурга приняло ряд постановлений о внесении изменений в Положение о Службе. Нами издано 42 приказа, которые регламентируют работу по исполнению государственных функций и оказанию государственных услуг.

Стоит отметить, что наш опыт в издании нормативных правовых актов по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию переняли коллеги из комитета Госстройнадзора Москвы.

Совместно с юридическим комитетом проведена экспертиза полномочий, исполняемых Службой, на соответствие действующему законодательству. По замечаниям экспертизы подготовлен проект постановления правительства о внесении изменений в Положение о Службе. Этот проект проходит согласования и будет представлен на рассмотрение правительства в конце IV квартала 2007 года.

В настоящее время Служба оказывает следующие государственные услуги: государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий (шесть видов документации); выдача разрешений на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт), снос объектов капитального строительства; осуществление государственного строительного надзора; выдача заключений о соответствии построенных объектов проектной документации и требованиям технических регламентов, по итогам осуществления государственного строительного надзора; выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

– С какими трудностями пришлось столкнуться специалистам Службы при разработке нормативных документов?

– В процессе работы были выявлены некоторые пробелы в законодательстве. В частности, благоустройство строительных пло-



Фото Владимира Телеса

Учитывая многочисленные пожелания администраций районов Санкт-Петербурга, Служба готова привлечь их к приемке элементов благоустройства новых, реконструированных или капитально отремонтированных объектов. Данное предложение было направлено в Комитет по строительству для подготовки комплекса предложений по расширению полномочий районных администраций.

– Нововведения как-то отразились на работе Службы?

– Мы были готовы ко всем законодательным нововведениям. После вступления в силу того или иного постановления правительства или федерального закона мы оперативно вносили коррективы в свою работу.

В этом году Службе были переданы дополнительные полномочия по проведению единой государственной экспертизы (включая санитарно-эпидемиологическую, экологическую, историко-культурную, условий труда, в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций и промышленной безопасности), а также по осуществлению единого государственного строительного надзора (включая пожарный, экологический, санитарно-эпидемиологический).

В Службе по решению губернатора Санкт-Петербурга был увеличен штат сотрудников: экспертов по проведению ведомственных экспертиз и инспекторов по осуществлению целевых видов надзора.

Служба с начала года провела более трех тысяч проверок качества строитель-

для бюджета Санкт-Петербурга около 9 миллиардов рублей, для федерального бюджета – более 400 миллионов рублей.

– Как осуществлялось взаимодействие с застройщиками? Специалисты Службы разъясняли суть законодательных нововведений?

– Кроме консультаций в приемное время специалисты Службы принимали участие в многочисленных семинарах и конференциях. В этом году Служба провела свое собственное мероприятие. 18 октября прошла конференция по теме «Новые направления в проведении государственной экспертизы проектной документации и осуществлении государственного строительного надзора». Зал не смог вместить всех желающих, поэтому некоторым слушателям пришлось всю конференцию простоять.

Мы готовимся к проведению форума на тему «Государственный строительный надзор и экспертиза. Пути реализации принципа «единого окна» для застройщиков в субъектах Северо-Запада России», который пройдет на этой неделе 28 ноября. На форуме планируется обсудить проблемы системы государственного строительного надзора и экспертизы в регионах СЗФО, разработать рекомендации по совершенствованию существующей нормативно-правовой базы в области строительства, обменяться опытом с нашими коллегами из других регионов. Кстати сказать, о своем участии заявили руководители инспекций Госстройнадзора из Псковской, Новгородской, Калининградской, Вологодской, Ленинградской, Архангельской, Мурманской областей, Ненецкого автономного округа, Республики Карелия.

Кроме этого, в этом году мы открыли свой официальный сайт (адрес в Интернете – www.expertiza.spb.ru). На сайте представлена полная информация о работе Службы: основные направления нашей деятельности, контакты и графики работы специалистов. На сайте застройщик может найти все нормативные документы, федеральные и региональные законы, в соответствии с которыми строится работа Службы. С сайта можно распечатать образцы бланков заявлений, учетных карточек и прочих документов, оформление которых требуется при приеме проектов на экспертизу, при получении разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию.

На сайте также предусмотрена возможность для пользователей обратиться в Службу с вопросом или жалобой. В разделе сайта «Обратная связь» размещены ответы на часто повторяющиеся вопросы о работе Службы. На сайте также представлен раздел для СМИ.

Подводя итоги, хотелось бы сказать, что свою работу с застройщиками мы стараемся строить в режиме диалога. Со своей стороны мы прилагали все усилия, чтобы преобразования в системе Госстройнадзора и экспертизы не вызвали больших затруднений и пошли только на пользу работе строителей.

МНЕНИЯ

Какое событие, прошедшее со времени последнего Съезда строителей, Вы считаете наиболее значимым для стройкомплекса Санкт-Петербурга и Вашей компании в частности?

Андрей Балахонов, президент холдинга «УИМП»:

– Для холдинга «УИМП» уходящий 2007 год был особенно продуктивным и в отношении структурного развития, и реализации проектов. Значимым событием в жизни холдинга стало образование управляющей компании ООО «УИМП-ХОЛДИНГ», целью которой является координация действий компаний холдинга и разработка стратегии развития. В 2007 году в структуре холдинга увеличилось количество подразделений. В состав УИМП вошли новые компании – «УИМП-КОНСАЛТИНГ», которая осуществляет сопровождение инвестиционно-строительных проектов и управление проектами и ООО «УИМП-АЗС-СТРОЙ», специализирующееся на строительстве АЗС, автомоек, СТО; ООО «ПроектВентМонтаж», выполняющее проектирование и монтаж внутренних инженерных сетей; ООО «ПОЛИТЕХ-УИМП-XXI ВЕК», специализацией которого является проектирование, расчет и оптимизация строительных объектов любой сложности.

Важным событием является завершение строительства учебного корпуса Санкт-Петербургского Государственного политехнического университета, поскольку за всю историю холдинга «УИМП» впервые было возведено многоэтажное монолитное здание. Также в этом году в Санкт-Петербурге построены такие крупные объекты, как дистрибуционный склад «Лента», торговый комплекс «Строитель», дилерский центр по продаже автомобилей «Дженерал Моторс», несколько автозаправочных станций компаний Neste, ТНК-ВР, Роснефть; а также торговый центр «Лента» в городе Петрозаводск.

Михаил Петрович, директор ЗАО «Петербургский НИИИград»:

– Очень важно, что в уходящем году был принят очень важный закон «Об автомобильных дорогах», касающийся сферы транспортного строительства. Главное в нем – явные намерения к восстановлению научного подхода к планированию транспортной инфраструктуры. Вообще сейчас происходит важный процесс – после длительного периода разобщенности, во время которого мы учились жить врозь, мы снова учимся жить сообща, учитывая интересы различных сторон. В том числе – и в строительном деле. В целом же могу сказать, что в будущем мы смотрим с оптимизмом. Уверены, что у нас будут заказы, а значит – без работы мы не останемся.

Более того, у нас даже хватает времени на инициативную разработку некоммерческих проектов. Так, в 2006 году мы разработали четыре варианта реконструкции Невского проспекта, а вместе с архитекторами из Петербурга и германского города Коттбуса за неделю сделали также четыре проекта реконструкции площади Восстания – с безболезненным отводом транспортных потоков и пешеходным пространством, без коммерческой жесткости. Мы просто попытались одушевить этот кусочек нашего города, сделать эту площадь не транспортной, а человеческой...

Адам Гликман, руководитель научно-технической фирмы «Геофизпрогноз»:

– Безусловно, наблюдается то, что количество разрушений домов неуклонно увеличивается. Современные архитекторы при проектировании объекта не обращают внимания на свойства грунта. Дома рушатся в тех случаях, когда под ними находятся зоны тектонических нарушений. Примеров тому много. На ул. Замшина, 31, корпус 4, возле парка Сахарова, например, есть такой объект, который рушится. «Озеро» на Конюшенной площади появилось тоже по причине тектонических нарушений. Пока архитекторам будет все равно, какой грунт находится под их объектом, ситуация не исправится.

НАШ ОПЫТ В ИЗДАНИИ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ ПО ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЙ ПЕРЕНЯЛИ КОЛЛЕГИ ИЗ КОМИТЕТА ГОССТРОЙНАДЗОРА МОСКВЫ

щадок и построенных объектов остались вне рамок правового регулирования на уровне федерального законодательства. Ранее подготовительные работы (например, испытание грунтов сваями, снос зеленых насаждений, разборка зданий и сооружений на строительной площадке) предусматривались законодательством. В связи с внесением изменений в Градостроительный кодекс эти работы были отнесены к строительству. Однако если рассмотреть процедуру получения разрешительной документации, получается, что застройщик не сможет получить разрешение на строительство до тех пор, пока не проведет подготовку земельного участка, разработает проект, получит положительное заключение государственной экспертизы.

Чтобы восстановить логику процесса оформления документации, необходим был документ, разрешающий проведение подготовительных работ. Были внесены соответствующие изменения в Положение о Службе и был разработан распорядительный документ – ордер на производство работ, связанных с изменением благоустройства.

ва, по итогам которых было наложено более 300 штрафов за нарушения в области строительства.

На 1 ноября 2007 года специалисты отдела выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию Службы оформили 265 разрешений на строительство и 96 ордеров на временное изменение благоустройства (подготовительные работы), 441 заключение о соответствии объекта установленным требованиям, 420 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

За 10 месяцев 2007 года Служба выдала 1076 положительных и 227 отрицательных заключений государственной экспертизы. В процессе экспертизы документации с бюджетным финансированием специалисты Службы путем сопоставления проектов с действующими строительными нормами и правилами смогли сократить заявленную сметную стоимость данных проектов. Не секрет, что застройщики пытаются искусственно завысить цену объекта строительства. Таким образом, Служба сэкономила

| МНЕНИЯ

Какое событие, прошедшее со времени последнего Съезда строителей, Вы считаете наиболее значимым для стройкомплекса Санкт-Петербурга и Вашей компании в частности?

Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж»:

– Рынок сейчас развивается от точечного строительства домов в уже обжитых районах к комплексному развитию еще не освоенных территорий. Это позволяет не просто строить дома, но создавать целую среду обитания, предусматривая в новых кварталах все то, чего не могли предусмотреть советские планировщики 20, 30 или 50 лет назад. В 2008 году будут выведены в продажу первые очереди жилых комплексов на территориях, предназначенных под комплексную застройку. В продаже появятся комплексы «Балтийская Жемчужина», «Славянка», «Кудрово» и «Каменка». На остальных крупных участках будет проводиться подготовка инженерных коммуникаций.

Еще одна тенденция – дома тянутся вверх. Высотное строительство в Петербурге подстегивается быстрым ростом цен на земельные участки. С другой стороны, в историческом центре города и примыкающих к нему районах высота зданий ограничивается соответствующим регламентом, что препятствует возведению небоскребов в центре. Углубляться же в землю, строить подземные комплексы – это гораздо более трудоемкое и дорогое занятие, чем возведение наземных сооружений. Таким образом, по нашим прогнозам, высотные дома будут активно появляться в нецентральных районах Петербурга, а подземные комплексы – лишь в некоторых ключевых местах исторического центра.

Текущий год подтвердил большой потенциал ипотечного кредитования в России. К концу года возможно начало нового подъема рынка. Отчасти это будет связано с новым витком развития ипотеки после потрясений финансового кризиса. Сейчас в целом по Петербургу на первичном рынке доля квартир, продаваемых в ипотеку, составляет 15 процентов. Мы ожидаем рост этого показателя до 25 процентов к концу 2008 года. В компании «Строймонтаж» доля ипотечных кредитов в общем объеме продаж уже достигла 70 процентов.

Перспективы изменения цен, развитие ипотеки, создание транспортной и инженерной инфраструктуры при освоении крупных территорий – именно эти вопросы будут обсуждаться участниками строительного рынка в 2008 году. По нашим оценкам, в следующем году никаких сюрпризов от рынка жилья ожидать не придется. Строительный рынок сейчас находится в стадии стабильного роста, в темпах, сопоставимых с инфляцией. В следующем году цены на жилье вырастут на 10-15 процентов. При этом произойдет более четкая сегментация рынка. Окончательно сформируются и кристаллизуются в сознании покупателей такие термины, как жилье экономкласса, комфорт-класса, бизнес-класса, квартиры «премиум» и De luxe. Покупатели станут более разборчивы и требовательны. Девелоперы будут идти навстречу пожеланиям клиентов, предлагая новый уровень качества и сервиса.

Василий Селиванов, генеральный директор компании Seil City:

– Правильнее отмечать не событие, а результат, который заключается в развитии рынка, в эволюции девелоперского менталитета, благодаря которой мы переходим от понятия квадратного метра эффективной площади к понятию качественной среды обитания. Надеюсь, в будущем это выразится в успешных, конкурентных, с мировой точки зрения, проектах.

| БОЛЬШИЕ ПРОЕКТЫ

Стадион для чемпионов



Фото: Николай Мануйлов

Недавно губернатор Валентина Матвиенко заявила о том, что первый матч на новом стадионе, который строится на Крестовском острове, наша футбольная команда «Зенит» должна провести в марте 2009 года.

Это заявление губернатора в очередной раз подтверждает решимость города построить стадион в очень короткие запланированные сроки. О том, как в настоящее время идут работы на стадионе, мы побеседовали с генеральным директором компании ООО «АВАНТ» Григорием Фельдманом.

– Григорий Ефимович, что сейчас делается на стройплощадке, какие проводятся работы и не мешают ли строительству наступившие морозные дни?

– Сразу отмечу, что никакой остановки работ на стадионе из-за зимы быть не может, и наступившие морозные дни никак не могут стать препятствием для строительства. Мороз является затруднением – конечно, хотелось бы, чтобы было тепло и сухо – в таких условиях работать комфортнее. Но погода – объективная вещь. И даже лучше, чтобы зимой был мороз, и земля замерзла, чтобы по ней можно было ездить, а не тонуть в грязи.

Сейчас на территории строительства ведутся работы по организации свайных полей и устройству монолитных ростверков. 8 тысяч свай сделаны, уже пошли на 9 тысячу, сделаны ростверки и заканчивается выдача рабочей документации под нулевой цикл.

В целом для возведения стадиона потребуется около 10 тысяч буронабивных свай. Технология бурения скважин и набивки свай бетоном в отличие от других известных устройств фундамента позволит обеспечить наиболее надежную основу всего масштабного сооружения – стадиона. Расчетная нагрузка каждой сваи диаметром 520 мм составляет 180 тонн.

Недавно определились со сложнейшим вопросом – решением свайных оснований под пилоны. Задача была поставлена двум разным независимым друг от друга командам расчетчиков, расчеты проверялись и перепроверялись. И сейчас наконец обе команды специалистов пришли к одним и тем же выводам в расчетах, создана математическая модель. Теперь в течение недели будут выданы рабочие чертежи. Это была последняя часть свайного поля, которая до этого времени не делалась. Здесь, кстати, надо отметить очень важный момент. Дело в том, что по проекту Курокавы нагрузка на крышу не распределенная, а концентрированная, и приходится на восемь пилонов. Пилоны эти, как известно, на-

клонные, из-за чего возникает не только вертикальная нагрузка, но и горизонтальная, так называемый распор. И нагрузка эта превышает 3000 тонн на каждый пилон. Чтобы пилоны нести такую нагрузку, ему надо во что-то упереться, иначе он просто «поедет», как «поехали» бы ноги человека, стоящего на льду и упершегося руками в стену. А упереться-то не во что, грунт сверхслабый, вода уже на 1-1,5 метра стоит. Вот и пришлось проектировать под пилоны специальные отдельные свайные поля. Всего их 1400 штук надо. Из буресекующихся свай 1,5 метра в диаметре каждая. Было рассмотрено несколько вариантов, пока на этом не остановились. С инженерной точки зрения, очень сложный вопрос был, но вот, справились.

Есть все основания полагать, что мы до конца года завершим нулевой цикл строительства стадиона – это свайное поле, ростверки и, разумеется, земляные работы.

– В настоящее время проект строительства стадиона на Крестовском находится на рассмотрении Главгосэкспертизы. Какие вопросы у экспертов и каковы сроки проведения экспертизы?

– Экспертиза – это очень важная вещь. И очень сложная, особенно такого объекта, как наш стадион. Мы строим уникальный объект, в котором масштабный технологический процесс связан с высокой скоростью его реализации. Перед нами стоит масса задач, которые до сегодняшнего дня при строительстве спортивных сооружений не решались нигде в России, возможно, даже в мире. Мы за полгода спроектировали стадион с нуля – это достижение для книги рекордов Гиннеса...

По закону экспертиза должна быть проведена в течение 3 месяцев. И я уверен, что

таких проектов в Главгосэкспертизу еще не поступало. Мне нравится, как работают эксперты, – они приглашают проектировщиков ЦНИИСК им. Кучеренко – просят разъяснений по тем или иным вопросам, и это очень позитивный нюанс.

В первую очередь эксперты проверяют конструктив, эксплуатационную безопасность. После этого будут проверяться вопросы оптимальности принятых инженерных решений. И если эти конструктивные решения будут приняты и безопасными, и оптимальными, тогда экспертизе подвергнется сметный расчет – сколько же эти решения стоят? Ведь смета – это ничто иное, как финансовое выражение инженерных решений.

Я не сомневаюсь, что в плане безопасности проекта расчеты генеральных проектировщиков неправильными быть не могут, поскольку математическая модель строящегося стадиона уже создана и испытана. Если приняли архитектурную концепцию, то по ней выдается заказчиком ТЗ. По заданию делаем проект. Сделали – эксперты проверяют, безопасно ли решили воплотить замысел архитектора, а с другой стороны, не перегнули ли планку в плане запаса прочности и т.д. Ведь каждый дополнительный кубометр бетона – это деньги. И вот, когда уже по технической части все обо всем согласилось, то считаем, сколько же это техническое воплощение замысла архитектора стоит будет. Такая вот логика. По нашему мнению, экспертиза должна быть закончена в этом году.

– В октябре пришла печальная весть – ушел из жизни Кисе Курокава. Кто теперь осуществляет архитектурный надзор за проектом великого японского мастера?

– Преемником господина Курокавы стал японский архитектор Масахиро Камен. Он уже приезжал в Петербург, и мы беседовали по проекту, обговаривали все его сложности, сметы. Все наши решения он одобряет.

Напомним, что при разработке проекта специалисты учитывали в первую очередь сохранение контура насыпного холма, двух спортивных павильонов и парадной лестницы, находящихся под охраной КГИОП. Благодаря стационарной кровле в виде круга и четырем «мачтам»-опорам, будущий стадион напоминает космический корабль. Стадион рассчитан на 62 тысячи зрителей. Будущий стадион по проекту разделен на семь уровней, два из которых – подземные. На первых двух уровнях будут располагаться автомобильные стоянки для VIP-гостей, коммерческие, технические помещения и спортивная зона для футбольных клубов. Вход для зрителей будет обеспечен на третьем уровне. Проектированием выдвинутого поля размером 120x80 метров занимается фирма АВМ, а раздвижной крыши – немецкая компания Werner Sobek Ingenieure. Крыша стадиона диаметром 286 метров, а ее центральная часть будет сдвигаться и раздвигаться за счет пневматических подушек, расположенных между металлическими фермами. Кровля новой футбольной арены будет выполнена из алюминиевых конструкций, а мачты – из стали.



Фото: Николай Мануйлов

| БОЛЬШИЕ ПРОЕКТЫ

– **Внесены ли какие-то изменения в первоначальный проект стадиона?**

– То, что господин Курокава представил на макете стадиона, и то, что он представил в чертежах – вещи немного разные. По тому проекту, который представлен в чертежах, мы не отступили ни на йоту. У нас есть чертежи с личной печатью и личной подписью господина Курокава на каждом листе проекта. Мы работаем по чертежам, и здесь не надо фантазировать.

Что сейчас поменялось в проекте? По сравнению с чертежами, практически ничего, а по сравнению с макетом – появилось остекление. Может быть, уменьшилась воздушность по сравнению с первоначальным проектом, зато появился здравый смысл – в помещении, где снизу и сверху находятся полуметровые окна по всей длине окружности стадиона (ровно через полчаса люди просто замерзнут в холодное время года). Кстати, Кисе Курокава сам подтвердил эти изменения.

Кроме того, появились широкие колонны, которые японский архитектор не предусмотрел, и третье – это крыша, которая будет волнообразной, а не плоской, как было предусмотрено ранее.

– **Масштабы, короткие сроки (стадион должен быть построен до 30 ноября 2008 года), заявленный класс «элит» будущей спортивной арены... С какими проблемами Вы сталкиваетесь?**

– Мы строим уникальный объект. Перед нами стоит масса задач, которые до сегодняшнего дня при строительстве спортивных сооружений не решались нигде в мире. Нет стадионов такого уровня в таких широтах, на таких грунтах и возводи-

мых в столь короткие сроки. Просто нет, и все, и не было никогда.

Ну, например, стадион рассчитан на 62 тысячи зрителей, значит, необходимо 62 тысячи сидений, которые надо где-то складировать. Невозможно сначала построить стадион, а потом монтировать эти сиденья, время не позволяет. Значит, это нужно делать во время строительства, когда будет делаться чаша. Одновременно с монтажом сидений будет возводиться металлическая крыша, естественно, способом сварки. Это потребует зачехлить сиденья. Нужно 62 тысячи чехлов. Это только один небольшой вопрос, и таких неожиданных аспектов – тысячи.

Двухлетний график строительства стадиона усложняет проект строительства стадиона в разы. У нас нет возможности

все делать последовательно, надо все делать по совмещенному графику.

Для крыши стадиона необходимо заказать металл, а только его поставка из Европы займет 16 недель и столько же – изготовление 55 тысяч тонн металлических конструкций. Итого – 8 месяцев. Ко времени поставки металла должен быть готов причал, необходимо состыковать график прихода металла с монтажом сидений, монтажом цифрового видеотабло, инженерного обеспечения, кабелей, системы телефонии...

Этот объект, конечно же, сложный, но ничего страшного в этом нет. Должны справиться. До конца текущего года нулевой цикл строительства стадиона будет завершен. В начале следующего года мы приступим к возведению трибун.



Фото Николай Малышев

| ПЛАНЫ

Московская товарная готова к освоению

Сегодня уже не секрет, что ОАО «РЖД» вкладывает значительные средства в развитие города. К примеру, в строительство путепровода «Александровская ферма», который соединит два крупнейших района, реконструкцию Американских мостов, подсветку зданий вокзалов, строительство Детской железной дороги от Петербурга до Царского Села с восстановлением царских вокзалов, которая одновременно будет и туристическим маршрутом.

Здесь же можно отнести развитие территории Московская-Товарная. Вопрос назрел еще тогда, когда решили строить новую скоростную трассу между двумя столицами. Кроме того, город давно мечтал об освоении центра от промышленных предприятий, в том числе и обслуживающих железную дорогу. Вот и возникла идея передислокации грузового двора на подходящую территорию, которая позволит не только разместить современное депо для простоя и ремонта вагонов, но и прочие предприятия, помогающие исполнять функцию перевозки пассажиров и грузов.

ДОРОГА ПЕРЕЕДЕТ В ШУШАРЫ

В промзоне Шушары был выбран и приобретен в собственность участок в 18 га, а с прилегающими территориями – более 40 га. В настоящий момент проект планировки этой территории уже утвержден на правительстве, разрабатывается проект межевания, до конца 2009 года будет построен и передан железной дороге весь комплекс зданий, в которые и переместятся службы дороги с Московской-Товарной. Что касается 24 га в центре города, то при формировании территории было выделено два земельных участка, которые будут разделены вновь построенной улицей, проложенной до Обводного канала, а впоследствии и путепроводом по ул. Черняховского.

При разработке архитектурной концепции решали две проблемы – сочетание с окружающей застройкой и зарубежный

опыт развития подобных территорий. Таким образом, родилась архитектурная концепция, которая является симбиозом идей архитектурного бюро «Евгений Герасимов и партнеры» и молодой, но достаточно амбициозной лондонской компании, под названием Real estate studio. В 2006 году эта фирма получила на выставке MIPIM золотую медаль за планирование бывших промышленных зон. Центром данной территории является восстанавливаемая в настоящее время церковь Феодоровской иконы Божией матери, которая в 2013 году должна быть полностью реконструирована к 400-летию дома Романовых.

ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ

В рамках данной концепции будет построено порядка 800 тысяч кв. метров недвижимости разного назначения, которые подпадают под понятие общественно-деловая зона: гостиницы, паркинги, бизнес-центры, в том числе 30–40 процентов – жилье. На территории нет памятников архитектуры, это упрощает ситуацию. Основная идея соединить церковь со своеобразной пешеходной зоной, которая будет идти до самого Обводного канала. По краям квартала офисы, внутри – жилье, гостиницы. Вся территория делится на классы.

Первая – до будущего виадука, вторая – от школы с бассейном на 1000 детей до парка и третья – до Обводного канала. На каждом участке возможна гибкая планировочная структура в зависимости от рынка. Планируется построить пять детских садов, одну большую школу, паркинги на 5400 машиномест и элитное жилье для 5 тыс. человек. Предусмотрены также и все объекты социальной инфраструктуры.

Расположенную на этой же территории Боткинскую больницу предполагается отсюда вывести в одну из двух инфекционных больниц, строительство которых запланировано на следующий год.

Кроме того, серьезная работа предстоит по выносу сетей и по строительству станции для скоростного поезда. По достигнутой договоренности она будет построена в трехстах метрах от ныне существующего вокзала. Президент ОАО «РЖД» Владимир Якунин обратился с просьбой к губернатору Валентине Матвиенко подвести выход со станции метро к этой новой станции, чтобы люди могли с одного скоростного транспорта пересесть на другой – подземный. Освоение данной территории начнется в 2010 году, как только дорога ее освободит.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



Центром данной территории является восстанавливаемая в настоящее время церковь Феодоровской иконы Божией матери

| МНЕНИЯ

Илья Еременко, генеральный директор Центра развития проектов «Петербургская Недвижимость»:

– Я бы отметил не отдельное событие, а важную тенденцию: в течение года девелоперы приобрели на земельных аукционах несколько десятков крупных территорий вокруг города, что говорит о переходе рынка от локальных строительных проектов к комплексному территориальному развитию.

Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Каждый год – это новый этап в жизни строительного комплекса. Были опасения, что он будет очень сложным, и я рад, что они не оправдались. Говорили, что старые запасы земельных участков, полученные еще «целевой», иссякают, и это может привести к снижению темпов строительства. Но объемы ввода жилья неизменно растут. Говорили, что многие строительные компании уйдут с петербургского рынка – и этого не произошло.

Есть, конечно, трудности: мало проведено в этом году земельных торгов, небольшие участки не продавались совсем, остаются проблемы с подключением новых объектов к электросетям, но это преодолимые трудности. Важно, что сейчас для строителей определены ясные правила игры, они достаточно жесткие, но рыночные. Им надо соответствовать – Градостроительный кодекс един для всей страны.

Екатерина Немченко, заместитель генерального директора ООО «Городская Домостроительная Компания» по недвижимости и маркетингу:

– Самым важным событием для строительного комплекса Санкт-Петербурга стало проведение аукционов на право комплексного освоения больших территорий. Переход к строительству жилых кварталов и целых новых микрорайонов давно назрел. За этот год произошел качественный скачок – правительство Санкт-Петербурга продемонстрировало нетолько заинтересованность, но и обещало предпринять конкретные шаги для помощи инвесторам в освоении новых, инженерно не подготовленных земель. Пустыри преобразятся, горожане получат качественно другую среду проживания – комфортные дома, современные инженерные системы, возможность спокойно припарковать свой автомобиль, хорошо отдохнуть. Появятся новые поликлиники, детские сады, школы, торговая инфраструктура. И именно в этом году Санкт-Петербург окончательно сделал выбор в пользу такого развития.

Для нашей компании самым значимым событием стало переименование. До июля 2007 года наша компания называлась ООО «Гатчинский ДСК». За 6 лет активного развития наше прежнее имя перестало соответствовать задачам, которые решает сегодня компания, и ее месту на рынке Санкт-Петербурга. Наше новое название – «Городская Домостроительная Компания».

Матвей Закашанский, генеральный директор ЗАО «Строительное объединение «М-ИНДУСТРИЯ»:

– Среди значимых событий, произошедших в петербургском строительном комплексе, стоит отметить снижение процентных ставок по программам ипотечного кредитования, несмотря на негативные мировые тенденции в данном секторе.

В этом году мы первые на петербургском рынке осуществили совместную с Балтинвестбанком программу, согласно которой процентная ставка составляет 9 процентов годовых в рублях на инвестиционный период. А совсем недавно «М-ИНДУСТРИЯ» и «ВТБ 24» опять же первыми в нашем городе приступили к реализации ипотечной программы без первоначально-го взноса.

| МНЕНИЯ

Какое событие, прошедшее со времени последнего съезда, Вы считаете наиболее значимым для дорожно-строительной отрасли Санкт-Петербурга и Вашей компании в частности?

Владимир Федоров, главный технолог ЗАО «Лендорстрой-2»:

— За прошедший год произошло сразу несколько знаковых событий, в которых мы приняли непосредственное участие. Так, мы завершили благоустройство вокруг станции метро «Парнас», причем без ее закрытия, и полностью вписали ее в городскую транспортную инфраструктуру. А 10 октября мы сдали Митрофаньевское шоссе, на котором работали два года. Эта долгожданная трасса — кстати, подобные объекты не вводились в строй в нашем городе с 1975 года! — связала центр Петербурга с южными районами. Она должна здорово помочь в решении транспортных проблем. К тому же мы сумели показать свои возможности как генерального подрядчика.

Уже по окончании съезда, в декабре, мы планируем завершить транспортную развязку на пересечении проспекта Маршала Жукова и дороги в Угольную гавань. Она позволит увеличить пропускную способность Лесного порта и Угольной гавани, тем более что в перспективе будут сделаны выходы с нее на КАД и ЗСД. Наконец, предстоит большая работа по строительству подъездных дорог и в целом улично-дорожной сети в новой промышленной зоне «Шушары».

Сергей Шпаков, главный инженер ГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербурга»:

— В прошедшем году мы закончили Второй вантовый мост. Не менее значимый объект — южный участок КАД, который пролегает от Московского шоссе до Таллинского. Самое главное, по нему отныне можно спокойно ездить.

Вообще про этот отрезок кольцевой автодороги следует, видимо, сказать отдельно. Ведь еще в 60-е годы шла речь о том, что он должна соединить все федеральные трассы, пролегающие в окрестностях нашего города, построенного по радиальному принципу, в единое целое. И вот эти планы начинают сбываться. Причем, если на КАДе есть участки, на которых еще не уложен верхний слой асфальта, то на этом все работы произведены. Добавим к этому уникальную трехуровневую развязку, а также возведение семиметровой армогрунтовой насыпи, без которой пришлось бы сносить около 500 частных гаражей, и понимаешь, что сделано действительно многое. Кстати, кроме всего прочего, армогрунтовая насыпь позволила нам провести трассу над железнодорожной веткой, а внутри ее оборудована сложная система отвода воды.

Юрий Владимиров, заместитель генерального директора ЗАО «Центр диагностики строительных конструкций»:

— После последнего съезда строителей мы проводили полное комплексное обследование моста Лейтенанта Шмидта и Вантового моста. Сами понимаете, эти объекты вполне можно отнести к разряду вековых. А главная проблема в строительном комплексе Петербурга такова — из-за сумасшедшего бума проявилась острая нехватка специалистов самых различных профилей. Например, нам явно не хватает инженеров. И эти трудности касаются практически всех компаний.

Владимир Шаранов, директор строительства №3 ЗАО «Трест Ленмостстрой»:

— Важным для нас стало строительство путепроводной Пискаревской развязки. Этим мы занимались весь год. В конце ноября планируется пуск объекта — моста, тоннелей, дорог. Потом займемся благоустройством. В целом же считаю, что строительный бизнес Петербурга идет по правильному пути.

| РЕЗУЛЬТАТЫ



Фото: Николай Малышев

К предстоящему Съезду строителей дорожная отрасль Санкт-Петербурга пришла с хорошими результатами. За этот год сделано многое. И об этом говорят открытые после реконструкции магистрали, новые объекты. Дорожникам есть чем гордиться.

Председатель Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Олег Виrolайнен не устает повторять, что их деятельность всегда на виду. И если что-то идет не всегда гладко, как хотелось бы, они стараются учесть недочеты, чтобы исправить их и не повторять ошибок прошлого.

— Олег Арвович, в этом году Ваш комитет работал достаточно интенсивно. Как Вы считаете, много ли стало хороших дорог в городе?

— Нам в этом году удалось реализовать множество масштабных проектов, которые были заложены в программе городского правительства. Бюджет этого года дал нам возможность привести в порядок множество петербургских магистралей. В результате в этом году 70 процентов улиц приведено в нормативное состояние. Надемся через три года эту цифру довести до 92,5 процента.

В адресной программе текущего ремонта на 2007 год около 90 адресов. Значимую часть этих работ дорожники выполнили в ходе подготовки города к Международному экономическому форуму. Были приведены в порядок 1-я и Съездовская линии, Большой проспект В.О., 24-я и 25-я линии В.О. (от Большого пр. до Малого пр. В.О.), набережная реки Смоленки, площадь Морской Славы, часть Пулковского шоссе и другие.

Завершен ремонт участка южной набережной Обводного канала от Рыбинской ул. до Старо-Петергофского проспекта. 17 ноября сдан в эксплуатацию Лиговский проспект. По нему пошли новые, современные трамваи. Ушли с маршрутов «газели», освободив место социальным автобусам большей вместимости. На проспекте устроена выделенная полоса для общественного и специального транспорта. Это пилотный проект. И на результаты эксперимента мы будем ориентироваться в будущем.

В адресную инвестиционную программу Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству на 2007 год вошли 53 объекта. Многие знаковые для города объекты капитального строительства и реконструкции уже завершены в текущем году. Среди важнейших: Синопская набережная на участке от наб. Обводного канала до ул. Монсеенко, мост Лейтенанта Шмидта, Митрофаньевское шоссе. В конце ноября намереваемся открыть для движения Пис-

Обновленные магистрали и пилотные проекты

каревский проспект. В целом мы заявили, что до конца года будет сдан 21 объект.

— Какие проекты ждут нас в ближайшее время?

— В этом году начнется реализация таких сложных и значимых объектов, как реконструкция Суздальского проспекта на участке от Выборгского шоссе до ул. Руставели, строительство продолжения Софийской улицы до пересечения с автодорогой на Колпино с устройством выхода в промзону «Металлострой», реконструкция Лазаревского моста через р. Малую Невку с подходами и др., также начнется строительство моста в створе острова Серный, который свяжет Петроградскую сторону с Васильевским островом, продолжится строительство южного участка Западного скоростного диаметра и начнется строительство Орловского тоннеля.

Начиная с этого года, в конкурсных процедурах находятся проекты Приморского транспортного узла. Этот узел на пересечении ул. Савушкина и Приморского пр., включает в себя пять комплексных проектов, которые позволят в целом разрядить ситуацию не только в северной части Приморского района, но и на Комендантском аэродроме и вылетной магистрали Приморского шоссе. Реализация этих проектов даст возможность улучшить транспортную ситуацию на ул. Савушкина, Приморском шоссе, в районе ст. метро «Черная речка». Но прежде чем приступить к этим работам,

объектов с подключением Западного скоростного диаметра, кольцевой автомобильной дороги к 3-4-му району грузового порта, которые сегодня являются основными грузополучателями или переработчиками грузов. Мы изыскали средства из городского бюджета для того, чтобы начать первоочередные работы уже сейчас. В этом году будут выполнены подготовительные работы на сумму почти 700 млн рублей, а в следующем году должны быть обеспечены соединение ЗСД с 3-4-м районами порта. И тем самым практически будет снята проблема трафика грузового транспорта в районе Большого морского порта и улично-дорожной сети.

В этом году будет разыгран конкурс на второй этап строительства Пискаревского проспекта от пр. Руставели до КАД. В промежутке между этапами должна быть построена транспортная развязка на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных. Готов проект ремонта Большой Коношенной улицы. Бульвар планируется сохранить на всем протяжении улицы. На будущий год данный объект включен в программу капитального ремонта с сохранением бульвара на всем протяжении улицы. Никакой реконструкции в виде разреза бульвара, ограничения количества деревьев не будет. Бульвар останется таким, какой он есть сейчас, но часть его будет выполнена гранитом. Расширение проезжей части нечетной стороны улицы будет произведено за счет сокращения ширины тротуаров.

БЮДЖЕТ ЭТОГО ГОДА ДАЛ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЕСТИ В ПОРЯДОК 70 ПРОЦЕНТОВ ГОРОДСКИХ УЛИЦ. ЧЕРЕЗ ТРИ ГОДА ЭТА ЦИФРА СОСТАВИТ 92,5 ПРОЦЕНТА

дорожники должны построить Коломяжский путепровод. Его строительство начнется в этом году. На очереди Московский транспортный узел, который включает в себя строительство развязок на пересечении Пулковского, Волхонского шоссе и Дунайского проспекта. Этот проект находится «на выходе» и уже рассматривался на технических советах. На совещании с участием губернатора он получил одобрение, и проектировщики активно работают над завершением первой стадии проекта.

На сегодняшний день в КБДХ приступают к проектированию развязки на пересечении Дунайского пр. и Московского шоссе, который будет увязан с проектом строительства надземного экспресса. Трасса надземного экспресса войдет в составную часть путепровода, который строится в створе Московского шоссе и Дунайского проспекта.

Мы не раз говорили, что очень большая часть средств из городского и федерального бюджетов выделяется на строительство

| СПРАВКА

Сегодня протяженность улично-дорожной сети Санкт-Петербурга составляет более 3 тыс. км, общая площадь проезжей части улиц, дорог, проездов и набережных — 54 млн кв. метров. На обслуживании у Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству находится 403 моста, 37 путепроводов, 32 тоннеля, 154,2 км укрепленных набережных.

В этом году начался ремонт пешеходных зон. Пока идут подготовительные работы, но уже можно видеть начало работ на пешеходной зоне вдоль Сената-Синода, Манежа и частично на Исаакиевской площади. Все пешеходные улицы, у которых истекает гарантийный срок, будут отремонтированы.

На следующий год на финансирование наших проектов надеемся получить более 40 млрд рублей.

— А что ожидается в долгосрочной перспективе?

— В настоящее время комитет занимается разработкой Концепции совершенствования и развития дорожного хозяйства на период до 2015 года.

Это будет своего рода программный документ, определяющий направления и целевые показатели развития улично-дорожной сети, включающий перечень мероприятий, реализация которых направлена на повышение эффективности работы дорожного хозяйства Санкт-Петербурга. Программа будет объединять перечень мероприятий по совершенствованию и развитию улично-дорожной сети, в ней будут определены необходимый объем и источники финансирования работ по строительству и реконструкции, ремонту и содержанию дорожных объектов, рассчитана социально-экономическая эффективность программных мероприятий.

Сегодня улично-дорожная сеть Санкт-Петербурга характеризуется высоким уровнем загрузки и несоответствием ее

РЕЗУЛЬТАТЫ

параметров объемам движения. Это привело к тому, что на отдельных участках магистралей скорость движения в часы пик стабильно не превышает 8-10 км в час, что в пять раз ниже уровня показателя двадцатилетней давности (30-40 км в час). В сложившейся ситуации комитетом предусматривается комплекс мероприятий по совершенствованию планировочной структуры существующей улично-дорожной сети (особенно в исторической части города), развитию дорожной сети, обеспечивающей подходы к крупнейшему в России Морскому порту Санкт-Петербурга, пассажирскому терминальному комплексу в западной части Васильевского острова, совершенствованию системы городских магистралей, обеспечивающих подходы к магистралям скоростного движения и, в первую очередь, к строящейся кольцевой автодороге вокруг Санкт-Петербурга и Западного скоростному диаметру, реконструкции и строительству набережных, мостов и путепроводов, развитию въездных магистралей в Санкт-Петербург, обслуживающих международные и междугородные связи города, формированию центральной дуговой (ЦДМ) и внутренней дуговой магистралей (ВДМ). По сути, это уже сложившаяся система внутригородских магистралей, по которым осуществляется относительно беспрепятственная транспортная связь южных районов города с северными.

Однако чтобы эти трассы заработали в полном масштабе, необходимо провести ряд дополнительных мероприятий, обеспечивающих формирование системы магистралей непрерывного и скоростного движения, создающих планировочный каркас улично-дорожной сети и обеспечивающих международные, межрегиональные и межрайонные связи города, транспортировку транзитных грузов в обход плотной застройки города.

– Заметно изменилось убранство города: он стал красивее. Много ли сделано в этом направлении?

– Весной этого года город украсили 1,8 млн штук тюльпанов, что почти в два раза больше, чем в прошлом году. Роскошные цветники появились как в знаковых местах, таких как Троицкая площадь, площадь Мужества, Адмиралтейский сад, сквер у гостиницы «Советская», Московский проспект, сад у Смольного, так и в районах новостроек.

Специалистами Управления благоустройства и садово-паркового хозяйства высажено более 7 миллионов летников (для сравнения в 2006 году их было 6 миллионов).

Особое внимание уделено центру города и «вылетным» магистралям, таким как Московский проспект, ул. Савушкина, Приморское шоссе, магистрали на Васильевском острове. Как и ранее, специалисты-садовники используют для украшения города подвесные вазоны, многоярусные вазы и шарообразные композиции. Однако впервые в этом году цветы украсили и опоры освещения. Мы смогли себе позволить украсить го-

род благодаря увеличению финансирования, которое в этом году составило 1,23 млрд рублей. В 2008 году финансирование составит примерно 1,6 млрд рублей.

До 2010 года мы намерены реконструировать 47 объектов зеленых насаждений на площади в 343 га.

Кстати, если говорить о качестве дорог в Санкт-Петербурге, то на участке от моста Александра Невского до Пискаревского проспекта мы сделали экспериментальный участок. Он разделен на четыре условных куска, на который положены различные виды асфальтобетонной смеси. На участке сделана также разметка различными видами разметочных материалов. Мы посмотрим, как будут себя «вести» новые виды материалов, и на основании этого будем давать практические рекомендации нашим строителям, технологам и проектировщикам.

МАРИАННА РАХМАН



Фото: Николай Малышев

СРОКИ

Опережая график

ЗАО «Ленжилстрой» введет в эксплуатацию жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой на месяц раньше установленного срока – в декабре 2007 года.

Компания возводит свой объект с июня 2004 года в Красногвардейском районе, западнее дома 47, корп. 2 по проспекту Наставников на земельном участке площадью 8187 кв. метров. Инвестор внес изменения в проект застройки квартала 14А района Ржевка-Пороховые, обосновав возможность размещения жилого комплекса на пятне корпусов 7а, 8а, 9а и 10а взамен блоков аптеки, молочного раздаточного пункта, ЖЭК, прачечной, объектов обществен-

ного питания и бытового обслуживания. На реализацию проекта отводилось 30 месяцев, то есть завершить работы надо было в июне 2007 года. Однако инвестор обратился за продлением срока работ до января 2008 года, мотивируя задержку тем, что пришлось выполнить дополнительные инженерно-геологические изыскания и провести корректировку проекта «в связи с выявившимися на этапе устройства свайного основания несоответствиями данных отчетов треста ГРИИ фактическому состоянию грунтов».

Изначально инвестор планировал построить жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой. После корректировки проекта в эксплуатацию будет введен жилой комплекс со встроенно-пристроенными

помещениями и подземной автостоянкой. Пересчитана рыночная оценка объекта недвижимости. Теперь инвестор должен перечислить в бюджет города 4030 тыс. рублей.

Сейчас, по данным Комитета по строительству, здание построено полностью и готово к вводу в эксплуатацию в декабре 2007 года, выполнено благоустройство территории.

18-этажное здание, построенное из изделий Гатчинского ДСК, состоит из трех блоков. Площадь застройки составляет 2763 кв. метра, строительный объем – 76 тыс. куб. метров. Всего в жилом комплексе размещены 323 квартиры.

По расчетам специалистов ООО «Центр оценки «Аверс», затраты инвестора на возведение объекта могли составить около \$24 млн.

ИРИНА БАРЧУК

МНЕНИЯ

Николай Тарбаев, заместитель генерального директора ОАО «Мостотряд 19»:

– Прошедший год для нас памятен, прежде всего полным открытием движения по вантовому мосту и завершением реконструкции Благовещенского моста (бывшего моста Лейтенанта Шмидта). В планах – работы на ЗСД, на южном и западном участках КАД. Для нас представляют интерес планы по возведению двух вантовых мостов – через Малую Неву у острова Серного и через Малую Невку у острова Лазаревского. Конечно, еще предстоят тендеры, но в любом случае мы уверены, что наша компания останется на строительном рынке Петербурга.

Кирилл Иванов, директор Ассоциации «Дормост»:

– Событий много. Это ввод в эксплуатацию Синопской набережной, Митрофаньевского шоссе, моста Лейтенанта Шмидта (Благовещенского), 2-й очереди вантового моста, два моста появились в створе Митрофаньевского шоссе. Только за один год город приобрел целых три моста через водные преграды. Таких событий у нас не происходило более 40 лет. Интересный объект – Лиговский проспект. Он решен в новаторском плане с точки зрения организации дорожного движения. На проспекте максимальное применение возможностей для нерегулируемого движения. Несмотря на имеющиеся на некоторых участках светофоры, применены новые решения для увеличения пропускной способности, в том числе выделенная полоса для общественного транспорта.

Много кипучей работы в Ассоциации. Готовятся два мега-проекта. Первый – разработка программы по ценообразованию. Мы вместе с НИПИ ФГУ «Ценообразование строительных материалов и технологий» рассмотрели примерно 90 расценок, чтобы скорректировать вопросы с ценообразованием. Вторая программа – развитие дорожной сети до 2015 года. Это большая плановая работа, рассчитанная на долгий срок. Кроме того, в этом году проведен международный форум «Мир мостов», который собрал более 300 гостей. Все эти события имеют большое значение в жизни города и строительного комплекса.

Альберт Игнатенко, директор ГУДРЭП «Кировский»:

– За последний год значительно увеличился объем дорожных работ. Это видно не только работникам отрасли, но и всем горожанам. Количество магистралей, мостов и пешеходных переходов, отремонтированных и введенных в эксплуатацию только в 2007 году, говорит о том, что произошло увеличение финансирования дорожной отрасли. Увеличивается и благосостояние предприятий. У нас в этом году закуплена новая уборочная техника, вырос уровень заработной платы.

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

ЗАО СП «ДАКСпол»

ОПАЛУБКА СТАЛЬНАЯ
перекрытий, стен, колонн, лифтовых шахт

ОПАЛУБКА ПЛАСТИКОВАЯ
колонн и стен

РУЧНЫЕ СТАНКИ
для резки и гибки арматуры

РУЧНЫЕ ПИЛЫ
для резки бетона и кирпича

АРЕНДА • ПРОДАЖА • ЛИЗИНГ
(812) 33-66-391, 378-37-07, www.dakspol.ru

| МНЕНИЯ

Какие события, произошедшие в сфере реставрации в 2007 году, для вас являются наиболее значимыми?

Алексей Ланин, генеральный директор ООО «Ланин Энтерпрайз»:

Значимых событий в этом году в сфере реставрации произошло много. Очень радует, что продолжается губернаторская программа «Фасады Санкт-Петербурга». Что приятно – то, что работают по этой программе только реставраторы. Это, по сути, гарантия качества. По крайней мере, мы знаем, что нет заезжих «варягов». Для нас такой процесс – большой позитив. Сейчас мы активно готовимся к программе 2009 года. Продолжаем вести реставрацию Марининского дворца. Кроме того, выполняем реставрационные работы в Институте растениеводства им. Вавилова, на Исаакиевской площади, работаем на объектах Александро-Невской Лавры. Радует, что в фасадную программу реставрации в этом году вошел интереснейший собор, Храм Воскресения Христова, расположенный на Смоленском кладбище, на Васильевском острове.

Серик Бегиев, генеральный директор ООО «Краски города»:

Главное событие этого года – конкурс по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге 2007». Для нас это серьезная оценка нашей работы. В этом году мы восстановили западный фасад и башню вокзала «Новый Петергоф». Мы стали номинантами конкурса по качеству именно по результатам реставрации вокзала.

В более крупных масштабах серьезных изменений еще не происходило. Мы ожидаем вступления в силу закона о саморегулировании строительной деятельности. Несмотря на то что он относится к строительству, нам, реставраторам, он существенно поможет решить отдельные задачи в дальнейшей работе.

Игорь Соколов, генеральный директор ООО «Юнона»:

Главный процесс в сфере реставрации – это выполнение губернаторской фасадной программы. В целом же, судя по нашей практике, ничего не изменилось. Законодательная сфера, несмотря на то, что там происходят какие-то подвижки, пока остается прежней. Как были длительными согласования проектных работ, так и тянутся они до сих пор. Система тендеров осталась той же, хотя закон о тендерах вышел уже давно. Ничего не поменялось. По-прежнему на конкурсах учитывается не квалификация участников, а сумма, которую они предлагают. В результате фирмы, которые каким-то образом получают лицензию, выигрывают конкурсы и все планы сбивают опытным реставраторам. А заказчики потом с ними мучаются.

Рафаэль Даянов, генеральный директор ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91»:

На мой взгляд, самое важное, что происходит в 2007 году, – это освоение территорий, которые всегда представляли удручающее кольцо Петербурга. Я имею в виду промышленные зоны. Город очень долгое время находился в сером кольце промышленных территорий. Сегодня происходит активное движение в сторону развития этих зон, в том числе реставрации объектов, которые там расположены. Город старается сохранить кирпичный стиль промышленных зданий. Это одно из положительных ощущений. Раньше, по моему ощущению, такого не было. Ведь сколько времени угнетающее впечатление производили промышленные зоны на Обводном канале. Сегодня уже появляются новые хозяева этих объектов, готовые сохранять исторические элементы архитектуры. Думаю, что это положительные тенденции не только в среде архитектуры и реставрации. Дело в том, что здания фабрик и заводов экологически очень тяжелые. Может быть, с их реставрацией экология в Петербурге станет лучше.

| СТРАТЕГИЯ

Сохранение культурного наследия



Фото Николая Мельникова

Развитие реставрации и сферы охраны культурного наследия в Санкт-Петербурге во многом зависит от Петербургской стратегии сохранения культурного наследия. Аналогов этому документу нет во всем мире.

Стратегия представляет собой своего рода декларацию самосознания уникального города. Сегодня этот документ особенно актуален. Реставрационная отрасль и сфера охраны культурного наследия в Санкт-Петербурге находятся на пороге крупных изменений. Работа в этом направлении по своему качеству сегодня уже вышла на международный уровень.

В стратегии представлены основные приоритеты, критерии и направления охраны культурного наследия Санкт-Петербурга. В документе раскрываются проблемы охраны, реставрации и использования памятников, ансамблей и городской среды, а также реконструкции и нового строительства в исторических районах Санкт-Петербурга.

