



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

№4(344) 9 февраля 2009 года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

Власть **СТР. 8**

Накануне кадровых перемен в Смольном «Строительному Еженедельнику» удалось пообщаться с главой Комитета по строительству Романом Филимоновым.

МОЖНО И НУЖНО



Бизнес **СТР. 9**

Застой на рынке строительства с избытком компенсируется внутренними разборками среди девелоперов. Новый виток «семейного» скандала – ЛЭК и «Макромир».

«РАЗВОД...»



Город **СТР. 14**

Фундамент подземной части второй сцены Мариинского театра почти готов. Заказчик утверждает, что в 2010 году театр будет построен, несмотря ни на что.

ТЕАТРАЛЬНОЕ ДНО



Трудности товарообмена

В Санкт-Петербурге на рынок выходит компания, которая займется реализацией бартерных квартир. По оценке Сергея Цветкова, генерального директора новой структуры, «в скором будущем до 80 процентов расчетов с контрагентами будет производиться именно недвижимостью». Дело за малым – найти покупателей на такой колоссальный объем предложения. (Продолжение на стр. 2.) ➔

ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ

КРАСПАН

ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ПОСТАВКА, МОНТАЖ

www.kraspan.ru, 375-1112

**Электромонтаж
со стажем**

ЭЛМО

5 лет компании

тел. 716-63-16
www.elmo.su

НФОТЕКА
ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»

- ИНФОРМАЦИОННО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
КОМПЛЕКС КРУПНЕЙШЕГО
ПРОЕКТНОГО ИНСТИТУТА

Санкт-Петербург, Троицкая пл., 3
тел.: 233-4189, 233-2029, 233-2406
www.lenproekt.com

**ОПАЛУБКА
ЛЕСА
АРЕНДА**

ЗАВОД
по производству ОПАЛУБКИ
для МОНОЛИТНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-внедренческая группа

+7 (812) 449 5216
www.capitalstroy.com

**Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ **продаем**

диаметр от 4 до 10 мм

сварные
кладочные **ЛСА** арматурные
СЕТКИ
любых линейных размеров

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

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-02400Г 2. 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



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей





ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 16

Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Какими бы ни были фасады Мариинки-2, их строительство выполнимо к 2010 году!



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 8

6750 USD

за 1 кв. м – во столько оценены офисные помещения, расположенные на трех этажах здания на Невском, 19.

ОПРОС НОМЕРА



Насколько эффективны бартерные схемы в нынешних условиях на строительном рынке?

Алексей Чурюканов, генеральный директор ООО «БалтСтройКомплект»:

– Застройщикам удобны подобные схемы и в том случае, когда у них нет в наличии «живых» денег, а строить нужно. В таких условиях большинство из них готовы предлагать квартиры в строящихся домах на льготных условиях. На данный момент активация бартерных схем может помочь достроить проекты высокой степени готовности, но оказать какое-то заметное влияние на рынок в целом или решить глобальные проблемы застройщиков не в состоянии. Создавать на каждом предприятии подобные структуры нерентабельно: для этого требуются высококлассные специалисты, способные правильно оценить надежность инвестиций в тот или иной проект, провести экспертизу документации и, наконец, превратить квартиры в денежные средства, то есть продать их, осуществляя и юридическое сопровождение сделки. Поэтому не нужно недооценивать сложность данной деятельности.

Александр Брега, генеральный директор инвестиционно-строительной корпорации «Мегалит»:

– До тех пор пока в отрасли снова не появятся «живые» деньги и не активизируются банки, бартер будет, и никуда от этого не деться. Для некоторых компаний это единственная возможная форма взаиморасчетов. Да, это ужасно. Бартер – суррогатная схема расчета, он не оживляет экономику. Да и застройщику это не выгодно. Но такие сделки позволяют хоть какое-то время поддерживать рынок «на плаву».

Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

– Увеличение объемов бартерных сделок в отсутствие ликвидности – это лишь вопрос времени. Отделы взаимозачетов – такая же примета времени, в 90-е годы ни один застройщик не обходился без таких специалистов. Собственно переход исключительно на денежные формы расчетов в новом тысячелетии произошел далеко не сразу, и лишь несколько наиболее крупных застройщиков могли позволить себе такую роскошь.

деньги

Трудности товарообмена

АЛЕКСЕЙ НЕСВИЦКИЙ

Опыт зачетных схем оплаты активно использовался в конце 90-х годов, когда подрядчики выступали в роли соинвесторов строительства, вкладывая материалы и рабочую силу и получая взамен квартиры. Затем подрядчики, как правило, обращались к агентствам недвижимости с целью продажи полученных непрофильных активов.

Такая практика позволила многим компаниям пережить трудные времена и сохранить организационную структуру. В 1999 году в «Строймонтаже» было выделено инвестиционное направление, которое возглавил все тот же Сергей Цветков, вице-президент корпорации. В итоге – более 200 тыс. кв. м проданного жилья и годовой оборот 25 млн USD, сопоставимый с объемами крупных инвестиционно-строительных компаний.

Когда на рынке снова появились деньги, потребность в зачетных схемах отпала. Однако нынешний кризис ликвидности вновь поставил вопрос: что может стать единой универсальной валютой, способной поддержать товарообмен в отрасли? Ответ вспомнился простой и очевидный – квадратные метры.

Первая бартерная

Рынок начал потихоньку реанимировать бартер, потерявший привлекательность в конце 90-х. Одной из первых объявила о переходе на бартерную схему расчетов с клиентами компания «Первая генподрядная». По словам Дмитрия Смородина, генерального директора «Первой генподрядной», рассчитывать продукцией проще, чем деньгами: «Во-первых, это экономия на кредитах, на процентах и на времени получения кредита. Во-вторых, мы позволяем заказчику сократить затраты на реализацию и увеличить объем продаж».

Компания готова принимать в качестве оплаты машины, оборудование, материалы, продукты питания – товары безусловно ликвидные и понятные. Что касается бартерных квартир, то участники рынка отмечают, что сделки с ними непрозрачны, а потому – требуют профессионального понимания технологии таких сделок. По мнению Павла Созинова, вице-президента Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, «проблематика таких сделок очевидна – это "двойные" продажи, когда застройщики и подрядчики продают одни и те же объекты, это занижение цен на аналогичные объекты, выставляемые подрядчиками».

Один из существенных недостатков бартерных схем – демпинг со стороны

владельцев квартир, полученных по взаимозачету. По словам Николая Пашкова, директора по профессиональной деятельности Knight Frank Санкт-Петербург, «бартерная схема хороша для компаний, которые массово занимаются поставкой стройматериалов. Рождена она в первую очередь нехваткой оборотных средств у застройщиков. Одной из проблем такой схемы является то, что поставщик пытается продать квартиру дешевле, чем их продает застройщик, тем самым вступая в конкуренцию с последним».

Аналитики уверены: чтобы избежать всех «подводных камней» при реализации бартерных квартир и уйти от серьезной ценовой коррекции, необходимо участие профессиональных риэлторов, имеющих богатый опыт продаж на первичном рынке.

Дивный новый мир

Основу новой компании «Мир недвижимости», которая будет заниматься реализацией «зачетных» квадратных метров, составили сотрудники дирекции маркетинга и продаж корпорации «Строймонтаж», которая к настоящему времени завершает реализацию квартир в уже построенных домах. «Мы назвали компанию "Мир недвижимости", поскольку ассортимент будет очень широким и разноплановым – мы будем продавать квартиры в домах разного уровня комфорта, разной степени готовности, от разных застройщиков. Все это было бы трудно уложить в восприятие клиентом бренда "Строймонтаж", поэтому мы избежали пересечений», – поясняет Сергей Цветков.