ЦЕННОСТЬ – В ПОДЛИННОСТИ

Среди мировых мегаполисов Санкт-Петербург – уникальный по масштабу памятник, сохранивший в основных чертах грандиозный исторический центр и ожерелье пригородных ансамблей. Образ города создают не только шедевры архитектуры, но и целостная архитектурно-пространственная среда. Высокая степень сохранности и подлинности исторических территорий послужила основанием для включения в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО исторического центра Санкт-Петербурга вместе с группами памятников пригородов.

Большинство исторических столиц формировалось в течение столетий, видоизменяя свою структуру. Санкт-Петербург создавался динамично, с широчайшим размахом на огромном пространстве природного амфитеатра древнего моря. Рождение новой столицы на Балтике стало уникальным градостроительным экспериментом, основанным на синтезе общеевропейских культурных традиций, творческом освоении новых для России стилей, планировочных решений и типов зданий. Новые архитектурные принципы органично сочетались с природными условиями, особенностями дельты Невы. При этом Санкт-Петербург – «Второй Амстердам, Северная Венеция, Новый Рим и Версаль» – обрел черты неповторимого своеобразия. На его территории сформировались структурные части: Петербургская сторона – первоначальное ядро с элементами регулярной планировки, Васильевский остров – строгая прямоугольная система, Адмиралтейская сторона – многолучевая структура с радиально-дуговыми направлениями, а также слободы на Московской и Выборгской сторонах, соединенные с городским ядром перспективными магистралями.

Рациональная, геометрически правильная планировка сочеталась со свободными очертаниями водных протоков и включала систему доминант, организующих видовые панорамы и перспективы. Полноводная Нева изначально служила центральным городским пространством, предопределившим величественный масштаб и широту городских площадей и ансамблей. Со стро-

ительством столицы неразрывно связаны загородные резиденции и город-крепость Кронштадт, образовавшие единую агломерацию. Исключительная ценность Петербурга заключается в подлинности, универсальности и общечеловеческой значимости его культурного достояния.

РАЗНЫЕ КОНЦЕПЦИИ СОХРАНЕНИЯ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Традиционная «охрана от +», основанная на мерах запретительного характера, действует и в современных условиях. При наличии многих хозяйствующих субъектов требования охраны памятников порождают конфликтные ситуации в ходе социального, культурного и экономического развития городских территорий. В этом случае охрана культурного наследия отчуждается от местного сообщества, горожане лишаются мотивации участия в этой деятельности.

Иная концепция – «охрана для +». При такой политике управления она выгодна населению. Некоторые, связанные с охранными ограничениями, неудобства проживания на особой территории компенсируются определенными льготами. Целостность культурной и природной среды становится качеством, которое может обеспечить развитие городского сообщества (через доходы от туризма, реставрационно-восстановительные работы, повышение социального статуса и т.д.).

Новая стратегия строится на основе сбалансированных и гармоничных отношений между требованиями общественности, экономической деятельности и охраны исторической среды. Она должна привести к признанию общей ответственности за сохранение наследия.

ОХРАННЫЕ ПРАКТИКИ

В течение долгого времени охранялись отдельные памятники без учета их окружения. Специфика культурного наследия Санкт-Петербурга диктует сочетание по объектной, средовой и градостроительной охранной практик. Предметы охраны культурного наследия – это ключевые элементы, параметры, характеристики среды, которые являются носителями исторической, архитектурной, художественной ценности. Наряду с отдельными объектами культурного наследия охраняются и главные градостроительные принципы. Навысшую ценность представляют объемно-пространственный планировочный каркас, конфигурация центральных водных пространств, общегородской силуэт, панорамы рек, ансамбли главных площадей, перспективы основных улиц. В Санкт-Петербурге с его широким простором важны архитектурно организованные открытые пространства и видовые каналы восприятия доминант, ансамблей и средовой застройки. Предметами охраны культурного наследия являются характер среды, включающий планировочный модуль кварталов и участков, масштаб, высотность и членение застройки. В пригородах и отдаленных от центральной части Санкт-Петербурга районах иной масштаб застройки, особая значимость ландшафтов. Градостроительная охрана предусматривает режим археологических исследований для наиболее ранних и ценных участков культурного слоя, поисковые и мониторинговые мероприятия.

Понятия «объединенные охранные зоны», «предметы охраны» впервые появи-

лись в теории и практике охранной деятельности в Петербурге.

Зоны охраны – это территория защиты, где устанавливается режим градостроительной и хозяйственной деятельности, обеспечивающий физическую сохранность объекта культурного наследия и его исторического окружения. Особенность охранного зонирования в Петербурге – объединенные зоны охраны исторического центра. Кроме них действуют зоны охраны памятников истории и культуры Петропавловского, Пушкинского, Красносельского районов Санкт-Петербурга, Кронштадта и поселков Курортного района Санкт-Петербурга.

В целях идентификации Санкт-Петербурга как объекта Всемирного наследия выделены наиболее значимые по своей историко-культурной ценности территории, их объектный состав и режимы использования.

Предметами охраны территорий Санкт-Петербурга как объекта Всемирного наследия являются: историческая застройка, панорамы и виды, воспринимаемые с набережных Большой Невы, видовые точки, с которых наилучшим образом раскрываются наиболее ценные ансамбли; соотношение фоновой застройки с системой доминант (силуэт города); композиционные оси и направления восприятия доминант. Охраняются от застройки основные направления, с которых воспринимаются архитектурные высотные доминанты.

На этих территориях устанавливаются: запрет нового строительства (за исключением мер, направленных на регенерацию исторической среды и приспособление объектов культурного наследия для современного использования); запрет на изменение исторической планировочной структуры улиц и лицевых линий кварталов; ограничения на реконструкцию объектов, представляющих историко-культурную ценность (зданий, лицевых фасадов, скверов и т.д.).

На остальной части объединенных зон охраны устанавливаются дифференцированные режимы ограничений, допускающие реконструкцию без изменения планировочной структуры (сеть проездов, разбивка кварталов), основных средовых характеристик, отдельных объектов культурного наследия, в том числе археологии, обеспечивающие сохранность исторической застройки. Охранные режимы должны войти в Правила застройки и землепользования Санкт-Петербурга в качестве основы градостроительной и проектной документации.

Ныне в Санкт-Петербурге под государственной охраной состоит 7783 объекта культурного наследия. Это архитектурные ансамбли, здания и инженерные сооружения, сады и парки, пруды и каналы, монументальная и садово-парковая скульптура, исторические захоронения и археологические объекты. В перечнях памятников отражены периоды развития архитектуры до середины XX века.

Предметы охраны объектов отражают ценные особенности архитектурного облика фасадов, конфигурацию и габариты корпусов, исторические интерьеры, конструкции, ценные и устойчивые элементы планировочной структуры и зонирование городской территории. Предметы охраны могут распространяться на структуру зданий, включая интерьеры, или же ограничиваться фасадом. Таким образом, на объектном уровне, так же



Фото Владимира Тимея

СТРАТЕГИЯ

как на градостроительном, определяются меры допустимых преобразований.

УГРОЗЫ И РИСКИ ФИЗИЧЕСКОЙ УТРАТЫ

Угрозы физической утраты (разрушения) объектов наследия связаны с процессами естественного старения, которые ускоряют: неблагоприятные климатические условия; стихийные бедствия; геологические и гидрологические особенности дельты Невы (структурно неустойчивые грунты); атмосферные загрязнения; неконтролируемая урбанизация и движение автотранспорта; неуместное новое строительство в исторической среде; неправильный режим эксплуатации зданий; пожары; вандализм и другие агрессивные действия.

Для сохранности объектов культурного наследия представляет опасность также интенсивный туризм, приводящий к излишней нагрузке на объекты. Пагубны «тотальные» реставрации, наносящие ущерб подлинности памятника.

Из-за воздействия экологических и антропогенных факторов за последнее пятилетие утрачено девять объектов культурного наследия. Это деревянные здания, пострадавшие от пожаров: жилой дом (Еленинская ул., 8), начальная школа (Иликовский пр., 2), главный дом усадьбы Ратьковых-Рожновых (г. Ломоносов, ул. Черникова, 3), дача конца XIX в. (г. Петергоф, Приморская ул., 8), дом, в котором В.И. Ленин скрывался от Временного правительства (Ярославский пр., 11) и дача Ю.Ю. Бенуа (Тихорецкий пр., 17); самовольно снесены: дача страхового общества «Саламандра» (пос. Лисий Нос, Высокая ул., 9), дача Н.В. Граве (Шувалово-Озерки, Софийская ул., 11) и главное здание (часть) Еленинской женской раковой больницы имени А.Г. и Е.И. Елисеевых (Политехническая ул., 32). Методов вечного сохранения не существует. Главная задача – приостановить процессы естественного старения и износа, минимизировать факторы их ускорения. Сейчас в ак-



Фото Владимира Тилеса

тивной фазе разрушения находятся 1317 памятников.

РЕСТАВРАЦИЯ, КОНСЕРВАЦИЯ, ВОССОЗДАНИЕ

Качественный уход и надлежущая эксплуатация – наиболее эффективный, единственно щадящий метод сохранения наследия. Своевременные профилактические и консервационные работы увеличивают сроки межреставрационных периодов. В определенном смысле консервация (различные способы защиты уязвимых конструкций, частей сооружения и декора) может быть альтернативой дорогостоящей реставрации.

Реставрация – мера вынужденная, чрезвычайная, она предусматривает глубокое вмешательство в подлинную ткань памятника, влечет за собой элементы воссоздания и уносит частицу подлинности.

Методы воссоздания и комплексной научной реставрации определили специфику реставрационной школы Ленинграда. Она была обусловлена разрушениями Великой Отечественной войны. В послевоенный период эта уникальная строительно-реставрационная деятельность проводилась с применением традиционных технологий, тщательным изучением

подлинных фрагментов памятников, иконографических и архивных материалов. Послевоенные реставрации называют подвигом возрождения, исключительным по масштабу и сложности, высочайшему мастерству, глубине научных исследований. Работы выдающихся мастеров реставрации сегодня представляют самостоятельную историко-культурную и художественную ценность.

Историзм современного мировоззрения устанавливает принципиально иное требование к реставрации – максимальное сохранение подлинности. По этой причине воссоздание утраченного объекта может быть оправдано в исключительных случаях – как средство градостроительной реставрации или восстановления целостности ансамбля. Принципиально не допускается возведение частей строений, не осуществленных в свое время, но входивших в авторский исторический замысел. Реставрируемый объект не должен обновляться до такой степени, чтобы восприниматься как новолет. Реставрационная практика в Санкт-Петербурге основана на принципе археологической реставрации (то есть тщательное, методическое изучение памятника в натуре подобно изучению объекта археологии).

В реальных условиях сегодняшнего Санкт-Петербурга, где более 7 тысяч памятников нуждаются в срочном реставрационном вмешательстве (с объемами затрат не менее 60 млрд рублей), комплексная научно обоснованная реставрация по-прежнему остается приоритетом среди других методов сохранения.

Реставрационная школа Санкт-Петербурга обладает исключительно высокими профессиональными технологиями и мастерством. Она внесла свой вклад в международный опыт. Секреты мастерства, навыки и умения обеспечивают ее конкурентоспособность.

Реставрационную деятельность в Санкт-Петербурге осуществляют 399 лицензированных организаций с общей численностью свыше 12 тысяч человек.

МНЕНИЯ

Виктор Смирнов, президент группы компаний «Интарсия»:

– Во-первых, был снят мораторий на приватизацию архитектурных памятников и разграничение полномочий субъектов РФ в части объектов культурного наследия. Это может обеспечить приток частных инвестиций в сферу реставрации. Уже сегодня на рынке мы видим прецеденты, когда частные инвесторы готовы вкладывать средства в восстановление петербургских шедевров. Когда же полностью будут определены разграничения полномочий, будут сняты последние барьеры для возможности комплексной реконструкции памятников архитектуры. Остались и неразрешенные проблемы – согласования. Теперь только Главгосэкспертиза может выдавать экспертные разрешения на работы по федеральным памятникам, но в самой Главгосэкспертизе предлагают выдать разрешение на капитальный ремонт, а это неприемлемо. Надеюсь, что Госдума следующего созыва в активном диалоге с бизнесом решит эту проблему.

Лев Кузнецов, генеральный директор ЗАО «Горюнов и Горюнов»:

– Многие положительные события этого года связаны с Союзом реставраторов Санкт-Петербурга. Сейчас появились реальные результаты нашей совместной работы. В этом году в Союз вошли реставрационные лицеи. Уже сейчас можно говорить о том, что началась реальная работа по подготовке кадров. Главная работа для реставраторов сейчас – реставрация фасадов. Благодаря фасадной программе в этом году мы стали номинантами конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге». Для нашей компании этот год стал знаменательным в том плане, что мы получили заказ на реставрацию яркого, масштабного объекта – подворья Валаамского монастыря. Объект сам по себе уникальный. Нам такая работа не каждый год достается. Вот это настоящая реставрация!

Все ли гладко в строительном царстве?

На предстоящий V Съезд строителей руководители строительных компаний возлагают большие надежды. Не секрет, что у многих небольших фирм есть свои вопросы, которые требуют решения. На некоторых из них остановился в нашей беседе Александр Лешин, генеральный директор ЗАО «Русская сказка».

– Александр Иванович, на каких важных аспектах Вы бы хотели заострить внимание?

– В Санкт-Петербурге на сегодняшний день на торгах, выставляемых городом, отсутствует база задела пятен под застройку. И цены, которые он диктует, тоже неподъемные для большого количества средних фирм. Неплохо, что на торги выставляются большие территории, но нужно делать и более мелкие лоты, чтобы дать возможность развиваться небольшим компаниям. В городе существует более 400 строительных организаций, большую часть из которых составляют средние фирмы. К примеру, наша организация за 11 лет непосредственной работы на строительном рынке построила 11 домов, то есть по одному дому в год. Поэтому нужно не отказываться от их услуг и создавать такие же условия, как и для крупного бизнеса. Нельзя сбрасывать со счетов средние компании, которые могут существовать на рынке и создавать конкуренцию, снижая стоимость строительства жилья. Очень важно государственную программу «Доступное жилье» привязать к программе социальной обеспеченности.

Необходимо на законодательном уровне, чтобы выделение земельных участков под жилищное строительство в рамках национального проекта осуществлялось целевым назначением, как это сейчас проис-



ходит при строительстве социальных объектов: детских домов, больниц, школ и т.д. Потому что это тоже государственная программа. И обязательно строить жилье там, где можно – с той же инфраструктурой. Также нужно обратить особое внимание на подготовку территорий. До сих пор те пакеты, которые выставляются на торги, не подготовлены, и на сегодняшний день люди покупают «кота в мешке».

Может, монополизация – это хорошо, но везде, где она есть – там существует диктовка цен. При такой схеме ни о каком понижении цены речи быть не может. Привлечение в строительный бизнес крупного капитала можно считать неплохим шагом. Для такого капитала есть своя область применения, например, строительство доходных домов. Доходные дома можно сдавать в социальный наем. Это

тоже как один из методов решения жилищной политики. Молодая семья с удовольствием будет снимать благоустроенную квартиру за умеренную цену, нежели комнату за большие деньги на вторичном рынке.

Под такие цели крупному капиталу можно приобрести дорогостоящие территории. Однако даже крупные петербургские компании не в состоянии конкурировать с финансовыми монстрами, пришедшими на наш рынок. Что говорить о среднем бизнесе. Нужно оставить нишу и для них. Нельзя уповать на то, что московские деньги сделают нам в городе все: они как пришли, так и ушли – а мы остались. Так почему сейчас политика строится таким образом, чтобы загубить средний бизнес, который дает практически 70 процентов жилья в городе? Зачем, имея такой потенциал, его губить? Сломать всегда легко, сложнее – наладить. В связи с появлением торгов по крупным заделам, когда выставляются территории по 20, 30, 40 гектаров, среднему бизнесу приходится нелегко. Понятное дело, что город получает очень крупные дивиденды, получая на торгах такие деньги, но надо задумываться о том, что эти деньги любому застройщику нужно вернуть. И чем выше цена на землю, тем больше стоимость квадратного метра. Отчисления в бюджет – хорошо, но плохо увеличивать бюджет вдвое за счет увеличения стоимости квадратного метра. Это может быть разовая политика. Но если вы объявляете это государственной социальной политикой на несколько лет, то наполнение бюджета подобным образом быть не должно. Нельзя монополизировать в городе строительный рынок.

Можно привести в качестве положительного примера опыт Кемеровской области. Там не стали отменять ИТК и достигли результата 4 кв. метра на человека в год, тогда как в планах страны довести до

1 кв. метра жилья к 2015 году. Почему не взять опыт той же Кемеровской области и не распространить на всю страну? А если вы объявили программу «Доступное жилье», то нужно это делать.

О каком доступном жилье идет речь, если в течение года повышается стоимость аренды земли для строительства. Нужно отойти от практики выделения земли под строительство в аренду – необходимо отдавать ее в собственность застройщику. Тогда тот будет иметь возможность закладывать его как залоговый инструмент в банки, получать на это средства и укладываться в сроки, отпущенные ему правительством для строительства. Я не ругаю ту политику, которое ведет правительство. Это тоже важно. Но нельзя перекидываться из одной крайности в другую. Для того чтобы уйти от практики двойных продаж, которая существовала до недавнего времени, верните обратно регистрацию права требования в ГБР. Средние фирмы, как правило, строят более доступное жилье, потому что они более гибкие, чем крупные строительные компании. Они реагируют на спрос, и они делают конкуренцию. А когда на петербургский жилищный рынок войдут два-три сторонних игрока, когда не будет никакой конкуренции, вот тогда уместен разговор среди монополистов. И тогда ни мы, ни государство ничего не сможем с ними сделать, как это показывает практика во всех отраслях промышленности.



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

| ЭНЕРГЕТИКА

Последние годы жизнь в Петербурге бьет ключом: растет бюджет, переоснащается промышленность, комплексно застраиваются новые, не освоенные ранее территории.

В основе этого бума – развитие энергетического комплекса, на который наконец обратили свой взор верховные власти. А началось все год назад, с совещания у Президента РФ В.В. Путина и подписания Соглашения между правительством Петербурга и РАО ЕЭС России. Тогда цифра, означенная в нем, – 300 млрд рублей (именно столько планировалось вложить в энергетику в ближайшие 10 лет) – казалась фантастической. Сегодня она уже пересматривается в сторону увеличения. О том, как развивается энергетический комплекс Санкт-Петербурга, рассказывает гость редакции, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александр Бобров.

– Александр Витальевич, как идут дела в Вашем «королевстве»? Что радует и что огорчает?

– Прежде всего хочу подчеркнуть – завершается первый год реализации Соглашения, подписанного губернатором Валентиной Матвиенко и руководителем РАО ЕЭС России Анатолием Чубайсом по реконструкции и развитию энергетики города. Надо сказать, что был он достаточно успешным, объем инвестиций в отрасль вырос в разы. Никогда столько в энергетику не вкладывалось, и потому многие скептически отнеслись к этой программе. Однако уже в этом году в целом по городу будет освоено порядка 50 млрд рублей. Например, что касается генерации – ведутся работы по проектированию и строительству второй очереди новой ТЭЦ-14, строительство нового блока на ТЭЦ-22, проведение конкурсов и ведется проектирование второй очереди ТЭЦ-5. Это все объекты ТГК-1. Этой же компанией серьезно увеличено финансирование реконструкции тепловых сетей – порядка 4 млрд рублей. ТГК всерьез двигается вперед. Создано ОАО «Василеостровская энергетическая компания», куда ТГК-1 вносит ТЭЦ-7 и тепловые сети Васильевского острова, а инвестор – средства на строительство новой теплоцентрали, под которую город выделил участок. В результате будет создана кольцевая система сетей, построена новая ТЭЦ. И это только программа одной компании. Кстати, общий объем инвестиционных программ по ТГК-1 составляет порядка 80 млрд рублей на ближайшую перспективу – до 2011 года. Уже заключены контракты на три ТЭЦ – приблизительно 50 млрд рублей. Другие инвестпроекты: Юго-Западная ТЭЦ – 22 млрд рублей, ТЭЦ «Парнас» – оценочная стоимость порядка 14-15 млрд рублей, проект, реализуемый ОАО «ВЭК» на Васильевском острове, – 25-27 млрд рублей.

– ТГК-1 – только одна из нескольких энергетических компаний, работающих в городе. Каковы планы остальных?

– Корпорация «Синтез» ведет активное строительство первой частной Юго-Запад-

Первые результаты будут уже в этом году



Фото Владимира Тимева

ной ТЭЦ. Закуплено оборудование для строительства первой очереди ТЭЦ, работы на площадке идут полным ходом. ООО «Петербургтеплоэнерго» – дочерняя компания ОАО «Газпром» – в этом году инвестировало более 3 млрд рублей в строительство десятков новых котельных в Петроградском и Курортном районах, а также шести – в Петродворцовом. В следующем году реконструкция теплосистемы Петроградского района завершается полностью.

Город разработал технико-экономические обоснования по реконструкции тепловой системы Центрального и Адмиралтейского районов, в 2008 году приступаем к строительству, объявлены конкурсы, за 4-5 лет система будет полностью обновлена. Из 160 котельных останется 47, нагрузка будет перераспределена между оставшимися котельными и ТЭЦ «Центральная» ТГК-1. По предварительным подсчетам, программа будет стоить порядка 3 миллиардов. Общий объем инвестиций в локальные котельные за 2005–2012 годы превысит 17 млрд рублей. Полностью реконструируем основные зоны локальных котельных. Это более 300 котельных и сотни километров теплосетей.

– То есть к 2012 году петербуржцы на себе ощутят тепло своих домов, как сегодня это ощутили большинство жителей Петроградской стороны?

– Конечно. Но генерация тепла и электричества – это только одна из составляющих комплекса. Не менее важны электрические сети. Они принадлежат разным

собственникам: сети единой национальной системы – ОАО «ФСК ЕЭС», ОАО «Ленэнерго», городу и частным собственникам. В этом году в декабре вводится первая подстанция, построенная ФСК, – «Ржевская» – первенец нашего соглашения. Впервые в России построены кабельные линии напряжением 330 кВ с изоляцией из спитого полиэтилена. Очень современная подстанция – она разгрузит частично подстанцию «Восточная» и повысит надежность электроснабжения. Также в декабре ФСК начнет строить важнейший для города объект (сейчас готовится площадка), подстанцию напряжением 330/110 кВ «Центральная», которая обеспечит электроснабжение всего исторического центра Петербурга на ближайшие 20 лет. Планируются еще несколько подстанций, по ним ведутся предпроектные работы. Объем инвестиций в программы ФСК приближается к 100 миллиардам, в том числе в 2007 году – 15 млрд рублей.

Общий объем инвестиций «Ленэнерго» в энергетику Петербурга составит более 70 млрд рублей, которые предполагается вложить за 5 лет, в том числе в этом году 12 миллиардов. Введена подстанция «Осиновая роща-2», в декабре планируется ввести подстанцию «Лахта» и, надеемся, что успеют достроить подстанцию «Стрельна».

Город активно занимается строительством подстанций, реализуя Соглашение Санкт-Петербурга и РАО ЕЭС. Так, недавно, 15 ноября была введена в эксплуатацию ПС 40А, построенная на средства городского бюджета, а до конца года начнет работать подстанция «Шушары». Под-

станция 40А напряжением 110 кВ предназначена для повышения надежности электроснабжения жителей и промышленных предприятий Адмиралтейского района. Она даст возможность реализовать важные инвестиционные проекты в историческом центре города – строительство второй сцены Мариинского театра, преобразование острова «Новая Голландия», реконструкцию зданий Сената и Синода, в которых разместится Конституционный суд РФ. А подстанция «Шушары» обеспечит электрической энергией завод «Тойота» и всю промзону Шушары. Всего же городом в рамках Соглашения будет построено девять подстанций. Объем финансирования программы за счет средств городского бюджета составит 12 млрд рублей.

– А что будет с газоснабжением? Ведь без газа все новые ТЭЦ не смогут работать.

– Вы правы. Для Петербурга это очень важный аспект, поскольку по всем расчетам потребление газа к 2015 году для покрытия новых нагрузок должно увеличиться более чем в полтора раза, до 15 млрд куб. метров в год, в том числе 90 процентов потребности – это энергетика. В прошлом году мы подписали соглашение с Газпромом на поставки газа. Мы – единственный регион, который это сделал. В Газпроме все были категорически против, но г-н Миллер подписал из любви к городу и уважения к губернатору. Очень важно, кстати. Алексея Борисовича многие критикуют, но столько, сколько он сделал для города, мало кто из «московских» питерцев сделал.

– И последняя составляющая Вашего «королевства» – водоснабжение. Говорят, вода в Петербурге очень чистая, и ее можно пить прямо из-под крана?

– Не последняя. Еще есть компания «Ленсвет». А по Водоканалу могу сказать, что таких средств в развитие, как за последние 3-4 года, не вкладывалось никогда, – более миллиарда EURO. Это и Юго-Западные очистные, и реконструкция Центральной и Северной станций аэрации, и строительство новых крупных коллекторов, в том числе Песочное-Новоселки. Начали проектирование новых очистных в Металлострое с подводящими коллекторами из Шушар и Пушкина, завершаем проектирование новых очистных в Ломоносове с коллектором – Петродворец-Ломоносов-Бронка. Что касается водоснабжения, то сейчас мы одновременно строим два блока – на Южной, производительностью 350 тысяч кубов в сутки, и на Главной водопроводных станциях, производительностью до 500 тысяч кубов, которые позволят подключить новые территории и постепенно



ЭНЕРГЕТИКА

выводить из эксплуатации отработавшее срок устаревшее оборудование, работающее с 1920–1930 годов.

Начато проектирование строительства нового блока на Северной водопроводной станции, которое обеспечит водоснабжение всей северной части города. Параллельно строятся новые системы подачи воды. Это системы водоводов с Северной станции к Мурино, Каменке, Северо-Приморской части. Другая система – с Южной станции – обеспечит Юго-Запад через Ленинский проспект. Третья – с Главной – Петроградский и Василеостровский районы. Сюда же стоит отнести систему водоводов на юг города. Это очень большой проект: Колпино, Пушкин, Красное Село, Ломоносов протяженностью в десятки километров. Начато строительство участка Колпино-Пушкин, который обеспечит водой Новую Ижору, Славянку и все, что там еще проектируется. Сейчас мы очень неэффективно качаем воду со стороны Дунайского проспекта в гору на Пулковские высоты. Огромные энергозатраты.

Ведем переговоры с федеральным правительством о завершении главного коллектора северной части Петербурга. На следующий год в бюджете города выделены беспрецедентные средства – 3,5 млрд рублей. При софинансировании федерального бюджета 50х50 мы сможем достроить этот коллектор к 2010–2011 годам. Общий объем средств для завершения строительства – 20 млрд рублей. Достройка позволит производить очистку до 98 процентов, это будет рекорд, в России такого нигде нет.

– И теперь о программах компании «Ленсвет».

– Принята программа «Светлый квартал» с большими объемами финансирования. Откорректирована программа «Светлый город». По двум этим программам в 2008 году планируем израсходовать более 1,5 млрд рублей. Это позволит одновременно вести работы по трем десяткам кварталов. Продолжается работа по художественному оформлению города. В декабре сдаем набережную Кутузова, реконструируем и фактически вновь введем Дворцовую набережную. Завершаем работы по подсветке Адмиралтейства и Адмиралтейского проспекта. В начале следующего года завершим подсветку Александровского сада. Он очень темный. Хотим его подсветить. Тогда в целом образуется такой комплекс – Дворцовая площадь, Адмиралтейство, Исакиевская площадь, где везде будет художественная подсветка.

Дальше будем делать упор на исторический центр – набережные канала Грибоедова и Мойки, хотим переделать подсветку на площади Искусств, она там никакая. Наверное, выйдем на Старый Невский, какие-то объекты на Суворовском подсветим. В этом году завершим подсветку пр. Стачек, сталинские дома будут смотреться очень эффектно. Хотим обновить подсветку Васильевского острова, сделать более эффективной Стрелку и продолжить Университетскую набережную до моста Лейтенанта Шмидта. Планируем подновить подсветку Петропавловской крепости. Ну и посмотрим дальше – домик Петра и Нахимовское училище. Академию художеств поможет подсветить ОАО «Газпром нефть». Газпром выделил средства на подсветку Смольного собора, а теперь вот – здание Академии художеств. В этом году ей исполняется 250 лет. Это будет такой своеобразный подарок.

Со следующего года планируем использовать новые светодиодные технологии, которые дают совершенно другое качество, количество цветов до 1,5–2 тысяч оттенков. Что такое «светодиодное»? Это практически телевизор, можно проецировать любое изображение, которое спланирует компьютер.

– Получается, что в Вашем «королевстве» все в полном ажуре?

– Разумеется, это не так. Трудностей много. И основная – это качество и сроки проектирования. Ситуация не выправляется. Объем заказов вырос, при желании бизнеса прийти в эту сферу – есть чем заниматься, можно неплохо заработать, но новых лиц в этой области не видно. Одни и те же организации занимаются проекти-

рованием, их можно по пальцам одной руки пересчитать. Привлекать проектировщиков из других регионов, как планировали раньше, не получается, им надо открывать здесь филиалы, это связано с обеспечением жильем сотрудников и другими социальными проблемами.

Усложнилась ситуация с государственной экспертизой. С изменениями федерального законодательства – Градостроительного кодекса, Земельного кодекса – появилась дополнительно куча бумаг, которые надо делать. Особенно это касается линейных объектов. Мы очень рассчитываем, что на уровне правительства России будут приняты нормативные акты, которые упростят экспертизу хотя бы линейных объектов. А лучше бы распространить их на все энергетические объекты. Пока от нас пытаются требовать такой же пакет документов на строительство трубы, как на строительство жилого комплекса. Это, как Вы понимаете, приводит к тому, что сроки согласования проектной документации равны срокам ее разработки – 3–4 месяца проектируют и столько же согласовывают. Постоянно приходится все в ручном режиме контролировать.

– И виноват федеральный центр?

– Федеральный центр сегодня – это реальный тормоз. Федеральные надзоры, ведомства, которые здесь сидят, требуют, чтобы с ним согласовывали, постоянно нас проверяют. А процедура выделения земельных участков – вообще безумие какое-то. Я понимаю, в Западной Европе шли к этому столетиями. Там вся земля была посчитана, поделена, и частная собственность установлена 200 лет назад. А у нас? У нас земля не разграничена, нет проектов планировки, кадастров, а когда мы приходим, нам говорят, что надо все эти документы принести, так в законе написано. Да, написано, но кто писал, он, наверное, вообще с другой планеты прилетел. Наши законы рассчитаны на идеальную ситуацию. А у нас топографической съемки нет. Вот занимаемся газификацией, приходим в поселок (их 47, между прочим, которые не были газифицированы), а там ничего нет, нет проекта планировки, нет генплана, никаких землеустроительных работ там никогда не велось. А как рассчитывать объемы газа? Сколько там человек сегодня живет? А сколько завтра будет? А сколько летом приезжает? Мы что трубу будем перекалывать? Более того, улочки узкие, сети не помещаются. Ведь во многих поселках еще и воды нет, и канализации. Приходим и видим: либо газопровод кладем, либо водопровод, либо канализацию, вместе все не помещается. Ерунда какая-то. Улицы государственная, а по краям частная земля. Туда не ходи, сюда не ходи. Государство придумало частную собственность, и это хорошо, а свои права в случае с прокладкой коммуникаций абсолютно не защитило. В западной Европе изъятие земли доведено до автоматизма. Приняли план. Пришел оценщик, оценил: все, собственник не имеет права голоса, если для государственных нужд. А мы будем месяцами разговаривать, потом в суд пойдем. Если мы прокладываем инженерные коммуника-



ции в интересах развития города, то и отношение должно быть соответствующее.

– Это, действительно, серьезно. На этом проблемы заканчиваются?

– Разумеется, нет. Сейчас очевидная проблема – поставка материалов и оборудования. Мощности, которые есть в России по изготовлению оборудования для электросетевого комплекса, не готовы к спросу, который неожиданно объявился. То же самое касается и оборудования генерации. Заграница, кстати, тоже не готова к подобному буму. Могу сказать, что рост цен на газовые турбины за год (их, к сожалению, не производят в России, а это основа электростанций парогазового цикла) составил 35–40 процентов. Из-за повышенного спроса. Мы встречались с руководством компании «Сименс», они говорят, такого спроса не было никогда, там очередь на годы вперед. Мы пытаемся вклиниться, но пока получается не очень...

Еще одна проблема – подрядные организации. С ними очень напряженно. Особенно на строительстве объектов генерации. Специалистов по России можно по пальцам сосчитать. Идет переманивание кадров, мы это наблюдаем. Приходят организации без большого опыта работы с такими объектами, и проблемы возникают сразу. Кроме того, я уже говорил, проекты слабые. У нас в Петербурге остался один проектный институт – это «Атомэнергопроект», который последние годы развивался, куда инвестировались средства. Но они предпочитают заниматься атомной энергетикой, не хотят с тепловой возиться.

Зарплаты в энергетике сегодня очень неплохие, до 80 тысяч рублей доходят. А специалистов нет. Общий плач. Безвременье 90-х годов привело к тому, что люди ушли. Сейчас ситуация такая – работают сотрудники в возрасте 50–60 лет и молодежь наконец-то стала приходиться. А среднего возраста нет вообще. Радует, что в технических вузах появился конкурс, поняли, что есть работа.

МНЕНИЯ

Какое событие, прошедшее со времени последнего Съезда строителей, Вы считаете наиболее значимым?

Вячеслав Банчик, генеральный директор ЗАО «ОВ»:

– Наша компания занимается изготовлением комплекса «СПРУТ» и устанавливает его на предприятиях заказчика. Комплекс позволяет учитывать расход энергоресурсов. Мы внедряем автоматизированные системы учета энергоресурсов («АСКУЭ») и создаем для них программное обеспечение. Являемся разработчиками, проектировщиками аппаратуры. За прошедший год мы работали с такими крупными заказчиками, как ЛОМО, Ковровский механический завод и рядом других.

Если говорить о наиболее значимом событии последнего года в строительном комплексе Санкт-Петербурга, я бы назвал завершение реконструкции моста

им. Лейтенанта Шмидта – теперь Благовещенского. До реконструкции ездить через этот мост было проблематично из-за пробок.

Леонид Петров, технический директор ЗАО «ТТМ»:

– Для фирмы и для меня лично не самым радостным событием года стала отмена территориальных строительных норм Санкт-Петербурга, в разработке которых наш коллектив принимал непосредственное участие. Их отменили в порядке осуществления прокурорского надзора по формальным, на наш взгляд, признакам. Может быть, кому-то теперь и станет от этого легче жить, но это не улучшит качества жилья, не будет полезным для потребителей.

Если говорить о значимых для компании событиях, произошедших за минувший год, то мы переехали в новое здание, расширяем сферу своей деятельности.

– Александр Витальевич, можете сказать, что изменилось в энергетическом комплексе за последние 4 года?

– Принята очень напряженная программа, сверхнапряженная. Энергетика – консервативная вещь. Ее нельзя – раз и развил, надо планировать за годы. Мы не зря генеральные схемы разрабатываем. Если говорить системно, в этом году мы существенно продвинулись в энергетической стратегии города. Приняли летом генеральную схему электроснабжения Петербурга на период до 2015 года с перспективой на 2025 год, планируем в декабре принять генеральную схему теплоснабжения, ну и, может быть, водоснабжения и водоотведения. Почти готова схема газоснабжения, но ее мы отправляем на согласование в Газпром, и принимать, скорее всего, будем уже в следующем году. Важно синхронизировать все наши планы с возможностями и планами Газпрома по развитию единой системы газоснабжения на подступах к городу. Требуется построить несколько газораспределительных станций – Шоссейная-2, Восточная-2. Это определено схемой. Но это ответственность Газпрома, мы ведем с ними работу по согласованию.

Для чего все это делается? Ищем стратегию защиты, чтобы система самонастраивалась. Чтобы все работало синхронно. До нас ведь как было? Водоканал свое разрабатывал, Ленэнерго – свое (про их планы вообще никто ничего не знал), газовые сети по 40 лет лежали – и нормально, не взрывается, и ладно. Сейчас пришли на новую территорию: электричества нет, воды нет, газа нет. Говорят: надо завтра. А завтра нельзя, ребята, можно через 3 года. Потому что есть технологии. Мы должны спроектировать, согласовать, построить, станцию водоснабжения снабдить электричеством, которого тоже нет, и электростанцию тоже надо строить, потом сети дотачить, а тут упираемся в тему газа – будет ли газ?

Сейчас энергетический комплекс стал единым, все встроены в единую систему. Благодаря, кстати, авторитету губернатора. И это значительно облегчает ситуацию.

– Вы уже 4 года работаете на государственной службе. Нет желания вернуться в бизнес?

– Желание уйти возникает в периоды пессимизма. На самом деле очень много начато и хотелось бы увидеть результат. Первые результаты появятся уже в этом году: вводим первые подстанции. Никто же не верил, что получится. На повестке – системная реформа ТЭКа, Водоканала. Форму госпредприятия необходимо модернизировать, потому что управление должно быть более гибким. Думаю, что для ГУП «ТЭК СПб» подойдет акционерное общество, а для Водоканала – казенное предприятие с отделением части функций на аутсорсинг. Система тарифообразования устарела, не отражает потребностей предприятия, не дает им возможности привлекать долгосрочные кредиты. Много организационных вопросов, которые надо решать в ближайшие год-два. Так что, надеюсь, еще поработаем.

РЕЦИКЛИНГ

С каждым годом в Санкт-Петербурге растёт количество сносимых и де-монтируемых зданий и сооружений (стадион имени Кирова, территория общественно-делового центра «Охта-центр», новый терминал «Пулково», кольцевая дорога и т.д.).

Реализация адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» предусматривает масштабный снос жилых домов. Как сообщил депутат Законодательного собрания Виктор Евтухов (фракция «Единая Россия»), такого вида деятельность ведет к образованию, по разным оценкам, от 600 тысяч до 1300 тысяч тонн строительных отходов. Известно, что использование таких отходов в производстве строительных материалов позволяет значительно снизить стоимость последних. Однако в настоящее время лишь 30 процентов отходов строительства и сноса попадает в переработку. Остальные свозятся на полигоны, а значительная часть оседает на несанкционированных свалках.

С вопросом о мерах, которые предпринимаются правительством Санкт-Петербурга по стимулированию использования вторичных ресурсов в строительной области г-н Евтухов обратился к губернатору Валентине Матвиенко. Отвечая 2 ноября на депутатский запрос, губернатор сообщила, что в соответствии с Правилами об-

Отходы не пропадут



ращения со строительными отходами в Санкт-Петербурге (распоряжение администрации Санкт-Петербурга от 15 мая 2003 года №1112) рассмотрение и согласование технических регламентов по обращению со строительными отходами осуществляет Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности. По состоянию на 1 октября 2007 года им принято на рассмо-

трение 604 технологических регламентов и 930 их проектов.

Количество образующихся строительных отходов II-IV классов опасности для окружающей природной среды по открытым технологическим регламентам составляет около 7 млн куб. метров, в том числе грунтов, образующихся при проведении земляных работ – 5,6 млн куб. метров.

Большой объем образования отходов строительства и сноса привел к появлению предприятий, специализирующихся по переработке (дроблению) отходов строительного кирпича, боя бетонных и железобетонных изделий.

В настоящее время деятельность по переработке строительных отходов в Санкт-Петербурге осуществляют: ЗАО «Ольвекс», ООО «Ассоциация по сносу зданий», ООО «Терминатор», ООО «Дробильно-сортировочный комплекс 1». Производственные мощности этих предприятий по использованию (дроблению) строительных отходов составляют 900 тысяч куб. метров в год, в 2008 году планируется их увеличение до 1500 тысяч куб. метров.

В феврале 2007 года Комитетом совместно с Ассоциацией рециклинга проведено совещание по оценке состояния и тенденции развития отрасли переработки строительных отходов, для координации работы создана рабочая группа.

Строительные отходы, образующиеся в результате реализации крупных инвестиционных проектов, частично передаются на предприятия по использованию таких отходов, частично используются для рекультивации карьеров, пересыпке свалочных масс на полигонах твердых коммунальных отходов.

Грунт, образовавшийся при подготовке территории для строительства нового стадиона в количестве 800,7 тыс. куб. метров по согласованию с органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и Комитетом по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области передан в войсковую часть №33491 Ленинградского военного округа для реконструкции испытательной площадки «Стрелковая» гарнизона «Ржевка». Строительные отходы в количестве 37 тыс. куб. метров при сносе зданий под строительство АДЦ «Охта-центр» переданы ООО «Ассоциация по сносу зданий».

«В целях дальнейшей реализации политики города в сфере обращения со строительными отходами в стадии подготовки находятся проекты постановлений правительства Санкт-Петербурга: «О порядке обращения с отходами строительства и сноса в Санкт-Петербурге»; «О введении системы регулирования учета и контроля перемещения грунта на строительные объекты в Санкт-Петербурге», – сообщила губернатор.

ЗЕМЛЯ

Для государственных нужд

Резервирование земель для государственных нужд является важным аспектом государственного регулирования в области социальной политики.

В частности, с помощью этой процедуры осуществляется изъятие земельных участков для размещения объектов городского и федерального значения. Например, для решения острой проблемы обеспеченности жильем сотрудников силовых ведомств путем строительства общежитий для них представляется необходимым проведение предварительного резервирования территорий в Генеральном плане Санкт-Петербурга.

Отвечая на запрос депутата Алексея Ковалева (фракция «Справедливая Россия»), губернатор 29 июня 2007 года сообщила, что меры по резервированию земель в генплане правительством Санкт-Петербурга не планируются – для этого достаточно указания на резервирование земельных участков для размещения общежитий в документации о планировке территорий (проектах планировки и межевания).

Как рассказал г-н Ковалев, не только он, но и все депутаты фракции считают, что это не соответствует действующему законодательству. Совокупное толкование норм Градостроительного и Земельного кодексов РФ, закона «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» указывает на то, что границы зон и участков планируемого размещения объектов капитального строительства изначально отражаются в генплане, затем, на основании генплана, отображаются в проектах планировки. Тогда и только тогда такая территория может быть указана в градостроительном плане земельного участка.

Между тем, как показывает практика, эти нормы градостроительного и земельного законодательства в полной мере в Санкт-Петербурге не выполняются. Резервирование земельных участков лишь в документации о планировке территорий не основано на материалах генплана, в состав которого по непонятным причинам не включены соответствующие схемы. Например, в отсутствие указания в документации территориального планирования и планировочной документации на резервирование объектов принято Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23 августа

2005 года №1219 о проведении изыскательских работ.

При этом проект, представляемый правительством города как городская программа перебазирования и концентрации городских учреждений в одном месте, планируется к реализации неизвестной компанией-«однодневкой» ЗАО «М». Аналогичным образом приняты постановления городского Правительства №1434 и 1446 (УФСБ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области), №1458 (ГУ МВД по СЗФО), 890, 1523, 1400 (ФСО РФ), которыми предоставлены земельные участки для проектирования и строительства жилых домов силовых ведомств, а также проведения изыскательских работ для размещения гаража и стоянки катеров.

Как считают депутаты, несоблюдение процедуры резервирования с закреплением в генплане зачастую приводит к возникновению незаконных схем. Так, фактическое финансирование и реализация проектов, предусматривающих строительство жилых домов, осуществляли частные компании-инвесторы, которые впоследствии должны приобрести права на большую часть квартир в построенном доме, тогда как соответствующее ведомство выступает в роли прикрытия. Земельные участки в ряде случаев в нарушение Земельного кодекса РФ предоставлялись в аренду.

Отвечая на запрос депутатов фракции «Справедливая Россия» 30 октября, губернатор сообщила, что порядок решения вопроса резервирования земель для государственных или муниципальных нужд установлен Федеральным законом от 10 мая 2007 года 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных и муниципальных нужд». Законом в Земельный кодекс РФ включена статья 70.1 «Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд», которой определяется, что порядок резервирования земель для таких целей определяется Правительством РФ. В настоящее время Министерством экономического развития и торговли РФ разработан проект постановления об утверждении положения такого порядка. Губернатор предложила вернуться к рассмотрению вопроса поставленного депутатами, после принятия этого постановления Правительством РФ.

БЕЗОПАСНОСТЬ

Депутаты предлагают



В течение 2007 года на стройплощадках Петербурга произошел ряд ЧП с участием строительной техники. Депутаты считают, что появление Координационного совета по безопасности может исправить ситуацию

Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам утвердила текст обращения к губернатору по вопросу безопасности на стройплощадках.

В тексте обращения к губернатору, в частности, говорится: «С 1 января 2007 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», где установлено, что государственный строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти. В Санкт-Петербурге все контрольные функции, касающиеся выполнения требований санитарно-эпидемиологических, экологических, охраны объектов культурного наследия, пожарной, промышленной и иной безопасности, осуществляет единственный орган – Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

8 ноября 2007 года Комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания были проведены слушания по вопросу «О безопасности на строительных площадках и прилегающих террито-

риях при возведении жилья в Санкт-Петербурге».

Результаты слушаний показали, что надзор за строительными объектами в Санкт-Петербурге осуществляется неудовлетворительно. Это, в частности, подтверждают многочисленные происшествия на стройках, в том числе с тяжелыми последствиями, а также возросшее число обращений граждан с жалобами на нарушение безопасного производства строительных и реконструкционных работ при строительстве и реконструкции объектов. В связи с тем, что в настоящее время рассматривается ряд законопроектов, предусматривающих значительное увеличение объемов строительства в местах массового проживания граждан, считаем необходимым усилить контроль безопасности на строительных объектах. В целях профилактики происшествий и повышения уровня безопасности строительства предлагаем Вам рассмотреть возможность создания Координационного совета при губернаторе (или правительстве) Санкт-Петербурга по вопросам безопасности строительства в Санкт-Петербурге с участием представителей исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, депутатов Законодательного собрания и представителей ведомств: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Главное управление МЧС РФ по Санкт-Петербургу, Территориальное управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу, Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Санкт-Петербургу, Государственная инспекция Санкт-Петербурга по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники, Государственная административно-техническая инспекция Санкт-Петербурга».

По мнению депутатов, «данный координационный совет может осуществлять: содействие проведению единой городской политики в сфере контроля безопасности строительства, выработку согласованных мер, реализуемых органами исполнительной власти и отдельными хозяйствующими субъектами в сфере безопасности строительства, координирование деятельности отдельных органов исполнительной власти и устранение межведомственных разногласий».

| ЗАПРОС

В Санкт-Петербурге в течение длительного времени осуществляется реконструкция зданий, находящихся в центральной части города и на основных магистралях, в частности, на Зоологическом переулке, Казанской улице и улице Марата, на Невском и Адмиралтейском проспектах, набережной канала Грибоедова, Гороховой улице и др.

Объекты, на которых ведутся работы, обнесены выступающими на проезжую часть строительными заборами. В результате этого проезжая часть значительно сужена, а на некоторых участках указанных улиц введено одностороннее движение, что стало существующей причиной возникновения пробок. Например, из-за сужения проезжей части Зоологического переуллка до одной полосы автомобильные заторы возникают по ходу движения от Биржевого моста до проспекта Добролюбова.

Аналогичная ситуация на Казанской улице, одностороннее движение на которой введено более двух лет назад. Также перекрытие движения на участке набережной канала Грибоедова препятствует распределению транспортного потока с переулком Гривцова.

Кроме того, высокие строительные заборы ограничивают видимость для водителей, в результате чего снижается безопасность автомобильного движения. Ситуация усугубляется тем, что сроки реконструкции многих объектов, установленные постановлениями правительства Санкт-Петербурга, в настоящее время истекли, а улицы до сих пор перекрыты. «Однако, – сообщил депутат Законодательного собрания Виктор Евтухов (фракция «Единая Россия»), – органы исполнительной власти не принимают достаточных мер по исправлению ситуации и привлечению недобросовестных инвесторов к ответственности». По мнению депутата, разрешение на полное или частичное перекрытие проездов по улицам, прилегающим к объектам строительства и реконструкции, должны выдаваться только в случаях крайней необходимости.

Отвечая на депутатский запрос г-на Евтухова по данной проблеме, губернатор

Заборы на дорогах

14 ноября сообщила, что в соответствии с положением о Государственной административной инспекции, оформление и выдачу разрешений на производство работ при строительстве и реконструкции зданий и сооружений, связанных с прекращением или ограничением движения наземного транспорта и пешеходов, в том числе выдачу ордеров на установку временных или постоянных заборов и ограждений осуществляет ГАТИ.

Согласно пункту 10.4 Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением ГАТИ от 24 ноября 2005 года, для получения ордера заказчик (застройщик) представляет в ГАТИ заявку, согласованную со всеми организациями, регулирующими вопросы, связанные с производством работ.

На территории Санкт-Петербурга уполномоченным органом по вопросу ограничения или прекращения движения транспортных средств в случае проведения ремонтно-строительных работ на дорогах является Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству, который наделен полномочиями осуществлять временное ограничение или прекращение движения транспортных средств на дорогах в случае необходимости проведения ремонтно-строительных работ. КБДХ обязан через средства массовой информации информировать жителей города в течение двух дней после принятия соответствующего правового акта о временном ограничении или прекращении движения и продолжительности времени данного ограничения движения.

Как сообщила губернатор, ордера ГАТИ на производство работ с установкой временных ограждений и лесов на объектах, указанных депутатом, выданы в соответствии с правилами производства работ, с получением согласований всех заинтересованных организаций: КБДХ, УГИБДД, Комитет по транспорту и ГУ «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга».

Контроль за соблюдением сроков реконструкции зданий осуществляется постоянно, не реже одного раза в месяц. За наруше-



Фото: Николай Малышев

Виктор Евтухов, депутат Законодательного собрания: «Разрешение на перекрытие проездов по улицам, прилегающим к объектам строительства и реконструкции, должны выдаваться только в случаях крайней необходимости»

ние сроков производства работ, в том числе по установке временных ограждений, виновные организации привлекаются к административной ответственности в соответствии с законом «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге». «По всем выданным ранее разрешениям по установке временных ограждений ГАТИ систематически проводит проверки», – сообщила губернатор.

Напомним, что согласно статье 10 Закона – «нарушение правил подготовки и проведения земляных, строительных и дорожных работ на территории Санкт-Петербурга влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одного до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц – от десяти до тридцати минимальных размеров оплаты

труда; на юридических лиц – от ста до трехсот минимальных размеров оплаты труда (МРОТ при определении штрафа равен 100 рублям)».

Отметим также, что на заседании правительства Санкт-Петербурга 20 ноября принято постановление о создании государственной информационной системы «База данных по делам об административных правонарушениях в сфере благоустройства».

Речь идет о реорганизации уже существующей электронной базы данных, в которой собрана информация об административных правонарушениях и вынесенных по ним постановлениях ГАТИ за последние 4 года. Теперь этот ресурс предполагается значительно расширить за счет информации о делах, которые были рассмотрены другими исполнительными органами государственной власти и государственными учреждениями Санкт-Петербурга (Государственная жилищная инспекция, администрации районов, ГУ «Городская реклама и информация»). С помощью единой системы можно будет фиксировать и правильно квалифицировать дела о повторных правонарушениях в отношении какой-либо организации. Кроме того, отпадет необходимость переписки между учреждениями, которые занимаются делами о правонарушениях для сравнения имеющихся данных. «Это особенно важно, поскольку проблемы в сфере благоустройства по вине строительных или других организаций в городе возникают очень часто (одна только ГАТИ возбуждает более шести тысяч дел в год), и выявить злостных нарушителей бывает очень сложно», – сообщает пресс-служба Смольного.

Организация и эксплуатация информационной системы поручена ГАТИ. В разработке нормативных документов будут принимать участие специалисты ГЖИ, Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации, ГУ ГРИ.

Как считает губернатор, новая система позволит обеспечить жесткий контроль использования городских территорий. По словам Валентины Матвиенко, необходимо как можно скорее завершить инвентаризацию строительных объектов, выявить всех, кто не торопится сносить забор после завершения строительства дома, незаконно занимая тротуар или часть дороги, и оштрафовать эти фирмы.

| РЕНОВАЦИЯ

Прокуратура Санкт-Петербурга считает, что вопросы, связанные с законодательным регулированием развития застроенных территорий, следует решать не в узком нормативном документе, посвященном одному из направлений градостроительной деятельности, которым является закон 382-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга» от 26 мая 2004 года, а в комплексном документе – таком, как закон «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» 778-116 от 30 декабря 2003 года, поскольку в действующей редакции данного закона нашли отражение в качестве предмета регулирования все установленные Градостроительным кодексом РФ полномочия органов государственной власти и местного самоуправления, кроме полномочий по принятию решений о развитии территорий.

Такой вывод содержится в письме прокуратуры от 16 ноября 2007 года, которое было обнародовано на заседании комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам 22 ноября, при обсуждении законопроекта о внесении изменений в закон 382-43, которым правительству Санкт-Петербурга предлагается предоставить право на принятие решений развития застроенных территорий и проведение аукционов. По мнению прокурора Санкт-Петербурга Сергея Зайцева, передавая эти полномочия городскому правительству, законодатель должен урегулировать до конца вопросы с проведением аукционов либо предоставить правительству Санкт-Петербурга право устанавливать методику определения начальной цены предмета аукциона, либо оставить за собой это право и, соответственно, оговорить порядок взаимодействия исполни-

Прокуратура советует



Позиция прокуратуры города в том, что вопросы развития застроенных территорий следует решать исходя из закона «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»

тельной и законодательной ветвей власти по этому вопросу.

«Кроме того, – считает г-н Зайцев, – федеральное законодательство допускает теоретическую возможность того, что земельный участок, входящий в границы застроенной территории, может находиться в частной собственности, а закон 382-43 подобную ситуацию не рассматривает. Решение земельного вопроса выпадает из его зоны регулирования, так как предмет закона –

объекты недвижимости, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга». Вместе с тем регулирование вопросов градостроительной деятельности на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, в случае принятия решения о развитии застроенной территории, представляется одним из важнейших вопросов, которые подлежат законодательному регулированию. В том числе следует установить критерии, по которым в отношении конкретной

территории, обремененной правами третьих лиц, может быть принято решение о ее развитии. Необходимо определить, на ком будут лежать риски, связанные с несогласием правообладателей недвижимости распорядиться принадлежащим ему правом в пользу третьих лиц.

«Учитывая социальную значимость вопроса, необходимо также определить, имеет ли право лицо, выполнившее свои обязательства по инвестиционному договору, относящиеся к подготовительному этапу и получившее права собственности или аренды на земельные участки, не только самостоятельно завершить реконструкцию, но и продать земельные участки, переуступить права другим застройщикам», – считает г-н Зайцев.

Как сообщил председатель комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Сергей Никешин, позиция прокуратуры в основном совпадает с мнением членов комиссии, которое они уже неоднократно высказывали, как в ходе заседаний комиссии при обсуждении этого вопроса, так и во время общественных и депутатских слушаний. В настоящее время комиссией подготовлена новая редакция проекта закона «О развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге», в котором определены полномочия органов государственной власти (исполнительной и законодательной), указанные в статьях 46.1-46.3 Градостроительного кодекса РФ, и основания для включения в адресный перечень зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции. Законопроект будет внесен в Законодательное собрание сразу после получения юридического заключения.

| МНЕНИЯ

Какое событие, прошедшее со времени последнего Съезда строителей, Вы считаете наиболее значимым для строительного комплекса Санкт-Петербурга и Вашей компании в частности?

Абрам Апарцев, заместитель генерального директора ООО «Дорстрой-проект»:

– Главным нашим достижением стал ввод в строй участка КАД от автодороги «Россия» до автодороги «Нарва», который торжественно открыли в это воскресенье. Но мы занимались не только этим проектом. Например, мы построили 16-километровый участок дороги Псков – Новгород в районе города Порхова. Это, в общем-то, глухомань. И было очень приятно слышать от людей благодарности в наш адрес.

Но без проблем не получается. И главная для нас – бешеный рост цен на материалы, за которым мы просто не можем успеть. Ведь цена контракта остается неизменной на весь период строительства. А оно может растянуться на несколько лет. Получается, что рост инфляции за этот период не учитывается. В итоге мы порой не то что получаем прибыль меньше запланированной, но и вообще подчас работаем себе в убыток. Наверное, здесь надо что-то предпринимать. Например, либо ограничивать сроки контрактов, либо решить вопрос о закладке в них хотя бы предполагаемого уровня инфляции.

Валерий Казанцев, заместитель генерального директора ЗАО «ПО «Возрождение»:

– С момента проведения предыдущего IV Съезда строителей Санкт-Петербурга произошло несколько важных событий. Это – принятие в ноябре 2007 года закона №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленного на совершенствование государственного управления в области дорожной деятельности, дальнейшее развитие и улучшение технического состояния дорог, обеспечение эффективной и добросовестной конкуренции на рынке подрядных работ и улучшение инвестиционного климата и интеграции автомобильных дорог в международную транспортную сеть.

Кроме того, был принят ряд федеральных законов, усовершенствовавших систему размещения государственных заказов на конкурсной основе.

И наконец, жизненно важно развитие в Санкт-Петербурге частно-государственного партнерства в дорожной отрасли, в рамках которого в 2008 году планируется проведение конкурсов на заключение концессионных соглашений на строительство и эксплуатацию Орловского тоннеля, Западного скоростного диаметра и скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург.

Андрей Михайленко, генеральный директор ЗАО «Акме-дек»:

– Реставрационный рынок Санкт-Петербурга находится на этапе подъема. Радует, что с момента празднования 300-летия Петербурга проявилась устойчивая тенденция к росту бюджетных средств, направляемых на восстановление памятников истории и культуры. На рынок реставрационных материалов и технологий активно выходят и находят применение современные европейские и отечественные разработки, включая нанотехнологии. Профессиональные реставрационные училища и лицеи, войдя в реставрационные союзы и ассоциации, сегодня начинают получать реальную помощь в нелегком труде по поиску и обучению молодых кадров для реставрационных фирм города. Достижения петербургских реставраторов стали активнее освещаться на выставочных площадках России и Западной Европы. Наши реставраторы начали сотрудничать с зарубежными специалистами. По моим наблюдениям, сегодня создаются стабильные условия для развития реставрационной школы с перспективой образования отдельной отрасли реставрации.

| КОМПЛЕКС

Рынок планомерно развивается



Фото Николая Мануйлова

Петербург – один из очень немногих городов страны, где построение четкой системы нормативных актов, регламентирующих строительную деятельность, находится в завершающей стадии. В настоящее время определены векторы развития города, основные задачи, решение которых имеет первостепенное значение. О том, как эти планы реализуются на практике, «Строительному Еженедельнику» рассказал президент Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Максим Шубарев.

– Какие изменения в сфере строительства произошли в Петербурге с прошлого Съезда строителей? Какие из этих изменений, на Ваш взгляд, являются ключевыми?

– Пожалуй, все ключевые события можно объединить одним общим смыслом – рынок планомерно и уверенно идет по пути развития. Строительная отрасль переживает сейчас важный период, для которого характерны рост объемов строительства, укрупнение проектов, переход от точечной застройки к комплексному освоению территорий. В течение года участники рынка заявили о целом ряде крупных проектов, в числе которых освоение новых территорий на окраинах города и в пригородах, реновация территорий в черте города. Сформирован список приоритетных территорий под комплексное освоение в рамках проекта «Доступное жилье гражданам России». Прошел конкурс Росстроя, в результате которого ряд крупных проектов получили льготные условия на строительство дорожной и инженерной инфраструктуры. Прозвучали инициативы города по реновации кварталов старой застройки. Сейчас мы обсуждаем механизм, который позволил бы эффективно решать эту задачу. На рынке происходит инвестиционный бум: активно используются самые разнообразные инструменты по привлечению финансовых средств в строительные проекты, ряд крупных ком-

паний за последний год вышли на рынок публичных заимствований. Формируется тенденция повышения прозрачности компаний. В целом складывается позитивная картина дальнейшего развития рынка: объемы строительства будут ежегодно увеличиваться, объем ввода жилья по прогнозам аналитиков к 2012 году достигнет 3,5 млн кв. метров жилья, что почти на 50 процентов больше, чем в 2007 году. Все это говорит о том, что наш город, в отличие от многих других городов, с задачей обеспечения граждан доступным жильем, по всей видимости, справится. Чему мы, конечно, рады.

– Как Вы оцениваете роль городского правительства в развитии строительного-промышленного комплекса?

– Безусловно, это существенная роль. Город старается создавать условия, накапливает практику эффективного частно-государственного партнерства, ведет политику привлечения в город крупных российских и иностранных инвесторов. Приятно отметить, что ни одно серьезное решение, касающееся инвестиционно-строительного рынка, не формируется без учета мнения строителей. При обсуждении существующих на рынке проблем мы находим понимание, ведем конструктивный диалог о том, как можно их решить. Конечно, просьбы и вопросы у нас всегда будут. Например, хотелось бы, чтобы город уделял больше внимания всем проектам, а не только стратегическим. С нетерпением ждем, когда все-таки будут приняты поправки в генплан и правила землепользования и застройки. Все также требуем более прозрачной, эффективной системы согласования граддокументации.

– Расскажите об основных проблемах строительного-промышленного комплекса Санкт-Петербурга.

– Говоря о проблемах, я бы вновь вернулся к теме крупных проектов комплексного освоения территорий. Очевидно, что именно за этими проектами будущее. Поэтому такие вопросы, как дорожная, социальная, инженерная инфраструктура будут вставать остро, и далеко не во всех случаях инвесторы смогут решить их самостоятельно. В качестве примера можно рассмотреть идею развития кварталов старой застройки. Реновация этих кварталов по-

фигурировать в качестве призрачных перспектив. Отдельная проблема – строительные материалы и рабочая сила. Если сегодня их хватает с натяжкой, то завтра, когда объемы строительства возрастут, найдется ли достаточное предложение этих составляющих? Ну и, конечно, все также стоят проблемы развития центра города, а также развития депрессивных территорий, многие из которых не попадают в городскую программу, не интересны инвесторам в силу сложных имущественно-правовых отношений, но в то же время так же, как и другие, являются лицом нашего города.

– Как отражается приход московских строителей на петербургский рынок? Какие проекты они реализуют (примеры)?

– Если речь идет о добросовестных, качественно работающих компаниях – то только позитивно. Концентрация на рынке серьезных профессиональных компаний, не важно московские они, петербургские или какие-то иные, будет формировать условия для развития высококоразвитого конкурентного рынка, на котором нет места некачественному продукту или услуге. Как профессиональное сообщество мы именно к этому и стремимся.

– Каких успехов добилась Ассоциация в решении своих задач?

– В этом году одной из основных наших задач была подготовка к переходу на саморегулирование. Как известно, Ассоциацией подготовлен законопроект «О саморегулируемых организациях в строительстве Санкт-Петербурга». Запущены программы, направленные на решение наиболее серьезных проблем во взаимоотношениях застройщиков, администрации и жителей. Реализуется новая система информирования населения, которая должна привести к улучшению отношения жителей к новому строительству, реализуется программа помощи пострадавшим дольщикам, проведена серия объездов проблемных строек с участием А.И. Вахмистрова. Важными остаются вопросы качества строительства, подготовки кадров. Ежегодно мы участвуем в мероприятиях, которые способствуют решению этих вопросов. В их числе конкурс «Строитель года», «Золотой гвоздь». Активно развивается сотрудничество Ас-

У СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ – ВАЖНЫЙ ПЕРИОД РОСТА ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, УКРУПНЕНИЯ ПРОЕКТОВ, ПЕРЕХОДА К КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ

дразумевает увеличение объема жилья, а значит, необходимо предусматривать расширение социальной инфраструктуры, обновление инженерной и дорожной инфраструктуры. Будет ли этот вопрос решать город? А если нет, насколько экономически обоснованы будут такие проекты для инвесторов? Не говоря уже о главной проблеме – расселении, которую также должен взять на себя город, так как ни с какими принципами экономической обоснованности этот процесс для девелопера не увязывается. Многие крупные проекты сегодня заявлены на окраинах города и в пригородах. Развитие дорожной инфраструктуры должно опережать эти проекты, а не

социации с профильными учебными заведениями, в частности, с крупнейшим из них – СПбГАСУ. Проведены совещания руководителей отделов персонала с представителями этого ВУЗа, подготовлены практические модели взаимодействия ГАСУ как с Ассоциацией в целом, так и с отдельными участниками Ассоциации в части увеличения эффективности привлечения новых сотрудников строительных специальностей. В целом результаты своей работы мы оцениваем позитивно. Но, конечно, не собираемся останавливаться на достигнутом, а напротив, устанавливаем для себя еще более жесткий режим решения поставленных задач.

| ПАРКИНГИ

ООО «ПаркингИнвест» возведет в районе станции метро «Приморская» четыре многоэтажных паркинга.

Первый участок площадью 4540 кв. метров расположен севернее дома 23, корп. 1, лит. Б по улице Кораблестроителей. Четырехэтажный отапливаемый паркинг будет вмещать 74 автомобиля. Если инвестор сможет завершить работы на 29 месяцев, то он перечислит в бюджет города 5160 тыс. рублей. Затраты на строительство, по данным ООО «Клиринг», оцениваются в сумму \$1 280 001.

Второй участок имеет площадь 7240 кв. метров. Он расположен севернее дома 36, корп. 7, лит. Б по Наличной улице. Срок

У метро «Приморская»

строительства составит 29 месяцев, отчисления в городской бюджет – 6980 тыс. рублей. Этот четырехэтажный паркинг рассчитан на 100 автомобилей. Затраты на строительство могут вылиться в сумму \$1 729 731.

Такой же по площади участок находится севернее дома 36, корп. 5, лит. Б по Наличной улице. На нем инвестор планирует за 29 месяцев построить четырехэтажный отапливаемый паркинг на 100 машин. Отчисления в бюджет составят 6980 тыс. рублей, затраты на строительство составят – \$1 729 731.

Еще один аналогичный паркинг будет построен на земельном участке площадью 7095 кв. метров севернее дома 36, корп. 3, лит. Б по Наличной улице. Перечисления в бюджет составят 6980 тыс. рублей, срок реализации проекта – 29 месяцев, стоимость проекта – аналогичная двум предыдущим.

Во всех случаях инвестор должен будет решить за свой счет имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта.

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Жители Московского района, проживающие в кварталах, обозначенных в Перечне планируемых к развитию застроенных территорий, возмущены, что их хорошо обустроенные кварталы с добротно застроенными кирпичными домами, не требующие капитального ремонта, включены в адресную программу «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».

Ни один из домов, предлагаемых к сносу, не является аварийным. Как сообщил депутат Законодательного собрания Ватаняр Ягья (фракция «Единая Россия»): «Мои избиратели (и я с ними полностью согласен) протестуют против произвольного, непродуманного и ничем объективно необоснованного выбора этих территорий для сноса жилых зданий».

«В конце 90-х годов прошлого века уже была попытка уплотнительной застройки парковой зоны района Варшавской улицы. Благодаря протестам избирателей (вплоть до пикетирования возле Смольного и Марининского дворца) удалось сорвать строительство двадцатизэтажного здания», — напомнил депутат. По его мнению, «кто-то из строительного бизнеса вновь решил возводить здесь здания, но теперь уже под прикрытием закона о развитии территорий».

Отвечая на повторный депутатский запрос г-на Ягьи (ответ губернатора на его запрос по этой проблеме от 16 октября был признан Законодательным собранием неудовлетворительным), Валентина Матвиенко 16 ноября сообщила, что статьей 46.1 Градостроительного кодекса РФ определе-

Ворота в Санкт-Петербург не снесут



Ватаняр Ягья, депутат ЗС: «Избиратели протестуют против непродуманного выбора территорий для реновации»

ны основания для принятия решения о развитии застроенных территорий. Кроме расположения на территории домов, признанных аварийными и подлежащих сносу, таким основанием является утверждение соответствующей адресной программы, которая, «кроме привлечения внебюджетных источников к решению проблемы аварийных домов, возможности заключения договоров о развитии застроенных территорий, изначально планировалась как обеспечивающая возможность повышения использования ранее застроенных территорий».

При подготовке проекта адресной программы в перечень планируемых к разви-

тию территорий включались, прежде всего, территории, застроенные морально и физически устаревшим жилым фондом. Кварталы 72-73-80 района Варшавской улицы (территория, ограниченная Московским пр., ул. Орджоникидзе, ул. Ленсовета, Алтайской ул.) и кварталы 64-71-79 (Ленинский пр., Московский пр., пл. Победы, Краснопутиловская ул., Варшавская ул.) включены в указанный перечень в целях развития территории, являющейся въездными воротами в Санкт-Петербург, в рамках единой объемно-пространственной и архитектурно-планировочной композиции, соответствующей статусу Северной столицы.

В рамках адресной программы планировался только снос домов первых массовых серий. «Возможность сноса иных объектов капитального строительства могла быть рассмотрена при разработке проектов планировки этих территорий», — отметила губернатор, добавив, — по проектам всех застроенных территорий будут осуществляться публичные слушания, как этого требует действующее законодательство, а в целях координации и урегулирования спорных вопросов будут созданы общественные комиссии с участием представителей органов государственной власти, МСУ и граждан, чьи интересы будут затронуты при развитии территорий».

Кроме того, переселение граждан, проживающих на территории указанных кварталов, планировалось осуществлять в новые современные дома, построенные здесь же, со значительным улучшением жилищных условий. «Освобождение жилых помещений, находящихся в частной собствен-

сти, будет осуществляться исключительно по соглашениям с собственниками жилья», — подчеркнула губернатор.

«Вместе с тем, учитывая возражения граждан, проживающих в кварталах 64-71-79 и 72-73-80 района Варшавской улицы, в законопроект «Об адресной программе «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» будет внесена поправка об исключении указанных кварталов из приложения к Закону», — сообщила губернатор. Также губернатор отметила, что в программу включены территории, планируемые к развитию в первоочередном порядке, и в настоящее время формируются предложения по второй очереди реализации проектов развития. Дополнение адресного перечня будет осуществляться в порядке, установленном для внесения изменений в законодательные акты Санкт-Петербурга. Предусмотрен постепенный снос всех жилых домов первых массовых серий. Что касается территорий, на которых расположены дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, то решение об их развитии и проведения аукциона на право заключения договора о развитии такой территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ может быть принято без утверждения соответствующей адресной программы. «Так, в настоящее время в связи с аварийным состоянием домов осуществляется подготовка постановления правительства Санкт-Петербурга по развитию территории по адресу: улица Садовая, дома 71 – 73», — сообщила губернатор.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

СРОКИ

Деактивация и сети

Четыре инвестора обратились в правительство Санкт-Петербурга за разрешением продлить сроки строительства своих объектов.

Причины, задержавшие одних инвесторов, были признаны объективными, другим застройщикам придется заплатить штраф за срыв срока сдачи объекта в эксплуатацию.

ИНВЕСТИТОР РЕАБИЛИТИРОВАЛ ТЕРРИТОРИЮ

ООО «Лентрансгаз» с сентября 2004 года возводит в Московском районе жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и гаражом-стоянкой. Инвестор получил земельный участок площадью около 15 тыс. кв. метров северо-западнее пересечения Варшавской и Благодатной улиц. Планировалось, что компания перечислит в бюджет \$3,9 млн и построит дом за три года. Однако в процессе проектирования выяснилось, что земельный участок имеет высокую степень радиоактивного заражения, и проведение строительных работ «не предоставляется возможным до осуществления радиозащитных мероприятий и деактивации земельного участка».

По данным Комитета по строительству, завершить эти не учтенные постановлением правительства города работы инвестору удалось только в июле 2006 года. По словам генерального директора ООО «Лентрансгаз» г-на Фурсенко, работы по деактивации участка оказались продолжительными и затратными по нескольким причинам.

Во-первых, «разрешение на производство деактивационных работ было выдано после согласования в установленном порядке регламента производства работ по реабилитации участка радиоактивного загрязнения территории и регламента по переработке радиоактивно загрязненного грунта, образующегося при реабилитации участка. Только после этого были заключены договоры на производство работ с лицензированными подрядными организациями, а также с учреждениями, осуществляющими контроль за выполнением условий при производстве работ».

Во-вторых, «захоронение радиоактивных веществ на данном участке было про-

изведено более 30 лет тому назад и поэтому под воздействием грунтовых вод радиоактивное загрязнение было «разнесено» на большую территорию».

В-третьих, «так как очаги радиоактивного заражения находились на достаточно больших глубинах, оценить степень загрязнения, его мощность и объем деактивационных работ можно было только при непосредственном производстве работ путем послонного вскрытия грунта и дозиметрических замеров степени заражения каждой партии грунта».

В-четвертых, «работы данного характера не могли выполняться в зимний период, так как при перемещении и селективной переработке замороженного радиоактивного грунта невозможно предотвратить попадание «грязных» талых вод на «чистую» территорию участка».

Роспотребнадзор не принимал проектную документацию по строительству дома на согласование без заключения о полной деактивации участка строительства. По данным инвестора, в эти работы было вложено 65 млн рублей. Теперь планируется, что инвестор сможет сдать дом в эксплуатацию в ноябре 2009 года, средства, которые он потратил на обустройство участка, будут учтены в инвестиционном договоре.

Сейчас инвестор на 98 процентов справился с проектированием объекта, полностью выполнены земляные работы и проложены инженерные сети.

СЕТИ И КУГИ

ООО «Арм-Строй» планировало завершить возведение жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом в Кировском районе между домами 9 и 13 по улице Зои Космодемьянской в январе 2007 года, но реальным сроком сдачи объекта станет конец 2007 года. По мнению представителей Комитета по строительству, инвестору удастся это сделать, поскольку объект находится в высокой степени готовности: каркас здания построен полностью, на 80 процентов выполнены отделочные работы и проложены инженерные сети.

По мнению директора ООО «Арм-Строй» г-на Пахомова, «причины невыполнения условий об окончании срока строительства объекта недвижимости» заключаются в «позднем получении технических условий



Продление сроков строительства жилого дома северо-западнее пересечения Варшавской и Благодатной улиц было необходимо из-за проведения работ по радиозащите и деактивации земельного участка

на постоянное электроснабжение в ОАО «Ленэнерго», на теплоснабжение в ОАО «ТЭК-1», на водоснабжение в ГУП «Водоканал СПб», а также задержке заключения договора аренды на инвестиционных условиях на три месяца».

ЛЕНЭНЕРГО

Проблемы с подключением строящегося объекта к сетям ОАО «Ленэнерго» не дало ООО «Инвестиционная группа «ОТЕЛЬ» завершить строительство многоэтажной автостоянки и трансформаторной подстанции у вестибюля станции метро «Достоевская» (восточнее дома 32, лит. А по улице Рубинштейна) в марте 2007 года. Инвестор уже продлевал сроки окончания работ в апреле 2006 года (постановление правительства, разрешающее проектирование и строительство объекта вышло в январе 2004 года).

По мнению генерального директора ООО «Инвестиционная группа «ОТЕЛЬ» г-на Кабанова, «срыв сроков строительства объекта произошел не по вине застройщика». Это обстоятельство подтверждает Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. По данным этого комитета, район действительно является «дефицитным по электроснабжению», присоединение строящегося объекта к сетям ОАО «Ленэнерго» станет возможным после ввода в эксплуатацию ПС №109А, что, в свою очередь, произойдет не ранее 2008 года. Сейчас, по данным Комитета по строительству, каркас автостоянки и

трансформаторной подстанции построены полностью, идут специальные внутренние и отделочные работы, начата прокладка инженерных сетей. Новый срок окончания строительства объекта – март 2008 года.

ЗАО «Трест-36» собиралось строить жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в Московском районе в августе 2007 года. Земельный участок, на котором ведутся работы, находится южнее дома 96, лит. А по проспекту Космонавтов. Постановление городского правительства, разрешившее проектирование и строительство объекта, было подписано в июне 2004 года. Уложиться в срок инвестору не дали объективные причины. По словам генерального директора г-на Самарина, проектирование и строительство объекта было задержано «по причине отсутствия технических условий на электроснабжение». Электроснабжение жилого дома станет возможно только после реконструкции ПС-20 «Чесменская», завершение которой намечено на декабрь 2008 года. По данным Управления координации строительства, сегодня проектные работы на объекте выполнены на 85 процентов, каркас построен на 85 процентов, на четверть от запланированного объема выполнены специальные внутренние и отделочные работы, на 20 процентов проложены инженерные сети. Новый срок окончания строительства дома – декабрь 2008 года.

ИРИНА БАРЧУК

| ОТКРЫТИЕ

НОВАЯ ГОСТИНИЦА

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко приняла участие в торжественной церемонии открытия гостиницы Ibis класса «3 звезды» на Лиговском проспекте, 54. Этот международный французо-российский проект реализован на средства отечественного инвестора — компании «Кеско» совместно с лидером европейского рынка гостиниц — компанией Ассог.

Губернатор отметила, что новая гостиница пополнила гостиничный фонд города на 221 номер эконом-класса. «Мы поставили перед собой задачу — в ближайшие годы Петербург должен войти в пятерку самых привлекательных городов планеты и принимать по 5 миллионов туристов в год. Однако мы вынуждены признать, что интерес к Петербургу в мире растет гораздо быстрее, чем мы успеваем обеспечить достойный прием гостей. Городу очень не хватает недорогих и удобных гостиниц, расположенных в 5-10 минутах ходьбы от центра. Сейчас у нас около 20 тысяч гостиничных номеров, а нужно еще как минимум 15 тысяч. Из них половина должна быть именно такого класса — «3 звезды», — сказала Валентина Матвиенко.

Гостиница Ibis — это второй проект компании Ассог в Петербурге. Два года назад на улице Маяковского открылся гостиничный комплекс Novotel класса «4 звезды». Сейчас рассматривается возможность строительства еще трех гостиниц Ibis, по одной из них (на углу Московского проспекта и набережной Фонтанки) уже готовится проект.

Гостиничный бизнес быстро набирает обороты в Петербурге. В этом году завершено строительство семи отелей, в 2008 будут открыты восемь гостиниц на полторы тысячи номеров. В работе — проекты более полутора сотен гостиниц на 13 тысяч номеров, из них 27 уже строятся.

| ПРОИЗВОДСТВО

Складской комплекс

Фото Владимир Тимеца

В Красногвардейском районе на двух соседних участках планируют построить универсальный логистический центр и производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей.

ООО «Прона» планирует приступить к изыскательским работам на участке площадью 9501 кв. метр, который находится юго-восточнее дома 7а, лит. А по Якорной улице. Предприятие было основано в 1995 году и занимается производством материалов для малоэтажного домостроения. На протяжении более 10 лет производственные мощности ООО «Прона» находятся по адресу: Якорная улица, 7. Теперь компания собирается расширить производственную площадку «в связи с увеличением объемов производства и расширением номенклатуры выпускаемой продукции». Реализация проекта позволит создать не менее 100 новых рабочих мест, увеличение налоговых поступлений в бюджеты разных уровней составит около 17 млн рублей

в год (6,8 млн рублей поступит в федеральный бюджет и 10,2 млн рублей — в бюджет Санкт-Петербурга).

Инвестор планирует построить 1-2-этажное складское здание общей площадью 4,8 тыс. кв. метров (площадь застройки составит 3350 кв. метров). По словам генерального директора ООО «Прона» г-жи Хамбиковой, «данный центр является универсальным складским комплексом, предусматривающим ответственное хранение и комплектацию грузов не выше 5 класса санитарной вредности с санитарно-защитной зоной не более 50 метров». В состав комплекса войдут складские и офисные помещения, зоны комплектации и отстоя грузового транспорта, разворотная площадка. Будет благоустроено и озеленено 490 кв. метров. Проектом предусматривается благоустройство прилегающей территории и установка наружного освещения. Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, в границах запрашиваемого компанией участка находится склад желе-

зобетонных плит и металлические контейнеры. Совокупный объем инвестиций в этот проект оценивается в сумму не менее \$4 млн.

Второй объект — производственный комплекс по изготовлению бетонных смесей — собирается построить ОАО «СУ №308» восточнее дома 7а, лит. А по Якорной улице. Земельный участок, выделенный инвестору для проведения изыскательских работ, составляет 17 709 кв. метров. СУ №308 в разных организационно-правовых формах существует с 1939 года и специализируется на строительстве объектов железнодорожного транспорта, промышленных и гражданских сооружений и производстве бетона. Годовой оборот компании за 2006 год составил около 500 млн рублей, совокупные налоговые отчисления — более 38,6 млн рублей. Сейчас на предприятии работает около 280 сотрудников. Инвестиционный проект предполагает строительство базы по производству бетона на земельном участке, который сегодня компания занимает на праве краткосрочной аренды. Реализация проекта позволит увеличить производство бетонных смесей с 2 тыс. кубометров до 15 тыс. кубометров в месяц и перевалку инертных материалов с 8 тыс. кубометров до 20 тыс. кубометров в месяц. Будут созданы дополнительные рабочие места, на предприятии вырастет средняя заработная плата. По словам председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли г-на Сергеева, «в целях улучшения экологической ситуации на производственной площадке предусматривается установка пылеподавляющих систем, очистных сооружений на пункте мойки колес автотранспорта, строительство постоянной бытовой канализации (взамен биотуалетов), озеленение территории». В реализацию проекта будет вложено около 65 млн рублей. Планируется построить комплекс 1-2-этажных производственных зданий, площадь застройки составит 800 кв. метров.

ИРИНА БАРЧУК

Основные моменты при ремонте и реконструкции отапливаемых промышленных зданий

В период экономического роста и развития производства в России, а особенно в крупных городах, остро стоит вопрос производственных площадей. Новое строительство промышленных зданий требует огромных капитальных вложений. Получение земельных участков под застройку производственными зданиями в черте крупного города в инженерно обеспеченном районе на сегодняшний день для многих практически невыполнимая задача. Как считают специалисты компании «ПроектМонтажСтрой», один из наиболее рациональных вариантов — ремонт и реконструкция существующих зданий промышленного назначения.

Большинство промышленных зданий, построенных в советский период в 1960–1990 годы, — это здания с железобетонным или стальным каркасом, сборными железобетонными перекрытиями, самонесущими стенами из силикатного кирпича, мягкой совмещенной кровлей и наружным неорганизованным водостоком. В большинстве случаев ресурс основных несущих конструкций таких зданий, в зависимости от возраста и условий эксплуатации, выработан на 20–40 процентов, поэтому они являются ремонтнопригодными и привлекательными для инвестиций.



Слабым местом таких зданий является рупероидная или мастичная кровля, которая требует ежегодного ремонта. В большинстве случаев такие ремонты не проводились в течение 10–15 лет. Также мало сопротивление теплопередаче совмещенной кровли, то есть толщина утеплителя недостаточна для обеспечения нормального температурного режима на поверхности кровли здания. С учетом систематических протечек утеплитель насыщается водой и полностью перестает выполнять свою функцию, что приводит к таянию снега на кровле даже в сильные морозы. В результате в зимний период происходит накопление льда



на карнизах и стенах в виде гигантских сосулек, которые смерзаются с кирпичной кладкой стен, а весной при таянии отваливаются вместе с кусками кирпичной кладки. В первую очередь разрушаются жестяные карнизные свесы и кирпичная кладка карнизов, нарушается нормальный водоотвод с кровли, стены находятся в увлажненном состоянии круглый год, разрушения приобретают лавинообразный характер. Если не предпринимать никаких мер, здание, срок службы которого не менее 150 лет, полностью разрушается за 7–10 лет.

Для восстановления эксплуатационных свойств здания необходимо утеплить покры-

тие (в соответствии с требуемым температурным режимом) и выполнить надежную кровлю.

Оптимальным решением является устройство кровли из стального оцинкованного профилированного настила поверх существующей мягкой кровли с использованием эффективного утеплителя. Согласно расчетам, данная схема оказывается предпочтительнее устройства мягкой утепленной кровли по затратам на 15–30 процентов, а по времени производства работ — на 30–60 процентов. Водосток осуществляется по кромке профлиста, поэтому нет необходимости восстанавливать карнизы.

К тому же появляется чердачное пространство для вентиляции утеплителя и испарения конденсата от стальной кровли, покрытие здания «дышит». Вес конструкции с утеплителем не более 20 кг на один кв. метр. При необходимости работы можно проводить в зимний период.

Компания «ПроектМонтажСтрой» в работе над любым объектом стремится использовать наиболее оптимальные технологии. Предприятие выполняет практически весь комплекс услуг на строительном рынке. ООО «ПроектМонтажСтрой» занимается проектной подготовкой строительства, капитальным строительством зданий, строительством малоэтажного загородного жилья. В компании работают проектировщики, инженеры, конструкторы и строители, имеющие многолетний профессиональный опыт. Именно опыт и высокая квалификация сотрудников позволяет компании «ПроектМонтажСтрой» реализовывать проекты качественно и строго в назначенные сроки.



**ПРОЕКТ
МОНТАЖ
СТРОЙ**

ООО «ПроектМонтажСтрой»
195197, Санкт-Петербург,
пр. Маршала Блюхера, 12,
тел. 324-74-74, тел./факс 324-74-38
E-mail: proektmontagstroy@rambler.ru

На правах рекламы

| МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Рядом с метро «Международная»

Во Фрунзенском районе будет построен большой многофункциональный комплекс. В его состав войдут многоуровневый паркинг, торговый центр, объекты общественного питания, кинотеатры, офисы, конференц-залы. Затраты на строительство оцениваются в сумму около \$115 млн.

ООО «Вега» собирается возвести свой объект северо-западнее пересечения Бухарестской улицы с улицей Турку. По заказу инвестора был разработан проект планировки и межевания территории квартала 12А района восточнее Витебской железной дороги, ограниченной улицами Белы Куна, Бухарестской и Турку. Площадь этой территории, в границы которой входит участок инвестора, составляет около 50 тыс. кв. метров. Сейчас на территории планировки находится многофункциональный жилой комплекс. Кроме объекта ООО «Вега», здесь будут построены наземный вестибюль станции метро «Международная» и трансформаторные подстанции. Сейчас в границах земельного участка, предоставленного инвестору, временно размещается строительная площадка метрополитена.

В соответствии с проектом, разработанным ЗАО «Архитектурная мастерская Тирских С.В.», предполагается возвести «разноэтажный комплекс, состоящий из нескольких взаимоувязанных архитек-



Сейчас в границах земельного участка, предоставленного инвестору, временно размещается строительная площадка метрополитена – метро «Международная»

турно-планировочных объемов». Будет построена многоуровневая отдельно стоящая автостоянка, рассчитанная на 780 автомобилей (первая очередь) и комплекс, который будет состоять из подземной автостоянки на 550 автомобилей, торгового центра, объектов общественного питания, кинотеатров, офисов и конференц-залов. Главный вход в здание будет расположен со стороны вестибюля станции метро «Международная». С цокольного по пятый этаж будут располагаться торговые помещения для реализации продовольственных и промышленных товаров, кафе, рестораны, бары и клубные помещения для занятий с детьми (театральная, художественная, музыкальная и танцевальные студии). Для занятий с детьми и показа спектаклей предусматривается устройство детского театрального зала, рассчитанного на 200 посадочных мест. На пя-

том этаже будет находиться многозальный кинотеатр (пять кинозалов) и игровой развлекательный центр. Большую площадь здания займут офисные помещения, которые будут располагаться с 6 по 32 этаж. Здесь же будут устроены кафе для сотрудников офисов. Верхний, 33 этаж, займет ресторан с видовой площадкой. Технические помещения будут находиться на 13 этаже и в подземной части здания. Подъезд к зданию будет осуществляться с проезжих частей улиц Турку и Бухарестской, прилегающую территорию благоустроят и озеленят.

Компания перечислит в бюджет Санкт-Петербурга 715 млн рублей. Строительный процесс будет разделен на две очереди. В первую очередь планируется построить многоуровневый паркинг (за 23 месяца), во вторую очередь – многофункциональный комплекс (41 месяц).

| ПАРКИНГИ

У МЕТРО «ПРИМОРСКАЯ»
ООО «ПаркингИнвест» возведет в районе станции метро «Приморская» четыре многоэтажных паркинга.

Первый участок площадью 4540 кв. метров расположен севернее дома 23, корп. 1, лит. Б по улице Кораблестроителей. 4-этажный отапливаемый паркинг будет вмещать 74 автомобиля. Если инвестор сможет завершить работы на 29 месяцев, то он перечислит в бюджет города 5160 тыс. рублей. Затраты на строительство, по данным ООО «Клиринг», оцениваются в сумму \$1 280 001.

Второй участок имеет площадь 7240 кв. метров. Он расположен севернее дома 36, корп. 7, лит. Б по Наличной улице. Срок строительства составит 29 месяцев, отчисления в городской бюджет – 6980 тыс. рублей. Этот 4-этажный паркинг рассчитан на 100 автомобилей. Затраты на строительство могут вылиться в сумму \$1 729 731.

Такой же по площади участок находится севернее дома 36, корп. 5, лит. Б по Наличной улице. На нем инвестор планирует за 29 месяцев построить 4-этажный отапливаемый паркинг на 100 машин. Отчисления в бюджет составят 6980 тыс., затраты на строительство составят – \$1 729 731.

Еще один аналогичный паркинг будет построен на земельном участке площадью 7095 кв. метров севернее дома 36, корп. 3, лит. Б по Наличной улице. Перечисления в бюджет составят 6980 тыс. рублей, срок реализации проекта – 29 месяцев, стоимость проекта – аналогичная двум предыдущим.

Во всех случаях инвестор должен будет решить за свой счет имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА
ИРИНА БАРЧУК

| СПРАВКА

Площадь земельного участка – 17 123 кв. метра
Площадь застройки – 10 273 кв. метра
Общая площадь здания – 118 148 кв. метров
Высота – 33 этажа (110 метров)

ГЛАВНОЕ-ОСНОВА



СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

предприятие
Группы
ЛСР

WWW.045.RU

ТЕЛ: 071

Крупнейшая в Санкт-Петербурге сеть заводов по производству бетонов и растворов

ФИНАНСЫ

В этом году финансисты Санкт-Петербурга вслед за «федералами» разработали трехлетний бюджет – впервые в истории постсоветской России. О новом бюджете рассказывает председатель Комитета финансов Санкт-Петербурга Александр Никонов.

– Александр Анатольевич, что особенного в этом главном финансовом законе Петербурга?

– В окончательном своем варианте параметры бюджета стали выглядеть еще более внушительно: в 2008 году доходы составят почти 296 млрд рублей, расходы – 342 с небольшим млрд рублей. После второго чтения расходы увеличились примерно на 18 миллиардов. Немного увеличились и параметры 2009-2010 годов. В целом и по доходам, и по расходам бюджет составляет более 1 триллиона рублей в трехлетнем исчислении. Это новая значимая граница, которую мы в своем бюджетном процессе превысили.

Одним из нововведений, которое мы имеем в этом бюджете, является строчка «условно принимаемые обязательства»: на 2009 год они составляют 23 млрд рублей, на 2010 – 72 миллиарда. Мы считаем, что резерв на 2009 год на новые, пока не распределенные по конкретным статьям расходы, остался очень небольшой. Поэтому Комитет финансов будет занимать очень осторожную позицию при рассмотрении и согласовании новых крупных бюджетных программ. Понятно, что жизнь не стоит на месте, и такие программы появятся, например, вероятно они в области транспорта или информатизации бюджетной системы.

– И на что мы будем тратить столь значимую сумму?

– Это как раз вторая особенность документа – резкий рост расходов инвестиционного характера. Мы превысили планку в 100 млрд рублей, на следующий год Адресная Инвестиционная Программа (АИП) составит почти 108 млрд рублей, а в трехлетнем исчислении мы приближаемся к величине в 350 млрд рублей. Если сравнить с 2003 годом, то инвестиционные расходы увеличились более чем в 11 раз за 4 года. Если же сравнивать с 2007 годом, то рост тоже приличный – на 60 процентов. Можно привести и другое интересное сравнение: только инвестиционные расходы 2008 года в 1,4 раза больше всех расходов бюджета 2003 года.

Важнейшим приоритетом трехлетнего бюджета, помимо инвестиционных расходов, являются расходы на решение жилищных проблем граждан. Это я бы хотел отметить отдельно, поскольку в прессе появлялись публикации о совсем незначительных средствах, которые город заложил на строительство жилья. Говорилось о полу-миллиарде рублей. Не знаю, откуда наши оппоненты взяли эту цифру, но, видимо, они очень невнимательно читали бюджет. Потому что только на прямое строительство город выделяет в следующем году более 15 млрд рублей. Помимо этого мы увеличили расходы по трем жилищным программам, которые действовали в городе, и приняли две новые программы. Всего по этим пяти

Инвестиционные параметры



Фото Владимира Тилеса

программам в следующем году расходы составят 5,5 миллиардов рублей, а к 2010 вырастут до 15 млрд. И это правильно, потому что эти программы направлены на улучшение жилищных условий граждан, которые стоят на очереди много лет и не могут самостоятельно решить свой квартирный вопрос. Это не бесплатное жилье, это жилье, по которому город часть расходов (в некоторых случаях – до 50 процентов) берет на себя. При этом размер субсидии, выделяемой конкретной семье, определяется индивидуально – в зависимости от срока нахождения на очереди, количества детей и иных факторов, предусмотренных программой.

К расходам для решения жилищных проблем я бы отнес еще и расходы, направленные на капитальный ремонт жилого фонда. И хотя по бюджетной классификации эти расходы не относятся к инвестиционным, они близки по экономическому содержанию расходам на реконструкцию и строительство жилья, поскольку за их счет кардинально меняется качество жилья. На капитальный ремонт жилых домов в 2008 году направляется более 10 млрд рублей.

Цели решения жилищных проблем горожан преследуют также расходы, связанные с выделением субсидий членам семей инвалидов. Самим инвалидам выделяет средства федеральный бюджет. Город выделяет дополнительные субсидии таким семьям, поскольку мы понимаем, что без такой поддержки семья перебраться в новую квартиру не сможет.

Одним словом, посчитав все отмеченные расходы вместе (бюджетное строительство жилья, капитальный ремонт, жилищные программы и субсидии), можно видеть, что только в 2008 году бюджет города выделяет 32 млрд рублей на решение жилищных проблем.

– Адресная инвестиционная программа – это не только строительство жилья. Во что еще предполагается вкладывать бюджетные средства?

– Продолжением хороших традиций, заложенных в предыдущие годы, на мой

взгляд, является выделение достаточно больших средств на развитие инфраструктуры. Мы понимаем, что, кроме городской власти, никто этого делать не станет, потому что эти проекты некупаемые в коммерческом смысле, но без них невозможно развитие ни жилищного, ни производственного строительства. На развитие объектов инженерной инфраструктуры – тепло-, водо-, энерго-снабжения – в 2008 году планируется направить более 32,5 миллиарда. В следующие годы эта сумма еще подрастет. На развитие дорожного хозяйства – 15 миллиардов. Сегодня уже абсолютно ясно, что транспортную проблему города мы не решим без развития метрополитена. Город вкладывает в него все больше и больше. В трехлетнем бюджете заложено на развитие объектов метро примерно по 13 млрд рублей в год. А начинали недавно мы с суммы менее 1 млрд рублей в год, потом стали, как обещали, вкладывать по 3 млрд рублей. Как видите, сейчас эта планка значительно превышена. Надеюсь, что со следующего года федеральный бюджет станет выделять больше средств, и финансирование строительства метро пойдет на паритетных началах. К сожалению, сегодня федеральный бюджет выделяет менее 1 миллиарда.

– А сколько средств получают главные распорядители бюджетных средств – районы и комитеты? Ведь их полномочия значительно расширены.

– Объем расходов, проходящих через сметы районных администраций, стабильно растет из года в год. На один район приходится от 2,5 до 6 с лишним миллиарда (в зависимости от величины района). В сметах районов, как правило, нет инвестиционных затрат (инвестиции проходят через профильные комитеты), так что все эти огромные суммы связаны с реализацией задач ремонта жилого фонда, благоустройством, ремонтом и содержанием бюджетных учреждений и других задач текущей городской жизни. Мы, например, планируем в следующем году в основном завершить программу благоустройства дворовых территорий, принятую 4 года назад.

Что касается комитетов, то наиболее бюджетоемкие из них следующие. Прежде всего, это Комитет по строительству – 46 млрд рублей, основные задачи и суммы которого: строительство жилья – 15,5 млрд рублей, коммунальное строительство – более 4 млрд рублей, объекты спорта – почти 7 млрд рублей, здравоохранения – более 5 млрд рублей, образования – более 4 млрд рублей, культура – почти 4 млрд рублей, транспорт – 2 млрд рублей.

Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству получает 39,6 млрд рублей. В том числе по АИП – более 15 млрд рублей, дорожные субсидии федерального бюджета – 6,3 млрд рублей, на текущий ремонт и содержание дорог – более 10 млрд рублей, на ремонт набережных мостов и иных сооружений – почти 2 млрд рублей, капитальный ремонт дорог – 3 млрд рублей, расходы, связанные с развитием или восстановлением озеленения города – 2 млрд рублей.

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению – 31,5 миллиарда, основная часть по АИП – более 25 млрд рублей, остальное – расходы текущего характера, связанные с уличным освещением, капремонтом сетей, программой по ремонту систем теплоснабжения в Петроградском, Курортном и Петродворцовом районах.

Жилищный комитет получает немного меньше – 25 млрд рублей. Это связано с тем, что средства на капитальный ремонт домов и благоустройство распределены по районам города. Основные статьи затрат Жилищного комитета – это ремонт лифтов – 1 млрд рублей, приобретение узлов учета тепловой энергии многоквартирных домов – 1,5 млрд рублей, все затраты, связанные с уборкой и переработкой мусора – около 700 млн рублей, а также субсидии на оплату льгот по ЖКУ и покрытие выпадающих доходов организаций – более 10 млрд рублей, плюс, конечно, реализация пяти жилищных городских программ – 5,5 млрд рублей.

– Из года в год Вы критикуете исполнительскую дисциплину главных распорядителей. Как правило, основная нагрузка по исполнению бюджета ложится на IV квартал. Как обстоят дела в этом году?

– На 1 ноября процент исполнения годовых ассигнований составил 66 процентов. Это по оплаченным счетам. Документы в оплату мы принимаем до 24 декабря. За полтора месяца необходимо израсходовать порядка 80 млрд рублей, то есть треть бюджета. Возможно, часть работ уже выполнена, но не подписаны акты по выполненным работам, и, соответственно, не оплачены счета. Особых опасений крупного неисполнения бюджета у меня нет, но, вероятно, картина будет похожа на предыдущие годы – большая нагрузка по проведению платежей придется, к сожалению, на декабрь. Так что в смысле ритмичности освоения бюджетных средств, ситуация практически не изменилась.

– В прессе можно прочитать, что бюджет Петербурга не является трехлетним, он только так называется, а на самом деле картина ясна только по 2008 году, а на 2009-2010 годы даны лишь общие предположительные цифры по доходам и расходам.

– Мне трудно комментировать такие высказывания, потому что они ни на чем не основываются. Если мы посмотрим сам документ под названием «Бюджет», то увидим, что он имеет отдельные приложения, которые расписывают расходы как по 2008 году, так и по 2009-2010 годам. Таблицы одинаковые по тем же самым статьям. Возможно, наши оппоненты просто не заглянули в соответствующие приложения. На 2009-2010 годы не расписана только сумма по строчке «условно принимаемые обязательства». Но это полностью соответствует Бюджетному кодексу. На 2009 год, как я говорил выше, нераспределенными остались 23 млрд рублей. Если брать по отношению к расходам в целом (342 млрд рублей), то это около 6,5 процента. Бюджетным кодексом установлена минимальная планка – 2,5 процента на первый год планового периода. Мы полностью соблюдаем законодательство и находимся в разумных пределах. Более того, я считаю, что эта сумма для города, экономика которого успешно развивается, могла бы быть больше. По 2010 году – порядка 17 процентов (72 млрд рублей) нераспределенных по статьям расходов, и это нормально, потому что нам до него еще жить два года.

– И, наконец, давайте проясним ситуацию с зарплатой чиновников. В СМИ прозвучало, что московские чиновники получают меньше петербургских.

– Зарплата наших чиновников, на мой взгляд, находится в разумных пределах, а, учитывая размер и сложность решаемых задач, могла бы быть и больше. На содержание органов государственной власти в 2007 году выделено всего 3,11 процента от общих расходов, в 2008 году и далее – около 2,7 процента. А если брать только зарплату, то это менее 2 процентов от всех расходов: 2007 – 1,96 процента, 2008 – 1,73 процента, 2009 – 1,8 процента. Это совокупные расходы на содержание органов законодательной, исполнительной и судебной власти. Если же брать только исполнительную власть, то процент еще меньше: общие расходы – 2,62 процента, заработная плата в нынешнем году – 1,73 процента, в последующие годы – 1,5-1,6 процента. Так что эти расходы очень невелики, и, с моей точки зрения, неправильно говорить о том, что они чрезмерны или не обоснованы. Причем не стоит забывать, что необходимое количество сотрудников в исполнительной власти определяется объемом тех задач, которые приходится решать. На самом деле численность органов исполнительной власти увеличивалась весьма спокойными, скромными темпами. Простая логика подсказывает: если объем средств, которые нужно осваивать, вырос в 4 раза за последние годы, если количество и объем задач, количество строящихся объектов, число контролируемых программ, контрактов, договоров, увеличилось еще сильнее, то и количество людей должно было вырасти. В противном случае, добиться положительного результата невозможно.