Сергей Цветков, генеральный директор ООО «Мир недвижимости»: «Я лично знаком с десятками предприятий, которые сегодня стали "счастливыми" обладателями квартир и не знают, как их превратить в наличные деньги»



Эксперты признают, что фактически рынок имеет дело с новым агентством недвижимости, которое ориентируется на узкий сегмент рынка. Скорее всего, новая структура будет сотрудничать не только со средними, но и с крупными застройщиками и подрядчиками. По мнению Льва Каплана, вице-президента «Союзпестростроя», «участники рынка находятся сейчас в тяжелейшем финансовом состоянии, связанном с необходимостью погашения кредитов банкам». Поэтому не исключено, что они вынуждены будут заниматься бартером, реализуя его через свои компании.

Временная необходимость

От зачетных схем в нынешней ситуации, похоже, никуда не деться. По словам Алексея Бегунова, генерального директора ООО «АРИН», «бартер может стать одним из ключевых способов достраивать объекты и выполнять обязательства перед дольщиками. Можно предположить, что до 50 процентов "первичного" жилья будет распределяться по бартерным схемам». Важно, чтобы они были прозрачны и не позволяли выходить за рамки закона. Строительный рынок поставлен в очень жесткие условия, и в то время, пока государственные деньги до застройщиков не дошли, а частные инвесторы отсутствуют как класс, бартер может стать эрзац-продуктом для отрасли. Временным и невкусным, однако – необходимым. Очевидно, что при наличии ярко выраженного спроса и предложения услуги компании «Мир недвижимости» будут на рынке востребованы.

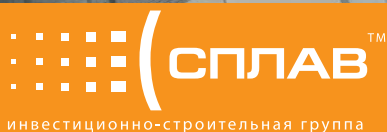


ООО «Архитектурно-строительная группа»
участник инвестиционно-строительной группы «Сплав»

Выполнение функций генерального подрядчика

- общестроительные работы
- монтаж металлоконструкций
- устройство внутренних инженерных сетей
- кровельные работы
- отделочные работы

Лицензия ГС-1-77-01-27-0-7804317498-022929-1



тел./факс: 812. 458.57.56
e-mail: asg-spb@rambler.ru



Строительно-монтажные работы

- Общестроительные
- Монолитный железобетон
- Монтаж инженерных систем
- Усиление конструкций
- Углубление подвалов
- Гидроизоляционные работы



ГС-2-781-02-27-0-7814323500-012891-1 от 20.03.2006 ФАС и ЖХХ

197342, Санкт-Петербург, Белоостровская ул., 20, лит. Б, тел. 295-03-01, факс 295-55-52.
E-mail: adept_92@list.ru

Группа компаний «АДЕПТ»

www.adeptspb.ru



ПАРИТЕМ ГРУПП

- Оказание девелоперских услуг по поиску объектов инвестирования и получению прав на реализацию инвестиционных проектов
- Разработка и согласование градостроительной документации
- Генеральное проектирование объектов
- Выполнение функций Заказчика по проектированию
- Выполнение функций Заказчика по строительству

ГС-2-781-02-26-0-7841360565-019585-1
ГС-2-781-02-27-0-7841360565-019586-1

191028, Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 24, лит. А
Тел.: 404-06-53, 404-06-54, факс 404-06-55 www.paritet-group.com

**ГЕОИЗОЛ
ТРЕЙД**

новейшие решения в гидроизоляции
и строительстве

- Устройство гидроизоляции
- Консультирование проектных работ
- Шеф-надзор строительных работ
- Поставка лучших европейских материалов

Полиуретановые смолы
и акрилатные гели фирмы
Minova Carbotech (Германия)

Анкерные сваи TITAN фирмы
Ischebeck (Германия)

Материалы на цементной
основе фирм VANDEX
(Германия) и THORO (Бельгия)

Гидротехнические шпонки
фирмы Meister Gruppe
(Германия)

(812) 600 22 40

Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 16, лит. А,
Бизнес центр «Астра», 2 этаж
Факс: (812) 600 22 60
e-mail: info@geozol.ru
www.geozoltrade.ru