AK KONTY
академия консалтинговых услуг

приглашает на открытые тренинги

30 ноября - 1 декабря

МАСТЕР ПРОДАЖ. ПРОДВИНУТЫЙ (ADVANCED) УРОВЕНЬ

7-8 декабря

МЕТОДЫ ЭФФЕКТИВНОЙ ОЦЕНКИ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПОДБОРЕ И АТТЕСТАЦИИ

Сделайте ваш бизнес более эффективным!

Регистрация на тренинг: (812) 622-12-41, akkonty@mail.ru

Город будет строиться, если хватит строителей

То есть попутно необходимо развивать социальную, инженерную и транспортную инфраструктуры. Гости нашей редакции – заместитель генерального директора ЗАО «Управление-20 Метрострой» Андрей Гилько и главный инженер того же предприятия Вячеслав Кораблев.

Андрей Гилько: Хотелось бы отметить, что к метростроению и к решению транспортных проблем в городе власть наконец-то повернулась лицом. Поняли, что транспортные проблемы нужно решать. И не только потому, что город уже задыхается в пробках, но и потому, что европейские стандарты, о которых так часто говорят в последнее время, предполагают хорошо налаженную связь между окраинами и центром. Пассажиры из спальных районов нужно вывозить и на работу, и на учебу, и просто в центр погулять и отдохнуть. Мы уже запаздываем с метростроением лет на 20. У нас построены целые микрорайоны, не обеспеченные транспортной инфраструктурой – Юго-Запад, Кулчино, Колпино и другие. Волею судеб в прошлом году была сдана единственная станция метро «Парнас», которую построили в необжитом пока районе. Комплексная жилищная застройка Северной Долины только еще начинается.

– И как же такое случилось? Почему именно с этой станции начали новую ветку строительства метро?

Андрей Гилько: Дело в том, что любая ветка метро должна иметь депо для ремонта и отстоя подвижного состава. Первая очередь депо «Выборгское» была сдана в 2001 году, поезда второй линии отдыхали именно там. Но на строительство станции в те годы средств не было. Когда же уже в наше время средства появились, было принято решение о строительстве.

Вячеслав Кораблев: За полтора года, без остановки движения электропоездов, мы выполнили этот объект. Сначала возвели защитное сооружение, внутри которого шли поезда в депо, а затем сверху начали строить станцию и пешеходный переход с пандусами и лифтами для людей с ограниченными возможностями. Делали ее по самым современным техно-



Девиз последних лет – «Город строится, значит, город живет», подразумевает прежде всего строительство жилья. И это правильно. Но помимо жилья городу нужны школы и детские сады, поликлиники и больницы, предприятия и теплоэлектростанции, спортивные и культурные учреждения, магазины и склады и, конечно, транспорт.

логиям с применением современных материалов и для облицовки, и для покрытия. А переход собирали на земле, и уже готовую конструкцию устанавливали над станцией. Кстати, защитное сооружение, вес которого почти 460 тонн, по окончании строительства станции разобрали и вывезли всего за сутки.

Андрей Гилько: В декабре прошлого года сдали станцию, а только теперь в чистом поле начинает строиться микрорайон Северная Долина. Так и должно быть. Сначала кварталы будущей жилой застройки обеспечиваются инженерной и транспортной инфраструктурой, а уже потом строят дома и общественные здания.

– Последнее депо было построено в 2001 году. А сколько всего депо у петербургского метро?

Вячеслав Кораблев: Депо у нас шесть: Рыбачье, Московское, Северное, Дачное, Автово и Выборгское. Последнее мы сейчас достраиваем, возводим вторую очередь. Все депо разные, сейчас в Выборгском 18 канав, а всего будет 44. В остальных в среднем около 40. Конечно, этого нашему метрополитену недостаточно.

Андрей Гилько: Что такое депо? Это ремонтная база для обслуживания подвижного

состава. То, что метрополитен сейчас задыхается без ремонтных баз, это действительно так. Депо не хватает. Но строить их можно только в конце линии. Надо сначала ветку проложить, а потом уже депо строить. Ближайшее депо, которое предстоит построить, – Южное. Территория под него зарезервирована между станцией Шушары и ТЭЦ. Кстати, депо занимает порядка 40 гектаров, на строительство требуется 3 года.

– Вы говорили, что специализируетесь на строительстве депо, а в «перерывах» чем занимаетесь?

Андрей Гилько: Мы работаем не только на метро, но и на других общегражданских и промышленных объектах. Построили здание управления федерального казначейства в городе Ломоносове, реконструировали ряд действующих объектов Министерства обороны РФ, принимали активное участие в строительстве складского терминала ЗАО «Невская косметика». Руки приложили к строительству торгового комплекса «Радуга» и нескольких «Пятерочек». В жилых комплексах «Морской фасад» и «Морской Каскад», построенных на Васильевском острове «ЛенСпецСМУ», мы отвечали за

подземные паркинги. В настоящее время строим логистический терминал в Шушарах. Работой загружены, хотя таких долгосрочных заказов, как строительство депо, нет. Сейчас начинаем развивать новую тему – склады-роботы. Это другая логистическая структура, оборудование и технологии зарубежные. Обычно складские помещения – это огромные площади. Но земля с каждым годом дорожает. И придумали строить склады вверх, такая ячеистая структура. Электропогрузчики бегают по рельсам, раскладывая грузы по полкам. Удобно тем, что можно складировать товар разных фирм, объемом от одной полеты до всей территории склада. Это шаг вперед в логистике.

– Получается, что вы совсем не испытываете никаких проблем? У вас все хорошо?

Андрей Гилько: У нас нет проблем с финансами. Даже растущие цены на строительные материалы нас не очень волнуют, так как мы подрядная организация, а за них платит заказчик. Но есть проблема, которая мешает и нам – отсутствие квалифицированных рабочих кадров. Молодежь не идет на стройку. Хотя средняя зарплата неплохая – 22 тысячи рублей. Решаем эту проблему разными путями – через центр занятости и несколько агентств по подбору персонала, вывешиваем объявления в газету. Используем и вахтовый метод. Под конкретный объект приглашаем бригады из других регионов Северо-Запада. Пришлось даже временную гостиницу со всеми удобствами построить. Впрочем, эта проблема актуальна для всех строительных организаций, а потому и решать ее надо сообща – всем миром, повышая интерес к важной и нужной профессии строителя.



196128, Санкт-Петербург,
ул. Кузнецовская, 28
Тел. (812) 388-31-33
Факс (812) 371-87-94
E-mail: smu20@mail.linkey.ru


Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7810198538-016283-1
от 04.12.2006 ФАС и ЖКХ

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.)







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

Развитие в согласии с историей города



Компания RURIC AB в начале следующего года планирует приступить к реализации первого за время своей деятельности в Петербурге проекта комплексной реконструкции квартала в историческом центре города. О том, какая работа предшествует началу строительства, а также о перспективах расширения присутствия в Северной столице шведских инвесторов мы сегодня беседуем с генеральным директором ООО «Рюрик Менеджмент» заслуженным строителем России Леонидом Полонским.

– Леонид Лазаревич, градостроительная политика петербургских властей в настоящее время ориентирована на комплексное развитие территорий, и проект реконструкции квартала, ограниченного набережной Мойки, улицами Глинки и Декабристов, садом Юсуповского дворца, тому подтверждение. Когда будет представлена концепция развития данной территории?

– Разработка новой концепции уже близится к завершению. Над ней в настоящее время работает мастерская Сергея Цыцина в тесном сотрудничестве со специалистами Комитета по охране памятников. Очень важно сохранить и восстановить памятники архитектуры, которые будут ключевым элементом комплекса. Новая застройка будет осуществляться на основе архитектурной стилистики, заложенной в комплексе исторических зданий. Думаю, в начале декабря концепция будет представлена на утверждение в КГИОП и КГА.

– Но, насколько известно, первоначально предполагалось, что автором концепции будет известный голландский архитектор Эрик ван Эгераат. Почему было принято решение отказаться от дальнейшего сотрудничества с ним?

– Сейчас часто поднимается вопрос взаимодействия с иностранными архитекторами, опыт в городе есть, как отрицательный, так и положительный. Положительным он бывает в том случае, когда известные звезды, архитекторы с мировым именем, работают в тесном контакте с нашими архитекторами, которые помогают их концепцию привести в соответствие с российскими нормами и правилами. Если такого союза нет, то реализовать идеи зарубежных архитекторов не получается. И как ни больно мне об этом говорить, потому что я очень прикипел к идеям, которые предложил Эрик ван Эгераат, архитектор основывался на трех постулатах, которые невозможно было принять.

Во-первых, его проект рассчитан на реализацию на свободном пространстве, хотя на самом деле мы находимся в центре города, в исторической зоне, среди памятников. Мы же не те «шведы-варвары», которые когда-то приходили на Русь разрушать!

Во-вторых, Эгераат не учел, что есть российские правила и нормы, например, такие, как коэффициент плотности застройки. Если в Голландии и вообще в Западной Европе принято строить дома очень тесно друг к другу, то сегодня в центре города по российским нормам разрыв между зданиями должен составлять не менее 20 метров. По имевшемуся проекту разрыв между зданиями насчитывал всего 5 метров, что не давало возможности для организа-

ции проезда транспорта, для доступа экстренных служб. Кроме того, востребованность квартир из-за предельной близости зданий может снизиться. Учитывая, что мы позиционируем жилую недвижимость комплекса как жилье самого высокого уровня – «платинового», мало кому понравится, если окна одних апартаментов будут буквально смотреть в окна соседних.

В-третьих, Эрик ван Эгераат продемонстрировал абсолютное нежелание работать с российскими коллегами, чтобы общими усилиями привести концепцию к той форме, которая позволила бы ее реализовать. Вследствие этого мы вынуждены были пойти своим путем – пригласить петербургских архитекторов, в полной мере осознающих историческую сущность этого места.

– Помимо разработки концепции, утверждение которой позволит приступить к проектированию и непосредственно к строительству, существует и подготовительный этап. Что уже сделано для реализации данного проекта и что еще предстоит сделать?

– В тесном сотрудничестве со специалистами КГИОП проведена историко-культурная экспертиза объекта. Важнейшим условием реализации этого проекта является сохранение всех памятников архитектуры, новое строительство предполагается только внутри квартала. Отмечу, что разрабатываемая сегодня концепция предусматривает достаточно нестандартное использование исторических зданий, их функциональное внутреннее членение: из пяти этажей исторических зданий три будут отданы под коммерческое использование, а в двух верхних мы планируем разместить квартиры.

Значимой вехой в реализации данного проекта стал перевод Военно-транспортного университета железнодорожных войск в Петродворец, что было сделано прошедшим летом – на год раньше срока, обозначенного в договоре с Министерством обороны. Сегодня 46,9 тыс. кв. метров в этом квартале практически свободны. Осталась рота охраны, но до нового года мы получим всю территорию в свое распоряжение, то есть вплотную подойдем к началу работ на объекте. Поэтому в ближайшее время необходимо провести ряд тендеров по выбору подрядных организаций. В течение месяца нам предстоит выбрать компанию, которая проведет демонтаж строений, не являющихся предметом охраны государства.

В стадии подготовки международный конкурс на выбор консультанта, в чьи обязанности

в данной области. Теперь необходимо принять окончательное решение.

Ведется серьезное изучение геологической и гидрологической ситуации на объекте. Квартал расположен в непосредственной близости от Мойки, и нам бы не хотелось повторять печальный опыт строителей второй сцены Мариинского театра, когда в процессе производства работ обнаружили грунты-плывуны.

– Насколько я понимаю, планируется серьезное развитие подземного пространства?

– Комплекс «уйдет под землю» на 22-24 метра, или 6 этажей, где разместятся торговые зоны и паркинг. На сегодняшний день подобного опыта в городе нет, но я уверен, что за подземными сооружениями, особенно в центре Петербурга, будущее. Мировая практика показывает, что это вполне реализуемая задача. Например, в Голландии грунты аналогичны нашим. Тем не менее, там накоплен большой опыт освоения подземного пространства. Да и в Петербурге есть прецедент широкомасштабного подземного строительства – метро. Существующие наработки нужно правильно обобщить, понять и выбрать ту технологию, которая бы обеспечивала не только безопасное ведение работ, но и охрану памятников.

Уверен, то, что мы делаем, важно не только для компании, но и для всего города – в качестве отправного элемента системы освоения подземного пространства Петербурга.

– Каков размер инвестиций в проект?

– По предварительным оценкам, он оценивается на уровне \$500-600 млн. Окончание строительства запланировано в 2011 году, поэтому мы должны приложить все усилия к тому, чтобы в начале следующего года приступить к работе. Срок окупаемости, по нашим подсчетам, составит 7-8 лет.

– Многие российские инвесторы предпочитают реконструкции новое строительство. Почему, на Ваш взгляд, складывается подобная ситуация?

– Экономически приспособление здания весьма затратно. Беда заключается в том, что отечественные строительные компании поставлены в неравные условия по сравнению со своими зарубежными коллегами. Например, российские строители не могут пользоваться западными кредитами с низким уровнем процентных ставок. Если сегодня наша шведская

реконструкцию всего комплекса, объявленном правительством Петербурга?

– Да. В настоящее время мы работаем над созданием концепции. Общая реконструкция комплекса, по нашим подсчетам, может оцениваться в \$1-1,5 млрд. Речь не идет о косметическом ремонте, необходимо изменить суть того, что там происходит, поломать имидж этого места. У нас существует огромный опыт реальной работы на Апраксином дворе, понимание ситуации, которая там сложилась, я имею в виду взаимоотношения с собственниками, осознание существующих противоречий. Сейчас ведутся переговоры, и я не могу пока определенно сказать, выйдет ли RURIC AB на тендер самостоятельно или в составе некоей команды. Нам поступают предложения совместно участвовать в работе над данным проектом от многих фирм. Время, которое осталось на раздумья, сокращается, в самом ближайшем будущем мы должны сделать выбор, но каким бы он ни был, участвовать мы будем однозначно.

– Вы упомянули о сложной ситуации с инвесторами. Каковы, на Ваш взгляд, пути ее разрешения?

– Все зависит от той команды, которая выигрывает конкурс и получит право распоряжаться частью Апраксина двора, находящейся в собственности города. Если инвестор поймет, что надо не бороться, а объединяться, все будет нормально.

Борьба – это вообще контрпродуктивно, и победителей ни в какой войне, ни в какой драке не бывает. Апраксин двор – это очень большой проект, там нельзя утверждаться посредством силы, иначе это приведет к тому, что через год придется объявлять новый конкурс для поисков очередного «единого» инвестора. Но в решении этой задачи должен быть очень прочный союз и города, и представителей бизнеса.

– Недавно прошла информация, что в ближайшем будущем RURIC AB начнет реализацию проекта комплексного освоения территории на Васильевском острове у Шкиперского ковша. В какой стадии находится работа над данным проектом?

– Интерес к району Шкиперского ковша у нас есть, но проект находится на самой предварительной стадии проработки. Можно сказать, что эта идея еще ни в какую практическую плоскость не перешла. Нами сейчас изучается возможность реализации нескольких крупных



войдет сопровождение проекта с позиций менеджмента, маркетинга, идеологии продаж. Дело в том, что сегодня в России есть специалисты по экономике продаж жилья, эксперты в сегменте офисной или торговой недвижимости, но наш проект предполагает совмещение всех названных функций. Важно сделать так, чтобы эти составляющие не конфликтовали, а развивались, дополняя друг друга.

Большая работа была проделана по изучению несущей способности зданий и сооружений. Этому уделяется особое внимание, поскольку строительство должно осуществляться таким образом, чтобы не нанести урон историческим зданиям. В декабре состоится конкурс по выбору подрядной организации на проведение подземных работ. Мы уже посетили объекты, которые строили немецкие, голландские, бельгийские, британские, израильские компании, пользующиеся репутацией экспертов

фирма берет кредиты, она выплачивает 4-5 процентов годовых. В России меньше, чем под 12 процентов, банк кредит не выдаст. На Западе большую роль играет имидж фирмы, поэтому оформление кредита проще, в России кредиты выдаются только под залог. Запад привык к прибыли в 5-10 процентов, в России привыкли работать с прибылью не менее 25 процентов, и эту прибыль хочется получить вчера, сегодня или, в крайнем случае, завтра. Западные деньги более «длинные», поэтому зарубежным компаниям проекты реконструкции реализовать проще. Вследствие этого в Петербурге нередко складываются ситуации, когда строитель, даже оценивая проект как интересный, не может найти под него финансовое обеспечение.

– Ваша компания ведет реконструкцию нескольких корпусов Апраксина двора. Будет ли RURIC AB участвовать в конкурсе на

проектов в Петербурге – речь идет о переносе промышленных предприятий, о возможности приобретения земли и строительстве ряда крупных объектов. Прежде всего нас интересует Васильевский остров и Петроградская сторона. Но процесс от возникновения идеи проекта до ее реализации – серьезная длительная работа. Мы к ней готовы, находимся в постоянном поиске, поскольку RURIC AB предполагает в ближайшее время значительно расширить масштабы своей инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге.

ООО «Рюрик Менеджмент»
Тел./факс: +7 (812) 571-52-00
post@ruric.com
www.ruric.com

Элитный малоэтажный квартал на берегу
Нижнего Большого Суздальского озера

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

Большой выбор квартир и таунхаусов

Городские инженерные коммуникации

Автономная котельная

Комплексное благоустройство территории
и береговой линии озера

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

Круглосуточная охрана

Профессиональная эксплуатация



жилой квартал
НОВАЯ СКАНДИНАВИЯ

отдел продаж
тел.: +7 (812) 336 00 94, 970 47 45, 974 47 45
www.newscandinavia.ru

АТ-Альянс
ЗАО «Озерки»

ГС-2-761-02-27-0-782566286-020740-2 от 03.09.07

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 1 полугодие 2008 года



Ежемесячный общероссийский журнал
Ценообразование и сметное нормирование в строительстве
Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» - 41075
в каталоге российской прессы «Почта России» - 60537
В журнале публикуются:
• Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 годов для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
• Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
• Оперативная информация органов государственного регулирования;
• Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования в строительстве.



Ежеквартальный общероссийский журнал
Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве
Подписной индекс в каталогах
агентства «Роспечать» - 14528
русской прессы «Почта России» - 60528, 60529
• Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
• На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
• Уникальное издание по качеству и объему информации.

Ежемесячный общероссийский журнал
Сметные цены в строительстве
Журнал выходит в печатном
и электронном виде
Подписные индексы
в каталоге агентства «Роспечать»
на печатный вариант - 41076,
на электронный вариант - 29963
в каталоге российской прессы «Почта России»
на печатный вариант - 60538,
на электронный вариант - 60539



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



По вопросам подписки и приобретения
сметно-нормативной литературы
следует обращаться
в Санкт-Петербургский Региональный центр
по ценообразованию (РЦЦС-СПб)
192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru
Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через РЦЦС-СПб предоставляются скидки

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

Эксперт Государственной экспертизы, инспектор Государственного строительного надзора – это профессии!

Форум проводится по инициативе Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Ассоциации «Северо-Запад», Петербургского строительного центра, Союза строительных объединений и организаций, Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзэлектрострой».

Одна из основных задач форума – способствовать взаимодействию строительного сообщества и органов Государственной экспертизы и Государственного строительного надзора для обеспечения эффективной работы «единого окна».

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами в сфере строительства с 2007 года государственная экспертиза проектной документации, включая оценку проектной документации на соответствие требованиям пожарной, экологической, санитарно-эпидемиологической и промышленной безопасности, производится органами Государственной экспертизы проектной документации. С момента регистрации объекта капитального строительства в органе Государственного строительного надзора до выдачи застройщику итогового заключения о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства разрешению на строительство, требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации, Государственный строительный надзор осуществляется также в целях проверки соответствия выполняемых работ, конструкций, участков се-

28 ноября 2007 года в Санкт-Петербурге состоится форум «Государственный строительный надзор и экспертиза. Пути реализации принципа «единого окна» для застройщиков в субъектах Федерации на Северо-Западе России».

тей инженерно-технического обеспечения требованиям пожарной, экологической, санитарно-эпидемиологической и промышленной безопасности. Это, безусловно, позитивное нововведение, которое позволяет застройщикам экономить время, финансовые средства и избавляет от предоставления в уполномоченные органы многих ранее предоставлявшихся документов.

В Санкт-Петербурге органом, уполномоченным на проведение Государственной экспертизы проектной документации и осуществление Государственного строительного надзора, является Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. В полномочия Службы также входят выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Можно сказать, что в Санкт-Петербурге «единое окно» гораздо шире, чем в других субъектах Российской Федерации, и это, бесспорно, положительно влияет на развитие строительного комплекса города. Конечно, первые шаги в создание «единого окна» очень трудные и, к сожалению, пока не все участники этого процесса, как с той, так и с другой стороны «окна», понимают друг друга. Что приводит к задержке выдачи заключений Государственной экспертизы или выдаче отрицательных заключений, а также к отказам в выдаче итоговых заключений Государственного строительного надзора. Это в конечном

счете приводит к задержке проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию. Причина явления в крайне низком качестве проектной документации и качестве строительного контроля со стороны застройщиков, а с другой стороны – предъявление не всегда обоснованных требований сотрудниками органов Государственной экспертизы и Государственного строительного надзора. Для эффективности нововведения по обе стороны «единого окна» должны работать профессионально подготовленные, компетентные специалисты, которые будут разговаривать на одном языке и всегда найдут взаимопонимание. И если подготовку и аттестацию специалистов проектных организаций, строительных компаний и застройщиков осуществляют многие учебные учреждения, то подготовка и аттестация на профпригодность сотрудников органов Государственной экспертизы и Государственного строительного надзора в настоящее время не осуществляется. Пожалуй, единственным критерием при приеме на работу в эти органы является опыт работы соискателя в сфере строительства и проектирования. В 1998–2004 годах в соответствии с приказом Госстроя России производилось обучение и профессиональная аттестация сотрудников органов Государственного строительного надзора с присвоением звания «Государственный строительный инспектор». В настоящее время такая ат-

тестация не производится. Какая-либо подготовка и профессиональная аттестация экспертов Государственной экспертизы никогда не проводилась и не проводится по сей день.

Увеличение объемов работ и номенклатуры строящихся объектов, повышение уровня технической сложности возводимых объектов капитального строительства, внедрение новых передовых технологий в строительстве, требования принятых нормативных правовых документов, особенно в части обеспечения всех видов безопасности в соответствии с Законом о техническом регулировании – все это предъявляет повышенные требования к квалификации сотрудников органов Государственной экспертизы и Государственного строительного надзора.

Должности эксперта Государственной экспертизы и инспектора Государственного строительного надзора фактически давно уже стали профессиями, поэтому руководству Росстроя России и Ростехнадзора пора подумать о подготовке программы обучения и профессиональной аттестации этой очень нужной для строительного комплекса России категории специалистов.



190013, Санкт-Петербург,
Подъездной пер., 15, тел. 316-53-42,

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7826018886-020280-2

от 06.08.2007 Рострой России

На правах рекламы

ООО «Велдинггрупп»

Сварочное оборудование,
расходные материалы,
компрессоры, пневмоинструмент,
тепловые пушки



Санкт-Петербург,
шоссе Революции, 58, лит. А
тел.: 226-16-08, 970-55-23, 970-28-92
www.weldinggroup.ru

Детали вашего бизнеса

14 лет в консалтинге

ИП
ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

консалтинг
аудит
МСФО
оценка
юридические
услуги

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

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

ПЕТРО DOMUS

геомембраны: для искусственных водоемов, АЗС, мусорохранилищ, отстойников, декоративных прудов, гидроизоляция.
Сварка, укладка, лицензия

Товар сертифицирован

ОКНА
ПРОИЗВОДСТВА ФИНЛЯНДИИ
РОССИИ
НА ЗАКАЗ

- ◆ Деревянные
- ◆ Деревяно-алюминиевые
- ◆ Мансардные окна VELUX
- ◆ Безрамное остекление лоджий LUMON

дорнит(геотекстиль)
фольга (для бань, саун, теплых полов)

Санкт-Петербург, ул. Л.Толстого, 1/3
тел: 327 5195, 327 5196, 327 5137
<http://petrodomus.ru>

| ЖЕЛДОРПОТЕКА

Рынок Петербурга очень перспективный

Еще два года назад этот молодой амбициозный человек возглавлял одну из ведущих строительных компаний города – «Петербург-Skanska» – и служил советником губернатора Валентины Матвиенко.

Некоторый застой в отрасли, возникший с переходом на новую систему выделения земельных участков под строительство – через торги и резкое подорожание стоимости квадратного метра привели к тому, что шведские партнеры компании сочли невыгодным продолжение бизнеса в Петербурге. Недолго думая, руководитель строительной фирмы принял предложение президента ОАО «РЖД» Владимира Якунина возглавить дочернюю компанию ЗАО «Желдорипотека», созданную для обеспечения служащих этого крупного монополиста жильем и иными объектами социальной инфраструктуры. На вопросы нашего корреспондента отвечает Виталий Вотолевский.

– **Виталий Леонидович, прошло уже почти два года, как Вы поменяли место жительства и переехали в Москву. Как ощущаете себя в главной столице?**

– Я трудолюбик, и везде, где есть интересная и перспективная работа, ощущаю себя вполне комфортно. Тем более что семья переехала со мной, а где семья, там и дом. Я занимаюсь строительством жилья для сотрудников компании, а также реализацией девелоперских проектов. На сегодняшний день ОАО «РЖД» – это одна из ведущих государственных акционерных компаний, крупнейшая по численности работников и охватывающая своей деятельностью территорию всей страны. Понятно, что работать в такой компании престижно и полезно в смысле профессионального роста.

– **Можете ли Вы обозначить, с какими итогами «Желдорипотека» завершает 2007 год в целом по стране и по Петербургу в частности?**

– Говорить об итогах 2007 года еще рано. Окончательно мы подведем их в январе 2008 года. В настоящее время компания работает сразу по нескольким направлениям. Первое – это реализация Программы ипотечного жилищного кредитования сотрудников ОАО «РЖД». Мы строим порядка 4-5 тысяч квартир в год для своих сотрудников на всей территории страны, причем без прямого бюджетного финансирования. Второе – это вовлечение в оборот непрофильных активов ОАО «РЖД». Одним из первых крупных проектов в этом направлении станет освоение территории Варшавского транспортного узла в Санкт-Петербурге. Третье направление деятельности – это реализация специальных проектов. Например, размещение Федеральной пассажирской дирекции. Или строительство офисного центра в Москве. Планируется, что арендаторами площадей в этом здании в основном будут подразделения и дочерние компании ОАО «РЖД». Пока идем в графике.

– **Вы упомянули об освоении территории Варшавского вокзала. Недавно на рабочем совещании у губернатора Валентины Матвиенко Вы представили Концепцию развития этой территории. Расскажите о ней подробнее.**

– 1 ноября 2007 года мы представили губернатору Петербурга концепцию развития территории «Измайловской перспективы». Территория, ограниченная набережной Обводного канала, Московским проспектом, Благодатной улицей и Балтийской веткой ОЖД, занимает около 465 гектаров. Она поделена на сто с лишним участков, принадлежащих различным собственникам и арендаторам. В том числе



Фото: Николай Малышев

территория транспортного узла Петербург–Варшавский составляет 55 гектаров, а территория, принадлежащая городу, – порядка 30 гектаров. Нами разработана концепция для этих 85 гектаров. Согласно предложенной нами концепции, здесь появится полноценный городской район, в котором будет оптимально сбалансированное сочетание жилья, офисных помещений, торговых площадей, необходимой инфраструктуры – поликлиники, детские сады и т.д. Всего на этой территории планируется возвести около 2 млн кв. метров недвижимости жилого и коммерческого назначения. Подробности проекта будут озвучены после утверждения общей концепции. Мы планируем, что это произойдет в начале декабря. Тогда же будет гото-

во предварительное технико-экономическое обоснование проекта. Думаю, что примерно к концу года будет завершена и его предварительная рыночная оценка.

– **Планы компании на 2008 год уже разработаны?**

– В настоящее время они находятся в стадии завершения. Именно поэтому мы их не озвучиваем. Сейчас можно сказать, что 2007 стал годом выхода ЗАО «Желдорипотека» на рынки недвижимости и строительства страны, началом активного развития собственной инвестиционной программы компании.

Если говорить о ситуации в Санкт-Петербурге, то 2007 год стал для ЗАО «Желдорипотека» знаковым. Именно в 2007 году компания вышла на рынок недвижимости и строительства региона, заявив о себе сразу несколькими проектами: это жилые дома и коттеджный поселок класса премиум «Видовое», расположенный в Репино–Ленинское. Кроме того, сегодня мы активно занимаемся реализацией проекта освоения территории транспортного узла Петербург–Варшавский, о котором я говорил выше. Хочу отметить, что, не смотря на имеющуюся конкуренцию, мы оцениваем рынок Петербурга как очень перспективный. У нас большие планы на этот рынок – уже сейчас нами практически сформирован целый портфель проектов, как жилой, так и коммерческой недвижимости.

– **Удовлетворены ли Вы своим положением генерального директора дочерней компании ОАО «РЖД»?**

– Да. Мне хотелось работать в крупной компании: крупной по оборотам, по размерам проектов, по их количеству, а следовательно, и по уровню решаемых задач. Работа в ОАО «РЖД» – это совсем другие масштабы деятельности, чем были в моем родном городе.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Умное решение для интересных объектов

Темпы роста использования систем вентилируемых фасадов (СВФ) в России год от года увеличиваются. В 2006 году их было установлено на 40 процентов больше, чем в предыдущем, – не менее 6,8 млн кв. метров. А в 2010 году монтаж навесных систем в России может составить около 20 млн кв. метров.

Компания «ФасаДиз» не первый год успешно работает на рынке вентилируемых фасадов в Санкт-Петербурге – ведет монтаж и поставку комплектующих для СВФ.

ООО «ФасаДиз» является официальным дилером в Санкт-Петербурге компании «Алкотек» (Калуга) – первого российского производителя алюминиевых композитных панелей. Композит Alcotek имеет полный комплект документов, разрешающих их применение на территории РФ, он не уступает по качеству западным аналогам, а цена его значительно ниже. Цветовая гамма – по каталогам RAL и KCC, сроки поставки – не больше месяца.

Композит Alcotek используется не только в наружных ограждающих конструкциях, но и при отделке интерьеров. Свойства материала таковы, что позволяют воплощать в жизнь самые смелые фантазии архитекторов и дизайнеров. Из него можно «раскроить» детали на сферический купол, выполнить круглые колонны, с помощью сварки горячим воздухом сделать другие сложные элементы, например, обрамление для окон. Специалистами ООО «ФасаДиз Строй» – строительного-монтажного предприятия компании «ФасаДиз» – были выполнены нестандартные конструкции внутренней

отделки круглогодичного детского катка на ул. Потемкинской, 4А, и в многофункциональном комплексе на ул. Мебельной, 12, корп. 1.

Также работы с применением алюминиевых композитных панелей Alcotek монтажники «ФасаДиз Строй» вели на таких значимых строительных объектах, как торговый центр Gallery Arriory (Большой пр. П.С.), торгово-досуговый центр на ул. Варшавской, 23, продолжают трудиться на элитном жилом комплексе «Фаворит» на Крестовском пр., 34. Но вентфасады – это не только качественный облицовочный материал, будь то композит, керамогранит, натуральный камень или фиброцементная плита. Чрезвычайно важна подконструкция, на которую все это устанавливается. Фирма «ФасаДиз» работает только с проверенными российскими поставщиками – компанией U-kop, производителем самой известной и надежной алюминиевой подсистемы U-kop, и заводом «Олма», выпускающем наиболее прочные, долговечные и относительно легкие в монтаже подконструкции в двух вариантах – из нержавеющей и оцинкованной стали с полимерным покрытием.

Компания «ФасаДиз» быстро развивается. Спектр ее услуг достаточно широк: поставка комплектующих для систем вентфасадов, разработка предпроектной и проектно-сметной документации, монтаж вентфасадов любой сложности и этажности, а также элементов внутренней отделки, обработка материалов на профессиональном оборудовании. Наиболее веским подтверждением успешности фирмы является получение подряда на вентфасад на таком крупном многоэтажном жилом комплексе, как «Южный форт» (заказчик «Стройкорпорация «Элис»).

Весь комплекс услуг по устройству вентилируемых фасадов:

Поставки алюминиевых композитных панелей Alcotek, керамогранита, фиброцементной плиты, подконструкций «Олма», U-kop.

Выполнение дизайн-проекта, подготовка рабочей документации.

Производство деталей из композита по чертежам заказчика.

Монтаж вентилируемых фасадов любой сложности и этажности.



ООО «ФасаДиз» – официальный дилер компании «Алкотек»

ООО «ФасаДиз»
ООО «ФасаДиз Строй»
195067, Санкт-Петербург,
ул. Маршала Тухачевского, 22
тел./факс (812) 600-13-98
тел.: 972-48-78, 970-21-72,
8-911-760-18-75

E-mail: fasadiz@mail.ru
info@fasadiz.ru

www.fasadiz.ru



| НЕДВИЖИМОСТЬ

На пути к европейскому качеству жизни

Стабильность на жилищном рынке во многом зависит от грамотной реализации девелоперских проектов.

О своем видении развития ситуации рассказал президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и области, вице-президент холдинга Setl Group Вячеслав Семененко.

– **Какие вопросы Вы бы хотели поднять на Съезде строителей?**

– Хотелось бы поднять вопрос формирования в нашем городе качественной, современной среды обитания. Не секрет, что основные перспективы дальнейшего развития нашего рынка связаны с реализацией проектов комплексного освоения территорий. Так вот от того, насколько качественно будут сформированы и реализованы эти проекты, зависит, какой будет жизнь жителей Петербурга в последующие годы и даже на десятки лет вперед. Попробуем обсудить наиболее распространенные ошибки девелоперов, оценить роль в развитии рынка профессиональных брокеров-консультантов. Именно альянсы девелоперов и брокеров-консультантов, на наш взгляд, позволяют успешно справиться с задачей формирования современного архитектурного облика Петербурга, не уступающего по уровню крупнейшим европейским городам. Подробнее обо всем этом можно будет поговорить на Съезде.

– **Какие изменения на рынке жилья произошли в Петербурге с прошлого Съезда строителей? Какие из этих изменений, на Ваш взгляд, являются ключевыми?**

– Во-первых, за этот год рынок показал динамичный рост по всем показателям. Постепенно развивались все сегменты, особенно складская недвижимость и жилье. Так, объем ввода в сегменте складских площадей за первые полгода 2007 года по сравнению с аналогичным периодом 2006 года увеличился почти на 20 процентов. В жилом сегменте за 9 месяцев 2007 года на рынок было выведено около 1,85 млн кв. метров строящегося жилья. Это на 53 процента больше, чем за весь 2006 год. Во-вторых, существенным событием стал юбилейный, десятый, конгресс по недвижимости, кото-

рый собрал более 1000 специалистов из разных городов и регионов России. Организатором этого мероприятия стала наша Ассоциация. В этом году мы сформировали очень интересную традицию – профессиональный праздник – День риэлтора. Он оказался очень востребованным, причем востребованным не только руководителями, но, в первую очередь, рядовыми специалистами – агентами, менеджерами. Отдельно хотелось бы отметить такое событие, как переход рынка в рублевую зону. Это серьезное достижение всего рынка в целом, которое говорит об уверенности наших граждан в национальной валюте. Это, конечно, очень хороший признак.

– **Расскажите об основных проблемах риэлторов.**

– Пожалуй, основной проблемой остается сегодня статус профессии риэлтора. В отличие от развитых зарубежных стран, у нас профессия риэлтора пока твердого статуса не обрела. На западе это престижная высокооплачиваемая работа, значимость и высокий профессиональный уровень которой признается повсеместно. Существуют серьезные образовательные программы для специалистов этой области. Зарубежные ассоциации и объединения риэлторов занимают серьезные позиции в общественно-политической жизни страны. Основным потребителем этой услуги является средний класс, а это самый широкий слой населения, обеспечивающий стабильность общества. И за рубежом это хорошо понимают. Мы же пока имеем лишь неформальное признание потребителями, а наша работа и заработок – это результат голосования ногами и кошельком тех людей, которые хотят обеспечить качество и безопасность сделки. Но ни государственных программ обучения, ни единой системы сертификации у нас пока нет. А ведь мы обслуживаем одну из самых важных сфер в жизни людей, и от качества этих услуг зависит благополучие каждой семьи, обратившейся к риэлторам. Поэтому все дальнейшие шаги государства, риэлторов и их объединений должны быть направлены на выстраивание эффективной системы саморегулирования отрасли, основа для которой уже в принципе создана. Например, в будущем году мы хотим провести стопро-



Фото: Николай Мельниченко

центную сертификацию всех членов Ассоциации. Компании Ассоциации будут регулярно проходить проверку на предмет профессионального соответствия, сдавать специальные экзамены, проходить обучение. Позиция Ассоциации в отношении качества работы наших компаний будет жесткой.

– **В связи с чем возникло повышенное внимание налоговых органов к риэлторам и как Ассоциация решает этот вопрос?**

– По всей видимости, та модель ведения риэлтерского бизнеса, которая существовала на рынке предыдущие годы, в дальнейшем окажется недееспособна. К вопросу о повышении статуса уважаемая и социально признанная профессия должна быть легальной. Признанная на государственном уровне профессия дает обществу три основные вещи – налоговые отчисления, рабочие места и качественные услуги. А это означает, что нас ждут большие организационные перемены – в части взаимоотношений с агентами, системы распределения дохо-

дов, управления затратами. Вместе с тем, для того чтобы реорганизация бизнеса не привела к очередному массовому оттоку специалистов из нашей отрасли, необходимо вернуться к вопросу комиссионного вознаграждения. На мой взгляд, комиссионное вознаграждение в процентном отношении должно быть таким же, каким оно было десять лет назад: 8–10 процентов. 8 процентов при простой сделке и 10 процентов при сложной сделке, затрагивающей расселение, ипотеку и т.д. Если мы не сможем зарабатывать такие комиссионные, то с учетом тех организационных изменений, которые нам предстоят, наш бизнес просто окажется экономически неэффективным. А распад организованных агентств недвижимости приведет к появлению неуправляемого и неконтролируемого бизнеса, как в начале 90-х. По сути, задача нашей Ассоциации – взять на себя функции помощи компаниям по проведению организованных управляемых изменений. Это обучение руководителей и специалистов компаний, приведение участников рынка к эффективным стандартам ведения бизнеса в новых реалиях.

– **Каких событий, изменений ожидаете от будущего года?**

– От будущего года ждем поступательного развития – в нашей отрасли, в городе, в стране в целом. На наш рынок в этот период, вероятно, поступят первые предложения в рамках крупных проектов освоения территорий. Уплотнительная застройка, в свою очередь, заметно сократится. Общий объем предложения если и будет меняться, то незначительно: крупные проекты будут выводиться постепенно, очередями, согласно потребностям рынка. Что касается цен, в сегменте массового спроса можно прогнозировать небольшой рост цен в пределах инфляции. Несколько интенсивнее будет дорожать недвижимость в центре города, где участков под застройку становится все меньше. Здесь рост составит 15–20 процентов в год. Необходимо учитывать, что сейчас, помимо показателей спроса и предложения, на цену очень сильно влияет строительная себестоимость. Поэтому хочется надеяться, что новых ценовых скачков на стройматериалы не будет, поскольку в противном случае это подтолкнет и цены на жилье. А как показывает опыт, такие «ценовые качели» ведут к дисбалансу рынка и препятствуют его нормальному развитию. Такого сценария хотелось бы избежать.

| РЕЗЕРВ

Земли для государственных нужд

Резервирование земель для государственных нужд является важным аспектом государственного регулирования в области социальной политики.

В частности, с помощью этой процедуры осуществляется изъятие земельных участков для размещения объектов городского и федерального значения.

Например, для решения острой проблемы, обеспеченности жильем сотрудников силовых ведомств путем строительства общежитий, представляется необходимым проведение предварительного резервирования территорий в Генеральном плане Санкт-Петербурга.

Отвечая на запрос депутата Алексея Ковалева (фракция «Справедливая Россия»), губернатор 29 июня 2007 года сообщила, что меры по резервированию земель в Генплане правительством Санкт-Петербурга не планируются – для этого достаточно указания на резервирование земельных участков для размещения общежитий в документации о планировке территорий (проектах планировки и межевания).

Как рассказал г-н Ковалев, не только он, но и все депутаты фракции считают, что это не соответствует действующему законодательству. Совокупное толкование норм Градостроительного и Земельного кодексов РФ, закона «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» указывает на то, что границы зон и участков планируемого размещения объектов капитального строительства из-



начально отражаются в генплане. Затем на основании генплана отображаются в проектах планировки. Тогда и только тогда такая территория может быть указана в градостроительном плане земельного участка.

Между тем, как показывает практика, эти нормы градостроительного и земельного законодательства в полной мере в Санкт-Петербурге не выполняются. Резервирование земельных участков лишь в документации о планировке территорий не основано на материалах генплана, в состав которого по непонятным причинам не включены соответствующие схемы. Например, в отсутствие указания в документации территориального планирования и планировочной документации на резервирование объектов принято Постановление Прави-

тельства Санкт-Петербурга от 23 августа 2005 года 1219 «О проведении изыскательских работ». При этом проект, представляемый правительством города как городская программа перебазирования и концентрации городских учреждений в одном месте, планируется к реализации неизвестной компанией-однодневкой ЗАО «М».

Аналогичным образом приняты постановления городского Правительства 1434 и 1446 (УФСБ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области), 1458 (ГУ МВД по СЗФО), 890, 1523, 1400 (ФСО РФ), которыми предоставлены земельные участки для проектирования и строительства жилых домов силовых ведомств, а также проведения изыскательских работ для размещения гаража и стоянки катеров.

«Несоблюдение процедуры резервирования с закреплением в генплане зачастую приводит к возникновению незаконных схем, – считают депутаты. – Так, фактическое финансирование и реализация проектов, предусматривающих строительство жилых домов, осуществляли частные компании-инвесторы, которые впоследствии, должны приобрести права на большую часть квартир в построенном доме, тогда как соответствующее ведомство выступает в роли прикрытия. Земельные участки в ряде случаев в нарушение Земельного кодекса РФ предоставлялись в аренду».

Отвечая на запрос депутатов фракции «Справедливая Россия», 30 октября губернатор сообщила, что порядок решения вопроса резервирования земель для государственных или муниципальных нужд установлен Федеральным законом от 10 мая 2007 года 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных и муниципальных нужд».

Законом в Земельный кодекс РФ включена статья 70.1 «Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд», в которой определяется, что порядок резервирования земель для таких целей определяется Правительством РФ. В настоящее время Министерством экономического развития и торговли РФ разработан проект постановления об утверждении положения такого порядка. Губернатор предложила вернуться к рассмотрению вопроса, поставленного депутатами, после принятия этого постановления Правительством РФ.

РОСТ

По показателю «индекса доступности» жилья Санкт-Петербург является одним из самых дорогих городов мира. На покупку среднестатистической квартиры показатель с восьми годовых доходов в 2006 году вырос до четырнадцати в 2007 году. «На этом фоне в нашем городе происходит качественный рост объемов ипотеки», – сообщил руководитель рабочей группы по ипотеке Ассоциации банков Северо-Запада Игорь Жигонов.

– Чем для Вас интересен Съезд строителей?

– Съезд строителей – прежде всего площадка, где можно услышать как разнополярные мнения и предложения участников, так и выработать консолидированную позицию по вопросам, исходя из обмена опытом и обсуждения реальных рабочих предложений. Таким образом, полезно было бы услышать предложения от участников строительного рынка, адресованные кредитным организациям в части реальных механизмов взаимодействия.

Сегодня просто слова «давайте будем кредитовать, несмотря на то что далеко не у всех участников есть должный уровень капитализации и т.д.» или «давайте снизим ставки» давно уже никем не воспринимаются. Из опыта прошлых мероприятий удавалось вынести ряд полезных предложений.

Таким образом, в рамках текущего съезда надеемся услышать «обратную связь» по вопросам интересующего взаимодействия как в сфере кредитования сферы производства стройматериалов, проектного финансирования, отдельно – вопросов жилищного финансирования в рамках адресных программ.

– Какие изменения в сфере ипотеки произошли в Петербурге с прошлого Съезда строителей?

Обратная ипотечная связь



Фото: Владимир Тилес

– За время с последнего съезда, конечно, произошли изменения на рынке. Однако мы бы отнесли их не столько к результатам съездов и конференций, сколько к ситуации на мировых финансовых рынках, необходимость банкам наряду с этим наращивать как объемы бизнеса, так и соблести плановую доходность. Да, увеличилось количество программ с застройщиками, но все равно это мало, сжато и пока часть строительных рисков – по факту на кредиторе. Увеличились сроки кредитования по первичному рынку, скорректировались ставки.

– Как Вы оцениваете роль городского правительства в развитии ипотеки?

– Администрация города ведет немалую работу по развитию рынка. Это и от-

крытый постоянный диалог с участниками рынка, содействие его информационного наполнения, принятие нормативных документов по жилищному сектору, начиная от расселения коммунальных квартир – новый импульс строительному рынку, вплоть до вопросов информации и участия в мероприятиях для населения профессионалов рынка с целью учета мнений, доведения актуальной информации и т.д.

– Почему Петербург является аутсайдером среди российских городов-миллионеров по ипотеке?

– Несмотря на то что Петербург по итогам последних 3-4 лет в целом не является абсолютным лидером по объему выданных

жилищных кредитов населению, можно четко отметить, что город показывает в последние полтора года значительную динамику роста качественных объемов кредитования.

За первые 9 месяцев объем выданных кредитов значительно превысил показатели всего прошлого года. В городе одна из наиболее проработанных не только нормативно-правовых баз в жилищной сфере, но и активно формируемая инфраструктура рынка – брокеры, агенты, система взаимодействий. А работа его участников и сформированные кредитные портфели – довольно высокого качества.

Петербург системно отстраивает рынок, «не прыгая в омут с головой», наращивая, прежде всего, качественные объемы. По показателю «индекса доступности жилья» Санкт-Петербург является одним из самых дорогих городов мира. На покупку среднестатистической квартиры показатель с восьми годовых доходов в 2006 году вырос до четырнадцати в 2007 году. Это также накладывает свой отпечаток на доступность жилья и возможность пользоваться кредитом. Для большой суммы кредита надо иметь большой доход.

– Насколько сильно последствия западного ипотечного кризиса влияют на наш рынок?

– В целом по рынку с учетом ситуации на мировых финансовых рынках не стоит ожидать далее снижения ставок. Наоборот, в зависимости от условий привлечения ресурса, по некоторым программам ряда участников, вполне возможно повышение ставок на 0,5-1 процент. По итогам 2007 года, рост объемов рынка может составить 120-130 процентов, а про 2008 год пока говорить рано. Ситуация на финансовых рынках пока еще далека от стабилизации.

ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ



ЛенОблСоюзСтрой Союз строительных организаций Ленинградской области



29 ноября

**Съезд строителей Ленинградской области
(расширенное собрание «ЛенОблСоюзСтрой»)**

организация съезда проходит при поддержке Правительства Ленинградской области

Начало в 11.00

(Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 67, ауд. 501)

Регистрация участников начнется в 10.00. При себе иметь паспорт.

Приглашаем Вас и активных сотрудников Вашей организации принять участие в работе Съезда строителей Ленинградской области. В работе Съезда примут участие губернатор Ленинградской области В.П. Сердюков и члены правительства.

Цель собрания – обсуждение актуальных проблем развития инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области, поиск путей сотрудничества.

В ходе собрания будут подведены итоги деятельности Союза за 2007 год и поставлены задачи по развитию на 2008 год.

В фойе перед началом Съезда будет организована выставка строительных достижений.

Получить дополнительную информацию по участию в выставке и зарегистрироваться на Съезд можно по тел.: 333-18-43, 333-18-42, e-mail: loss_org@mail.ru

Генеральный информационный партнер



Реклама

| СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ

Развивать промышленные зоны

Ведущей отраслью экономики Санкт-Петербурга является промышленность: на ее долю приходится более четверти валового регионального продукта и почти четверть работающего населения города.

Вместе с тем промышленные предприятия, расположенные в центральной части города, уже сегодня мешают его дальнейшему развитию. Именно поэтому еще 4 года назад пришедшее к власти правительство Валентины Матвиенко решительно взялось за создание промышленных зон на окраинах города и перебазирование туда основной части предприятий. О том, каким образом это происходит, рассказывает первый заместитель председателя КЭРППиТ Сергей Фивейский.

– Сергей Андреевич, сегодня большая часть городских предприятий – частная собственность. Как можно заставить частника из престижного центра переехать на окраины?

– Сразу стоит сказать, что правительство города не собирается переводить промышленные предприятия без согласия собственников. Только в том случае, когда собственники принимают решение о более оптимальном использовании принадлежащих им участков, город помогает осуществить перебазирование, то есть в свою очередь берет на себя обязательства по предоставлению подготовленных территорий в промышленных зонах.

Сокращение общей площади территорий, занимаемых объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующих экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития, будет происходить в соответствии с генпланом. Сегодня промышленные предприятия в центре города расположены хаотично, преимущественно вдоль водных артерий, ограничены узкими улицами и окружены зоной проживания. Производства не соответствуют современным санитарным нормам, а инженерно-транспортная инфраструктура нуждается в значительном ремонте и модернизации, так как большая часть коммуникаций изношена. То есть перебазирование может стать стратегически оправданным шагом для предприятий. Заодно можно будет решить и основную проблему, которая сдерживает развитие промышленного комплекса в целом – изношенность основных фондов, технологическая отсталость. Развертывание производства на новой площадке с использованием современного оборудования потребует больших организационных и финансовых усилий, но, несомненно, в дальнейшем повысит конкурентоспособность предприятий. И это та цель, за которую стоит побороться.

– Вы уже сказали, что перенос предприятий на окраины будет происходить обязательно, так как Генеральный план города не предусматривает их нахождения в центральной части. Но как убедить собственника, что переезд ему выгоден?

– В Петербурге существует положительная динамика в процессе перебазирования промышленных предприятий из исторического центра города. Ряд крупных предприятий уже завершает переезд в ближайшей перспективе.

Среди наиболее крупных можно отметить завод по производству молочной продукции ОАО «Петмол» (нежилая зона «Парнас»), ОАО «Красное Знамя» (нежилая зона «Восточная»), перебазирование и вывод терминально-логистического комплекса с территории Варшавского вокзала ООО «Модуль» (нежилая зона «Предпортовая»), а также ОАО «НПП «Буревестник» (нежилая зона «Рыбацкое») и ЗАО «Первая мебельная фабрика» (нежилая зона «Северо-Западная»).

В перспективе проекты: ОАО «Сестрорецкий инструментальный завод» из города Сестрорецка переедет в нежилую зону «Конная Лахта», ЗАО «Спейс-Мотор» из



Фото: Николай Мануйлов

района «Северная Долина» туда же, ОАО «Ленполиграфмаш» из Петроградского района в нежилую зону «Северо-Западная». Большую роль в данном процессе играет административная поддержка правительства Санкт-Петербурга проектам перебазирования: инженерная подготовка промышленных территорий за счет средств городского бюджета, налоговые льготы, кадровое обеспечение и ряд других мероприятий.

В то же время влияние правительства носит исключительно поддерживающий характер, основным стимулом для перебазирования являются экономические факторы, что соответствует идее развития рыночных механизмов на рынке недвижимости. Факторами, стимулирующими процесс перебазирования, являются значительное различие цены земли в центре города и в промышленной зоне, разница в арендной плате и земельном налоге, а также менее жесткие экологические ограничения в промышленных зонах, а также высокая транспортная доступность.

– Расскажите, пожалуйста, сколько промышленных зон предполагается организовать в городе и какие из них уже сегодня готовы к размещению предприятий?

– Всего в структуре городской застройки выделяется около 50 промышленных районов и узлов, не считая отдельных объектов за их пределами. Они сгруппированы по трем уровням. К первой группе отнесены зоны, фактически сформированные и расположенные в центральной части города. По генеральному плану данные территории подлежат градостроительному преобразованию с целью повышения эффективности исполь-

зования земель. Ко второй группе зон отнесены крупные промышленные узлы, зачастую имеющие площадь свыше 200 гектаров, которые подлежат дальнейшему развитию, в том числе путем инженерного обеспечения. Именно сюда предполагается перебазирование промышленных предприятий, расположенных в настоящее время в центральной части. Таких зон насчитывается свыше 25. К третьей группе отнесены зоны первоочередного развития промышленных территорий. Всего их девять – «Шушары», «Металлострой-2», «Конная Лахта», «Нойдорф», «Красносельская», «Рыбацкое», «Ручьи», «Территория севернее лесопарка «Ново-Орловский» и «Каменка». На указанные зоны должна быть в первую очередь разработана градостроительная документация и осуществлена комплексная инженерная подготовка. Сегодня эти зоны уже активно осваиваются. В «Нойдорфе» размещена особая экономическая зона (18,9 га), построен завод BSH по производству холодильников (50 млн EURO), строится BSH по производству стиральных машин (40 млн EURO). В «Шушарах» ведется строительство автомобильных концернов «Тойота» (\$100 млн), «Дженерал Моторз» (\$300 млн), «Сузуки Мотор Корпорейшн» (\$100 млн). В «Каменке» – строит автозавод компания «Ниссан» (\$200 млн). В «Металлострое» – завод по производству автомобильного и листового архитектурного стекла возводит «Русская Содовая Компания». В «Красносельской» – близко к завершению строительство завода по производству упаковки для табачной продукции «Алкан».

– Какие работы ведутся по остальным промышленным зонам?

– Прежде всего проводится инвентаризация территорий. С 2004 по 2006 годы провели инвентаризацию 15 зон, в этом году к ним прибавились территории производственных зон «Нева», «Северо-Западная», «Предпортовая-1», «Ломоносовская-Мартышкино». До конца 2007 года будет проведена инвентаризация производственных зон «Бронка», «Полостров», «Ломоносовская». Далее наступает стадия разработки проектов планировки. В прошлом году Комитетом одновременно проводилась разработка проектов планировки 12 производственных зон. По заказу нашего Комитета в настоящее время выполняются проекты планировки и проекты межевания следующих территорий: «Металлострой-2», «Конная Лахта», «Предпортовая-3», «Рыбацкое», «Ручьи», «Красносельская», часть территории «Юго-Западная», «Белоостров», «Обухово», «Парнас». Кроме того, в 2007 году начала работа по разработке проектов планировки и проектов межевания производственных зон «Ржевка», «Пушкинская», «Коломяги», «Предпортовая-2», «Восточная Гавань и Янтарь», территория IT-пар-

ка, в ближайшее время предполагается приступить к разработке проектов планировки и проектов межевания территорий «Предпортовая-1», «Ижорские заводы», «Нева», «Ломоносовская-Мартышкино», «Марьино», «Северо-Западная», «Понтонная», «Саперная». Одновременно ведется работа по созданию топографических планов.

– Большой вопрос – инженерная подготовка территорий...

– Действительно, до недавнего времени в городе практически отсутствовали инженерно подготовленные территории, в связи с чем правительством было принято решение о реализации проектов комплексной инженерной подготовки территории производственных зон за счет средств городского бюджета. Пилотный проект строительства инженерно-транспортной инфраструктуры вновь создаваемой производственной зоны «Нойдорф» за счет средств бюджета Санкт-Петербурга был начат Комитетом в 2004 году. За три года пустующая территория была инженерно подготовлена, что и стало решающим фактором победы Санкт-Петербурга в конкурсе на создание особой экономической зоны, проведенном в конце 2005 года Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации. На инженерную подготовку индустриальной зоны «Нойдорф» (в пос. Стрельна) за 3 года было выделено из городского бюджета порядка 302 млн рублей.

В качестве примера можно также назвать промышленную зону «Шушары», которая расположена на 1500 га. Еще три года назад она не представляла интереса для потенциальных инвесторов, а сегодня, после того как городским правительством было принято решение о ее полной инженерной подготовке, которая обойдется городскому бюджету в 4 млрд рублей (2005 – 2008 годы), «Шушары» – одна из самых привлекательных и востребованных промышленных зон. Именно ее выбрали для своих проектов такие крупные компании, как «Тойота», «Дженерал Моторз», «Магна», «Сузуки» и другие. В рамках инженерной подготовки производственной зоны «Шушары» выполнен проект рекультивации земельного участка, предназначенного для размещения завода по производству автомобилей компании «Дженерал Моторз». Мы считаем, что инженерная подготовка территорий – это рациональное расходование бюджетных средств в интересах города. В 2008-2010 годах на подготовку документации по планировке территорий и инвентаризации производственных зон, а также на инженерную подготовку территорий будет выделено свыше 1,6 млрд рублей. Таким образом, одной из ключевых задач политики города является осуществление мероприятий по плановому освоению и увеличению инвестиционной привлекательности всех производственных зон Санкт-Петербурга.

Более того, настало время осмыслить проблему специализации промышленных территорий. И у города появились на это финансовые и организационные возможности. Сегодня мы наблюдаем, что на промышленной территории могут соседствовать совершенно разные по специфике предприятия. Например, пищевое производство расположено рядом с площадкой, где производится бетон или металлоконструкции. Мы уже договорились с Комитетом по градостроительству и архитектуре о разработке Концепции развития промышленных территорий, что подразумевает решение комплекса вопросов, связанных со специализацией, формированием нескольких зон с определенной отраслевой направленностью. Сегодня их создание уже идет. В «Шушарах» складывается автомобильный кластер, на эту же территорию устремляется бизнес, нацеленный на производство автокомплектующих. Транспортно-логистический кластер формируется в районе Пулковое – Предпортовая – 1-2. Пищевая промышленность концентрируется на «Парнасе». Так что сегодня речь идет уже о формировании специализированных промышленных зон.



ПОТРЕБНОСТЬ

Сегодня в России насчитывается более 20 млн человек, остро нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом ежегодно строителями сдается лишь 0,25 квадратных метра на человека, что совершенно недостаточно для решения жилищной проблемы и тех задач, которые ставятся правительством.

«В последние годы постоянно растет доля малоэтажных жилых домов как в городах, так и в сельской местности, — отмечает заместитель директора департамента строительства Ассоциации строителей России Галина Поплавская. — Говоря только о деревянном, а не обо всем малоэтажном строительстве, можно привести несколько цифр. По итогам 2006 года, по данным Росстата, населением за счет собственных и заемных средств было построено почти 140 тыс. домов общей площадью около 20 млн кв. метров. Это на 13 процентов больше, чем годом ранее. При этом объемы индивидуального строительства составили 40 процентов нового жилого фонда. В 2007 году сохранилась тенденция роста объемов малоэтажного строительства. Даже в таких мегаполисах, как Москва и Санкт-Петербург, потенциальный спрос на малоэтажное жилье достигает 30 процентов, но при этом две трети вновь возводимых малоэтажных индивидуальных домов — кирпичные, панельные или монолитные. Если такое положение сохранится, строительство доступного жилья и выход на контрольные цифры, обозначенные правительством, не представляются возможными при наблюдающемся росте цен на цемент, металл и другие стройматериалы. А задача сегодня — увеличить объемы строительства с нынешних 80 тыс. кв. метров жилья до 140».

Решение проблемы видится в развитии деревянного домостроения.

Предполагается, что объемы строительства деревянных домов к 2015 году увели-

Не прожить без жилья деревянного

чатся в 6-7 раз. Это потребует введения в строй новых производственных мощностей за счет государственных и частных инвестиций. Рынок деревянного домостроения в России находится сейчас в стадии формирования, несмотря на то что оно имеет в стране многовековую историю.

В XIX-XX веках дерево уступило свои позиции новым строительным материалам. Сегодня в России используется при строительстве жилья в 20 раз меньше дерева, чем в регионах со схожими климатическими условиями в европейских странах.

Следует учитывать, что дерево имеет целый ряд преимуществ перед другими строительными материалами. Оно имеет уникальные экологические свойства, экономически выгодно, сроки возведения деревянных домов значительно меньше, чем кирпичных и монолитных.

Опыт возведения деревянных домов по различным архитектурно-строительным схемам позволяет варьировать стоимость готовых сооружений для разных социальных групп населения. Кроме выбора по стоимостным показателям, потребительские предпочтения существенно зависят от применяемой технологии строительства деревянных домов, что позволяет прогнозировать перспективы развития основных архитектурных схем.

Для строительства качественных деревянных домов нужны современные технологии, и сегодня их применение часто идет по пути заимствования разработок, оправдавших себя за рубежом. К ним относятся строительство домов из массивной древесины, пиленого, цилиндрированного дерева, бруса, каркасное и панельное домостроение. Объемно-модульное деревянное домостроение практически не развито.

На протяжении последних лет объемы деревянного домостроения возросли в России в 5-7 раз. Только в прошлом году объем этого рынка вырос на 45 процентов



Фото Владимира Тилеса

по сравнению с 2005 годом. По прогнозам, в 2010 году объем строительства из дерева при таких темпах может достигнуть 10 млн кв. метров. Но и этого будет недостаточно для реализации национальной программы.

В европейских странах нацелены на доведение доли строительства деревянных жилых домов к 2010 году до 75-80 процентов.

Развитие деревянного домостроения поможет решить и проблему возведения достаточно комфортного социального жилья. Создание индустрии производства малоэтажных деревянных домов невозможно без самого активного участия в этом процессе государства. Необходимо развитие промышленного производства строительных материалов на основе глубокой переработки древесины, что повлияет на снижение себестоимости возводимого жилья и, как следствие, на цену 1 кв. метра жилой площади.

По мнению Галины Поплавской, должны быть незамедлительно разработаны на-

циональные программы по расширению применения древесины в строительстве.

В настоящее время отечественные предприятия практически не производят некоторые виды продукции, необходимые для строительства современных деревянных домов. В качестве примера можно привести плиты OSB, спрос на которые растет. Давно говорится о том, что отечественная промышленность должна наладить выпуск таких плит, но дальше разговоров дело не идет. Тем временем рынок наполняется дешевыми и низкокачественными плитами из Китая, не всегда соответствующими требованиям экологии.

При внедрении новых технологий заготовки и обработки древесины, изготовления конструкций жилых домов, а также учитывая контакты с зарубежными партнерами, вопросы стандартизации приобретают особое значение. В соответствии с международными правилами, стандарты направлены, прежде всего, на повышение потребительских качеств готового изделия и его безопасности в самом широком смысле слова. Необходимо гармонизировать российские стандарты, выработать свод требований, основанный на международных документах. Подготовка нормативов, соответствующих требованиям ЕС, технических регламентов, стандартов и процедур оценки в строительстве должны осуществляться в соответствии с положениями статьи №55 Соглашения между Россией и ЕС. Для осуществления этой работы нужен серьезный координатор. Известно о создании Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства, но оно будет заниматься вопросами такого строительства в целом.

Лесные ресурсы страны используются только на четверть. Спрос превышает предложение в 2,5 раза.

АЛЕКСАНДР БЕЛИКОВ



Васильев С.А., генеральный директор ЗАО «Балтийская Металлургическая Компания»

ЗАО «Балтийская Металлургическая Компания» давно и успешно сотрудничает со многими строительными компаниями Северо-Западного региона, при этом главным принципом своей работы считает комплексный подход к снабжению объектов строительства: в одной компании можно заказать широкий сортамент черного и нержавеющей металлопроката (трубу, лист, арматуру, уголок, балку, швеллер, круг, квадрат, полосу и др.), металлообработку, проектировку, изготовление и монтаж металлоконструкций, а также оперативную доставку всего необходимого на объект.

В начале сентября металлопрокат «БМК» занял новую территорию — современный комплекс по хранению металла на Рябовском шоссе, 120. Новая площадка обладает рядом весомых преимуществ. Во-первых, появилась возможность значительно увеличить запасы и повысить оперативность поставок необходимых клиентам позиций. Общая площадь, отводимая

БМК: новая площадка — новые возможности

Строительный бум в Санкт-Петербурге и Ленобласти продолжается. В настоящее время активно застраиваются окраины к востоку от Петербурга — Всеволожск, Янино. Скоро здесь появится несколько новых жилых микрорайонов. Активное строительство требует своевременного обеспечения стройки всеми необходимыми материалами, ведь во многом именно от этого зависит, будет ли объект сдан в срок.

под хранение металлопроката, составила порядка одного гектара, что в 2,5 раза больше складских площадей, занимаемых прежде. Конечно, на данном этапе у компании нет необходимости значительно увеличивать запасы — сезон находится на спаде. Однако свободные площади не будут простаивать — уже сегодня «БМК» предлагает услуги по перевалке металлопроката: перевалка тонны осуществляется за 300 рублей. Во-вторых, более удобные автомобильные и железнодорожные подъездные пути дают

дополнительное преимущество и позволяют ускорить темпы работы и увеличить объемы поставок. Еще один плюс — удобная внутренняя транспортная логистика склада. Грамотная планировка пространства позволяет повысить скорость погрузо-разгрузочных работ. «БМК» впервые приблизилась по уровню к ведущим московским складским комплексам.

Выбор пал на склад на Рябовском шоссе неслучайно, ведь он имеет очень правильное, со стратегической точки зрения, место-

положение. Теперь для оперативных отгрузок стали доступны как южные, так и северные районы Петербурга. К тому же сейчас восточные окраины Петербурга стали очень привлекательны с точки зрения строительства. Несомненно, позитивное влияние на эти процессы оказывает близость КАД.

Специалисты ЗАО «Балтийская Металлургическая Компания» намерены реализовывать самые современные идеи, связанные с использованием новых площадей. Они, в первую очередь, будут связаны с увеличением крытой части склада и с расширением сортамента предлагаемой продукции. Уже сегодня можно говорить не только о поставках всего сортамента черного металлопроката, но и о поставках широкого сортамента проката из качественных нержавеющей легированных сталей, в долгосрочной перспективе компания будет выходить на рынок цветного металлопроката.

Новые складские площади на Рябовском шоссе, 120 — это не только удобно расположенная и современно оснащенная металлобаза, находящаяся в непосредственной близости от активно застраиваемого Всеволожска, но и новые рабочие места для его жителей: в связи с расширением складского комплекса компания открывает ряд вакансий и приглашает специалистов на работу. «Балтийская Металлургическая Компания» уверена, что на новом месте найдет и новых партнеров, и клиентов, и новых сотрудников.



Балтийская Металлургическая Компания

Более подробную информацию о «БМК» можно узнать на сайте компании www.bmk.su или по телефону (812) 740-11-15.

На правах рекламы



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Нам 5 лет!

26 ноября V Съезд строителей

Начало в 17:00.

Начало регистрации делегатов Съезда в 16:00.

С докладами выступят:

**Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко,
представители Правительства города,
руководители ведущих строительных
объединений и организаций**

Место проведения:

Выставочный комплекс "Ленэкспо", 7 павильон

Предварительная аккредитация обязательна.

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию
Союза строительных объединений и организаций
по тел.: 570-30-63, 336-45-54

Генеральный партнер:



www.stroysoyuz.ru
e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

Генеральный
информационный партнер:



Генеральный
рекламный партнер:



Съезд проводится при поддержке:



Информационные партнеры:



**МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА «ЖКХ РОССИИ»
И МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
КОНФЕРЕНЦИЯ «МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖКХ РОССИИ»**

5-8 декабря 2007



www.gkh-russia.ru

Санкт-Петербург. ВК «Ленэкспо»

**Управление
жилищным фондом**

**Инженерные
сети и системы**

**Коммунальная
техника**

**Инвестиционные
программы
и информационные
технологии**

Конференция

**Доступное
жилье**

**Малый
бизнес**

**Круглые столы
и семинары**

Официальную поддержку
выставке оказывают:



Федеральное агентство по строительству и ЖКХ



Правительство Ленинградской области (Комитет по энергетическому обеспечению и ЖКХ)



Комитет ТПП России по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ



Санкт-Петербургский Государственный инженерно-экономический университет



Правительство Санкт-Петербурга (Жилищный Комитет, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли)

Оргкомитет выставки и конференций



199106, Россия, Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., д. 103, ВК «Ленэкспо»
тел./факс: +7 (812) 321-28-95, 321-28-28, 321-28-22, 321-28-23, 321-27-60

e-mail: info@expocity.info www.gkh-russia.ru

Реклама

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР:
cityservice

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР:
ЭКОСЕРВИС

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПОНСОРЫ:
ЭКОСЕРВИС **ЭКОСЕРВИС** **ЭКОСЕРВИС**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР КОНФЕРЕНЦИИ:
СТРОЙ-ПРЕСС

www.mosbuild.com

Главная выставка года
1-4 апреля 2008, Москва

MosBuild

Экспоцентр

Buildex

Строительство
hardware & tools
build electric
building automation systems
building materials & equipment
plumbing & heat*vent

Инструменты. Крепёж
Электрика
Системы автоматизации зданий
Строительные материалы и оборудование
Инженерное оборудование

Cersanex

Керамика. Сантехника

ceramica Керамика
bathrooms Сантехника, интерьеры ванных комнат
technoceramica Оборудование и технологии для керамической промышленности

Крокус Экспо

WindowsBuild

Окна. Стекло. Автоматика
window technologies
glass technologies
aluminium technologies
facades & architecture
gates & automation

Оконные технологии
Стеклопакетные технологии
Строительный алюминий
Фасадная архитектура
Ворота и автоматика

MosInteriors

Интерьер. Отделка. Мебель

interior finishes Отделочные материалы
interiors plus Декор, мебель, интерьер
doors & locks Двери и замки
flooring Напольные покрытия
decotex Декор окон и декоративный текстиль
paints & coatings Краски и покрытия

CountryLiving

Загородный дом

Stonex

Натуральный и искусственный камень

Получить дополнительную информацию Вы можете на официальном сайте выставки www.mosbuild.com

Организатор:

ITE
Москва: +7 (495) 935 7350
Лондон: +44 (0) 20 7596 5130/5172
www.mosbuild.com

При поддержке:

ИДЕЯ ДОМА

Информационная поддержка:

Свойка
ГРУППА ГАЗЕТ

При содействии:

ЭКСПОЦЕНТР Крокус Экспо
Международный выставочный центр

Реклама

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
представляет
ежегодный информационный справочник
«Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга 2007»



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

СОДЕРЖАНИЕ

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

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

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

По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам:
571-31-12, 336-45-54 e-mail: pr@stroysoyuz.ru

Реклама

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



✓ Удобный и комфортный конференц-зал

✓ Мультимедийные технологии

✓ Профессиональный PR

✓ Доступная аренда

тел. (812) 380-15-82



Реклама

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



8 декабря
В рамках Спартакиады
«За труд и долголетие»
**состоятся соревнования
по мини-футболу**

Состав команд: 12 мужчин
Спортивный центр ВКА им. Можайского

По вопросам участия обращаться по телефону: 8-921-754-80-75,
старший менеджер по спорту Борис Жуков
факс: 570-30-63, 336-45-54

Реклама

ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ
ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

- Как получить государственную поддержку при улучшении жилищных условий?
- Как стать успешным покупателем квартиры в новостройке?
- Как будет развиваться ценовая ситуация на рынке жилья?
- Как купить комнату, квартиру или загородный дом в кредит?

Об этом вы узнаете на выставке-семинаре

6 декабря 2007 г. Начало в 17.00

по адресу:

**ул. Караванная, 12,
киноцентр "РОДИНА"**

Приглашаются все заинтересованные граждане
Вход и консультации – бесплатные

Телефон для справок: 346-57-98

www.gilproekt.ru

Организатор выставки-семинара – ГК «БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»

Реклама

ИНВЕСТПРОЕКТЫ

В аренду у соседа

Западноевропейские компании продолжают расширять свое присутствие в Санкт-Петербурге. На прошлой неделе два финских концерна объявили о запуске своих инвестиционных проектов.

Компания Ramirent открывает самый крупный в России современный арендный центр строительной техники и оборудования. Новый центр приступил к работе 21 ноября 2007 года. Центр расположен на площади в один гектар и имеет общую площадь склада 2,2 тыс. кв. метра. Площадь административного здания арендного центра составляет 350 кв. метров.

В компании Ramirent отмечают, что к моменту открытия склад был укомплектован на три четверти новым строительным оборудованием и техникой. Инвестиции в новое оборудование достигли 4,2 млн EURO. Центр оборудован ремонтным комплексом и линией очистки оборудования. Все оснащение – лучших европейских производителей. Полностью укомплектован штат административных работников и технической службы.

Это уже четвертая арендная площадка Ramirent в Санкт-Петербурге. Введение ее в эксплуатацию позволит существенно сократить дефицит оборудования, периодически возникающий в городе, а также в близлежащих городах и Москве. Помимо этого существенно возрастет качество и скорость обслуживания клиентов компании.

Напомним, что международный концерн Ramirent представлен в Северо-Западном регионе двумя дочерними предприятиями: ЗАО «Рамирент» и «Рамирент Машинери». ЗАО «Рамирент» (прежнее название «Петеррент») работает на рынке аренды строительной техники и промышленного оборудования с 1994 года. Ramirent является одной из крупнейших компаний в Санкт-Петербурге в сфере аренды строительного оборудования.

Концерн Ramirent на рынке аренды строительного оборудования – 55 лет, штаб-квартира находится в Хельсинки, 16 филиалов в европейских странах, включая Россию, планируемый оборот на 2007 финансовый год – 700 млн EURO.

Финляндская компания Lindstrom вкладывает 10 млн EURO в открытие в Санкт-Петербурге двух новых сервисных центров по сдаче в аренду и очистке спецодежды и средств индивидуальной защиты для работников промышленных производств.

Выход на петербургский рынок и Северо-Запад – один из первых шагов в реализации крупномасштабной программы развития компании в России. В дальнейшем компания намерена создать общероссийскую сеть – подобные центры будут открываться во всех городах-«миллионниках». Участники рынка указывают на то, что это не первая западная компания, проявляющая серьезный интерес к российскому рынку. Однако пока ставится под сомнение возможность перебороть сложившуюся на российских предприятиях практику приобретения спецодежды, отказавшись от него в пользу аренды.

У Lindstrom в Петербурге до недавнего времени работал только один комплекс. Совсем недавно на Софийской улице, по соседству с первым комплексом, Lindstrom открыла второй. В него было вложено 5 млн EURO. К весне 2008 года планируется открыть третий сервисный центр в Сестрорецке. В его открытие также предполагается вложить 5 млн EURO. Свои предприятия финская компания строит с нуля, в среднем площадь комплекса составляет 5 тыс. кв. метров.

ОБЗОР

Полметра торговли

В III квартале 2007 года в Петербурге были введены восемь торговых центров (ТЦ) общей площадью 147 тыс. кв. метров. Объем предложения качественных торговых площадей в ТЦ на конец III квартала 2007 года составил 256 тыс. кв. метров, обеспеченность на 1000 жителей – 540 кв. метров.

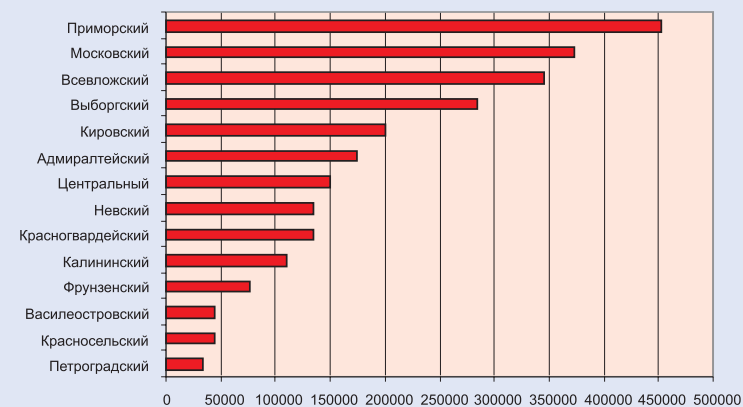
Директор по консалтингу Besar Commercial Property Spb Олег Спивак

ВВОДНЫЕ ДАННЫЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В III КВАРТАЛЕ 2007 ГОДА

№	Наименование	Адрес	Район	Тип объекта	Общая площадь, кв. м
1	«Мебель-Сити-2»	ул. Кантемировская, 37	Выборгский	окрытой	17 000
2	«Лента»	ул. Хасанская, 17	Красногвардейский	окрытой	9 000
3	«Юго-Запад»	пр. Маршала Жукова, 35/1	Красносельский	окрытой	15 000
4	«Спортмастер»	ш. Пулковское, 19	Московский	окрытой	10 000
5	«Максидом»	пр. Дунайский, 64	Московский	окрытой	8 000
6	«Континент» («Байконурский»)	ул. Байконурская, 14а	Приморский	окрытой	43 800
7	«Интерии»	пр. Богатырский, 14	Приморский	окрытой	24 200
8	«Променад»	пл. Комендантская	Приморский	окрытой	20 000
ИТОГО:					147 000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РАЙОНАМ, КВ. М



Несомненным лидером по предложению качественных торговых площадей по-прежнему остается Приморский район. На его территории располагаются около 18 процентов торговых площадей в торговых центрах.

СТАВКИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

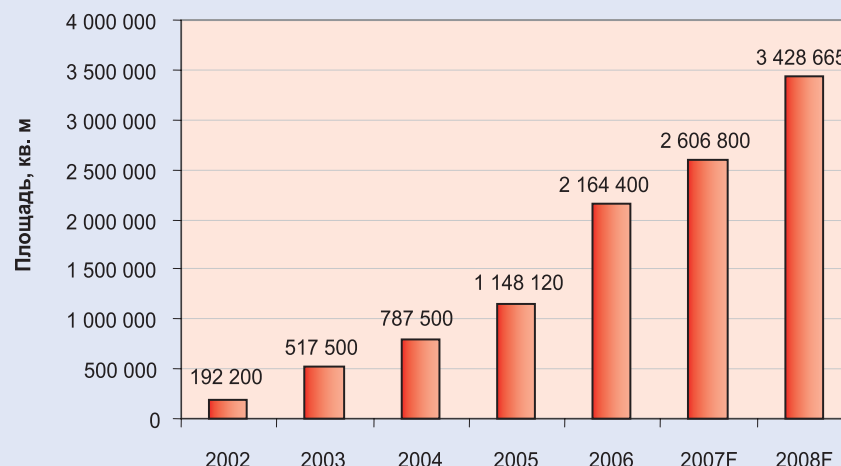
Уровень арендных ставок на конец III квартала текущего года в торговых комплексах не претерпел значительных изменений.

СООТНОШЕНИЕ АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ТИПАМ ОПЕРАТОРОВ

Тип оператора	Якорные арендаторы		Не якорные арендаторы	
	Арендуемая площадь, кв. м	Арендные ставки, \$/кв. м/год	Арендуемая площадь, кв. м	Арендные ставки, \$/кв. м/год
Продуктовые операторы	1 000-15 000	120-350	-	-
Товары для дома	700-5000	216-400	30-100	300-600
Спортивные товары	600-1600	200-400	50-300	300-900
Одежда и обувь	500-3500	200-500	30-300	350-1000
Книги, аудио и видео	600-2500	180-340	30-150	300-600
Операторы развлекательных функций	300-7000	120-450	50-200	500-1600
Красота и здоровье	500-2500	160-450	40-300	400-1200
Операторы общепита	500-1000	500-800	20-100	800-1200
Аксессуары и сувениры	-	-	20-250	350-1400
Операторы, представляющие услуги (ремонт, парикмахерские и др.)	-	-	3-100	180-500

«В IV квартале 2007 года ожидается ввод еще порядка 100 тыс. кв. метров торговых площадей», – сообщил директор по консалтингу Besar Commercial Property Spb Олег Спивак. Но некоторые заявленные проекты могут быть не реализованы в заявленные сроки. Таким образом, реальный объем ввода может составить порядка 50 тыс. кв. метров.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ



СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ



ТОРГОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Между Пулковским шоссе и Дунайским проспектом появится многофункциональный комплекс «Адаманти-парк». Первый в Санкт-Петербурге МФК, совмещающий офисную и торговую функции с гостиничной. Строительство объекта уже началось. Площадь комплекса составит 127 тыс. кв. метров. Объем инвестиций – около \$200 млн.

В состав комплекса войдут офисы класса А, четырехзвездный отель на 360 номеров, торговая зона – 10 тыс. кв. метров, ресторанная зона, фитнес-центр. Девелопер проекта – компания «Адаманти» – собирается разместить в комплексе экспозал площадью 3-5 тыс. кв. метров. Комплекс будет включать подземный и надземный паркинги на 600 и 400 машиномест соответственно. Закончить строительство планируется в 2009 году.

Девелоперская компания «РТМ» собирается построить в Калининском районе на пересечении пр. Маршала Блюхера и Кушелевской дороги торгово-развлекательный комплекс площадью более 80 тыс. кв. метров. ТРК «Кушелевка» займет участок в 6 га. Строительство планируется начать в 2007 году и закончить в 2009 году. Комплекс будет включать паркинг на 1200 машиномест. На возведение комплекса будет затрачено около \$80 млн.

Компания «Арсенал-Недвижимость» построит торгово-офисный центр площадью 90 тыс. кв. метров в Приморском районе на Яхтенной улице. Концепция Mixed-use-комплекса разработана компанией RMJM London Limited. Объект будет включать в себя 17-этажную башню бизнес-центра с офисами класса А, вертолетной площадкой на крыше и торговый центр «Мандарин». В атриуме площадью 2,8 тыс. кв. метров планируется организовать фудкорт.

Также в торговом центре разместятся супермаркет, магазин детских товаров, салон красоты, фитнес-центр с бассейном и бутики. Для автомобилей посетителей на территории комплекса будет построена парковка на 1200 машиномест. Объем инвестиций в проект оценивается в \$100 млн, из них 20 процентов – собственные средства девелопера. Закончить строительство планируется в конце 2009 года.

ВЫВОДЫ

Продолжается развитие качественной торговой недвижимости в спальных районах Санкт-Петербурга. Структура распределения качественных торговых площадей в зависимости от типа торговли не претерпела значительных изменений. «Наблюдается равномерный ввод как торгово-развлекательных центров, так и специализированных гипермаркетов», – отметил Олег Спивак. В связи с равномерностью ввода торговых площадей уровень арендных ставок не был подвержен сильному изменению. В IV квартале эксперты ожидают спад ввода качественной торговой недвижимости.

ОБЗОР

Третий бизнес-квартал

В III квартале 2007 года в Санкт-Петербурге сданы в эксплуатацию 15 бизнес-центров (БЦ) общей площадью 93 350 кв. метров. Таким образом, по итогам трех кварталов текущего года объем качественных офисных площадей достиг 1 290 250 кв. метров.

СТРУКТУРА РЫНКА

ПЕРЕЧЕНЬ БЦ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В III КВАРТАЛЕ 2007 ГОДА. КЛАССЫ УКАЗАНЫ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАЯВЛЕНИЯМИ ДЕВЕЛОПЕРОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

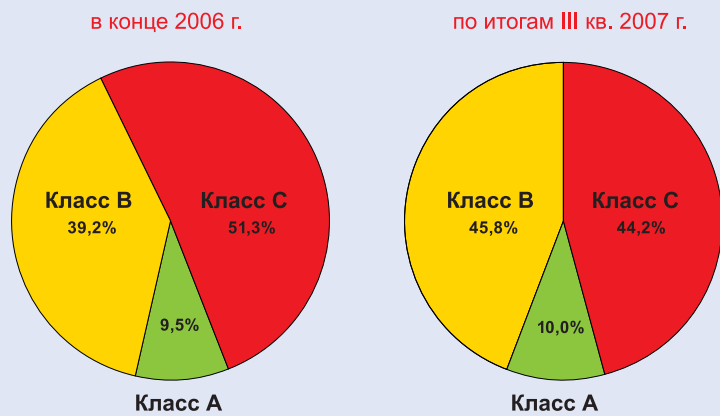
Район	Название	Адрес	Класс
Адмиралтейский	Kellermann Center (2-я очередь)	10-я Красноармейская ул., 22, лит. А	В
	«Матисов Остров»	Александра Блока ул., 5	В
Василеостровский	«Портал» (2-я очередь)	Бумажная ул., 18 (Лифляндская ул., 6)	С
	«У Ростральных колонн»	Биржевой пер., 2	А
Выборгский	«Ренессанс Центр» (Shatelena Renaissance House-2)	Шателена ул., 26а	В
Калининский	Кондратьевский, бизнес-квартал (2-я очередь)	Кондратьевский пр., 15, корп. 3	В
	Бизнес-центр	Полостровский пр., 43, лит. А	В
Кировский	«Галсаль»	Галсальская ул., 1	В
Красногвардейский	«Русские Самоцветы»	Фаберже пл., 8	В
Московский	«Мегапарк-1» (1-я очередь)	Заставская ул., 7	В
Петроградский	«Веда-Хаус»	Петроградская наб., 20	А
	Аролло	Добролюбова пр., 12	А
Приморский	«Деловой центр на Блохина, 8 А»	Блохина ул., 8, лит. А	А
	«Норд-Хаус»	Коломяжский пр., 18	В
Центральный	«Дом Зингера»	Невский пр., 28	А

Распределение вновь введенных площадей по классам выглядит следующим образом: класс А – 27,7 процента, В – 65,7 процента, С – 6,6 процента. Сохранилась наблюдающаяся в последнее время тенденция преимущества роста площадей класса В.

В связи с увеличением качественного предложения в III квартале 2007 года продолжилось перераспределение структуры площадей бизнес-центров в сторону увеличения доли класса В и уменьшения доли класса С.

ДОЛЕВАЯ СТРУКТУРА ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ НА КОНЕЦ 2006 ГОДА И ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2007 ГОДА

Распределение площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга по классам



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВВЕДЕННЫХ В III КВАРТАЛЕ 2007 ГОДА ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



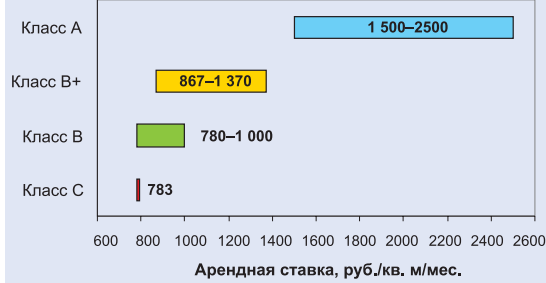
Более половины введенных площадей сосредоточено в трех районах: Петроградском, Адмиралтейском и Выборгском. Кроме того, объекты вводились в Приморском, Калининском, Московском, Центральном, Красногвардейском и Василеостровском районах города.

АРЕНДА И ПРОДАЖА

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В III КВАРТАЛЕ 2007 ГОДА. (ПО ДАННЫМ ДЕВЕЛОПЕРОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ НА ОКТЯБРЬ)

Класс	Название	Адрес	Заявленные арендные ставки (включая НДС и КУ)	
			у.е./кв. м/месяц	руб./кв.м/мес.*
А	«У Ростральных колонн»	Биржевой пер., 2	-	1700
	«Деловой центр на Блохина, 8 А»	Блохина ул., 8, лит. А	-	1500
	Аролло	Добролюбова пр., 12	от 50 EURO	от 1767
	«Дом Зингера»	Невский пр., 28	870 у.е. (без НДС)	2186 (без НДС)
	«Веда-Хаус»	Петроградская наб., 20	(1 у.е.= среднееарифм. \$/EURO)	-
В+	Kellermann Center	10-я Красноармейская ул., 22, лит. А	-	1300
	«Кондратьевский», Бизнес-квартал	Кондратьевский пр., 15, корп. 3	-	900-1200
В	«Русские Самоцветы»	Фаберже пл., 8	-	1240-1370
	«Ренессанс Центр» (Shatelena Renaissance House-2)	Шателена ул., 26а	400 у.е./кв. м/год (1 у.е.=26 руб.)	867
	«Матисов Остров»	Александра Блока ул., 5	-	1000
	«Галсаль»	Галсальская ул., 1	-	780-840
С	«Мегапарк-1»	Заставская ул., 7	-	875
	«Норд-Хаус», МФЦ	Коломяжский пр., 18	-	800
	Бизнес-центр «Портал»	Полостровский пр., 43, лит. А	-	1000

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ВВЕДЕННЫХ В III КВАРТАЛЕ 2007 ГОДА



Ставки аренды в открывшихся в III квартале текущего года БЦ составили: класс А – 1500-2500 рублей за 1 кв. метр в месяц, В – 780-1370 рублей, С – 783 рубля. Нижняя граница предложения по арендным ставкам в новых БЦ классов В и С в прошедшем квартале выросла по сравнению с объектами, введенными в течение первого полугодия.

В III квартале 2007 года к продаже в собственность предлагались офисы в деловых центрах. Цена продажи 1 кв. метра. офисной площади в строящихся БЦ класса «В» колебалась в диапазоне 60000-94500 руб. Выставлен на продажу БЦ класса «А» «Строгановский» (Невский пр., 19), оцененный владельцем в 11,1 млн EURO. Общая площадь предлагаемых помещений составляет 1185 кв. метров.

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ПЛОЩАДИ В КОТОРЫХ ПРЕДЛАГАЛИСЬ НА ПРОДАЖУ В III КВАРТАЛЕ 2007 ГОДА

Наименование	Адрес	Класс	Стоимость кв. метра (на конец сентября 2007 года)	Срок сдачи
«На Ильющина, д. 5»	Ул. Ильющина, 5	В+	60 000-62 000 руб.	II кв. 2008 г.
Бизнес-центр	Лиговский пр., 50, корп. 6, 8, 12	С	3 000 у.е. (1 у.е. = 30 руб.)	действующий
«Голицынь»	13-я линия В.О., 4-6-8	В	2 600 у.е. (1 у.е. = 30 руб.)	I кв. 2008 г.
«Чкаловский» МФК	Ул. Б.Зеленина, 8	В+	2 800-3 000 EURO	действующий
Бизнес-центр «Лидер»	Пер. Каховского, 12	В	66 000 руб.	IV кв. 2008 г.
	Пл. Конституции/ Ленинский пр., 153	В+	91 000 руб.	IV кв. 2007 г.
Офисное здание	Лесной пр., 65, корп. 1	В	2 500 у.е. (1 у.е. = 31 руб.)	I кв. 2008 г.
Бизнес-центр	Малый пр. В.О., 51/50, лит. Б	В	94 500 руб.	I кв. 2008 г.
«Ленинград»	Малый пр. В.О., 58	С	49 500 руб., цоколь – 24 000 руб.	действующий
«На реке Смоленке», торгово-деловой комплекс	Наб. р. Смоленки, пер. Декабристов, участок 1	н/д	3 000-3 600 EURO	начало 2009 г.
Строгановский	Невский пр., 19	А	11,1 млн EURO (продажа всего БЦ)	действующий

КВАРТАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

Директор по консалтингу Besar Commercial Property Spb Олег Спивак сообщил, что согласно плану девелоперов до конца текущего года в строй может быть введено порядка тридцати бизнес-центров и многофункциональных объектов, включающих офисную функцию, общей площадью около 330 тыс. кв. метров. При этом ввод нескольких крупных объектов, заявленных к сдаче в эксплуатацию в текущем году, уже перенесен на 2008 год. Среди наиболее крупных проектов, планируемых к завершению до конца 2007 года, можно назвать: «Лидер» на пл. Конституции (общая площадь комплекса – 28 тыс. кв. метров, офисной части –

14 тыс. кв. метров), Renaissance Plaza на ул. Марата, 69-71 (36 тыс. кв. метров), «Арена холл» на пересечении пр. Добролюбова и ул. Талалихина (офисы – 27 тыс. кв. метров), «Обухов-Центр» (32 тыс. кв. метров) и др.

«Как показывает практика, сдается в эксплуатацию порядка 50-70 процентов заявленного объема. Таким образом, до конца текущего года можно прогнозировать ввод еще 164-230 тыс. кв. метров общей площади объектов офисного назначения», – считает Олег Спивак. Прогнозное значение общего объема качественного предложения в секторе бизнес-центров на конец 2007 года составит порядка 1454-1520 тыс. кв. метров.

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ И МФК С ОФИСНОЙ ФУНКЦИЕЙ (ДЛЯ МФК УКАЗАНА ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСНОЙ ЧАСТИ), ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2007 ГОДА. КЛАССЫ УКАЗАНЫ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАЯВЛЕНИЯМИ ДЕВЕЛОПЕРОВ ОБЪЕКТОВ

Район	Наименование объекта	Адрес	Класс	Общая площадь, кв м*
Василеостровский	«Голицынь»	13-я линия В.О., 4-6-8	В	14 000
	«Гавань»	28-линия В.О., 8	В+	23 600
Выборгский	«Австрийский бизнес-центр»	Оренбургская ул., 4	А	7 000
	Maxima	Тобольская ул., 6	В+	7 480
Калининский	«Бенуа»	Пискаревский пр./Свердловская наб.	В+	17 000
	Кондратьевский (3-я оч.)	Кондратьевский пр., 15, корп. 3	В+	5 300
Красногвардейский	Vazel	Пр. Шаумяна, 4	В+	10 000
Московский	«Лидер»	Пл. Конституции	В+	14 000
Невский	«Троицкое Поле-3»	Пр. Обуховской Обороны, 120, лит. К	В	6 000
	«Обухов-Центр»	Пр. Обуховской Обороны, 271а	В	32 000
Петроградский	«Авеню»	Аптекарская наб.	В+	16 500
	«Арена холл»	Пр. Добролюбова/ул. Талалихина	В+	27 000
	«Линкор»	Петроградская наб., 34	А	20 000
Приморский	Бизнес-центр	Белоостровская ул., 8	В	7 000
	«Содружество» (2-я оч.)	Коломяжский пр., 33	В	11 000
Фрунзенский	«Статус»	Лиговский пр., 150	В	6 200
	Торгово-офисный комплекс «Лиговский» (1-я оч.)	Лиговский пр., 226	н/д	6 500
	Лиговский пр., 266	В	7 000	
Центральный	Renaissance Plaza	Ул. Марата, 69-71	А	36 000
	«Лиговский Проспект»	Лиговский пр., 94	А	6 080
	«Новоладимирский»	Социалистическая ул., 14	В+	10 000
	«Парадный Квартал» (1-я оч.)	Парадная ул.	А	15 200

ТЕНДЕНЦИИ

В III квартале 2007 года в тройку лидеров по вводу новых офисных площадей, наряду с традиционными районами исторического центра Петроградским и Адмиралтейским, понал и Выборгский район. Заявленные новые проекты также свидетельствуют о процессе децентрализации деловых зон Санкт-Петербурга. «В первую очередь это связано с дефицитом земли и ограничениями по реконструкции объектов в центре, а также

транспортной проблемой», – полагает Олег Спивак. По мнению участников рынка, наиболее привлекательными территориями для формирования деловых кварталов являются Петроградская, Аптекарская, Выборгская, Свердловская и Ушаковская набережные, территории, прилегающие к Обводному каналу, Московскому проспекту, район аэропорта «Пулково».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний**

4 октября 2007 года
Адмиралтейский район, МО №4

Градостроительное решение: Временный регламент застройки территории квартала, ограниченного наб. реки Фонтанки, Введенским кан. 3, Загородным пр. и Московским пр.

Заказчик: ЗАО «Газоприбор».

В период публичных слушаний проектов градостроительных решений, письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 20.08.2007 по 26.09.2007 проведено:

1. Информирование общественности: Публикация в газете «Строительный еженедельник» № 32(273) от 20.08.2007; организация градостроительной экспозиции в холле 1-го этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10) с 27.08.2007 по 19.09.2007; организация ответов на запросы граждан и их объединений; информирование о проведении публичных слушаний путем: публикации в газете «Строительный еженедельник» № 32(273) от 20.08.2007; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на официальном сайте администрации района; рассылки писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

2. Публичные слушания проведены 20 сентября 2007 г. в 17.30 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10, Большой зал.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: внесены в протокол результатов публичных слушаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: поддержать рассмотренный на публичных слушаниях временный регламент застройки территории квартала, ограниченного наб. реки Фонтанки, Введенским кан., Загородным пр. и Московским пр.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний**

20 ноября 2007 года
Калининский район, МО «Пискаревка»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории квартала, ограниченной южной границей земель Ладожского направления ж.д., продолжением ул. Бутлерова, Бестужевской ул., Лабораторным пр., пр.Маршала Блюхера и Кушелевской дорогой.

Заказчик: ЗАО «Коломаги-Ретро» (197349, Санкт-Петербург, ул. Пугачева, д. 2, тел.: 346-91-78).

Проектная организация: ГУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» Комитета по градостроительству и архитектуре (191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, литера А).

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: на момент составления и подписания данного заключения – отсутствуют.

В период публичных слушаний по документации с 08.10.2007 по 15.11.2007 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 08.10.2007 № 39(280).

1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка информационных писем заинтересованной общественности от 18.10.2007 и размещение информации на официальном сайте администрации Калининского района.

2. Организация экспозиции документации: экспозиция документации проведена с 18 октября по 1 ноября 2007 года включительно по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., д.13/1, на третьем этаже здания администрации Калининского района.

3. Обсуждение документации: 8 ноября 2007 года Санкт-Петербург, Арсенальная наб., д.13/1, ротонда здания администрации Калининского района.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: внесены в протокол результатов публичных слушаний.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выводы по результатам публичных слушаний: на основании проведенных публичных слушаний выявлено, что присутствующие не возражали против Временного регламента застройки территории квартала, ограниченной южной границей земель Ладожского направления ж.д., продолжением ул. Бутлерова, Бестужевской ул., Лабораторным пр., пр.Маршала Блюхера и Кушелевской дорогой; слушания признаны состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний**

19 июля 2007 года
Адмиралтейский район, МО №6

Градостроительные решения: Временный регламент застройки (ВРЗ-1307) территории по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал, ограниченный наб. Обводного канала, ул. Лифляндской, наб. Бумажного канала, наб. р. Екатерингофки.

Заказчик: ООО «БалтФарм».

В период публичных слушаний проекта ВРЗ-1307 письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний ВРЗ-1307 с 04.06.2007 по 11.07.2007 проведено:

1. Информирование общественности:
Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №21 (262) от 04.06.2007. Организация градостроительной экспозиции в холле 1-го этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 04.06.2007 по 29.06.2007. Организация ответов на запросы граждан и их объединений. Информирование о проведении публичных слушаний путем: публикаций в газете «Строительный Еженедельник» №21 (262) от 04.06.2007; публикации на официальном сайте администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на официальном сайте администрации Калининского района.

2. Публичные слушания проведены 05.07.2007 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10, Большой зал.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: внесены в протокол результатов публичных слушаний.

зете «Строительный Еженедельник» №21 (262) от 04.06.2007; публикации на официальном сайте администрации Адмиралтейского района; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; адресной рассылки писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

2. Публичные слушания проведены 05.07.2007 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10, Большой зал.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: внесены в протокол результатов публичных слушаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: поддержать рассмотренный на публичных слушаниях Временный регламент застройки (ВРЗ-1307) территории по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал, ограниченный наб. Обводного канала, Лифляндской ул., наб. Бумажного канала, наб. р. Екатерингофки.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний**

7 ноября 2007 года
Курортный район, МО пос. Смольячково

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/1057) по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Смольячково, квартал, ограниченный южной границей земель ж.д. направления на Приморск, территорией по просеке между кварталами 73 и 74 Молодежного лесничества, пер. Павлика Морозова, проездом от ул. Павлика Морозова до Приморского шоссе, Приморским шоссе и территорией по просеке между кварталами 91 и 92 Молодежного лесничества.

Организатор подготовки документации: ООО «Чистый воздух».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступило.

В период публичных слушаний по документации с 15.10.2007 по 02.11.2007 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 15.10.2007 №40 (281).

1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка: МО пос. Смольячково, депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председателю Комитета по градостроительству и архитектуре, организатору подготовки документации.

2. Организация экспозиции документации: с 16.10.2007 по 29.10.2007 по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25 в помещении городской библиотеки.

3. Обсуждение документации: 29.10.2007 в 18.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25 в помещении городской библиотеки.

В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам замечаний и предложений от участников обсуждения и заинтересованной общественности не поступило.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выводы по результатам публичных слушаний: предложенный вариант градостроительного решения Временный регламент застройки (ВРЗ-07/1057) территории по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Смольячково, квартал, ограниченный южной границей земель ж.д. направления на Приморск, территорией по просеке между кварталами 73 и 74 Молодежного лесничества, пер. Павлика Морозова, проездом от ул. Павлика Морозова до Приморского шоссе, Приморским шоссе и территорией по просеке между кварталами 91 и 92 Молодежного лесничества участниками обсуждения поддержан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний**

20 ноября 2007 года
Приморский район, МО «Лакhta-Ольгино»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0877) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный Приморским шоссе, проездом № 3, Лахтинским пр. и дополнительной дорогой № 421.

Организатор подготовки документации: А.В. Степанов
Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 08.10.2007 по 19.11.2007 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» № 39 от 08.10.2007.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.
2. Организация экспозиции документации с 19.10.2007 по 09.11.2007 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж.

3. Обсуждение документации: 12 ноября 2007 г. 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

Выводы по результатам публичных слушаний: считать публичные слушания по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0877) квартала, ограниченного Приморским шоссе, проездом № 3, Лахтинским пр. и дополнительной дорогой № 421, состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний**

2 ноября 2007 года
Невский район, МО «Невская застава»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0266) по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, территория, ограниченная Б.Смоленским пр., ул. Бабушкина, ул. Ольминского, ул. Пинегина.

Заказчик: ФГУП «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт «Атомэнергопроект» (ФГУП «СПбАЭП»).

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:

- **ООО «СЗА «Прессинформ»:** тел. 335-97-51
E-mail: zajavka@crp.spb.ru
- **Каталог Российской Прессы «Почта России»** –
через любое почтовое отделение

Газета нужна всем!