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА «РОССТРО»

Российско - австрийская
строительная система VELOX

VELOX
СТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

НЕСЪЕМНАЯ ОПАЛУБКА ИЗ ЩЕПОЦЕМЕНТНЫХ ПЛИТ VELOX



ТЕПЛЫЕ КАМЕННЫЕ ДОМА В ДЕРЕВЯННОЙ РУБАШКЕ

(812) 326-29-29, 567-36-23
(81375) 245-24
www.rosstro-velox.ru

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩАЯ
СИСТЕМА VELOX



ДОБРОТНО

Основной конструктивный материал - **экологически чистая** щепоцементная плита VELOX. Она на **95%** состоит из минерализованной древесной щепы, сохраняет лучшие свойства древесины и при этом отличается высокой прочностью. Обеспечивает идеальную звуко- и теплоизоляцию. Она не горит, не гниет, убивает грибок, влагостойка и долговечна.



НЕДОРОГО

Вы экономите на коробке дома более чем **в 2 раза**. При самостоятельном строительстве стоимость коробки до **5500 руб./кв.м.** У подрядчика цена коробки до **8000 руб./кв.м.** Вы экономите на стадии эксплуатации дома. Дома, построенные по технологии VELOX, теплые и добротные. Затраты на отопление уменьшаются на **40%**.



БЫСТРО

Коробка дома из типовых конструктивных элементов собирается всего за месяц. Для этого не требуются особые профессиональные навыки, сложные машины и механизмы. Достаточно аккуратности, бетономешалки или бетононасоса. Традиционные для сравнимых технологий сроки сокращаются в **2,5 раза**.



ПРОСТО

Строить по технологии VELOX очень просто. В ней заложен принцип конструктора. Не требуется профессиональных навыков. **ВЫ СУМЕЕТЕ САМИ ПОСТРОИТЬ СЕБЕ ДОМ.** При этом дом получится добротный и долговечный. Будет служить Вам и вашим наследникам долгие годы.

С новыми проектами – в преддверии юбилея

В ЛЕННИИПРОЕКТЕ до сих пор сохранилась прекрасная традиция, заложенная в годы его основания, – делать работу так, чтобы можно было гордиться результатами своего труда. И это дает им право быть во главе проектно-строительной деятельности города.

Вот и нынче, в предъюбилейный – 84-й год своего рождения, в последнюю пятницу января, подводя творческие и трудовые итоги года, генеральный директор института Юрий Груздев отметил, что год был успешным и позитивным. За прошедший период в городе появилось более 70 объектов, для жилищного строительства институт выпустил свыше 430 тыс. кв. м проектной документации. Это составляет значительную долю вклада в городское жилищное и гражданское строительство.

В прошедшем году успехи института были отмечены наградами, дипломами, грамотами, благодарностями. Так, по итогам IV Всероссийского конкурса среди проектных и изыскательских организаций за прошедший год институт награжден дипломом II степени «За достижение высокой эффективности результатов деятельности организации в современных экономических условиях». Институту был вручен Знак победителя за лучшую проектную и изыскательскую организацию.

В рейтинге популярности и значимости ЛЕННИИПРОЕКТ занимает девятое место среди 150 проектных институтов России. Это очень высокий показатель. Институт был также отмечен Международной Ака-



демией Управления по результатам конкурса «Стратег будущего России», отмечен почетным дипломом ежегодного профессионального конкурса «Строитель года – 2007» в номинации «Архитектурно-строительное проектирование», благодарностью за участие в IV съезде строителей и в праздновании Дня строителя в 2008 году.

Архитекторы, инженеры, сотрудники института ежегодно принимают участие в различных конкурсах, выставках и неизменно занимают призовые места и получают грамоты и дипломы. В конкурсе Санкт-Петербургского Союза архитекторов «Архитектон-2008» одна из пяти представленных работ института – многофунк-

циональное здание со встроенной подземной автостоянкой на Лиговском проспекте – в номинации «Стадия – проект» получила бронзовый диплом смотра-конкурса. Его получил авторский коллектив, возглавляемый главным архитектором проекта Рейзиной.