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком! Контактный тел./факс редакции **380-09-74, 380-15-81**

**Санкт-Петербургский
Строительный
Еженедельник**

Официальный публикатор правовых
актов исполнительных органов
государственной власти
Санкт-Петербурга
в области проектирования,
реконструкции, строительства
и капитального ремонта

Пришло время подписаться!

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо
выслать заполненный подписной купон в адрес редакции
по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-09-74,
по e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

**ПОДПИСНОЙ
КУПОН**

Название фирмы	_____
Адрес доставки с индексом	_____
Юридический адрес с индексом	_____
КПП	_____ ИИН
Телефон	_____ Факс
E-mail	_____
Ф.И.О. контактного лица	_____
Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 2040 руб. (1 экз.)	
2007 г.	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
2008 г.	
Кол-во экз. _____	

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

Перечень проведенных общественных слушаний: 29 октября 2007 года в актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163 проведены общественные обсуждения Временного регламента застройки территории, ограниченной Б. Смоленским пр., ул. Бабушкина, ул. Ольминского и ул. Пинегина. Присутствовало 2 чел. общественности.

В период общественного обсуждения проекта градостроительного решения с 08.10.2007 по 02.11.2007 проведено: 1. Информирование общественности: публикация 08.10.2007 в газете «Строительный Еженедельник» №39(280), стр.26; организации ответов на запросы граждан и их объединений: запросы не поступали; организация градостроительной экспозиции с 18.10.2007 по 29.10.2007 в вестибюле актового зала администрации Невского района по адресу: пр.Обуховской Обороны, 163; информирование о проведении общественного слушания: адресная рассылка информационного сообщения о проекте градостроительного решения с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественного слушания в Комитет по градостроительству и архитектуре, Законодательное собрание Санкт-Петербурга и в МО МО «Невская застава».

2. Общественные слушания: 29.10.2007 в актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения:

Все присутствующие на общественном слушании высказались за Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0266) по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, территория, ограниченная Б. Смоленским пр., ул. Бабушкина, ул. Ольминского, ул. Пинегина.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний

24 октября 2007 года
Кировский район, МО «Морские ворота»

Полное наименование проекта: Временный регламент застройки территории острова Белый, разработанный с целью дальнейшей реконструкции очистных сооружений острова Белый.

Застройщик, потенциальный инвестор: Филиал «Левобережный Водоканал» ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: письменные замечания и предложения от участников обсуждений и заинтересованной общественности не поступали.

В период публичных слушаний по документации с 03.10.2007 по 24.10.2007 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №38 (279) от 01.10.2007.
- Другие способы информирования: информационное сообщение о проекте направлено депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга, в МО «Морские ворота».
- Организация экспозиции документации: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369, в здании администрации Кировского района с 03.10.2007 по 24.10.2007.
- Обсуждение документации: 24 октября 2007 года в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, пр.Стачек, 18, каб. 369.

В ходе публичных слушаний по документации об обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: внесены в протокол результатов публичных слушаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выводы по результатам публичных слушаний: на основании проведенных публичных слушаний выявлено, что присутствующие не возражали против Временного регламента застройки (ВРЗ-07/0652) территории острова Белый, разработанный с целью дальнейшей реконструкции очистных сооружений острова Белый.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний

23 ноября 2007 года
Выборгский район, МО «Парголово»

Место проведения: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, ул. Ломоносова, д. 17.

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ – 07/0741) по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, территория, ограниченная ул. Первого Мая, сев.-вост. границей земель Выборгского направления ж.д., дорогой в Каменку и в Пригородном внутрихозяйственной дорогой. **Организатор подготовки документации: ООО «Терра»** Организация-разработчик проектной документации: Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

В период публичных слушаний по документации с 08.10.2007 по 19.11.2007 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц: публикация информационного сообщения от 15.10.2007 г. в газете «Строительный Еженедельник» № 40 (281); другие способы информирования: рассылка информационных сообщений смежным землепользователям.
 - Организация экспозиции документации в здании МО «Парголово» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 17 с 05.11.2007 по 19.11.2007.
 - Обсуждение документации проведено 19.11.2007 в 15.00 в здании МО «Парголово» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, д. 17.
- В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступили.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выводы по результатам публичных слушаний: Граждане, присутствовавшие на публичных слушаниях Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, территория, ограниченная ул. Первого Мая, сев.-вост. границей земель

Выборгского направления ж.д., дорогой в Каменку и в Пригородном внутрихозяйственной дорогой, не возражали против утверждения документации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний

2 ноября 2007 года
Невский район, МО «Рыбацкое» (№52)

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0711) по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, территория, ограниченная Запорожской ул., пр. Обуховской Обороны, Мурзинской ул. и сев.-вост. границей земель Волховского направления ж.д.

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

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: письменные замечания и предложения от участников обсуждений и заинтересованной общественности не поступали.

В период публичных слушаний по документации с 08.10.2007 по 29.10.2007 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №39 (280).
- Другие способы информирования: информационное сообщение о проекте направлено в МО «Рыбацкое», в Законодательное собрание Санкт-Петербурга, в Комитет по градостроительству и архитектуре.

2. Организация экспозиции документации: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, в здании администрации Невского района с 08.10.2007 по 29.10.2007.

3. Обсуждение документации: 29 октября 2007 года в 15.00 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, в здании администрации Невского района. В ходе публичных слушаний по документации об обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступали.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выводы по результатам публичных слушаний: на основании проведенных публичных слушаний выявлено, что присутствующие не возражали против Временного регламента застройки территории (ВРЗ-07/0711) по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, территория, ограниченная Запорожской ул., пр. Обуховской Обороны, Мурзинской ул. и сев.-вост. границей земель Волховского направления ж.д.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний

19 июля 2006 года
Центральный район, МО «Смольнинское»

Полное наименование проекта градостроительного решения: предпроектные проработки реконструкции здания учебного корпуса экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета с надстройкой этажа по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Таврическая ул., 21-23-25, литера А.

Заказчик: ФГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный университет».

Информирование общественности: публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 26.06.2006 №24(215) информационного сообщения о проекте градостроительного решения. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: разъяснены.

Организация градостроительной экспозиции: с 26.06.2006 по 19.07.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Таврическая ул., 21-23-25, литера А в помещении столовой.

Информирование о проведении общественного слушания: публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 26.06.2006 №24(215).

Общественные слушания: 19.07.2006 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Таврическая ул., 21-23-25, литера А в помещении столовой.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: отсутствуют.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендованный вариант градостроительного решения: одобрить предпроектные проработки реконструкции здания учебного корпуса экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета с надстройкой этажа по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Таврическая ул., 21-23-25, литера А.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1452 от 13.11.2007

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Кировский район, пр. Народного Ополчения, участок 1 (севернее дома №201, литера А, по пр. Народного Ополчения).

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Форсаж» (далее – ООО «Форсаж») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

- Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Форсаж» на земельном участке площадью 11 914 кв. метров, кадастровый номер 78:15:8443:24, расположенном по адресу: Кировский район, пр. Народного Ополчения, участок 1 (севернее дома №201, литера А, по пр. Народного Ополчения), в целях определения возможности проектирования и строительства многоэтажного паркинга.
- Комитету по управлению городским имуществом: 2.1. Заключение в месячный срок с ООО «Форсаж» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
- 2.2. В случае уклонения ООО «Форсаж» от заключения Договора в течение окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект Постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Признать утратившим силу Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.03.2006 №262 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Кировский район, пр. Народного Ополчения, участок 1 (севернее дома №201, литера А, по пр. Народного Ополчения)».

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнение постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1461 от 13.11.2007

О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №116, от 07.06.2006 №699.

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 «Санкт-Петербургский гуманитарный деловой центр «ЮНА» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

- Внести изменения в инвестиционные условия, установленные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №116 «О проектировании и строительстве комплекса жилых домов со встроенными помещениями и гаражом-стоянкой по адресу: Петроградский административный район, Каменноостровский пр., 56-62 (северо-западнее дома №58-60, литера А по Каменноостровскому пр.)», Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №699 «О внесении изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №116», в соответствии с настоящим постановлением.
- Комитету по управлению городским имуществом: 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 27.05.2004 №15/ЗКС-0207 (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. Внести изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №116 «О проектировании и строительстве комплекса жилых домов со встроенными помещениями и гаражом-стоянкой по адресу: Петроградский административный район, Каменноостровский пр., 56-62 (северо-западнее дома №58-60, литера А, по Каменноостровскому пр.)», заменив в названии, пункте 1 постановления, пункте 1 приложения к постановлению слова «комплеса жилых домов» словами «многоквартирного дома».
4. Внести изменение в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №699 «О внесении изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 №116», заменив в приложении к постановлению слова «комплеса жилых домов» словами «многоквартирного дома».
5. Постановление вступает в силу на следующий день после официального опубликования.
6. Контроль за выполнение постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1463 от 13.11.2007

О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 №1746.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-42 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения открытого акционерного общества «Ленстрой-реконструкция» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

- Внести изменения в инвестиционные условия, установленные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 №1746 «О проектировании и строительстве трансформаторной подстанции по адресу: Центральный район, Невский пр., участок 1 (восточнее дома №135, литера А, по Невскому пр.)», в соответствии с настоящим постановлением.
- Комитету по управлению городским имуществом: 2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 16.01.2006 №00/ЗК-006037 (далее – Договор).
- 2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.
- 2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на строительство.
4. Внести в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 №1746 «О проектировании и строительстве трансформаторной подстанции по адресу: Центральный район, Невский пр., участок 1 (восточнее дома №135, литера А, по Невскому пр.)» следующие изменения: 4.1. Пункт 1 приложения к постановлению изложить в следующей редакции: «1. Перечисление открытым акционерным обществом «Ленстройреконструкция» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 570 тыс. руб. с учетом ранее перечисленных, в установленном порядке при проектировании и строительстве трансформаторной подстанции на земельном участке площадью 56 кв. метров, кадастровый номер 78:1499:14, расположенном по адресу: Центральный район, Невский пр., участок 1 (восточнее дома №135, литера А, по Невскому пр.) (далее – объект)».
- 4.2. В пункте 3 приложения к постановлению слова «в течение 9 месяцев со дня вступления постановления в силу» заменить словами «в марте 2008».
5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнение постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1470 от 13.11.2007

О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 №1801.

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 «Маяк» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

- Внести изменения в инвестиционные условия, установленные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 №1801 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Туристской ул.) [квартал 56АБ района Северо-Приморской части, на пятне корп. 27 (участок 1)], в соответствии с настоящим постановлением.
- Комитету по управлению городским имуществом: 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 27.01.2005 №00/ЗК-03155(17) (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 изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 №1801 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Туристской ул.) [квартал 56АБ района Северо-Приморской части, на пятне корп. 27 (участок 1)], заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 36 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «1-й пусковой комплекс (блок Б – отдельно стоящий жилой корпус в осях 1/Б-5Б; А/Б-Г/Б; блок В – отдельно стоящий жилой корпус в осях 1/Б-5Б; А/Б-Г/В – в декабре 2007 года; 2-й пусковой комплекс (блок А-отдельно стоящий жилой корпус в осях 1/В-5В; А/В-Г/В; блок Г – автостоянка в осях 1-14; А-К – в декабре 2008 года».
5. Постановление вступает в силу на следующий день после официального опубликования.
6. Контроль за выполнение постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№511 от 08.11.2007

О признании утратившим силу распоряжения Комитета по строительству от 21.11.2005 №53.

1. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по строительству от 21.11.2005 №53 «О принятии решения по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 2А района Ульянка».

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

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№526 от 19.11.2007

О необходимости продления срока строительства жилых домов со встроенными помещениями по адресу: Красносельский район, Юго-Запад, квартал 10, на пересечении Петергофского шоссе и пр. Кузнецова (северо-восточнее пересечения пр. Кузнецова и Петергофского шоссе).

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 №231:

- На основании обращения закрытого акционерного общества «Строймонтаж» и в соответствии с решением совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №172 от 13.11.2007, продлить срок окончания строительства по 30 августа 2008 года.
 - 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 исполнением 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

№528 от 20.11.2007

О признании утратившим силу распоряжения Комитета по строительству от 18.10.2006 №264.

1. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по строительству от 18.10.2006 №264 «О принятии решения по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной наб. Робеспьера, Литейным пр., Шпалерной ул., пр. Чернышевского».

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

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 22.11.2007 №3733

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский район, ул. Крыленко, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Большевиков) – общей площадью 18 200 кв. метров; кадастровый номер: 78:12:6304Б:4.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

31.08.2007 №174-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Невский район, ул. Крыленко, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Большевиков)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 07-551 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый №2418-ННЖ-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 20.06.2007 №ГС-3.1/14124:

- площадь участка в границах проектирования **18 200 кв. метров;**
- разрешенное использование участка: **строительство общественно-делового центра.**

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 22.11.2007 №3733

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
общественно-деловой центр

расположенного по адресу: Невский район, ул. Крыленко, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Большевиков)

общей площадью 18 200 кв. метров, кадастровый номер: 78:12:6304Б:4

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

охранная зона газораспределительной сети, зона магистральных канализационных сооружений.

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 08.08.2007 №2303 «Об утверждении Временного регламента застройки территории», заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.08.2007 №1-4-32091/2,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 10.10.2007 №522,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 09.10.2007 №11-1060-1,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 19.11.2007 №78.01.02.000.Т.001884.11.07,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 09.10.2007 №4853,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 31.08.2007 №174-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение:
Санкт-Петербург, улица Крыленко, участок 1 (северо-западнее пересечения с проспектом Большевиков)

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование (назначение): для размещения административно-управленческих и общественных объектов.

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы.

Площадь: 18 200 кв. метра
Кадастровый номер: 78:12:6304Б:4

М 1:2000

Описание границ земельного участка:
от А до Б – земли общего пользования; от Б 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	Охранная зона газораспределительной сети	365
2	Зона магистральных канализационных сооружений	4736

Особые отметки _____

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 23.11.2007 №3765

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Калининский район, ул. Руставели, участок 2 (северо-восточнее пересечения с пр. Луначарского) общей площадью 19 404 кв. метров; кадастровый номер: 78:10:5552А:3.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 30.07.2007 №145-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Калининский район, ул. Руставели, участок 2 (северо-восточнее пересечения с пр. Луначарского)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 06-3748 для предоставления на инвестиционных условиях, (реестровый №2054-ННН-03).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованным эскизным проектом от 16.08.2006 №ГС-3.2/11804:

- площадь участка в границах проектирования: **19 404 кв. метров;**
- разрешенное использование участка: **строительство дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей.**

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.

6. Считать утратившим силу распоряжение председателя КГА №189-пр от 26.10.2006.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2007 №3765

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
дилерский центр по продаже и обслуживанию автомобилей

расположенного по адресу: Калининский район, ул. Руставели, участок 2 (северо-восточнее пересечения с пр. Луначарского)

общей площадью: 19 404 кв. метров, кадастровый номер: 78:10:5552А:3.

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют.

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 15.05.2006 №454 «Об утверждении Временного регламента застройки территории», заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.06.2007 №1-4-19174/2,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 19.06.2007 №11-586-1,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 27.11.2007 №472/ЗАК,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.07.2007 №145-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

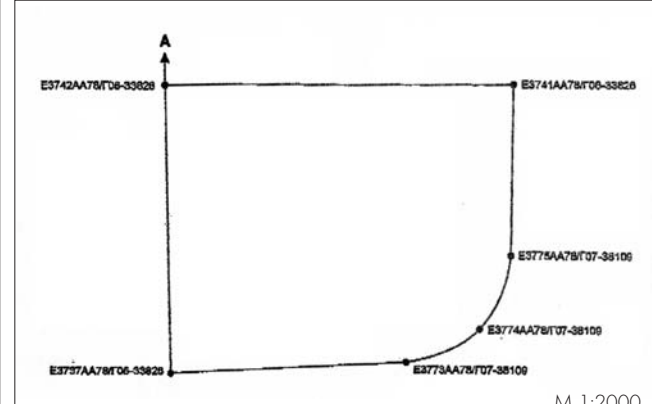
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение:
Санкт-Петербург, улица Руставели, участок 2 (северо-восточнее пересечения с проспектом Луначарского)

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов торговли.

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы.

Площадь: 19 404 кв. метра
Кадастровый номер: 78:10:5552А:3

М 1:2000

Описание границ земельного участка:
от А до А – земли, не прошедшие кадастровый учет.

Особые отметки _____

Администрация Красногвардейского района информирует население о предстоящем строительстве спортивного комплекса проффильного теннисного направления по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, ул. Маршала Тухачевского, участок 1 (западнее пересечения с ул. Буренина), на основании распоряжения КГА № 25-пр от 07.02.2007 года об утверждении проекта границ земельного участка.

Заказчик: **ООО «Агентство «Абсолют».**

Дополнительная информация в ООО «Агентство «Абсолют» по тел. 579-94-21
и в администрации Красногвардейского района по тел. 576-86-24.

**Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»
СООБЩЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ В ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ
ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

Информационными сообщениями, опубликованными в «Строительном Еженедельнике» от 22 октября 2007 года №41 (282) и от 5 ноября 2007 года №43 (284), СПб ГУ «Управление инвестиций» было объявлено о проведении 30 ноября 2007 года и 14 декабря 2007 года конкурсов на право разработки документации для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции. Настоящим сообщением СПб ГУ «Управление инвестиций» уведомляет об отказе в проведении конкурса на право разработки документации для проведения торгов в отношении земельных участков по адресам:

Участок, ограниченный Транспортным пер., ул. Черняховского, Роменской ул., Лиговским пр. Территория квартала 28 Сосновой Поляны, ограниченная Петергофским шоссе, улицей Пионерстроя, проспектом Ветеранов и полотном железной дороги.
Территория квартала 26 Сосновой Поляны, ограниченная ул. Летчика Пилютова, проспектом Ветеранов, Рогачевским переулком, ул. Пионерстроя.

**Условия проведения конкурсов на право подготовки документации для проведения торгов
в отношении иных земельных участков, указанных в информационных сообщениях
от 22 октября 2007 года и от 5 ноября 2007 года, остаются в силе.**

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВР3-07/0963) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный ул. Генерала Хрулева, Коломяжским пр., сев. границей земель Сестрорецкого направления ж. д. и Черной речкой.

Заказчик: **ООО «Северный Комплекс».**

Адрес: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., 10, лит. Л, тел. 329-07-05.

Разработчик проектной документации: **Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга.** Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 329-07-01.

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 13 декабря 2007 года по 11 января 2008 года с 9.00 до 17.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 по 18.01.2008.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 2 этаж, **14 января 2008 года в 15.00.**

Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-12.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВР3-07/1291) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный ул. Савушкина, Шишмаревским пер., Приморским пр. и ул. Оскаленко.

Заказчик: **ООО «Марта».** Адрес: Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабировская, 43, тел. 320-08-50.

Разработчик проектной документации: **Комитет по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.** Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 334-93-83.

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 13 декабря 2007 года по 11 января 2008 года с 9.00 до 17.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 по 18.01.2008.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 2 этаж, **14 января 2008 года в 15.30.**

Телефон для справок в администрации Приморского района: 431-19-12.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВР3-07/0891) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный Елисейской ул., западной границей земель подъездного пути ж.д., 2-й Семеновской ул. и дополнительной ул. №419.

Заказчик: **К.В. Воробцова.** Адрес: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, 14, тел. 295-55-52.

Разработчик проектной документации: **Комитет по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.** Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 295-55-52.

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 13 декабря 2007 года по 11 января 2008 года с 9.00 до 17.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 по 18.01.2008.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2 этаж, **14 января 2008 года в 16.30.**

Телефон для справок в администрации Приморского района 431-19-12.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВР3-07/1146) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная ул. Сегалева, Новоорловской ул., Чистяковской ул., зап. границей земель подъездного пути ж.д.

Заказчик: **В.И. Лимарев.** Адрес: Санкт-Петербург, пл. Льва Мацеевича, 3, тел. 295-55-52.

Разработчик проектной документации: **Комитет по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.** Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 295-55-52.

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 13 декабря 2007 года по 11 января 2008 года с 9.00 до 17.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 по 18.01.2008.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2 этаж, **14 января 2008 года в 16.00.**

Телефон для справок в администрации Приморского района 431-19-12.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем использовании земельного участка для строительства подстанции 110/10/10 кВ №124А по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Ушинского, участок 1 (юго-западнее пересечения с Тимуровской ул.).

Заказчик: филиал **ОАО «Ленэнерго» «Дирекция строящихся объектов».**

Адрес: 196247, Санкт-Петербург, Ленинский пр., 160, офис 214.

Проектная организация: **ООО «Научно-производственное объединение «Интерэлектромонтаж».**

Адрес: 191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 61, лит. А, пом. 2Н.

Размещение объекта строительства предполагается на земельном участке в квартале 46А района севернее Муриноского ручья. Площадь землеотвода – 4796 кв. метров, площадь застройки – 1097 кв. метров, площадь твердых покрытий – 1599 кв. метров, площадь озеленения – 2100 кв. метров. Предусматривается строительство четырехэтажного здания ПС, въезд-выезд на территорию участка осуществляется с Тимуровской ул.

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 Адмиралтейского района Санкт-Петербурга и ООО «РЕСТЕК» информирует о проведении публичных слушаний по документации: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, территория, ограниченная наб. реки Фонтанки, Либавским пер., Рижским пр. и территорией ФГУП «Адмиралтейские верфи» (ВР3-07/1385).

Организатор подготовки документации: **ООО «РЕСТЕК».**

Адрес: 198152, Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., 12, тел./факс 783-22-18.

Проектная организация: **общество с ограниченной ответственностью «СОФИЯ».**

С документацией можно ознакомиться в администрации Адмиралтейского района по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 в фойе. Обсуждение состоится 27.12.2007 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10, Малый зал, 3 этаж.

Администрация Курортного района и ООО «Креатор» информируют жителей района о проведении публичных слушаний по Временному регламенту застройки территории, Временного регламента застройки территории квартала, ограниченного Ботанической ул., Садовой ул., Ермоловским пр. и ул. Григорьева.

Заказчик: **ООО «Креатор».** Адрес: Санкт-Петербург, ул. Воскова, 22, лит. Б, пом. 3Н, тел. 703-49-18.

Проектная организация: **государственное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» Комитета по градостроительству и архитектуре (разработка ВР3).**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, лит. А.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Курортного района по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, 2 этаж, Белый зал, а также по тел. 437-41-88, тел. заказчика 703-49-18.

Экспозиция открыта с 03.12.2007 по 14.01.2008 с 12.00 по 17.00 по рабочим дням.

Предложения и замечания о порядке, сроках подготовки и содержании данной градостроительной документации принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Курортного района **до 19.01.2008** по адресу: 197706, Санкт-Петербург, Сестрорецк, пл. Свободы, 1, каб. 364, тел. 437-41-88.

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится **14.01.2008 в 16.30** по адресу:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, в актовом зале администрации Курортного района.

Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о разработке Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, квартал, ограниченный юго-западной границей парка «Знаменка», Николаевской ул., Александровской ул., Мостовой ул., Санкт-Петербургским шоссе и ул. Чайковского.

Заказчик: **ООО «Управляющая компания «ГРОС».**

Адрес: 192029, Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 86, лит. К, тел. 320-01-71.

Проектная организация: **Комитет по градостроительству и архитектуре.**

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2.

Градостроительная экспозиция размещена с 26.11.2007 по 21.12.2007 по адресу: г. Петродворец, Калининская ул., 7 (холл 3 этажа). Публичные слушания состоятся **24.12.2007 в 16.00** по адресу: г. Петродворец, Калининская ул., 7 (каб. 317, актовый зал). С предложениями и замечаниями обращаться по телефонам: 320-01-71 (ООО «УК «ГРОС»), 450-76-30, 450-68-82 (отдел строительства и инвестиций администрации Петродворцового района).

Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о разработке проекта объекта «Сооружение линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс».

Заказчик: **Комитет по инвестициям и стратегическим проектам.**

Адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный, 6-й подъезд, каб. 206, тел. 576-72-98.

Проектные организации: **ОАО «Ленгипротранс».** Адрес: 196105, Санкт-Петербург, Московский пр., 143, тел. 333-12-33, доб. 313; 388-05-20, факс 388-93-88.

ОАО «Надземный экспресс».

Адрес: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., 81А, тел. 449-28-49, факс 449-70-53.

Градостроительная экспозиция размещена с 26.12.2007 по адресу: пос. Стрельна, Орловская ул., 2 (здание библиотеки, лекционный зал).

С предложениями и замечаниями обращаться по телефонам: 449-28-49 (ОАО «Надземный экспресс»); 576-72-98 (Комитет по инвестициям и стратегическим проектам); 333-12-33, доб. 313 (ОАО «Ленгипротранс»), 450-68-82, 450-76-30, отдел строительства и инвестиций администрации Петродворцового района.

В информационное сообщение, опубликованное в газете «Строительный Еженедельник» от 26 ноября 2007 года №45(286) о публичном слушании по документации: «Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, территория, ограниченная пр. Энгельса, 5-ым Верхним пр., Домостроительной ул. и 4-м Верхним пр. (ВР3-07/0068)» вносятся уточнения: **«Экспозиция документации проводится по адресу: Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., 86, 3 этаж, около каб. 303 с 9.00 до 18.00 по рабочим дням. Обсуждение 24.12.2007 в 17.30. Доступ к экспозиции свободный».**

ОБЪЯВЛЕНИЕ О ПРИЕМЕ НА РАБОТУ

На должность технического обеспечения требуется специалист для работы в ведомственном архиве Комитета по строительству.

Стаж работы не менее 3 лет.

**Телефон для справок 314-43-02, начальник Общего отдела
Комитета по строительству Татьяна Юрьевна Иванова.**

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

В разных районах города инвесторы собираются построить спортивный комплекс, спортивно-досуговый центр, паркинг с центром обслуживания автомобилей, ресторанный комплекс и продовольственный магазин с кафе и центром досуга.

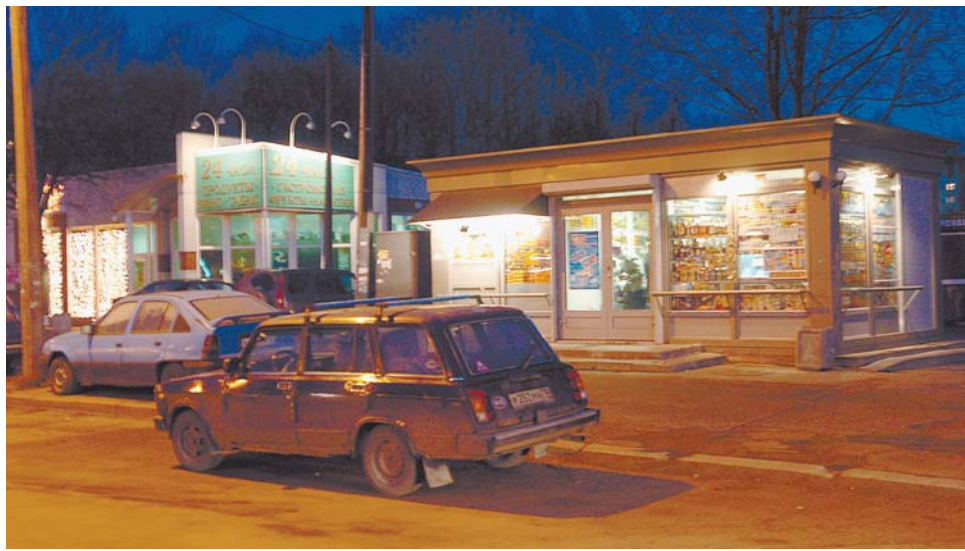
Возможность предоставления участков целевым назначением для реализации последних трех проектов вызывает сомнения у представителей профильных комитетов городского правительства.

ТЕННИС И НЕ ТОЛЬКО

ЗАО «Музыкальная индустрия» на земельном участке площадью 16 тыс. кв. метров, находящемся в восточной части дома 32, лит. А по Железнодорожной улице в поселке Лисий Нос (Николаевский проспект, участок 1), хотело бы построить спортивный комплекс. ЗАО «Музыкальная индустрия» РМІ corporation занимается проведением в России гастролей мировых звезд эстрады и крупных спортивных соревнований. По данным вице-губернатора Сергея Тарасова, поддержавшего идею инвестора, в состав комплекса должно войти 15-20 теннисных кортов и центральный корт с трибунами, рассчитанными на 500 человек. По словам генерального директора ЗАО «Музыкальная индустрия» г-на Финкельштейна, комплекс позволит проводить спортивные соревнования самого высокого уровня. Кроме теннисных кортов, в состав многофункционального комплекса войдут фитнес-центр, SPA-комплекс, ресторан, «сервисный центр сопутствующих товаров», детский городок, поле для мини-футбола, каток, мини-гостиница и благоустроенная парковка для автомобилей. Инвестор подтвердил готовность расселить аварийный жилой дом, расположенный по адресу: поселок Лисий Нос, Большой проспект, 33. По данным КГА, участок, выбранный инвестором для реализации проекта, расположен в восточной части поселка Лисий Нос в рекреационной зоне зеленых насаждений общего и ограниченного пользования «Р2». На этой территории, в соответствии с требованиями генплана города, возможно размещение спортивных объектов, «рассчитанных на малый поток посетителей». Участок расположен за границами территорий объектов культурного наследия и зон охраны таких объектов, поэтому согласования проекта с КГИОП не требуется.

К изыскательским работам для последнего строительства спортивно-досугового центра в Калининском районе приступит ООО «Торговый Дом «Эра». Земельный участок площадью 2660 кв. метров расположен в восточной части дома 47, лит. А по проспекту Науки. Здесь инвестор совместно с Федерацией бильярдного спорта Санкт-Петербурга планирует построить свой объект, на базе которого планируется организовать секцию для обучения молодежи игре на бильярде. По мнению главы администрации Калининского района Михаила Сафонова, проект «поможет поддер-

«Целевка» и торги



На месте временных построек на Гражданском проспекте должен появиться современный продовольственный магазин с кафе и центром досуга

жать интерес населения к этому традиционному для России виду спорта и расширить спектр предоставляемых жителям близлежащих жилых кварталов услуг». Участок находится в квартале 18-18А района Гражданского проспекта в зоне многоэтажной многоквартирной застройки («Ж5»). Этот участок был резервирован для внутриквартального благоустройства, в 2003 году была выполнена корректировка проекта застройки квартала (не утверждена в установленном порядке), которая показала возможность строительства на участке 2-этажного магазина общей площадью до 100 кв. метров.

ПОТОРГУЕМСЯ

ЗАО «Интер Авто Тим, Лтд» хотело бы построить в Приморском районе, север-восточнее пересечения Стародеревенской ули-

цей, то есть коммерческим объектом, должен быть направлен на торги, в результате которых он может быть закреплен за инвестором (если тот пожелает участвовать в аукционе). Территория, о которой идет речь, расположена в западной части квартала 36-Б района озеро Долгое в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки («Д1»). По данным КГА, градостроительная документация по планировке и межеванию этой территории отсутствует, сейчас в границах участка на условиях краткосрочной аренды расположены временные гаражи-боксы Санкт-Петербургской общественной организации «Автосоюз» — общества собственников и нанимателей гаражей. Комитет принципиально согласовал возможность размещения объекта на этой территории, напомнив администрации района о том, что с марта

ВОЗМОЖНОСТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УЧАСТКОВ ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ НЕ РЕДКО ВЫЗЫВАЕТ СОМНЕНИЯ У ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ПРОФИЛЬНЫХ КОМИТЕТОВ

цы с улицей Оптиков, многоэтажный паркинг с центром комплексного обслуживания автомобилей. Для изыскательских работ потенциальный инвестор попросил губернатора города предоставить участок площадью 21 300 кв. метров целевым назначением. Инициативу инвестора поддержала администрация Приморского района, «принимая во внимание крайне низкие темпы строительства гаражей-паркингов, резкий рост автомобильного парка Санкт-Петербурга, а также в связи с необходимостью ликвидации большого количества гаражных стоянок на территории Приморского района». Однако, по мнению начальника Управления экономической и инвестиционной политики КУГИ Алексея Луняка, участок, который будет занят станцией технического обслуживания автомо-

2007 года в городе действует решение за номером 47, принятое на совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова. В пункте 8 этого решения записано, что «при предоставлении земельных участков под строительство паркингов, приоритет оставить за КАС или ГСК, занимающими данные земельные участки на правах аренды. В случае их отказа рассматривать возможность предоставления данных земельных участков иным инвесторам».

На торги решено передать участок площадью около 1360 кв. метров, находящийся в восточной части дома 8, корп. 1 по улице Олеко Дундича во Фрунзенском районе. ООО «Нева-Пресс» подало заявку на получение этого участка целевым назначением для строительства ресторанный комплекс (в планах компании реализация несколь-

ких таких проектов). Администрация района провела анализ «обеспеченности населения Фрунзенского района услугами общественного питания» и, по словам главы администрации района Всеволода Хмырова, обнаружила «наличие отставания района в достижении гарантированных значений, определенных стандартами проживания в Санкт-Петербурге, утвержденными Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.04.2005 №474 «О программе социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2005—2008 годы». По подсчетам специалистов, по состоянию на осень прошлого года «уровень обеспеченности составил 22 единицы в расчете на 1000 жителей, при гарантированном значении 47,2 единицы, что требует ввода объектов общественного питания капитального характера с количеством посадочных мест более 9 тыс.». Участок, на который претендует компания, расположен в южной части квартала 37 южнее реки Волковки в зоне жилой застройки («Ж5»). Градостроительная документация на эту территорию не разработана (проект планировки и межевания территории квартала 37 ЮрВ готовит ООО «Стройимпульс Инвест»). Сейчас в границы участка попадают временный торговый павильон, киоск, парковка автомобилей.

В Калининском районе ПК «Лакомка» вместо временной торговой точки планирует построить продовольственный магазин с кафе и центром досуга. Земельный участок площадью 2200 кв. метров расположен западнее дома 75, корп. 2 по Гражданскому проспекту. По информации администрации Калининского района, инвестор планирует построить два таких объекта: на Гражданском проспекте и на пересечении Светлановского проспекта с улицей Академика Байкова. По словам главы администрации района Михаила Сафонова, «по указанным адресам в настоящее время на условиях краткосрочной аренды размещены комплексы мелкорозничной торговли кооператива. Вместо устаревших временных павильонов инвестор предполагает построить продовольственные магазины с кафе и центром досуга — небольшие современные объекты, расположенные в зоне пешеходной доступности, что позволит повысить обеспеченность населения жилых кварталов, расположенных в северной части Калининского района, услугами в сфере розничной торговли, общественного питания и развлечения, а также позволит обеспечить дополнительные рабочие места для представителей малого бизнеса». По данным КГА, участок расположен в квартале 11 района Гражданского проспекта, проект планировки территории квартала не разработан, существует временный регламент застройки. В соответствии с генеральным планом города участок входит в зону многоэтажной многоквартирной застройки «Ж5». Строительство заявленного инвестором объекта не вызывает возражений у представителей профильных комитетов. Однако, по мнению представителей КУГИ, участок, предназначенный под торговую функцию, должен быть реализован с торгов.

Заложите фундамент

КОМПАНИЯ М-СТАЙЛ

КонсультантПлюс: Строительство

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

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

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

МОЙКА И ПОДСТАНЦИЯ

Во Фрунзенском районе ООО «Арт-Строй» продолжит работу по строительству комплекса автомоек, а ОАО «Ленэнерго» приступит к изысканиям для строительства новой подстанции.

ООО «Арт-Строй» в феврале 2006 года уже было разрешено приступить к изыскательским работам на земельном участке площадью 2989 кв. метров, расположенном севернее дома 72, корп. 2, лит. А по улице Салова. Инвестор не смог закончить изыскания в срок — потребовалась разработка граддокументации. ВРЗ территории квартала 3 района восточнее Витебской железной дороги, ограниченной улицами Софийской, Славы, Бухарестской и Фучика, был разработан ОАО «ЛенНИИпроект» в конце 2006 года. Проект планировки и межевания этой территории в соответствии с распоряжением Комитета по строительству готовит

ООО «Анкор». Он будет готов к утверждению в марте 2008 года.

ОАО «Ленэнерго» собирается построить электроподстанцию ПС 110 кВ №160 юго-восточнее дома 82, лит. А по улице Салова. Для изыскательских работ выделен земельный участок площадью 6,8 тыс. кв. метров. Проект реализуется в соответствии с Соглашением о взаимодействии Санкт-Петербурга и ОАО РАО «ЕЭС России». Строительство новой подстанции на участке предусмотрено генеральным планом города. Участок, являющийся пустырем, находится в зоне инженерно-транспортной инфраструктуры («И1») и ограничен Ново-Волковским кладбищем, АЗС, территорией ЗАО «Компакт» и продолжением Волковского проспекта. ПС «160А» определена как первоочередной объект строительства со сроком ввода в эксплуатацию в 2008 году.

| ЛЕНОБЛАСТЬ

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области образован Постановлением Правительства Ленинградской области №42 от 22.02.2007.

Свою деятельность комитет осуществляет непосредственно и через подведомственное государственное учреждение «Ленинградское областное управление государственной вневедомственной экспертизы».

ПОЛНОМОЧИЯ – В ОДНИ РУКИ

В состав комитета входят отделы надзора за строительством объектов капитального строительства, специальными видами работ в строительстве, надзора и экспертиз и административно-правовой отдел.

«Создание нашего комитета – серьезный шаг со стороны правительства, имеющий целью решить проблемы заказчиков и застройщиков и объединить все проблемы строительной индустрии в единый комплекс, – считает председатель комитета Виталий Григоренко. – Задача комитета – обеспечить надзор за ходом строительства на всех его этапах и безопасность их эксплуатации после ввода в строй».

Госстройнадзор осуществляет все виды надзора (экологического, санитарно-эпидемиологического, пожарного и т.д.). Комитет наделен полномочиями проверять деятельность юридических и физических лиц по соблюдению организационно-правового порядка ведения строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, требований проектной документации, строительных норм и правил. Комитет имеет право выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений, привлекать к ответственности лиц, допустивших административные правонарушения в области строительства, выдавать заключения о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов. Он может проверять деятельность застройщиков, связанную с привлечением и целевым использованием денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Комитет уполномочен привлекать застройщиков к ответственности, установленной законодательством. Подведомственное комитету ГУ «Леноблстройэкспертиза» проводит экспертизу проектов документов территориального планирования, проектной документации и результатов инженерных изысканий.

ВЫГОДЫ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

«С созданием нашего комитета застройщик получил возможность обращаться в одну организацию, а не ходить по многочисленным инстанциям, – сообщает Виталий Григоренко. – На первом этапе нами осуществляется контрольная функция, которую выполняет экспертиза по проверке и согласованию проектов. На втором – надзор за соблюдением всех строительных норм и правил. В связи с тем что в последнее время возникает много вопросов, связанных с исполнением законодательства о долевом стро-

Стройнадзор: первые итоги

ительстве, у нас сформирован административно-правовой отдел, который, в частности, отслеживает деятельность застройщика в этом аспекте».

Под надзором комитета в настоящее время находится более 400 объектов строительства в области, из которых около половины являются объектами жилищного строительства.

В соответствии с принятым регламентом сроки рассмотрения проектной документации на жилищное строительство ограничены 45 днями, а на промышленное – до 90 дней. В соответствии с постановлением правительства и Градостроительным кодексом РФ деятельность Госстройнадзора начинается с момента получения застройщиком разрешения на строительство и заканчивается получением разрешения на эксплуатацию объекта.

ШТРАФЫ ПРОПОРЦИОНАЛЬНЫ

С начала работы Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, им проведено 267 проверок, рассмотрено 126 дел об административных правонарушениях, вынесено 73 предписания об устранении выявленных нарушений законодательства, составлено 68 заключений о соответствии построенных объектов требованиям строительных норм и правил, наложено административных штрафов на сумму более 9,8 млн рублей. Рассмотрено 42 обращения граждан и 49 материалов, поступивших из прокуратуры и относящихся к сфере деятельности комитета.

На вопрос о том, в каких районах выявлено наибольшее количество нарушений, Виталий Григоренко заметил, что их число прямо пропорционально интенсивности строительства в районах Ленинградской области. В числе «лидеров» по этому показателю Всеволожский, Выборгский и Ломоносовский районы. Основные нарушения – начало строительства без согласования в установленном порядке соответствующих нормативных документов, реже выявляются нарушения в ходе самих строительных работ, отступление от строительных норм и правил и утвержден-

ной проектной документации, что может привести, например, к уменьшению несущей способности конструкций.

К сожалению, не все объекты, сооружаемые в Ленинградской области, попадают под юрисдикцию Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Так, например, объекты индивидуального жилищного строительства, блокированные жилые дома до восьми квартир, промышленные объекты площадью до 1,5 тыс. кв. метров не входят в зону контроля комитета. Эти объекты относятся к полю деятельности органов местного самоуправления. Таким образом, строительство, например, в верховье Невы на ее правом берегу многочисленных элитных коттеджей с выходом участков непосредственно к воде, остается безнаказанным и продолжается, несмотря на многочисленные протесты различных организаций, включая природоохранную прокуратуру. В комитете об этих фактах знают, но лишь разводят руками.

ГОРЬКАЯ ДОЛЯ ДОЛЬЩИКОВ

Одной из самых серьезных проблем, которыми занимается и комитет, и областное правительство, является доленое строительство. Серьезное внимание, в частности, уделяется проблеме обманутых дольщиков в Тосно, Кировске и Отрадном. Сейчас правительством Ленинградской области, Комитетом строительного надзора и муниципальными образованиями определены задачи, решение которых позволит выйти из создавшегося положения с минимальными потерями и обеспечить всех дольщиков жильем.

«Проблема обманутых дольщиков возникла достаточно давно, – отмечает юрист комитета Вячеслав Шибаев. – Мы работаем не с отдельными дольщиками, а над решением проблемы, как таковой. Наша деятельность заключается в контроле того, чтобы средства дольщиков привлекались людьми, имеющими на это право. Ежеквартально получая от застройщиков отчеты, следим, прошли ли они все необходимые процедуры, имеют ли правоустанавливающие документы на земельный участок. В случае выявления нарушений им грозит административная ответственность, штраф до 500 тыс. рублей».

В настоящее время, по словам Виталия Григоренко, из 139 объектов жилищного строительства около 80 процентов приходится на доленое строительство. Пока, вероятно, рано делать сколько-нибудь обобщенные выводы о деятельности созданного в феврале нынешнего года комитета, но в ближайшее время планируется наделить его дополнительными полномочиями. Ему, в частности, будет предоставлено право выдавать разрешения на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, на строительство линейных и иных объектов, расположенных на территории двух и более муниципальных образований, ряд других полномочий.

АЛЕКСАНДР БЕЛИКОВ

| КОРОТКО

Стратегия развития

В преддверии своего 11-летия Санкт-Петербургский филиал универсального оператора связи «ВестКолл» определил стратегию развития и основные цели компании до 2012 года.

Первоочередной задачей компании станет увеличение протяженности транспортной сети в Санкт-Петербурге с сегодняшних 988 км до 2075 км в 2008 году, а к 2012 году сеть должна достигнуть 9000 км. Целью «ВестКолл» является не только расширение сети на территории Санкт-Петербурга, но и развитие сети связи в Ленинградской области, а также сокращение длины «последней мили» до 100-200 метров.

В рамках выбранной стратегии «ВестКолл» постепенно будет реализовывать и развивать проекты по строительству и модернизации сети, подключению новых абонентов как в корпоративном секторе, так и в сфере коммерческой недвижимости. Крупномасштабное развитие получит проект «Домашняя сеть «ВестКолл» – сети широкополосного доступа для домашних пользователей. К 2011 году оператор планирует полностью охватить территорию города и увеличить количество пользователей услуги до 100 тысяч. При этом одним из главных факторов эффективности работы должно стать увеличение ARPU за счет запуска новых услуг, в том числе Triple Play. Стратегия развития оператора предусматривает увеличение площади дата-центра, расширение линейки интеллектуальных сервисов, развитие проекта IP-телефонии – расширение сети MPLS до 10Gb Ethernet и обеспечение сервисов следующего поколения на базе сети NGN. Развитие получит и проект IP TV.

Все услуги связи, предоставляемые в Петербурге, «ВестКолл» планирует реализовывать в коттеджных поселках и в промышленных зонах Ленинградской области. Кроме того, оператор увеличит количество Wi-Fi хот-спотов в Санкт-Петербурге и области.

«Мы постоянно развиваемся, открываем новые направления и проекты, участвуем в инвестиционных и спонсорских программах, – комментирует директор Санкт-Петербургского филиала ЗАО «Вест Колл Лтд» Виктория Тихонова. – Появление такой стратегии развития на ближайшие годы обусловлено не только активным ростом бизнеса компании, но и реальной оценкой потребностей потребителей телекоммуникационных услуг».

Новая стратегия оператора предусматривает возможность работать, быстро реагируя на изменения, происходящие внутри компании и на рынке в целом. Краткосрочные цели и задачи для реализации выработанной стратегии были сформулированы на сессии консалтинговой компании в области управления персоналом – «Институт «Новые возможности»».

Организаторы: Правительство Санкт-Петербурга, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Ассоциация экономического взаимодействия «Северо-Запад», Ассоциация «Строительный Промышленный Комплекс Северо-Запада», Петербургский строительный центр, Союз строительных Обществ и Организаций, Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзстрой», Союз Строительных Организаций Ленинградской Области «ЛенОблСоюзСтрой»

При поддержке: Территориальный Санкт-Петербурга и Ленинградской области комитет по развитию работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации, Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзстрой», Союз Строительных Организаций Ленинградской Области «ЛенОблСоюзСтрой»

28 ноября 2007 года
Санкт-Петербург, Николаевский дворец

Форум «Государственный строительный надзор и экспертиза. Пути реализации принципа «в едином окне» для застройщиков в субъектах Северо-Запада России»

Главными задачами форума являются:

- обсуждение проблем системы государственного строительного надзора и экспертизы в регионах СЗФО
- разработка рекомендаций по совершенствованию существующей нормативно-правовой базы в области строительства
- обмен опытом среди представителей региональных органов исполнительной власти, уполномоченных на осуществление госстройнадзора и экспертизы

Дополнительную информацию о форуме вы найдете на официальном сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга www.expertiza.spb.ru

Генеральный деловой партнер: **ИНДУСТРИЯ** Группы компаний

Деловые партнеры форума: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР**, **ВЕСТИК СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**, **ИНФСТРОЙ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР**, **ВЕСТИК СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**, **ИНФСТРОЙ**

Место проведения: Санкт-Петербург, Николаевский дворец (бывший Дворец труда) пл. Труда, 4

Все организационные вопросы, а также вопросы по аккредитации участников решает оператор форума – Петербургский строительный центр. Контактное лицо: Растрюгина Анжела Людвиговна. Контактные телефоны: 324-99-97, 496-52-14 (15, 16)

**ООО «Эксперт пожарной безопасности»**

Россия, 190013, Санкт-Петербург, Московский пр. 48/ МДС 31, пом. 1
Тел./факс: (812) 712-65-54; E-mail: efs@peterlink.ru
Лицензия ГУПМС МЧС РФ № 1/00596 от 15.12.2002 г.

- Разработка и сопровождение раздела проекта «Противопожарные мероприятия».
- Экспертиза и консультационные услуги при проектировании и строительстве сложных объектов.
- Разработка технических условий и компенсирующих мероприятий, включая комплекс дополнительных и организационных мероприятий и их согласований.
- Обследование строящихся объектов, осуществление технического надзора и координации работ по вопросам пожарной безопасности. Защита интересов заказчика.
- Выполнение специализированных расчетов.

Реклама

| УПРАВЛЕНИЕ

Профессиональная оценка рисков и эффективные методы управления ими – необходимое условие успешной реализации коммерческого проекта. Конференция «Управление рисками и страхование инвестиционно-строительных проектов» представила комплексные программы управления рисками строительных и девелоперских проектов. Одним из наиболее интересных докладов было выступление вице-губернатора правительства Ленинградской области Григория Дваса.

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ НЕДООЦЕНКА

Риск, с которым сталкиваются сегодня многие компании, уже реализовавшие проекты в строительной сфере в Петербурге и Ленобласти, в строительно-инвестиционном комплексе, но еще с которым не столкнулись вновь приходящие компании, – недооценка или неправильная оценка перспектив развития демографической ситуации, рынка труда на соответствующей территории.

Речь идет не о риске строительных организаций в связи с отсутствием или более высокой ценой на рабочую силу в строительных организациях, или в тех организациях, которые осуществляют поставки, скажем, цемента, арматуры или другого сырья и комплектующих, что может привести к росту себестоимости строящихся зданий и сооружений, но речь идет о том, что создаваемые объекты могут оказаться без обеспечения соответствующими рабочими руками.

В Петербурге и Ленобласти ситуация на рынке рабочей силы сегодня такова, что для экономических проектов, которые заявлены и находятся в той или иной стадии реализации, общий дефицит рабочих рук по рынку труда составляет примерно 600 тыс. человек. Если не будет откуда-то импортировано 600 тыс. рабочих рук в наш общий регион, то реализация проектов будет просто невозможна. Понятно, что это, в первую очередь, должно беспокоить те государственные органы, которые принимают решения о привлечении соответствующих инвестиций в регион.

Я назову сейчас только три проекта, чтобы было понятно, насколько велик этот риск. Три проекта в порядке возрастания численности людей, которую необходимо импортировать в Ленобласть из других регионов России или из-за рубежа. Строительство в Тихвине вагонно-строительного завода с объемом производства 10 тыс. вагонов в год. Для его реализации требуется импорт, я условно применяю этот термин, порядка 12 тыс. человек.

Второй крупный проект – строительство новой атомной станции, где единомысленно на строительной площадке будет

Инвестиционно-строительные риски



Фото Владимира Тилеса

занято 17 тыс. работников. Это, естественно, без учета членов семей. Третий проект – дальнейшее развитие функционирующего порта «Усть-Луга» и предпортовой промышленной зоны, для функционирования которых ведется проектирование нового города с численностью порядка 45 тыс. человек. При этом, как показывают расчеты, выполненные специалистами академических московских институтов, такого количества рабочей силы взять просто неоткуда и, соответственно, сама реализация проектов может оказаться под угрозой.

Только по Ленобласти сегодня среди тех проектов, которые находятся в стадии реализации, суммарный объем инвестиций предусматривается в размере почти 1 трлн руб. Освоить эту сумму силами строительных организаций нашего региона невозможно. Привлечь необходимое количество людских ресурсов для их реализации и потом для обеспечения функционирования этих объектов невозможно. В результате понятно, что предполагается или должна быть выполнена определенная корректировка планов на уровне органов государственной власти и организации инвестиционно-строительных комплексов.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Вторым по актуальности, но не по глобальности являются экологические ограничения, с которыми мы сталкиваемся уже сегодня. В частности, это касается перспектив развития Ленинградской области. Причем надо сказать, что, с одной стороны, вроде бы беспрецедентный шаг приняла сейчас администрация Петербурга. Конечно, в таком виде, в котором администрация Петербурга внесла проект закона в Государственную думу РФ, он не может быть принят, и все силы будут положены, чтобы этого не было.

Речь идет о законе, который устанавливает границу зеленой зоны Санкт-Петербурга,

в пределах которой запрещаются любые виды капитального строительства. Зеленая зона составляет примерно 50-километровую зону вокруг не границ города Санкт-Петербурга, а вокруг субъекта Федерации Санкт-Петербурга. Она охватывает, условно говоря, практически половину Всеволожского района ЛО, почти весь Кировский район ЛО, включая город Кировск и т.д.

С одной стороны, понятно, что в таком виде закон этот не может быть принят, и он не будет принят. Но, с другой стороны, здесь невозможно не согласиться с озабоченностью Санкт-Петербурга, что бездумная застройка территории на границе города и области может привести к очень серьезным экологическим последствиям.

Другой вопрос, что не очень понятно, как с такой позицией согласуется стремление города во что бы то ни стало, построить заводы на территории Санкт-Петербурга, вблизи границы Ленинградской области, но запретить строительство таких же заводов в Ленинградской области на границе Санкт-Петербурга.

МОНОПОЛИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Третий аспект, на который я хотел бы обратить внимание – это риски, связанные с тем, что мы вплотную подошли к той черте, когда уровень определенной монополизации в инвестиционно-строительном комплексе, с одной стороны, возрос уже достаточно сильно, но, с другой стороны, увеличивается и объективная потребность участия в этом рынке крупных мощных игроков.

Речь идет о том, что практически исчерпаны возможности по вовлечению в оборот земельных участков, имеющих хоть какую-либо инженерную инфраструктуру с одной стороны и невозможность реализации небольших земельных участков. Сегодня как под промышленную, так и под жилую застройку могут выделяться только большие, значительные земельные участки, не обладающие необходимой инженерной инфраструктурой. И потянуть такие девелоперские проекты по развитию территории, безусловно, могут только крупные компании.

В связи с этим я прогнозирую достаточно резкое увеличение вклада, значения доли работы на рынке строительно-инвестиционного комплекса крупных компаний, что будет создавать достаточно серьезные риски для небольших компаний, особенно если это не специализированные компании, которые работают на отдельных секторах рынка. Риски, которые испытывают эти организации, связаны с рисками, которые испытывают органы государственной власти, которые всегда заинтересованы, или, по крайней мере, должны быть заин-

тересованы в сохранении конкуренции на любых рынках товаров, работ и услуг.

Они должны предпринимать шаги для того, чтобы не создавать или не увеличивать риски монополизации рынка. Рисковые ножницы для двух участников нашего большого гражданского общества – органов государственной власти и органов инвестиционно-строительного комплекса существуют, и риски есть и для одной, и для другой стороны.

НАЛОГОВАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ

Мы выполняли расчеты по оптимизации налоговой политики, по становлению совокупной налоговой ставки для различных отраслей экономики. При этом были проведены исследования, что налоговая нагрузка на различные отрасли экономики совершенно разная. Есть отрасли, где с каждого рубля полученной прибыли остается в распоряжении предприятия в одном – 7 копеек, в другом – 70 копеек.

Разница десятикратная, и с этой точки зрения понятно, что разные отрасли экономики изначально являются не одинаковыми с точки зрения инвестиционной привлекательности. И идея как раз заключается в том, что, выстраивая якобы одинаковую для всех отраслей систему налогообложения, мы заранее обрекаем некоторые отрасли к отсутствию заинтересованных инвесторов. Любой разумный инвестор, имея выбор, направит инвестиции именно в те отрасли, где высоко оплачивается вложение. Но вопрос заключается в том, что не только величина совокупного выпуска акций для различных отраслей разная, но и величина совокупных налогов, даже при одной величине налоговой ставки, может оказаться разной.

Для каких-то предприятий, при одинаковой совокупной налоговой ставке очень много налога на имущество, налога на прибыль, НДС. И в этом смысле у различных органов государственной власти и муниципального управления существуют разные механизмы по манипулированию теми или иными налогами, с тем, чтобы повлиять на величину налоговой ставки.

Если мы увеличим, например, НДС, то те отрасли, для которых НДС является существенным, и при этом общая совокупная ставка налогов достаточно высока, они безнадёжны. Так вот понятно, что при этом мы, снижая налоговую ставку, тем самым увеличиваем поступления в бюджет. С другой стороны, увеличивается инвестиционная привлекательность соответствующих областей, которая должна повлечь за собой увеличение запасов инвестиций, увеличение объемов производства, увеличение объемов поступлений.

ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

| ОБЪЕЗД

В минувшую субботу губернатор Валентина Матвиенко отправилась на традиционный объезд. Маршрут пролегал по окраине Фрунзенского района, который прежде был самым запущенным и самым заброшенным.

По словам Валентины Матвиенко, здесь было болото и росли камыши. В настоящий момент квартал между улицами Бухаресткой, Олеко Дундича, Малой Карпатской и Малой Балканской преобразился. Построены детские и спортивные площадки, внутридворовые территории обустроены, пешеходные дорожки замощены плиткой. Благодарные жители подходили к губернатору и благодарили за отремонтированные парадные.

«Я очень хорошо помню все свои встречи с избирателями, когда меня избирали губернатором, – сказала Валентина Матвиенко. – Мы говорили о том, что по каждому району у меня есть свои планы, свои наказы, план действий. На всех встречах с жителями Фрунзенского района звучали три вопроса. Первый касался метро. Действительно, самый крупный спальный район, где более 400 тысяч проживающих,

Наказы жителей выполнены

не имел доступа к метро. Второй – отсутствие бани. В таком большом районе нет ни одной бани. И третий вопрос касался пожарного депо. Жители говорили, что пожарные машины будут долго добираться в случае пожара из других районов города. В мае исполнилось 4 года моей работы, и сегодня могу сказать: все обязательства перед жителями района мною выполнены».

На Малой Балканской улице построен банный комплекс. Осталось наладить оборудование, и к новому году баня обязательно откроется. Стоимость посещения для социально незащищенных слоев населения будет составлять всего 10 рублей. Губернатор также сообщила, что руководству района будет решать вопрос с организацией работы общественного транспорта для удобства жителей близлежащих кварталов.

Завершается строительство пожарного депо. Так что жители района будут в большей безопасности с введением депо в эксплуатацию. И самое главное, что смогло сделать городское правительство – развить строительство Фрунзенского района метро. Более 10 лет прорытые тоннели

находились в законсервированном состоянии. Существовала угроза их обрушения. Теперь тревоги позади. В 2008 году войдет в строй станция «Волковская». Метростроители уже завершили проходку до станции. «Затем каждый год будем вводить по одной станции, чтобы завершить Фрунзенский радиус, – сообщила Валентина Матвиенко. – Это будет огромная разгрузка для района. Открытие Фрунзенского радиуса позволит значительно улучшить транспортное обслуживание населения района».

На Софийской, 40 в этот субботний день было многолюдно. Здесь расположилось здание многофункционального оздоровительного комплекса детско-юношеской спортивной школы олимпийского резерва по баскетболу, которое было полностью реконструировано. Особенно радовался директор комплекса Александр Соловьев. 24 года ждал он этого события. С большой благодарностью он отозвался о работе строителей. Валентина Матвиенко, принявшая участие в церемонии открытия, осталась довольна работой строителей и проектиров-

щиков. Просторный баскетбольный зал и первый в районе спортивный бассейн с дорожками длиной 25 метров, специальный тренажерный зал, помещение для занятий аэробикой, открытая спортивная площадка – все это даст возможность юным спортсменам добиваться новых спортивных успехов. Кроме того, бассейн станет доступным и для жителей района, которые смогут посещать его по абонементам, а также для учащихся общеобразовательных школ. «Это очередной проект нашей большой спортивной программы, которая набирает оборот, – отметила на церемонии открытия Валентина Матвиенко. – На очереди строительство бассейна, школы художественной гимнастики. В конце ноября откроем первый физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 5 тыс. кв. метров в Красносельском районе».

По уже сложившейся традиции первый мяч было предложено закинуть в кольцо губернатору города. Мяч легко и непринужденно попал в цель.

МАРИАННА РАХМАН

| ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ

Яблоки на снегу в Яблонево саду

Завершены основные работы по реконструкции Яблоневого сада, расположенного во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Программа реконструкции садов и парков в этом году достаточно обширна: более 15 объектов надлежит привести в соответствующее состояние специалистам садово-паркового хозяйства. На эти цели городской бюджет выделил в 2007 году около 230 млн рублей. Один из таких объектов – яблоневый сад площадью 16 га, протянувшийся узкой полосой вдоль Белградской улицы, занимая пространство между рекой Волковкой и жилыми кварталами. Созданный на заре советской власти на землях совхоза «Ударник» (позднее переименованного в «Большевик»), сад дол-

гое время служил местом отдыха жителей и приезжавших из соседних районов горожан. С начала 1950-х до 1971 года территория сада в связи с ликвидацией хозяйства стала бесхозной. На ней производилось складирование бытовых отходов, жилищное строительство. Непосредственная близость к железнодорожным линиям ОЖД, гидротехническое регулирование долины реки Волковки – вот только некоторые факторы антропогенного вмешательства человека в природу «объекта» и его непосредственного окружения. Каждый из них по-своему оказывал влияние на существование фруктовых и других насаждений. В 1972 году территория была передана на баланс садово-паркового хозяйства без проведения работ по капитальному ремонту. В 2007 году по указанию губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко

начались работы по реконструкции яблоневого сада. На эти цели было выделено 80 млн рублей. «К сожалению, – отмечает начальник Управления садово-паркового хозяйства Герман Вихарев, – в связи с задержкой финансирования работы в саду начались не в июне, как планировалось, а в августе. Если бы вовремя начали, то уже на сегодняшний день все работы были бы закончены». Тем не менее все основные работы в саду закончены. Сегодня на территории яблоневого сада посажено 160 декоративных яблонь, 40 иволжистых груш, 40 развесистых слив. Лиственницы, ивы шаровидные, березы, липы и т.д. – 360 декоративных деревьев украсили территорию сада. Свыше полутора тысяч луковичных: тюльпанов, крокусов, мускари, нарциссов распустятся ранней весной в цветниках и альпийских горках. Декоративных кустарников – свыше 6 тысяч. Также в рамках реконструкции были проведены работы по устройству дренажной системы, ремонт асфальтового и плиточного покрытий.

В 2008 году планируется установка модульного туалета, рассматривается вопрос по электроснабжению и устройству наружного освещения сада.

К сожалению, и здесь яблоневый сад не застрахован от варварского отношения горожан к имуществу города. Мост, перекинутый через пруд, разрисован. Сам пруд уже стал засоряться отходами. Приходится постоянно вылавливать оттуда шины, металлические предметы и прочий хлам. Часто водители машин заезжают на газоны и портят их. «Для сохранения зеленых насаждений, газонов, набивных дорожек, плиточного мощения необходимо установить металлические ограждения, – сетует Валентина Трофимова, генеральный директор СПХ ОАО «Фрунзенское». – Нам очень помогает глава администрации Фрунзенского района Всеволод Комаров,



Фото Владимира Тилеса

который на протяжении многих лет постоянно твердил о необходимости восстановить яблоневый сад, произвести его реконструкцию».

В ухоженный яблоневый сад уже нынешней зимой потянутся не только жители микрорайона, но и остальные горожане. Здесь организованы горки для катания для взрослых и детей. Дорожка площадью 4 тыс. кв. метров зимой будет выполнять роль лыжни, а летом – беговой и велосипедной дорожки. Глава муниципального образования Ольга Пожогина обещает установить спортивные сооружения, чтобы и дети нашли себе развлечение в обещающем стать самым посещаемым месте Фрунзенского района.

МАРИАННА РАХМАН



В рамках реконструкции яблоневого сада были не только высажены плодовые деревья, но и проведены работы по устройству дренажной системы, ремонт асфальтового и плиточного покрытий

Причина такого положения дел обнаружилась сравнительно недавно. Как оказалось, виновниками внезапных разрушений домов и прочих инженерных сооружений оказались хаотично разбросанные на Земле зоны тектонических нарушений (ЗТН). Эти природные образования имеют такие свойства, что вероятность разрушения сооружений, оказавшихся в этих зонах, возрастает многократно. Вкратце, некоторые свойства ЗТН выглядят следующим образом.

1. После начала строительных работ в ЗТН начинается снижение несущей способности грунта. Известны случаи, когда повторные инженерно-геологические изыскания, сделанные после внезапного разрушения дома, показывают резкое уменьшение прочности грунта, по сравнению с первоначальными, производившимися перед началом строительства. Если ЗТН захватывает не всю площадь, занимаемую сооружением, возникает эффект Пизанской башни. В Санкт-Петербурге одним из примеров такого случая является дом №3 на Шипкинском переулке.

Одним из проявлений этого свойства является снижение эффективности свай. Свая, попавшая в ЗТН, рано или поздно начнет погружаться в грунт, увлекая за собой и то сооружение, которое она должна бы, по идее, поддерживать.

Под особым ударом со стороны этого свойства ЗТН оказались буронабивные сваи. Ведь частую их назначением является поддержка уходящей в грунт части дома, что как раз и происходит в ЗТН. Операторы, осуществляющие монтаж буронабивных свай, знают, что расход раствора при этом чаще всего многократно превышает расчетный. Это является одним из признаков того, что бурение попало в ЗТН.

2. Как было установлено несколько лет назад средствами космической геодезии,

О некоторых особенностях строительства в условиях Петербурга

При возрастающих темпах строительства в Санкт-Петербурге нельзя не заметить также и увеличение количества внезапных разрушений. Разрушаются функционирующие сооружения при осуществлении рядом с ними строительных работ. Разрушаются также и вновь возводимые сооружения.

в ЗТН проявляется планетарная пульсация. Эта пульсация может иметь весьма низкую частоту (доли герца), но при этом значительную (до 10 см) амплитуду. Именно наличие этой пульсации приводит к разрушению сооружений, оказавшихся в ЗТН. Это явление сводит на нет эффективность такой, казалось бы, надежной технологии как монолитное строительство. В железобетонных плитах (так называемых плавающих основаниях), оказавшихся в зоне планетарной пульсации, из-за их хрупкости и неспособности к изгибным деформациям трещины возникают порой даже до начала возведения на них будущего дома. Разрушаются фундаменты такого типа, возведенные как для загородных коттеджей, так и для многих городских многоэтажных домов.

3. Для условий Северо-Запада России, и, в частности, Санкт-Петербурга, специфическим осложнением являются пльвуны. Они залегают в непосредственной близости к ЗТН и представляют опасность, как правило, для уже функционирующих объектов, когда в результате проведения рядом с домом строительных работ создаются условия для их разгерметизации. Если в результате этих работ выпустить пльвун из под дома, который стоял на нем, может

быть, 100 лет, дом теряет опору и начинает быстро разрушаться. Как это произошло, например, с домом №8 по Двинской ул., а также с домом Мурузи (Литейный, 24). Одним из свойств пльвунов является то, что от многолетнего воздействия со стороны возведенного над ними сооружения они как бы всплывают, приближаются к поверхности. И если, скажем, лет двадцать назад пльвун находился на глубине 10 метров, то сегодня его можно выпустить даже при ремонте коммуникаций.

4. Для ЗТН с некоторыми характерными параметрами свойственны источники подземных напорных вод. И если влияние пльвунов сказывается на состоянии уже функционирующих домов, то напорные воды являются серьезной помехой при возведении новых сооружений. Особенность их в том, что в отличие от обычных грунтовых вод напорные воды откачать невозможно. На некоторых строительных объектах откачка несколькими насосами ведется годами, после чего строительную площадку бросают, и в городе появляется еще одно техногенное озеро. Как это произошло, например, со знаменитой ямой около дома Перцева, а также по адресу ул. Трефолева, 10.

Бывает, что в таких условиях все-таки удается возвести плавающее основание, но

судьба такого дома, как правило, незавидна. Пример – дом №31, корп. 4 по ул. Замшина. Территория, которую занял этот дом, обследовалась нами года за два до начала его строительства, и возникшие осложнения при его возведении не были для нас неожиданными. В настоящее время этот дом еще не до конца заселен, но работа по удержанию его с помощью стяжек и анкеров идет практически непрерывно.

Своевременное выявление этих факторов и прогнозирование условий и последствий строительных работ стало возможным в результате создания и развития метода спектрально-сейсмозаведочного профилирования (ССП). Этот геофизический метод реализует несколько новых, неизвестных ранее физических эффектов. Одно из следствий этих эффектов заключается в том, что земная толща по акустическим свойствам представляет собой не совокупность отражающих грани, как всегда, считалось, а совокупность колебательных систем. И обнаруженная в ЗТН планетарная пульсация – одно из следствий этой колебательности.

Осознание этого момента должно привести к созданию новых строительных технологий. Например, строительство на принципиально подвижном грунте не предполагает увеличение надежности сооружений путем усиления фундаментов. Противостоять планетарной пульсации невозможно, и фундамент в таких условиях должен быть как бы прокладкой между подвижным грунтом и неподвижным домом. Это предполагает применение разного рода домкратов, мостовых конструкций и новых материалов, способных воспринимать и выдерживать знакопеременные нагрузки.

А.Г. Гликман, НТФ «Геофизпрогноз»

www.newgeophys.spb.ru

На правах рекламы

РАЗНООБРАЗИЕ

В рамках деловой программы XV Ярмарки недвижимости, прошли семинары, посвященные, в частности, вопросам коттеджного строительства, обсуждались тенденции и перспективы рынка недвижимости.

Одной из тенденций, которую отмечают эксперты, является укрупнение строящихся и проектируемых коттеджных поселков в Ленинградской области. Если 2-3 года назад строились в основном объекты, насчитывающие от трех до пятнадцати коттеджей, то сейчас не редкость поселки на 200-300 и даже 1000 домов.

Наблюдается также относительная «демократизация» коттеджного строительства. Еще несколько лет назад девелоперы искали почти исключительно элитного клиента, располагающего весьма значительными средствами. Сейчас этот сегмент рынка практически исчерпан, застройщики переключились на работу с верхушкой среднего класса. Растет популярность домовладений меньшей площади. Соответственно, произошли и изменения в применяемых технологиях. Все чаще используется пенобетон, расширяется каркасное домостроение. В коттеджных поселках возводится жилье разных типов и классов, а масштабы строительства позволяют с полным основанием называть их уже не поселками, а коттеджными городками.

Коттеджный поселок первого поколения представлял собой, как правило, некое подобие садоводства с расчерченной на квадраты территорией. Сейчас здесь можно встретить и отдельно стоящие индивидуальные коттеджи на участках в 30-40 соток, таунхаусы (на три и более семей), дуплексы (на две семьи) и лейнхаусы. О последних двух мало кто знал еще 2-3 года назад. По формату лейнхаус – такой же тип сблокированного жилья, как и таунхаус. Это «слепленные» в единый ряд дома. В шеренге может быть и три, и четыре, и пять секций. Уже в ближайшей пер-

Тенденции коттеджного рынка

спективе, по оценкам экспертов, они могут стать одним из главных способов разнообразия типовой загородной застройки. Дело в том, что лейнхаус в отличие от его старшего брата – таунхауса, имеет индивидуально оформленный фасад. Количество фасадных «заставок» на каждой секции не ограничивается. Все зависит от фантазии и опыта архитектора или вкуса и финансов заказчика.

Крупные застройщики предпочитают работать в связке с банками, предлагая различные варианты кредитования, хотя это пока трудно назвать полноценной ипотекой.

В числе новых тенденций загородного домостроения можно назвать и выход на рынок Ленинградской области крупных московских девелоперских компаний.

«Так случилось, что в последнее время мне пришлось много ездить по Ленинградской области, и создается впечатление, что сейчас здесь строится жилье на любой вкус, – говорит независимый эксперт Евгений Безлюдный. – Пока цены на загородное жилье достаточно высоки и примерно соответствуют стоимости городской двухкомнатной квартиры в блочном доме. Темпы строительства и проектирования коттеджных поселков столь высоки, что, на мой взгляд, цены через несколько лет начнут снижаться».

Интерес к жилью в Ленинградской области проявляют жители севера региона, Архангельска, Мурманска. Строительство жилья в городе обходится значительно дороже, чем в области, и его возможности ограничены. Загородное жилье для многих оказывается более привлекательным и доступным, а внедрение промышленных технологий позволяет построить дом за несколько дней. Существенным тормозом загородного домостроения является сложность оформления участков для строительства. Земли вокруг Петербурга много, но приобрести ее в собственность трудно.



Олег Гайворонский, директор по продажам, маркетингу и развитию ЗАО «ИК «Павловский посад»: «Темпы продаж оказались гораздо выше тех, на которые мы рассчитывали»

Власти давно собираются разрешить эту проблему, но пока дальше разговоров дело не идет.

ЗАО «Инвестиционная компания «Павловский посад» высокими темпами осваивает южные пригороды Санкт-Петербурга и возводит объекты загородной недвижимости в малоэтажном комплексе «Бель Виль». Об этом рассказывает директор по продажам, маркетингу и развитию Олег Гайворонский.

«Строящийся поселок находится всего в 300 метрах от всемирно известного, крупнейшего в Европе пейзажного Павловского парка с уникальным дворцовым комплексом, – говорит Олег Гайворонский. – Темпы продаж оказались гораздо выше тех, на которые мы рассчитывали. Первая очередь коттеджей была реализована очень быстро, заказчики приобретали их на стадии укладки фундамента и даже еще раньше. Сейчас реализуется вторая очередь. Такое положение дел говорит о том, что мы правильно выбрали место и характер застройки малоэтажного жилого комплекса «Бель Виль». Кроме того, это проявление рыночных тенденций последнего времени. Загородная недвижимость начинает догонять по ценам городскую, которая в прошедшем году значительно подорожала. Если учесть, что наши объекты совсем недалеко от города, всего в 15 километрах от его границы (кольцевой автодороги, Витебского

и Московского проспектов), то такой спрос не удивляет».

Комплекс будет занимать площадь 31 гектар и включать в себя 27 коттеджей, застройку таунхаусами и квартирами, где разместится около 550 семей.

Определяя стратегию застройки, компания выбрала тактику смешанной застройки для среднего класса. Свою роль в этом сыграл факт наличия городских магистральных инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электричество). На средства застройщика было проложено пять километров газопровода для обеспечения района.

«Говоря о спросе на строящееся нами жилье, можно привести в качестве основного показателя метраж предлагаемых квартир, – отмечает Олег Гайворонский. – Мы изначально приняли для себя решение, что не будем строить малагабаритные квартиры. Самая маленькая жилая единица, предлагаемая нами сегодня, – однокомнатная квартира в 70 кв. метров (некоторые ее считают трехкомнатной) с комнатой 17 кв. метров, кухней – 22 кв. метра, лоджией или террасой с зимним садом и камином – 21 кв. метр. Ее стоимость составляет сегодня около 3 млн рублей. К сожалению, как для нас, так и для покупателей мы вынуждены постоянно поднимать стоимость. Изначально в качестве технологии строительства мы выбрали наиболее привычное для Петербурга монолитное каменное домостроение, позволяющее сокращать себестоимость строительства. Говорю в прошедшем времени потому, что из-за роста цен на строительные материалы мы подошли к необходимости исполнять часть проекта в кирпиче. Идет переработка проектов значительной части комплекса. Она не относится к архитектурной части, но может привести к изменению наших предложений в сторону уменьшения метража».

Здесь можно приобрести коттедж с большим участком земли, купить секцию в сблокированном коттедже, то есть таунхаус, получить в собственности квартиру в малоквартирном доме. Ко всем этим типам недвижимости подведены городские системы коммуникаций, так что по уровню комфорта это жилье ничем не уступает самой комфортабельной городской квартире.

Застройщики с некоторым опасением предлагали заказчикам квартиры в малоквартирных домах. Однако практика показала, что квартиры продаются быстро и без особых проблем. Темпы продаж даже превысили ожидания. То же самое можно сказать и о продаже таунхаусов, востребованных потребителем. Многие жители Петербурга уже ориентируются не на спальные районы, а на ближайшие пригороды. Имея автомобиль или два, семейство задумывается о переезде в пригород, откуда можно каждый день ездить на работу.

АЛЕКСАНДР БЕЛИКОВ

БЭСКИТ®

*15-й год
экспертной деятельности*

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru

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

ОТОПЛЕНИЕ • ВЕНТИЛЯЦИЯ • КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

от ГАРАЖА до ПАРКИНГА
от КЛАДОВКИ до СКЛАДА
от КОМНАТЫ до КОТТЕДЖА
от ОФИСА до БИЗНЕС-ЦЕНТРА

АэроГРАД
КОМФОРТ И УЮТ В КАЖДЫЙ ДОМ

(812) 654-32-52
(812) 337-27-21

www.airgrad.ru
e-mail: info@airgrad.ru

ГС-2-781-02-26-0-7806339419-015850-1 от 30.10.2006 ФАС и ЖХ

проект • поставка • монтаж • сервис

| ГРАДСОВЕТ

На заседании Градостроительного совета Санкт-Петербурга был рассмотрен проект генерального плана строительства многофункционального комплекса со встроенным вестибюлем станции метро «Обводный канал». Вялое поначалу обсуждение по ходу дела вылилось в горячий спор.

Заказчиком проекта выступает ГУП «Петербургский метрополитен». Генеральным проектировщиком является ГП «СПб ГИПРОНИИ РАН». Докладчиком выступил Борис Подольский. Он и высказал стратегическую вариацию на предложенную тему.

Ее суть – попытка уже на новом уровне воссоздать частичку промышленной архитектуры, которая является характерной для этой части Санкт-Петербурга. Именно поэтому в качестве основного строительного материала при возведении здания предполагается использовать терракотовый кирпич. Да и высота здания – 29 метров – полностью аналогична соседним строениям.

Кстати, еще в 1916 году на этом месте уже планировалось построить нечто подобное. И ныне стоящие на углу набережной Обводного канала и Лиговского проспекта здания кинотеатра «Север» и общежития – элементы так и не осуществленного проекта. Теперь они пойдут под расселение и снос.

БИЗНЕС-ЦЕНТР

Общая площадь всех помещений здания составит без малого 27 тыс. кв. метров. Его значительную часть займет современный бизнес-центр уровня «4-5 звезд». Первый этаж предполагается отдать под магазины, кафе и прочие объекты малого и среднего бизнеса, входить в которые посетители будут со стороны Обводного канала, тогда как рабочие входы построят с обратной стороны здания. На остальных этажах по галерейному принципу разместятся офисы. Исключением составят последний этаж, в котором обустроят зону релаксации для арендаторов – тренажерные залы и прочее, а также конференц-залы. Территорию вокруг бизнес-центра вымостят плиткой.

Изоминкой здания должен стать первый в Петербурге подземный мультипаркинг – полностью автоматизированная восьмьюэтажная автостоянка на 128 автомашин с глубиной «залегания» в 18,5 метра. Стены укрепят специальными металлическими конструкциями. Въезды на стоянку планируются устроить со стороны Воронежской улицы, которую попутно предстоит продлить до набережной. По расчетам проектировщиков, на парковку каждого автомобиля будет уходить не более 6 минут.

Еще до полсотни авто предполагается размещать на территории вокруг бизнес-центра.

ВЕСТИБЮЛЬ

Но главной проблемой в проектировании здания по адресу Лиговский проспект, 153, лит. А / наб. Обводного канала, 52 стал вестибюль метрополитена. По словам Бориса Подольского, хотя предназначение это-

Они пойдут на «Север»



Здания кинотеатра «Север» и общежития теперь пойдут под расселение и снос

го места под станцию подземки было определено еще в середине 1980-х годов, трудностей случилось немало. И это несмотря на то, что многие технические вопросы были проработаны заранее.

В числе главных проблем докладчик назвал наличие залегающего на 19-метровой глубине работающего канализационного коллектора.

Немало трудностей возникло и с проектированием собственно вестибюля, который будет располагаться в цокольном этаже. Вход в метро планируется разместить со стороны Лиговского проспекта – ввиду явного недостатка места он будет наклонным и извилистым, а выходить пассажиры будут на набережную Обводного канала.

ОБСУЖДЕНИЕ

Рецензентом на этот раз выступил Евгений Рапопорт. Он в целом подтвердил наличие сложностей, с которыми столкнулись проектировщики, и одновременно подтвердил, что по поводу размещения подземного вестибюля станции метро все вопросы продуманы. Он подчеркнул важность архитектурного хода с воссозданием исторически сложившегося облика застройки и по внешнему виду, и по высоте.

Правда, были и пожелания. Одно из них касалось транспортной ситуации, которая сложится на этом перекрестке после ввода в строй станции метро и явного усиления пассажиропотока и движения автотранспорта. Кроме того, речь зашла и о внешнем облике здания, две крайние секции которого планируется построить из стекла и бетона. Даже на представленных рисунках они явно выпадают из общего стиля.

Многие из числа собравшихся сразу же подхватили тему недостатков. «Почему вентиляционные системы вынесены на фасад здания?.. Развертка со стороны Лиговского проспекта никуда не годится! Здесь в одном ряду предполагается наличие зданий разной высоты и разного стиля... А почему так мало

окон выходит на Обводный канал?.. Стекланный первый этаж зрительно «ослабляет» все здание! Кроме того, там будут своего рода коридорные офисы... Подземный паркинг в часы пик превратится в ловушку...» – такие слова звучали из уст выступавших.

ИТОГ

Помимо частностей, речь зашла и о более крупных неувязках. Например – как это здание, да еще с вызвавшим немалое раздражение выступом для вестибюля вписывается в разрабатываемый сейчас проект реконструкции всего квартала?.

Зашла речь и о вещах вовсе глобальных. На примере представленного проекта участники градсовета посчитали, что нередко им представляют замыслы с недоработанной градостроительной составляющей, что снижает уровень оценки проектов и превращает их в формальные обсуждения. Было даже решено собраться вне какого-то конкретного обсуждения и выработать четкие критерии подачи материалов.

Борис Подольский отвечал на упреки, как мог: «Под Лиговским проспектом планируется построить подземный пешеходный переход... Другой вариант вестибюля станции метро здесь из-за недостатка места невозможен...» Но в принципе со многими недочетами он согласился.

Итог обсуждению подвел председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Александр Викторов. «Судя по всему, мы не зря вынесли эту тему на Градостроительный совет. Многие из сказанного здесь верно. Но в целом, я думаю, проект надо согласовать. И – доработать в соответствии со сделанными замечаниями», – резюмировал чиновник.

Кстати, с этой точкой зрения согласился и Борис Подольский. По крайней мере, отвечая на вопрос корреспондента «СЕ», он так и сказал: «Будем работать...»

АРКАДИЙ ОРЛОВ

| ПРИОРИТЕТЫ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ
Государственное учреждение «Дирекция жилищных и строительных программ в Ленинградской области» было создано в ноябре 2003 года.

Приоритеты при этом отдаются вопросам строительства жилья для молодежи, социального развития села и социальная помощь нуждающимся в государственной поддержке. В сферу деятельности ГУ входит не только жилищное строительство, но и реализация национальных проектов, касающихся образования, здравоохранения образовательных и других.

Дирекция оказывает организационную, правовую, методическую и методологическую помощь органам местного самоуправления. «Наша работа ориентирована на поддержку реализации конкретных инвестиционных муниципальных проектов по созданию условий для жилищного строительства жилья, доступного по стоимости большинству населения, – поясняет руководитель ГУ «Дирекция жилищных и строительных программ в Ленинградской области» Владимир Кобзаренко. – Второе направление работы – поддержка конкретных граждан в приобретении этого жилья».

Владимир Кобзаренко, говоря о финансовой стороне вопроса, выделяет три крупных, взаимосвязанных сферы финансовых отношений: финансы хозяйствующих субъектов, страхование и государственные финансы.

Он называет также три основные заинтересованные стороны в вопросе реализации жилищных и строительных программ. Это конечный потребитель объекта собственности. Он хочет с минимальными затратами получить благоустроенное и достаточно комфортабельно жилье. Вторая сторона – государство в лице федеральных и региональных органов исполнительной власти, обеспечивающее через органы местного самоуправления предоставление обустроенных земельных участков под строительство с коммунальной инфраструктурой, готовой к бесперебойному функционированию с нагрузкой от построенного жилья, подключенного в соответствии с заранее утвержденным планом. И, наконец, третий участник процесса – непосредственный производитель объекта.

Решения финансового характера точны настолько, насколько хороша и объективна информационная база. Уровень объективности зависит от того, в какой степени рынок капитала соответствует эффективному рынку. Именно эти вопросы заложены и отражены в концепции бюджетного финансирования.

Все сказанное имеет непосредственное отношение к размещению государственного заказа на строительство муниципального жилья.

«Часто, когда мы просим потенциального заказчика предоставить калькуляцию на строительство, включающую ряд финансовых пунктов, встречаем отказ со ссылкой на коммерческую тайну, – говорит Владимир Кобзаренко. – Рыночные отношения не способствуют откровениям».

Новые горизонты «классики жанра»

Петербургская компания ООО «ОРТ» более 18 лет работает в сфере обеспечения гидроизоляции зданий, в том числе многих памятников архитектуры. Это Эрмитаж и Русский музей, дворцы Павловска и Ораниенбаума, Стрельны, Петергофа и др.

О специфике гидроизолирующих работ и применяемых технологиях мы беседуем с генеральным директором ООО «ОРТ», академиком Международной Академии наук экологии и безопасности (МАНЭБ) Валерием Чельцовым.

– Валерий Васильевич, какие методики работ по гидроизоляции фундаментов и подвалов зданий предпочтительны?

– Должен отметить, что выбирать материалы и технологии следует в зависимости от каждого конкретного случая. Мы

изучили и освоили на практике не только современные технологии и методы, но и восстановили «классику жанра» еще допетровских времен – глиняный замок и дренажные канавы. Мы модернизировали технологию только в одном: воду, стекающую от глиняного замка, мы убираем дренажем, а так называемую ливневую воду собираем в водосточные трубы, которые опускаются под землю, как это было в XIX веке. Дождевая вода в данном случае уходит в канализационные колодцы. Кроме этого для избавления от осадков мы кладем качественную отмостку. Если сегодня повсеместно принято класть отмостку из бетонных кирпичиков или из бетонной фигурной плитки, то я считаю, что в основу укладки нужно класть не просто песок (как это происходит сплошь и рядом), а делать ее на гарцовке. Хорошая гарцовка, набирая влагу из воздуха и от легких до-

ждей, со временем становится хорошей бетонной подушкой и не растрескивается.

– Как работает Ваша гидрозащитная система?

– Она базируется на четырех основных принципах. От грунтовой воды защищает глиняный замок, от излишков воды – дренажная труба, добавляем еще качественную отмостку и подземную ливневую систему сброса воды из водосточных труб. Мы пробовали и другие более современные методы: бентонитовые маты, гидроизоляцию различными пленками, мембранами и т.д. Оказалось, что все эти перечисленные мною технологии далеко не всегда эффективны. Нет у нас пока рабочих, которые бы смогли и качественно, и технологично выполнять эти работы. Одним из самых популярных сегодня методов гидроизоляции является нагнетание различных связующих в стену. Но, к сожалению, никто не контролирует

эффективность действия связующих в массиве стены или фундамента. Поэтому мы предпочитаем заниматься исключительно проверенными технологиями. И должен отметить, что все выполненные нами работы отличаются 100-процентной эффективностью и надежностью.

– Ведете ли Вы гидроизоляцию подвальных помещений гражданских зданий?

– Да, в полном объеме, причем любых подвальных помещений. Особо отмечу работы по зданиям заводоуправления «Северная верфь» и Московский пр., 111. Мы осушили там подвалы глубиной более 3,5 метра, наполненные водой. Сейчас там размещаются архив завода и казино «Панин» соответственно.

ООО «ОРТ»: 199026, Санкт-Петербург, В.О., 22 линия, 3 тел. /факс 324-88-55, моб. 954-40-60

ГС-2-781-02-27-0-7813002127-003099-1 от 02.09.2003 Госстрой РФ На правах рекламы

ДОБАВКИ

Добавить, чтобы не замерзнуть

С каждым днем температура воздуха все ниже и ниже. Петербуржцы утепляются, добавляя в аксессуары то шапки, то перчатки, то шубейки. Строительным материалам, «боящимся» морозов, дубленкой не можешь. Однако есть специальные добавки, которые помогают повысить иммунитет бетонов к отрицательным температурам.

Зимним режимом ведения бетонных работ, согласно строительным нормам, считаются условия, когда температура в течение суток опускается до нуля градусов Цельсия и ниже либо среднесуточная температура становится ниже плюс 10 градусов Цельсия.

ЕСТЬ СПОСОБ ДЛЯ СОГРЕВА

Одним из наиболее эффективных и доступных способов «зимнего» бетонирования считается применение противоморозных добавок. Среди таковых хорошо зарекомендовала себя группа добавок для бетонов и строительных растворов под названием «Криопласт». Они специально предназначены для того, чтобы не зависеть при выполнении бетонных работ от наступления зимнего сезона.

Особенность данных добавок заключается в их полифункциональности. Это не просто антифризы, понижающие точку замерзания воды. Главной спецификой их действия следует признать способность ускорять химическую реакцию гидратации цемента. Это обеспечивает ускорение набора прочности бетоном в ранние сроки. Кроме этого, они еще и способствуют водоредуцированию бетона, то есть выполняют функцию суперпластификаторов.

При уменьшении количества воды в бетоне концентрация противоморозного компонента по отношению к цементу уве-

личивается, поэтому необходимая дозировка добавок «Криопласт» оказывается ниже, чем у многих других противоморозных добавок. Различные по механизму действия, компоненты взаимно усиливают друг друга. Еще одним достоинством является отсутствие высолов на поверхности бетонных изделий и стен. «Криопласт СП15-1» и «Криопласт П25-1» выпускаются в виде порошка (микрогранул) и водного раствора, а «Криопласт СП15-2» — только в виде раствора. «Криопласт СП15-1» и «Криопласт СП15-2» бывают двух типов: с обычным (ненормируемым) воздуховлечением и с пониженным (нормируемым) воздуховлечением (тип ВП). Использовать добавки «Криопласт» целе-

положиться при приготовлении, транспортировке, укладке, уплотнении и выдерживании бетонной смеси в зимнее время до начала использования методов прогрева бетона, применяемых в технологии зимнего бетонирования (электропрогрев, греющая опалубка, инфракрасный прогрев и др.) или до устройства теплоизоляции при термосном выдерживании. Добавку рекомендуется применять для производства бетонных работ при возведении монолитных конструкций с применением прогрева или термосного выдерживания бетона при температуре окружающего воздуха до минус 15 градусов Цельсия. При таком температурном режиме добавка обеспечивает интенсивный набор прочности бетона в начальный период твер-

ОСОБЕННОСТЬ ДАННЫХ ДОБАВОК ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ИХ ПОЛИФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ. ЭТО НЕ ПРОСТО АНТИФРИЗЫ, Понижающие точку замерзания воды

сообразно для производства бетонных работ при возведении монолитных конструкций с применением активной тепловой обработки или термосного выдерживания при отрицательной температуре. Также они эффективны при выполнении работ по замоноличиванию стыков железобетонных конструкций при возведении сборных и сборно-монолитных зданий, при изготовлении сборных железобетонных конструкций и бетонных изделий на открытых полигонах в зимнее время.

Противоморозная добавка «Криопласт СП15-1», относящаяся к классу суперпластификаторов, представляет собой смесь натриевых солей полиметиленафталинсульфокислот различной молекулярной массы с добавлением противоморозного комплекса на основе формиата натрия. При этом она не содержит соединений хлора. На нее можно

добавлять при использовании методов прогрева, применяемых в технологии зимнего бетонирования. С ее помощью можно ускорить набор прочности бетона при термосном выдерживании в зимний период.

Кроме этого увеличивается подвижность бетонной смеси от П1 до П5 без снижения прочности и долговечности бетона (при неизменном содержании воды и цемента). Вместе с тем специалисты отмечают, что этот суперпластификатор не подходит для производства предварительно-напряженных конструкций армированных сталью классов Ат-IV, Ат-V, Ат-VI, А-IV, А-V, для производства железобетона при наличии в заполнителе реакционно-способного кремнезема, а также в конструкциях, предназначенных для электрифицированного транспорта и предприятий, потребляющих постоянный ток.

ЭФФЕКТ «МОРЖЕВАНИЯ»

Обладая схожими свойствами в том же температурном диапазоне, добавка «Криопласт СП15-2» может к тому же использоваться для производства предварительно-напряженных конструкций, армированных термомеханически упрочненной арматурой, предназначенных для эксплуатации в неагрессивных средах. Для конструкций, предназначенных для эксплуатации в агрессивных средах, следует применять арматуру классов Ат-IVК, Ат-VК. Но для производства железобетона при наличии в заполнителе реакционно-способного кремнезема, а также в конструкциях, предназначенных для электрифицированного транспорта и предприятий, потребляющих постоянный ток, добавку «Криопласт СП15-2» применять не рекомендуется.

Противоморозная добавка «Криопласт П25-1» относится к классу пластификаторов. Она не обладает коррозионным действием и не содержит едких и вредных веществ. Содержание хлорид-ионов не превышает 0,1 процента. Данную добавку целесообразно применять для предотвращения замерзания бетонных и растворных смесей в условиях неотапливаемого полигона. При этом допустимый диапазон температур для проведения работ достигает минус 25 градусов Цельсия. Виды работ аналогичны упомянутым в связи с возможностями первых двух добавок.

Все добавки группы «Криопласт» выдерживают испытания в соответствии с ГОСТ 30459-03. Для обеспечения стабильности нормируемых показателей контроль качества осуществляется на всех этапах производственного процесса. Специалисты подтверждают высокую эффективность действия добавок в бетонах различных составов и марок. Также добавки группы «Криопласт» могут успешно применяться в кладочных и штукатурных растворах на смешанных вяжущих.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

(ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «ПОЛИПЛАСТ СЕВЕРО-ЗАПАД»)

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



Фото Владимира Телеса

МНЕНИЕ

Михаил Сергиенко, начальник проектно-конструкторского отдела ООО «Капитал стройиндустрия»:

— Развитие монолитного домостроения зависит не только от повышения качества бетона, но и от организации и технологии выполнения опалубочных и других работ, учитывающих все факторы проектирования монолитных конструкций. Особое внимание следует уделять выбору самой конструкции и комплекта элементов опалубки, организации ее правильного хранения, эксплуатации и ремонта, а также подбору специалистов (от рабочих до руководителей работ).

По мнению специалистов фирмы «ПЕРИ», на долю опалубочных работ приходится более половины стоимости всех работ по возведению самого объекта. Следует помнить, что погоня за сверхприбылью (экономия на опалубке, на ее эксплуатации и хранении, использование дешевой рабочей силы, имеющей смутное представление об опалубке и бетоне) в итоге обычно создает проблемы с качеством и увеличивает сроки выполнения работ. Организации, покупающие опалубку (с длительным сроком использования),

должны иметь подразделение по ее эксплуатации. Конечно, это дополнительные затраты, но они необходимы, так как иначе потери будут еще больше (вы можете потерять до 40 процентов опалубки после возведения одного объекта). Отечественные архитекторы все чаще откликаются на международную тенденцию по проектированию зданий и сооружений сложной формы или содержащих конструкции сложной формы. Строителям и поставщикам опалубки следует это учитывать. Например, наша компания постоянно работает над совершенствованием выпускаемой продукции и разработкой новой продукции. За последние два года нами были разработаны несколько перспективных опалубочных систем. Среди них — радиальная опалубка стен с минимальным радиусом 2,5 метра, навесная рабочая консоль для размещения на ней рабочих и стеновой опалубки, распалубочный блок для внутренней опалубки стен лифтовых шахт, перемещаемая платформа для размещения на ней внутренней опалубки стен лифтовых шахт и рабочего настила, телескопические опорные стойки, отвечающие всем требованиям ЕС.

| ПЛАСТИФИКАТОРЫ

С помощью специальных добавок можно существенно улучшать эксплуатационные качества бетона, такие как прочность, долговечность и многие другие. Кроме способности влиять на эти характеристики, от суперпластификаторов стараются добиться также и увеличения «фазы воздействия».

В последнее время возрос спрос на суперпластификаторы, специально разработанные для производства готового бетона, сохраняющего свои характеристики на протяжении достаточного для доставки на стройплощадку времени.

МОДИФИКАЦИИ И ОПИСАНИЕ

Относительно недавно на петербургском рынке появился современный суперпластификатор ADIUM 150. Это добавка на основе поликарбоксилатных эфиров была разработана западными специалистами для использования новых технологий модифицирования бетонов. По сравнению с большинством существующих суперпластификаторов, добавка ADIUM 150 отличается значительным снижением количества воды, необходимой для затворения, а также долговременным сохранением показателя текучести бетона при низкой дозировке добавки. Это становится возможным благодаря особенностям химического строения и принципу действия добавки.

Полимерные цепи суперпластификаторов несут на себе очень высокий отрицательный заряд (анионы). При попадании в цементный раствор они притягиваются к положительно заряженным цементным частицам, насыщают их собой и заряжают частички цемента отрицательным зарядом. Благодаря однополярной заряженности частицы цемента отталкиваются друг от друга, равномерно распределяются в растворе и смачиваются водой. Это препятствует образованию в растворе комочков

В ожидании добавки

цемента, которые сложно смочить. Таким образом, сокращается количество воды, необходимое для получения бетона нужной текучести.

Однако активные частицы большинства существующих суперпластификаторов почти сразу «блокируются» кристаллами цементного камня, образующимися в бетоне в процессе гидратации (водонасыщения) цемента. Это приводит к ранней потере действия суперпластификатора. Поэтому специалисты рекомендуют добавлять такие суперпластификаторы в бетонную смесь либо на месте производства работ, либо на бетонных узлах, расположенных недалеко от места стройплощадки. В отличие от подобных «ветряных» в своих настроениях суперпластификаторов, добавки нового поколения действуют совсем по-другому.

Например, суперпластификаторы на основе поликарбоксилатных эфиров – это сополимеры, состоящие из отрицательно заряженной основной цепи с карбоксильными группами и длинными боковыми цепями полиэтиленоксида. После добавления такого суперпластификатора в раствор, его основная цепь, по мере притяжения к положительно заряженным частицам цемента, насыщает их. При этом боковые цепи сополимера вызывают пространственное отторжение между частицами цемента. Благодаря этому мощному отторжению (силе отталкивания между частицами) достигается максимальная дисперсность, то есть равномерное распределение частиц цемента в объеме.

В результате полностью исключается слипание частиц в плохо смачиваемые комки. Далее, цепи нового полимера постоянно отторгаются и прилипают к кристаллам цементного камня, образующимся на поверхности частиц цемента в процессе гидратации. Поэтому удается предотвратить процесс нежелательного раннего



Фото Владимира Тилеса

схватывания бетона. Достижимая высокая удобоукладываемость бетона и максимальная гидратация цемента при малом водоцементном отношении позволяют производить бетон с весьма плотной структурой и особо высокой прочностью.

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ ДОВОДЫ

Суперпластификаторы нового поколения на основе поликарбоксилатных эфиров целесообразно использовать, когда бетону необходимо придать хорошую удобоукладываемость, высокую прочность и долговечность, а также для поддержания оптимальных параметров усадки конуса. Специалисты обращают внимание на то, что добавление суперпластификатора ADIUM 150 во время приготовления бетона позволяет снизить требуемое количество воды до 30 процентов. Водоцементное отношение, таким образом, оптимизируется, что способствует значительному повы-

шению начальной и конечной прочности бетона. Кроме этого, при добавлении в готовую смесь такой суперпластификатор как бы «разжижает» бетон, увеличивая его растекаемость до 63 см (жидкий бетон) без добавления «лишней» воды. С помощью добавки удается стабилизировать процесс гидратации цемента и, тем самым, улучшить характеристики бетона. Например, происходит самоуплотнение бетона, практически устраняется риск его расслоения, исключается вероятность образования цементного молочка, значительно улучшается перекачиваемость бетона насосами. Предотвращается образование трещин и смещение бетонных элементов друг относительно друга, так как добавка значительно уменьшает усадку бетона во время схватывания. Кроме этого, использование добавки уменьшает капиллярное водопоглощение бетона, повышает его водонепроницаемость при воздействии воды под давлением. Суперпластификатор совместим со всеми типами портландцемента и не содержит хлоридов и других коррозионных веществ, препятствует карбонизации бетона и атакам ионов хлора. Обладая подобными свойствами, добавка ADIUM 150 может эффективно применяться, когда необходимо изготовить высокопрочный незащищенный бетон с низким водопоглощением, а также бетон, подаваемый насосами. Для достижения наилучшего результата суперпластификатор рекомендуется добавлять в готовый бетонный раствор сразу же после его приготовления, но также его можно добавлять и в готовый бетон непосредственно перед его заливкой. Достоинные эксплуатационные характеристики получаемых бетонов делают их желательными при строительстве бетонных резервуаров, несущих конструкций (колонны, перекрытия), туннелей, подпорных стенок, чаш бассейнов, канализационных каналов и очистных сооружений устройства промышленных бетонных полов.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «ГИДРОМОН»)

| АНОНС

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена инженерным сетям.

При проектировании внутридомовой разводки новых жилых зданий для горячей и холодной воды одним из основополагающих предпосылок надежности будущей инженерной системы любого дома считается правильный выбор материала.

В большинстве случаев показатель предельного давления и рабочих температур среды для пластиковых труб не превышает 65-75 градусов Цельсия. Поэтому для систем отопления, где допускается максимальная температура теплоносителя до 115 градусов Цельсия и не исключены гидравлические удары, использование пластиковых труб нежелательно.

У загородных домовладельцев по мере приближения зимнего сезона обостряются заботы по защите инженерных сетей, расположенных на участке, от воздействия внешней среды.

Если у вас есть (или если вы строите) загородный дом или коттедж, АЗС, торговое или промышленное предприятие, словом, любой объект, который невозможно подключить к централизованной канализации, то рано или поздно возникнет необходимость создания ЛОС (локальных очистных сооружений). В основе таких технологий лежит принцип превращения отходов жизнедеятельности человека в продукты, применимые для дальнейшего использования, а именно техническую воду и минеральное удобрение.

Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.



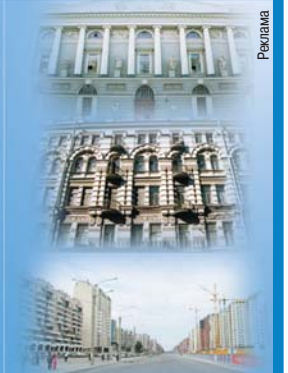
ООО «ГИДРОМОН»

www.gidromon.ru

gidromon@gidromon.ru

- Добавки в бетоны и растворы
- Модификаторы для бетонов ВЭС
- Гидроизоляционные, инъекционные, сверхпрочные ремонтно-восстановительные сухие строительные смеси
- Строительные материалы для ремонта, реставрации и отделки, ARDEX, Австрия
- Фибра: стальная анкерная, из нерж. сталей, базальтовая, полиэфирная
- Машины для распределения и дозирования фибры, LA MATASSINA, Италия

Товар сертифицирован



195027,
Санкт-Петербург,
Якорная ул., 7А
Тел./факс: 449-88-92
449-88-93

“НОРД МИКС”
nord-mix

ПРОИЗВОДСТВО
ТОВАРНЫХ БЕТОНОВ
И РАСТВОРОВ
доставка на объект
услуги бетононасосов

т. (812) 540-7725; т/ф 334-46-86;
т/ф 232-5358; www.nordmix.ru

ООО «БетоСтрой»

бетонный завод в г. Пушкин

ПРОИЗВОДСТВО БЕТОНА И РАСТВОРОВ

- доставка
- АБН
- лента
- гидрлоток



Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское ш., 14/28
тел.: (812) 451-52-80, 8-901-3-129-129, 8-901-301-63-36

| ЖБИ

Железобетон стабильно остается одним из самых популярных строительных материалов в мире. Недавно такие качества, как прочность и долговечность, даже у специалистов давно ассоциируются с этим материалом. Вместе с тем и он неидеален, например, при растяжении хоть и не разрушается, но трескается.

Железобетон представляет собой единое целое из стальной арматуры и бетона. При этом бетон частично защищает металл арматуры от коррозии и демонстрирует высокую стойкость при сжимающих нагрузках. Металлическая же арматура хорошо работает на растяжение.

СКЕЛЕТ И МЫШЦЫ

Каждое железобетонное изделие имеет характерную для него систему армирования, рецептуру бетона и технологию изготовления. В результате взаимодействия цемента и воды образуется цементный камень, скрепляющий зерна заполнителей в единый монолит. При этом хотя между цементом и заполнителем не происходит химического взаимодействия, в зависимости от размера частиц (щебень горных пород, известняк, речной песок и т.д.) структура и свойства бетона могут заметно варьироваться.

В качестве арматуры используются металлические (стальные) прутки или пучки проволок. Арматура подразделяется на рабочую и монтажную. Рабочая арматура располагается в нижней части железобетонных изделий, работающих на изгиб, таких как плиты перекрытий, балки, в подошвы фундаментных блоков. С помощью же монтажной арматуры формируется объемный скелет ЖБИ-изделия. Она же фиксирует расположение стержней рабочей арматуры, способствует фиксации и закреплению отдельных деталей и монтажных петель.

Плиты перекрытия и перемычки, работающие на изгиб, изготавливают из предва-

От рождения до растяжения

Фото Владимира Тилеса

рительно напряженного железобетона. В подготовленную форму на специальные упоры устанавливают арматурные стержни, натягивают их (механически, с помощью домкратов или термомеханически, посредством разогрева электрическим током) и закрепляют в натянутом положении на бортонах формы. Заливка бетонной смеси с последующим виброуплотнением может осуществляться на стендах (с введением пустотообразователей) или на конвейерных линиях, в том числе и способами проката или роликового формования. После этого изделия в формах отправляют на тепловую обработку в специальные камеры с целью ускорения процесса твердения бетона. В среднем через 8–12 часов пропаривания при температуре среды 80–95 градусов Цельсия изделие набирает до 75 процентов своей марочной прочности.

Для достижения таких показателей твердения в естественных условиях потребовалось бы ждать практически целый месяц. После того как изделие затвердело, напряженные арматурные стержни освобождают от крепления на стенках формы. Стержни частично сжимаются по длине, и напряжение от них передается бетону в изделии – в прилегающих к арматурным стержням областях бетона формируется напряженное состояние. ЖБИ цилиндрической формы

(стойки, кольца и т.п.) изготавливают или методом центрифугирования, или все чаще – методом вибропрессования.

Предварительно в полуформу, размещенную на стенде центрифуги, укладываются арматурные стержни (при необходимости их натягивают), на которые навивается металлическая проволока – формируется каркас железобетонного изделия. С помощью ложкового бетонораздатчика по всей длине полуформы распределяется бетонная смесь, одну полуформу накрывают сверху другой и включают центрифугу. На первом этапе бетонная смесь за счет центробежных сил распределяется у внешней ограждающей поверхности цилиндрической формы. На втором этапе, за счет изменяющейся частоты вращения центрифуги, происходит уплотнение бетонной смеси и формование железобетонного изделия. Далее изделия (в полуформах или распалубленные) отправляют на тепловую обработку.

НОВАЯ ПРИВИВКА ОТ РАСТЯЖЕНИЙ


Специалисты во всем мире продолжают усиленно работать над решением проблемы уязвимости ЖБИ перед нагрузками на растяжение. При этом сфера применения методов предварительного напряженного бетона постепенно расширяется. И все-таки одним из важнейших направлений разработок остается прежде всего создание надежных долговечных перекрытий из предварительно напряженного железобетона.

Специалисты отмечают, что относительно недавно на петербургском рынке появилось оборудование DYWIDAG System international (Германия). С его помощью стало возможно применять технологию предварительного напряжения бетона не только в заводских условиях, но и непосредственно на строительных объектах при проведении монолитных работ. Суть метода заключается в том, что между верхней и нижней армату-

ной сеткой в будущем перекрытии прокладываются стальные канаты. Они располагаются в специальных каналообразователях, с тем чтобы избежать сцепления бетона с тросом. После набора бетоном 20–30 процентов прочности при помощи натяжения канатов производится напряжение на торец железобетонной конструкции. Тросы натягиваются при помощи гидравлических домкратов относительно анкеров. В результате обеспечивается передача изгибающих нагрузок с бетона на канаты. Метод основан на свойстве бетона – становится более устойчивым к разрушению при сжатии.

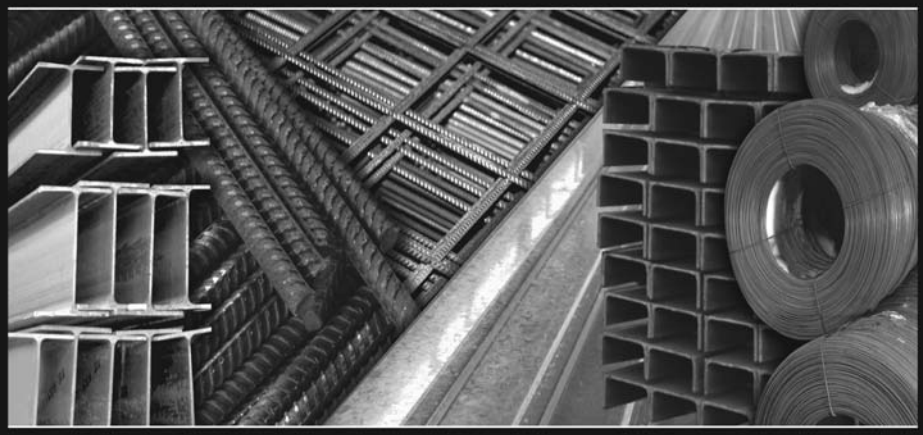
Технология предварительного напряжения позволяет увеличить его прочность в 25 раз. Применение этой технологии позволяет добиваться необходимой высокой несущей способности перекрытий всего за 3–4 дня. Суммарные трудозатраты на строительство удается снизить более чем в два раза. Расход стали и бетона сокращается почти на 50 процентов. Соответственно, весовые характеристики здания облегчаются в 2–3 раза. Это, в свою очередь, создает хорошие предпосылки к увеличению его высотности при одновременном удешевлении стоимости фундаментов. Также становится возможным значительно увеличить безопорные пролеты перекрытий, уменьшить их толщину. Специалисты отмечают, что перекрытия из предварительно напряженного бетона особенно целесообразны к применению в тех случаях, когда проектом предусматривается необходимость увеличения расстояния между несущими колоннами более 9 метров. А это, между прочим, – современная тенденция рынка, которая проявляется, например, при возведении крупных многофункциональных торгово-развлекательных и бизнес-центров, паркингов, складских, спортивных сооружений, отелей, промышленных зданий и мостов. В результате резко повышается экономическая эффективность проведения строительных работ.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «ПРОМСТРОЙСЕВЕР», «ЖБИ КОМПЛЕКТ»)



БАЛТ (812) 325-10-80
металл (812) 325-10-81

**ВСЕ ВИДЫ
МЕТАЛЛОПРОКАТА**



**198095, г. Санкт-Петербург,
Химический пер., 4 • М. Говорова, 37/2**
www.baltmetal.ru

Реклама товар сертифицирован

Буронабивные СВАИ

**Проектно-строительная организация
ООО «Основа»**

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnovaitd.sp.ru, e-mail: osnova@mail.wplus.net

Лиц. №ФС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006 Росстрой РФ
Лиц. №ФС-2-781-02-27-0-7825357163-014863-1 от 07.08.2006 Росстрой РФ



ООО «ОСНОВА»

| МНЕНИЕ

Виталий Шильников, заместитель генерального директора ООО «Основа»:

– Существуют несколько технологий строительства подземных сооружений: метод опускного колодца (из-за сложности требует специалистов высокой квалификации), можно просто вырыть котлован с поверхности, построить сооружение и затем обсыпать его грунтом. По нашему мнению, лучшим решением является метод «стена в грунте». В грунте по периметру сооружения специальным грейфером (ширина ковша обычно равна 0,7 метра) отрывается траншея, стенки которой защищаются глиняным раствором. Траншея может отрываться любой глубины. Сама «стена» может устраиваться из сборного или монолитного железобетона. После того как образован замкнутый контур, отрывается котлован, сама «стена» анкеруется, в котловане строится соору-

жение. «Стена» может устраиваться из буросекущихся свай или из свай, касающихся друг друга своими боковыми гранями. Диаметр таких свай назначается обычно равным 250–300 мм. Сначала скважины бурятся роторным способом с применением глинистого раствора. Бетонирование свай осуществляется через одну, третья свая помещается между первыми двумя. Армируется обычно каждая вторая свая. При большой глубине котлована назначаются мероприятия по восприятию активного давления грунта – это или устройство анкеров, или система распорок. Эффективность технологии доказана на практике – нами успешно были выполнены работы по устройству «стен в грунте» при строительстве жилых домов на ул. Б. Зеленина в Петроградском районе города, ТРК на Сенной площади (ул. Ефимова).

| 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.

Мы стараемся использовать продукцию одних и тех же поставщиков, качество которых давно знакомо специалистам предприятия. Контроль качества сырья проходит в три этапа: в лаборатории поставщика, в лаборатории производителя и в 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 высокоразвита 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.

Современному рынку все в большей степени требуются смеси с высокой подвижностью и высокими показателями по прочности. 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.

Денис Балакин, технический директор ГК «Пенетрон-Россия»:

– Проницающая гидроизоляция «Пенетрон» в монолитном домостроении

обеспечивают снижение затрат на гидроизоляцию в несколько раз, обеспечивая абсолютную защиту от протечек на весь срок службы бетонных конструкций.

Сухая смесь «Пенетрон Адмикс» применяется как добавка в бетонную смесь при замешивании. Она повышает класс водонепроницаемости бетона более чем на четыре ступени, заметно увеличивает химическую стойкость и придает бетону свойство к самозалечиванию трещин с раскрытием до 0,4 мм, что повышает прочность конструкции в целом.

Эту добавку можно использовать в любых погодных условиях. Срок действия гидроизоляции «Пенетрон» равен сроку службы самой бетонной конструкции. Так как дополнительные гидроизоляционные работы не требуются, трудозатраты по сравнению с использованием традиционных материалов снижаются в три раза.

Для надежной гидроизоляции рабочих швов и примыканий как горизонтальных, так и вертикальных, при монолитном домостроении применяется композитный полимерный материал «Пенебар», выпускаемый в виде жгута сечением 19x25 мм.

Он предназначен для изоляции и герметизации швов и стыков подземных сооружений, а также мест прохода инженерных коммуникаций, эксплуатируемых при температуре от минус 60 до плюс 100 градусов Цельсия.

«Пенебар» увеличивается в объеме в присутствии воды, обладает низкой водонепроницаемостью и высокой стойкостью к гидростатическому давлению.

Свойства такой гидропрокладки не изменяются со временем, и срок ее службы не ограничен. «Пенебар» быстро и просто устанавливается на нулевом цикле, не требует специальных приспособлений, работы производятся практически в любую погоду.

Объединим усилия!

ООО «Тиккурила», дочернее предприятие финского концерна Tikkurila OY (до октября 2007 года – ЗАО «Финнколор»), с 1993 года является поставщиком высококачественных финских строительных красок в России. С момента основания компании взят курс на формирование открытых и доброжелательных партнерских отношений со всеми участниками строительного рынка в Санкт-Петербурге и многих других городах России.

Высококвалифицированные специалисты компании способны в кратчайшие сроки выполнять сложные заказы по подбору цвета, колеровке и поставке лакокрасочных материалов самого различного назначения. ООО «Тиккурила» поставляет лакокрасочные материалы для строительства во все регионы России через собственные складские терминалы. Для сложных объектов компания осуществляет полное технологическое сопровождение с разработкой систем окраски, а в случае необходимости, и обучением маляров.

Собственное производство строительных и бытовых красок, созданное с разрешения и под наблюдением специалистов материнской компании, продолжает традицию концерна Tikkurila OY в области высококачественных и экологически чистых водно-дисперсионных красок для строительства и ремонта. В 2007 году запущены в производство новые марки водно-дисперсионных красок серии «Евро»: «Евро-12» и «Евро-20» для окраски интерьеров, где к покрытию предъявляются повышенные требования по стойкости. Краски этой серии разработаны для применения, в том числе в детских медицинских учреждениях, и имеют соответствующие сертификаты.

Именно для выпуска этих современных материалов в апреле 2005 года была в кратчайшие сроки построена и запущена

на в эксплуатацию вторая, значительно более мощная технологическая линия по производству водных колеруемых строительных красок, оснащенная новейшим оборудованием от лучших европейских производителей.

За заслуги в разработке и производстве экологически чистых строительных красок ООО «Тиккурила» и его продукция неоднократно награждалась золотыми медалями выставки «Интерлакокраска», предприятие является обладателем диплома Российского Фонда защиты прав потребителей «За создание цивилизованного рынка в России».

Высокие потребительские свойства выпускаемой продукции и уровень обслуживания потребителей, система управления качеством ООО «Тиккурила» признаны соответствующими стандарту ISO 9001, что подтверждено соответствующим сертификатом.



**ООО «Тиккурила»
Санкт-Петербург,
пр. 9-го Января, 15, корп. 3,
тел. 380-33-99;
отдел продаж 380-38-30;
техническая поддержка 380-38-31.**

На правах рекламы



Сухие смеси «Киилто» – подсказки соседям наверху!

Применение готовых сухих смесей, пришедших на смену составленной «на глазок» смеси песка и цемента, существенно изменило облик отделочных работ во всем мире. Сегодня на российском рынке представлена продукция практически всех ведущих европейских компаний. Одним из лидеров этого рынка является финский концерн «КИИЛТО», зарекомендовавший себя неизменно высоким качеством выпускаемой продукции.

Как известно, любая сухая строительная смесь представляет собой приготовленный в заводских условиях набор ингредиентов (смесь песка и цемента), который составлен для возможности выполнения определенного вида строительных и ремонтных работ. Подготовка смеси осуществляется по принципу «просто добавь воды».

Мировой опыт применения сухих смесей в строительстве показал их высокую эффективность и преимущества по сравнению с традиционными растворами. Использование смесей позволяет: повысить производительность труда; снизить материалоемкость; значительно повысить качество произведенных строительных работ. Кроме того, сухие смеси имеют ряд преимуществ – легкость в работе и долговечность покрытий.

В рецепт сухой смеси входит вяжущее вещество (цемент/гипс и известь или их комбинация), инертные наполнители для обеспече-

ния оптимального объема (чаще всего это песок, но, может быть, и мел, и известняк) и специальные модифицирующие, функциональные добавки, придающие смеси необходимые свойства.

Именно добавки делают сухую смесь привлекательной для выполнения конкретного вида работы. Они придают ей особые, нужные свойства и качества. Разработано огромное число различных модифицирующих добавок в сухие смеси, влияющих на определенные свойства конечного продукта.

Они ускоряют или замедляют твердение, улучшают удобоукладываемость, уменьшают количество воды, повышают морозостойкость и пористость.

Воздухововлекающие добавки необходимы для увеличения морозостойкости.

Водопонижающие добавки, или пластификаторы, позволяют достичь достаточной текучести при меньшем количестве воды. Отдельной группой стоят так называемые полимерные добавки (правильное название – редиспергируемые полимерные порошки – РПП). Эти добавки выполняют массу функций сразу: работают как дополнительное вяжущее вещество и заметно влияют на те или иные физико-химические свойства продукции.

Во многом дешевые смеси от смесей премиум-класса отличает именно количество различных добавок, главным образом – полимерных, которые стоят не дешево, но зато

существенно влияют на физико-химические свойства продукции.

Во всех смесях, выпускаемых концерном «КИИЛТО», присутствуют полимерные порошки-добавки. И именно за счет применения этих добавок выпускаемая концерном под марками «Кестонит», «Кесто» и рядом других брендов продукция входит в разряд так называемого премиум-класса.

Помимо высоких потребительских характеристик, продукцию «КИИЛТО» отличает еще и экономичность применения. К примеру, клея для плитки ряда известных компаний в фасовке по 25 кг «хватает» на 5 кв. метров поверхности. А клея «КИИЛТО» в фасовке по 20 кг – при прочих равных условиях – позволяют поклейку плитку на площади 7–10 кв. метров!

В пользу сухих смесей «КИИЛТО» говорят и давние традиции этого финского химического концерна, основанного в 1919 году. В мае 2006 года в Лямпяля завершилось строительство нового завода по производству растворов и шпатлевок общей площадью 4589 кв. метров, большая часть которой отведена под склад готовой продукции. Техника производства – дозировка, взвешивание, смешивание и упаковка – является новейшей и лучшей в данной области. Вся продукция компании соответствует стандартам обеспечения системы качества ISO-9000 и ISO-9001.

Большая часть продукции из номенклатуры сухих смесей имеет европейский класс эмиссии строительных материалов М-1, указывающий на минимальные выбросы вредных веществ. Производитель гарантирует, что после того как материал застыл, из него уже не будет выделяться абсолютно ничего вредного.

Помимо сухих строительных смесей концерн «КИИЛТО» выпускает различные клеи, герметики, паркетные лаки, шпатлев-



ки, затирки, гидроизоляционные материалы, а также материалы для очистки и ухода за покрытиями. Одним из «хитов» продаж стали выпускаемые «КИИЛТО» затирки для швов кафеля «Кесто». Затирки выпускаются на цементной основе, в различной цветовой гамме и могут применяться как при внутренней, так и наружной отделках.

Представителем финского концерна в России является дочерняя компания ЗАО «Киилто-Клей», созданная в Санкт-Петербурге в 1995 году. География поставок продукции «КИИЛТО» по России сегодня охватывает почти всю страну – от Северо-Западного региона до Хабаровска и Владивостока.

Компания «Киилто-Клей» работает как со строительными компаниями, так и с частными потребителями. Для лучшего обслуживания своих заказчиков компанией организована «Школа Ремонта», в которой потребители продукции – как профессиональные строители, так и частные заказчики – могут познакомиться с различными типами, структурой и свойствами материалов, получить рекомендации по их применению. Обучение также организовано для персонала торговых компаний-дилеров продукции «КИИЛТО».

**ЗАО «Киилто-Клей»
Санкт-Петербург,
пр. Девятого Января, 15, корп. 2, лит. А
тел. (812) 324-32-00, факс (812) 324-32-02
e-mail: build@kiilto.ru, www.kiilto.ru**

На правах рекламы



КОТТЕДЖИ

Альтернатива городской квартире?

Строительство коттеджных поселков и даже городков в Ленинградской области с каждым годом набирает темпы.

ВЫСКАЗЫВАЮТСЯ ЭКСПЕРТЫ

«Спрос на загородное жилье растет на протяжении ряда лет, но мощный толчок развитию коттеджного строительства стал тот факт, что в середине 90-х годов для большинства горожан приобретение квартир стало недоступным из-за высоких цен, — отмечает начальник отдела экономики и маркетинга «УНИСТО Петросталь» Мария Майорова. — В тот период наибольшим спросом пользовались ближайшие пригороды. Несмотря на некоторую стабилизацию цен на рынке, спрос на загородное жилье продолжает расти. Здесь, на наш взгляд, свою роль играют те преимущества, которые есть у жизни за городом».

К сожалению, ни в одном из районов города невозможно обеспечить такие благоприятные экологические условия, как за его пределами. Загородное коттеджное строительство дает более широкий выбор видов жилья и возможность планировки жилых помещений. Развитие рынка позволяет застройщикам выбирать привлекательные пятна будущей застройки с хорошей транспортной доступностью. Эксперты отмечают также, что в последнее время чаще стали покупать землю и жилые дома с целью дальнейшей перепродажи. С точки зрения инвестиционной привлекательности вложения в загородное жилье, несмотря на определенный риск, становится выгодным и распространенным делом.

С некоторой долей условности можно выделить три вида загородного жилья. Это многоквартирные типовые дома (панельные, кирпичные, кирпично-монолитные). В этом сегменте большим спросом пользуются дома экономкласса — можно пере-



Фото Владимира Телеса

ехать за город, не меняя стиля жизни и привычного уклада. Такие дома строятся, как правило, целыми микрорайонами, в которых к моменту переезда уже есть развитая инфраструктура.

Второй тип домов — коттеджная индивидуальная застройка. При всех достоинствах такое строительство требует значительных финансовых затрат. Такое жилье пользуется спросом у населения с доходом выше среднего. Сравнительно недавно стали появляться дома промежуточного типа между двумя названными — таунхаусы. Как правило, это коттеджи в два-три этажа с отдельными входами, гаражами и т.д. Они обычно имеют меньшую жилую площадь, чем индивидуальные коттеджи, и обладают большей ценовой доступностью.

Типовое жилье строится практически во всех районах Ленинградской области. Коттеджные поселки размещаются в более элитных районах (Приморский, Курортный, Выборгский и Всеволожский районы). Таунхаусы строятся сейчас в Тоснен-

ском, Выборгском и Всеволожском районах. Таунхаусы, которые строятся вблизи города, имеют большую площадь, чем в отдаленных районах, и дорожке примерно на 40 процентов.

Стоимость жилья высших классов меняется в довольно широком диапазоне. Жилье экономкласса на первичном рынке в отдаленных от центра районах составляет около 65 тыс. рублей за кв. метр, ближе к центру — не менее 75 тысяч. На небольшом отдалении от города жилье на первичном рынке можно приобрести по цене 40–50 тыс. рублей за кв. метр. Доходность вложений также различна в городе и пригородах. Если в Петербурге доходность в среднем составляет 20–25 процентов, то для загородной недвижимости этот показатель составляет около 40, а в ряде случаев до 50 процентов.

Объемы ввода жилья растут весьма высокими темпами, и ситуация на рынке также меняется. В 2002 году жилье для постоянного проживания составляло около 15

процентов от общего объема. В нынешнем году ситуация изменилась — доля такого жилья составляет 65 процентов.

В 2006 году объем ввода нового жилья в Ленинградской области составил 670 тыс. кв. метров, в 2007 году заявлен 1 млн кв. метр, а в 2010 году планируется ежегодный ввод не менее 1,6 млн кв. метра, из которых половина будет приходиться на долю коттеджей и таунхаусов. По прогнозам аналитиков, цены на жилье будут расти до 2010 года, после чего начнется стабилизация рынка и снижение темпов строительства.

«Вопросы, которые обычно волнуют потенциальных покупателей жилья, меняются в зависимости от вида и месторасположения строительства, — делится наблюдениями начальник отдела продаж «УНИСТО Петросталь» Юлия Смирнова. — Если говорить о типовом многоквартирном жилье, то на первый план выходит удобство дороги до города, существующая инфраструктура, экологическая обстановка и перспектива развития района. На рынке представлен широкий спектр квартир — от однокомнатных до четырехкомнатных. Пользуются спросом однокомнатные квартиры-студии от 28 до 40 кв. метров, двухкомнатные — от 40 до 60 кв. метров, трехкомнатные — 60–80 кв. метров. Квартиры площадью более 100 кв. метров встречаются на рынке значительно реже.

Как правило, застройщику, ведущему работу за городом, предлагается приобретение всего микрорайона, где должно быть предусмотрено строительство торговых центров, детских площадок, площадок отдыха и придомовых «гостевых» парковок.

Другим уровнем предложений является обеспечение новоселов местами отдыха, частными детскими садами, химчисткам и мойками автомобилей, спортзалами, парикмахерскими и т.д. «Потенциальные покупатели таунхаусов интересуются жильем 150–250 кв. метров полезной площади, — поясняет Юлия Смирнова. — Их интересуют парковочные места, в том числе наличие в гараже места для двух машин».

Дворец культуры им. Горького
Касса - тел. 252-7513 • Адрес: п.Славяк, 4 / метро «Нарская»

19-00 2и31 ДЕКАБРЯ 18:00
Н.А. Россия Михаил БОЯРСКИЙ
Л.А. Россия ЛАРИСА ЛУПТИАН С.А. Россия СЕРГЕЙ МИЛШКО
В комедии Нозла Кауарда
«ИНТИМНАЯ ЖИЗНЬ»
Н.А. Россия АННА АЛЕКСАХИНА

Дворец культуры им. Горького

8 декабря

«Свободная пара»

Хохмодрама в двух действиях

Народный артист России Борис Щербаков, лауреат Государственной премии артистка Мария Аронова, артист Николай Кочеров.

...Когда-то муж предложил жене жить в браке по законам свободной пары — без взаимных обязательств в верности и любви, ибо только так, по его мнению, можно сохранить честные и долгие супружеские отношения. Правила игры оказались просты и удобны — все истинное и настоящее

принадлежит по-прежнему семье, а на стороне лишь мимолетный отдых от тяжелых трудовых будней. Однако со временем выяснилось, что муж вовсе не предполагал, что и жена тоже имеет право воспользоваться заключенным между супругами договором и завести себе любовника...

Этот, на первый взгляд, банальный сюжет не смутил такого серьезного литератора Дарио Фо. Драматург, чьи пьесы глубоко связаны с национальной театральной традицией — комедией «дель арте», где большую роль играет импровизация, фарсовое начало, отказ от психологизма — превратил бытовую семейную историю в искрометную комедию, преисполненную глубокого смысла. Вспоминая и

«проигрывая на публике» свою многолетнюю семейную историю, герои невольно задают кардинальными вопросами жизни, пытаясь вернуть давно утраченный смысл таким понятиям, как счастье, любовь, семья.

Комический эффект от всего происходящего усилен в пьесе приемом «театр в театре», а зрителям предложено стать непосредственными свидетелями на процессе по «делу о супружеской неверности».

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

Реклама

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



Анна Ковальчук — Дада и Евгений Филатов — Фредди в спектакле «Night and Day»

Репертуар на декабрь 2007 года

Число Основная сцена (19.00)

1	Э.-Э. Шмитт «Фредрик, или Бульвар преступлений»
2	М. сцена Л. Керролл «Пикник с Алисой»
3	В. Набоков «Король, дама, валет»
4	М. сцена У. Гибсон «Сотворившая чудо»
5	Ж. Ануй «Приглашение в замок»
6	А. Н. Островский «На всякого мудреца довольно простоты»
7	Б. Шоу «Поживем — увидим!» 60 лет з.а. России Олегу Левакову! ДК Ленсовета А. Николаи «Любовь до гроба»
8	Р. Куни «Смешные деньги» ДК Ленсовета И. Башевис Зингер «Фокусник из Люблина»
9	Э.-Э. Шмитт «Оскар и Розовая Дама»
10	ДК Ленсовета Ж.-Б. Мольер «Мнимый больной»
11	Т. Уильямс «Трамвай «Желание»»

9	М. Павич «Кровать для троих»
10	М. сцена М. Мак-Донах «Королева красоты» ПРЕМЬЕРА
11	Г. Ибсен «Гедда Габлер»
12	У. Шекспир «Мера за меру»
13	А.Н. Островский «На всякого мудреца довольно простоты»
14	Б. Срблянович «Night and day» ПРЕМЬЕРА
15	М. сцена М. Мак-Донах «Королева красоты» ПРЕМЬЕРА
16	Э.-Э. Шмитт «Оскар и Розовая дама»
17	М. сцена Л. Н. Толстой «Каренин. Анна. Вронский»
18	Дж. Кэндлер, Ф.Эбб «Кабаре»
19	М. сцена А. П. Чехов «Душечка»
20	А. Камю «Калигула»
21	М. Павич «Кровать для троих»
22	У. Шекспир «Мера за меру»
23	А. Н. Островский «На всякого мудреца довольно простоты»
24	М. Горький «Варвары»
25	А. Николаи «Любовь до гроба»
26	М. сцена К. Браун «Американские мечты» ПРЕМЬЕРА
27	А. Журбин, В. Вербин «Владимирская площадь»
28	М. сцена К. Браун «Американские мечты» ПРЕМЬЕРА

24	Б. Срблянович «Night and day» ПРЕМЬЕРА
25	Б. Шоу «Поживем — увидим!»
26	Ж. Ануй «Приглашение в замок»
27	В. Набоков «Король, дама, валет»
28	М. сцена У. Гибсон «Сотворившая чудо»
29	М. Горький «Варвары»
30	И. Башевис Зингер «Фокусник из Люблина»
31	М. сцена Л.Н. Толстой «Каренин. Анна. Вронский»
32	А.Н. Островский «На всякого мудреца довольно простоты»
33	М. сцена К. Браун «Американские мечты» ПРЕМЬЕРА
34	В. Набоков «Король, дама, валет»
35	Начало в 17.00
36	ДК Ленсовета Р. Куни «Смешные деньги».
37	Начало в 18.00.
38	Начало спектаклей на основной сцене в 19.00.
39	На малой сцене — в 19.30.
40	Цена билетов от 100 до 500 рублей.

Владимирский пр., 12, тел. кассы 713-21-91

Реклама

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ

универсальный поставщик металлопроката

арматура, балка, лист г/к(х/к), уголок, швеллер

ПРОФИЛЬНЫЕ ТРУБЫ **нам 15 лет**

- стальные
- нержавеющие
- алюминиевые



(812) 320-92-92
www.szmetal.ru

СТ СТРОЙТРАНС-13
СОЗДАЁМ БУДУЩЕЕ ВМЕСТЕ!

ISO
ТехноПрогресс

- Демонтаж зданий и сооружений
- Инженерная подготовка площадок
- Земляные работы
- Инженерные сети
- Благоустройство территорий
- Экологическое сопровождение проектов

Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, 37,
тел. 252-78-68, тел./факс 252-05-80, www.stroytrans-13.ru

ВНИМАНИЕ! **САНЕСТА МЕТАЛЛ**

Удвоение ВГП!
от **22 999 руб./тн**



со складов в Санкт-Петербурге трубы ВГП производства ОМК и НМЗ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МЕТАЛЛОБАЗА СПБ»

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

ТРУБЫ

- водогазопроводные
- электросварные
- бесшовные
- оцинкованные

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

	сборная машина	от «пачки» до машины	меньше «пачки»
Ду 15	22 999	23 199	23 899
Ду 20			
Ду 25	22 999	23 199	23 899
Ду 32			
Ду 40	22 999	23 199	23 899
Ду 50			

Трубы ВГП (Новгород) от 22 390 руб/тн

Внимание!

Трубы ВГП оцинкованные от 39 900 руб/тн
Тел. 336-57-75 **www.vodogaz.ru**

ОФИЦЕРСКОЕ СОБРАНИЕ

Приглашаем отведать **ТРАДИЦИОННУЮ РУССКУЮ КУХню** в Новый год!

Банкетный зал на 200 п.м.
VIP-зал на 30 п.м.
Новогодняя Шоу-программа.
Цена билета 2800 р.

Идеальное место для **БАНКЕТОВ, КОРПОРАТИВОВ, ЮБИЛЕЕВ и СВАДЕБ!**

ул. Константиновская, 25
т: 8911-945-26-77
ПЕТРОДВОРЕЦ

РЕСТОРАН

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ:**

- ◆ **Обследование**
- ◆ **Проектирование конструкций нулевого цикла**
- РАБОТЫ:**
- ◆ **Усиление оснований и фундаментов**
- ◆ **Устройство буронабивных и буроналивных свай**
- ◆ **Гидроизоляция**
- ◆ **Реставрационные работы**
- ◆ **Строительство подземных сооружений**
- ◆ **Бетонные работы**

**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
ГОСТ Р ИСО 9001-2001 (ИСО 9001:2001)

**СИРИУС-МОНОЛИТ**

- **стенная опалубка**
- **опалубка колонн**
- **опалубка перекрытий**
- **комплектующие для монолитного строительства**



Наши опалубочные системы соответствуют ГОСТ Р 52085-2003 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/>

Санкт-Петербургское государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ГОУ «Индустриальный техникум строительных материалов и деталей»



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

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ И ПРЕДПРИЯТИЯ СТРОЙИНДУСТРИИ.

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



Торги по продаже арестованного имущества

Южная аллея, д. 2

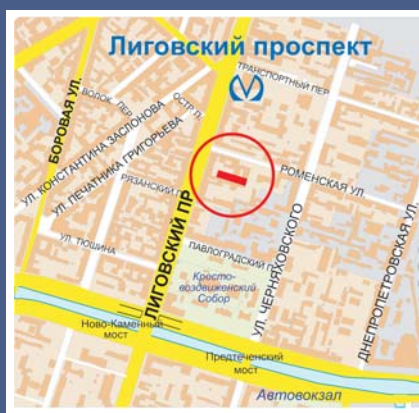
Апартамент-отель (174,1 кв. м) в элитном жилом комплексе «Пятый элемент» на Крестовском острове



Начальная цена — 26 886 000 руб. Шаг аукциона — 800 000 руб. Сумма задатка — 1 344 300 руб.

14 декабря 2007 года
в 11:00 и 11:30

Лиговский пр., д. 112, лит. Е



Объект незавершенного строительства (375,8 кв. м) и право долгосрочной аренды земельного участка (1 230,0 кв. м)

Начальная цена — 15 000 000 руб.
Шаг аукциона — 500 000 руб.
Сумма задатка — 1 500 000 руб.

www.property-fund.ru

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

лиц. ГС-2-781-02-27-0-7806344031-017010-1, ГС-2-781-02-26-0-7806344031-017009-1 от 12.02.2007 ФАС и ЖСК

ООО «Формула архитектуры»

Подбор земельных участков для возможного строительства объектов различного функционального назначения

Разработка документов территориального планирования - генеральных планов поселения

Разработка временных регламентов застройки территории и градостроительных регламентов

Разработка документации по планировке территории - проектов планировки территории и проектов межевания территории

Архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства

Выполнение функций заказчика-застройщика

Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68
тел.: (812) 333-17-47, факс: (812) 333-17-58
fa@gelezobeton.spb.ru, www.gelezobeton.spb.ru

Общество с ограниченной ответственностью

АРХИТЕКТУРА

Уважаемые господа проектировщики и строители!

Для вас быстро и качественно будут выполнены топографо-геодезические кадастровые и инженерно-геологические работы.

Приглашаем к деловому сотрудничеству на территории Ленинградской области.

Работы на объектах, расположенных во Всеволожском районе, выполняются со скидкой.

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., 167, офис 9.

Тел./факс 8-81370-90-564, тел. 8-81370-28-592 archgeo@mail.ru

Малоохтинский пр., 80/2
Тел./факс 320-33-35
Моб. тел. 8-921-444-01-78
ay@alice.ru

Алиса СТРОЙ

Полный цикл работ от проектирования до ввода в эксплуатацию.

Выполним отдельные виды работ:
генподряд,
монолит, кирпичная кладка, отделочные работы

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7814067663-016765-1 от 29.12.2006 г.



CRUSH MASH

ДЕМОНТАЖ

■ ПЕРЕРАБОТКА ЖЕЛЕЗОБЕТОНА И БОЯ КИРПИЧА

■ ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ

■ АРЕНДА ТЕХНИКИ

- Мобильный дробильно-сортировочный комплекс Nordberg LT 105
- Экскаватор Volvo SE 350 оборудованный гидроразрывными Rammer RD 25
- Просеивающая установка (грохот) Nordberg ST 52
- Аренда тягача Scania и трала (60 тонн)

Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 44, оф. 15
Тел./факс (812) 448-6440 (многоканальный)



www.crushmash.ru

DOOSAN

- Землеройная техника
- Фронтальные погрузчики
- Коммерческий автотранспорт
- Техника для работы с бетоном
- Харвестеры
- Запчасти
- Перевозки
- Сервис

DAEWOO

ТОЛЬКО ЛУЧШЕЕ

<p>Белгород (0722) 54-37-60 «Корпорация ГРИНН»</p> <p>Благовещенск (4162) 52-83-24 «Техсервис»</p> <p>Воронеж (0732) 25-05-84 «Корпорация ГРИНН»</p> <p>Екатеринбург (343) 381-99-99 «Стройдормаш»</p>	<p>Комсомольск на Амуре (4217) 54-65-10 «Техсервис»</p> <p>Красноярск (3912) 45-79-83 «КТ-К»</p> <p>Курск (0712) 52-11-00 «Корпорация ГРИНН»</p> <p>Минск +3 (7517) 227-65-67 «Строительная техника»</p>	<p>Москва (495) 937-48-10 «АМКОДОР-Оптим»</p> <p>Новый Уренгой (3462) 23-62-10 «РемЭкс»</p> <p>Новокузнецк (3843) 79-46-50 «АМКОДОР-Оптим»</p> <p>Омск (3813) 64-14-66 «Автоспецмаш»</p>	<p>Самара (8462) 79-19-00 «Веха»</p> <p>Сургут (3462) 23-62-10 «РемЭкс»</p> <p>Томск (3462) 23-62-10 «РемЭкс»</p> <p>Тюмень (3452) 49-58-58 «Атлант Авто»</p> <p>Хабаровск (4212) 36-18-20 «Техсервис»</p>
--	--	--	---

ОПТИМ Амкодор
Строительная техника

Официальный дистрибьютор Doosan Daewoo в России
Пос. Шушары, ул. Ленина, д.2 офис 209, 196626, Санкт-Петербург, Россия. Тел. (812) 326-98-22
E-mail: optimspb@amkodor.ru • <http://www.amkodor.ru>

ПРОГРЕСС НЕВА
ЛИЗИНГ

Воплощаем в реальность!

ЛИЗИНГ АВТОТРАНСПОРТА ОБОРУДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

все о лизинге: www.pn-leasing.ru
office@pn-leasing.ru
экспертный отдел: +7812 331 9009
факс +7812 369 0300

РЕКЛАМА

БИОГРАФИЯ

Сергей Михайлович Моцак родился в 1980 году в Севастополе в семье офицера ВМФ. В детстве вместе с семьей жил и учился в различных военных гарнизонах и городах. В 2002 году закончил факультет экономики организации и управления строительством Московского государственного строительного университета. Работал в ООО «СПМ Стройинвест» (представительство «Эталон-ЛенСпецСМУ» в Москве). После переезда в Санкт-Петербург работал мастером строительного участка в ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», помощником управляющего проектом в службе заказчика ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ», с ноября 2005 года – управляющий проектом на объекте «Золотая Гавань», ввел в эксплуатацию 70 тыс. кв. метров. С февраля 2007 года – генеральный директор ЗАО «УСР «Нулевик».



Женат, сыну два с половиной года.

В 1968 году в соответствии с постановлением правительства СССР в системе Главзапстроя был создан трест «Промстроймонтаж-71», в состав которого входил сваябойный участок, преобразованный в 1977 году в «Управление сваябойных работ № 329». В 1992 году коллективом управления было учреждено ЗАО «УСР «Нулевик», вошедшее через 4 года в состав крупнейшего в России инвестиционно-строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ». Таким образом, в будущем году компания «Нулевик» отметит свое 40-летие.

В настоящее время в ЗАО «УСР «Нулевик» работает более 150 квалифицированных инженерно-технических работников и рабочих. На собственной базе ведется подготовка и переподготовка кадров по наиболее востребованным специальностям.

«Конкуренция на строительном рынке в регионе достаточно высока, – отмечает генеральный директор ЗАО «УСР «Нулевик» Сергей Моцак. – Для того чтобы успешно выигрывать тендеры на проведение работ, в первую очередь мы должны вести строительство с безупречным качеством и строго в соответствии с дого-

От «нуля» и выше...

Закрытое акционерное общество «Управление сваябойных работ «Нулевик» (ЗАО «УСР «Нулевик») занимается работами по забивке свай любого размера и длины, погружению и выемке шпунта, сооружением ростверков, монтажу сборного железобетона и металлоконструкций, устройством буронабивных свай, испытаниями грунтов статическими и динамическими нагрузками, прокладкой инженерных сетей, благоустройством территории после завершения строительства.

ворными сроками. Большую часть заказов мы получаем от холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», но работаем и на других объектах, расположенных в самых разных районах города. Несмотря на конкуренцию, мы поддерживаем партнерские отношения с нашими коллегами, при необходимости помогаем друг другу техникой и рабочей силой».

Территория Северо-Западного региона отличается особыми, зачастую очень сложными грунтами – слабыми и структурно неустойчивыми. При такой геологии строить можно только на сваях, после тщательной геологоразведки, постоянно контролируя качество работ. «Нулевик» располагает всем необходимым оборудованием, в состав компании входит сертифицированная лаборатория для проведения испытаний статическими и динамическими нагрузками. Для гарантии качества такие испытания ведутся на каждом возводимом объекте. Одновременно число объектов, на которых компания ведет строительство, может достигать до пяти-шести.

«Нам часто приходилось работать в крайне сложных геологических и метеорологических условиях, когда сваи буквально «проваливались», техника тонула, – рассказывает Сергей Моцак. – Так, возводя один из объектов на Васильевском острове, столкнулись с тем, что пришлось забивать сваи на глубину 40 метров, а максимальная длина свай составляет 16 метров. Приходилось забив одну, наращивать ее следующей. За это вре-



мя место первого стыка опускалось на 2-2,5 метра, второго – уже на метр-полтора».

Среди наиболее крупных объектов «Нулевика» – жилые комплексы «Золотая Гавань», «Живой Родник», «Гражданка-Сити», «Шуваловский квартал», Юго-Западная ТЭЦ, цеха «Адмиралтейской верфей», автомобильные заводы «Тойота Мотор Мануфэкчуринг Россия», «Дженерал Моторз Авто» и многие другие.

Компания имеет право осуществлять свою деятельность в качестве инвестора, заказчика, генерального подрядчика и субподрядчика. Объемы выполняемых ЗАО работ ежегодно растут. Плановые показатели на нынешний год составляют 210 млн рублей. За два месяца до конца 2007 года осуществлено строительство более чем на 190 млн рублей, что позволяет уверенно рассчитывать на перевыполнение принятого плана.



Собственный парк компании включает базу механизации, несколько бульдозеров, четыре экскаватора (Volvo, Cobelco, Hitachi), шесть сваябойных установок (Liebherr, Yuntan), 12 подъемных кранов. В декабре он пополнится двумя современными финскими сваябойными установками Yuntan-25 (еще две таких установки будут поставлены в июне будущего года). Планируется закупка дополнительно двух экскаваторов и другой техники.

«Приобретение новой техники повысит нашу конкурентоспособность на строительном рынке в структуре крупнейшего в России инвестиционно-строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», – говорит Сергей Моцак. – Мы обеспечиваем высокое качество, а перспективы развития компании видим как в увеличении объемов строительства, так и в расширении сферы деятельности. В будущем году планируем значительно увеличить объем работ по благоустройству территорий вокруг возводимых зданий, осуществлять полный комплекс по прокладке дорог и проездов, озеленение территории, укладку тротуарной плитки, сооружение детских площадок, монтаж малых архитектурных форм. Для этого у нас есть вся необходимая техника, квалифицированные кадры и лицензии. Планируем также в большем объеме заниматься прокладкой инженерных сооружений, водопроводных и канализационных сетей, сетей тепло- и энергоснабжения. Компания развивает все направления работы и планирует в будущем выступать при возведении зданий в качестве генерального подрядчика, выполняя весь комплекс работ, от нулевого цикла до сдачи объекта «под ключ».

В марте нынешнего года компания была аттестована по международному стандарту качества ISO 9001, сейчас ведется работа по подготовке к аттестации по международным стандартам ISO 14001(экология) и OHSAS 18001 (охрана труда).



ЗАО «Управление сваябойных работ «Нулевик»

199397, Санкт-Петербург,
ул. Кораблестроителей, 30,
к. 1, лит. А, тел. (812) 305-56-66,
факс 305-57-50, e-mail: nulevik@mail.ru

Лиц. ГС-2-781-02-26-07826011584-020470-2 от 20.08.2007 ФАС и ЖЖХ

Мы помогаем сделать путь между белым портландцементом и новой продукцией легче

(От идеи – до готовой продукции Вашего производства)



ПОСМОТРИТЕ ПОЧУВСТВУЙТЕ ИСПЫТАЙТЕ

Шаг за шагом мы поможем Вам стать лучшими в своем деле и сократить путь между идеей и ее воплощением.

Мы организуем прямые поставки до Вашего производства в необходимом количестве, в нужное время и нужным способом.

Мы окажем Вам полную техническую поддержку при запуске производственной линии, в процессе производства, а также в модернизации технологии. Вы получите доступ к нашим обширным знаниям в области изготовления бетона. Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы. Звоните нам по телефону в Санкт-Петербурге (812) 346-74-14 или посетите нашу страницу в Интернете www.AalborgWhite.com.

Белый портландцемент – материал, фантастический по своим качествам. С ним можно делать абсолютно все. Задумайтесь над этим. У Вас есть возможность бросить вызов устоявшимся традициям и оставить свой след в эстетической среде будущего. Вместе с AALBORG WHITE®.

Техническая информация:

CEM I 52,5 R

Предел прочности (EN 196)

2-дневный

N/mm² 40

28-дневный

N/mm² 77

Тонкость

cm²/g 3980

Коэффициент яркости (DIN 5033)

% 87

СЗА

% 5

Эквивалент Na₂O

% 0,2

Водорастворимость Cr₆₊

mg/kg <_2



AALBORG WHITE®



КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ

2008

15-19 апреля

Санкт-Петербург
Ленэкспо



международный строительный форум
интерстройэкспо

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

Деловой партнер:  
Генеральный информационный спонсор: 
Генеральный информационный партнер: 
Креативный партнер: 
Генеральный медиа-партнер: 

Уважаемый Василий Дмитриевич! Коллектив ЗАО «Ленстрой-21» сердечно поздравляет Вас с Днем рождения!

Благодаря Вашим профессиональным и деловым качествам, возглавляемая Вами инвестиционно-строительная компания «РАНТ» занимает одно из лидирующих мест на петербургском строительном рынке, реализует новые амбициозные проекты.

Ваша преданность выбранному делу, активная жизненная позиция, лидирующее качество завоевали уважение коллег и представителей государственной власти и доверие партнеров.

Желаем Вам реализации всех поставленных целей, достижения новых высот в бизнесе, счастья, крепкого здоровья и процветания!

Генеральный директор ЗАО «Ленстрой-21»
Р.Т. Тен




“ТЕХНОПАРК ЛТА”

СОВРЕМЕННЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ОКНА ПО НЕМЕЦКОЙ ТЕХНОЛОГИИ




- 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

КОНКУРС

Профессионалов загородного рынка «АФИНА»
Некоммерческое Партнерство
«Ассоциация Загородная Недвижимость»



АФИНА

Номинации конкурса:

- Лучшая строительная фирма года;
- Лучшая инженеринговая фирма года;
- Лучшая ландшафтно-дизайнерская фирма года;
- Лучшая компания по операциям с недвижимостью;
- Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородной недвижимости;
- Лучшая управляющая компания;
- Лучшее комплексное обеспечение рынка загородного строительства;
- Передовые технологии в комплексной застройке пригородных территорий;
- Индивидуальная номинация – лучший менеджер фирмы.

Условия конкурса читайте на сайте Ассоциации www.azn.ru. Заявки на участие принимаются до 5 декабря 2007 года. Торжественная церемония награждения победителей состоится 14 декабря 2007 года в праздничной и уютной обстановке ресторана «Редиссон Сас Ройал Отель» (Невский пр-т, дом 49/2). Приглашаем к участию в конкурсе профессионалов загородного рынка и спонсоров.
Справки по телефону: 717-79-54.

ООО «ПЕТРОЭНЕРГОСТРОЙ»

**ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ
ДО 10кВ**

- Проектирование
- Монтаж
- Испытания и измерения
- Техническое освидетельствование
- Сдача «под ключ»

Санкт-Петербург, В. О. 6-ая линия, 49, лит. А, тел./факс 323-90-96, e-mail: p-energostroy@mail.ru

С 01.12.2007 по 31.01.2008 новогодняя акция:

**ГОД ДВЕ ТЫСЯЧИ ВОСЬМОЙ
С ТЕХЭКСПЕРТ^{ОМ}
— ЗОЛОТОЙ!**

нормативно-технические документы
(ГОСТ, ГОСТ Р, СНиП, СП, ГЭСН, ФЕР, ТЕР, ГН, СанПиН и др.)

нормативно-правовые акты
различных органов государственной власти Российской Федерации

технологическая и справочная информация
(типовые технологические карты, типовые проекты производства работ и материалы, формы строительной документации, словари определений, практика разрешения споров и многое другое)

ПРИБРЕТАЙТЕ ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ

с скидкой 20%

Российская сеть
центров нормативно-технической документации
ТЕХЭКСПЕРТ
{812} 34-784-34 • SPB@CNTD.RU • WWW.CNTD.RU

АКЦИЯ!

**КАЖДОМУ ПОКУПАТЕЛЮ, ЗАКЛЮЧИВШЕМУ ДОГОВОР В НОЯБРЕ,
НА ПОКУПКУ ЛЮБОЙ КВАРТИРЫ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ
СКИДКА ДО 10%!**

• Гибкая система оплаты • Первый взнос от 10 % • Фиксированная стоимость договора • Все рассрочки без увеличения стоимости

ул. БЕРИНГА, 27, 25



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 3 очереди - 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



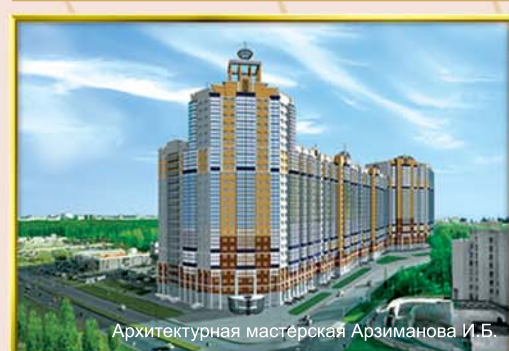
Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей строится большой кирпичный комплекс. В доме находится торговый центр, также будет большой фитнес-клуб.

Сдача по очередям: 2006-2008 гг.

II очередь сдана

Телефон на объекте **974-3670**

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

Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

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