Дипломами Российской академии художеств был награжден авторский коллектив мастерской № 3 за создание жилого комплекса Санкт-Петербургского горного института. Успехи института были отмечены почетными дипломами 13-й Международной специализированной выставки «Санкт-Петербургский фестиваль цветов и ландшафта».

деление на полузамкнутые группы. В то же время каждая группа участвует в облицовке магистрали. Что тоже традиционно для Санкт-Петербурга. Хорошо решена в проекте система социального обслуживания.

В номинации «Сады, парки и благоустройство территории» в категории «Постройки»

I место и диплом победителя I степени получила работа авторского коллектива во главе с главным архитектором проекта Татьяной Михайловной Карповой за комплексное благоустройство территории Ольгина острова и воссоздания «Сада на Ольгином острове» в Петродворце. Жюри отметили социально-культурную значимость этого проекта – воссоздания сада, – основой которого послужило фундаментальное предпроектное исследование.

II место и диплом победителя II степени получила работа авторского коллектива под руководством главного архитектора проекта Татьяны Михайловны Карповой за ремонтно-реставрационные работы «Проспект Добролюбова – Добролюбовский сад».

Жюри отметило удачное воссоздание планировки конца XIX века в очень значимом месте исторического центра Петербурга.

В номинации «Сады, парки и благоустройство территории» в категории «Проекты»

II место и диплом победителя II степени – за парк Интернационалистов в квартале 20 Купчино награжден тот же авторский коллектив под руководством Татьяны Михайловны Карповой.

По мнению жюри, коллективом проведена важная в социальном плане художественная работа. По существу это преобразование техногенного ландшафта. Преобразование носило культурный характер. Были проведены серьезные исследования по очистке воды и т. д., в результате чего получен прекрасный водный ландшафт.

Авторский коллектив во главе с Татьяной Михайловной Карповой стал призером и в третий раз, получив III место и диплом победителя III степени за благоустройство территории Удельного парка при ФГУ «Федеральный центр сердца, крови и эндокринологии».

В номинации «Школы, дошкольные учреждения, колледжи» в категории «Постройки»

III место и диплом победителя III степени присуждено авторскому коллективу во главе с главным архитектором проекта Михаилом Михайловичем Дерипапой. Члены жюри отметили, что проект этой школы в прошлом году уже получил в городе признание. По мнению жюри, общеобразовательная школа на 33 класса в квартале 7 в Пушкине – удачная реализация современного проекта, соответствующего нынешним нормам.

Всего на конкурс были выставлены 24 работы, заслуженно получившие ту или иную оценку.

Дипломированные работы можно посмотреть на сайте ЛЕННИИПРОЕКТА www.lenprojekt.com

КОММЕНТАРИЙ

Юрий Павлович Груздев, генеральный директор института:

– Мы впервые в этом году для оценки выставили не только проекты, но и постройки. Это придало интерес конкурсу. На мой взгляд, конкурс в этом году был ярче. Появились более интересные работы, стала более подробной по ряду причин готовность материалов. Это тянет за собой иное, серьезное, отношение к подаче любой архитектурской работы в КГА. Кроме того, застройщик стал требовать подачу материала в другом формате. Все эти факторы дисциплинируют разработчика, вынуждают по-другому относиться к характеру своих работ.

Следующий год для института будет особенным – ему исполняется 85 лет. К нему все специалисты ЛЕННИИПРОЕКТА готовятся с особым воодушевлением. И есть полная уверенность, что институт, работоспособность которого проверена годами, выдержит очередное испытание временем.

МАРИАННА РАХМАН

Двойной подарок в день рождения

В институте сложилась еще одна традиция – проводить смотры-конкурсы внутри организации на лучший проект и постройку прошедшего года. В проведении таких мероприятий есть особый смысл. Он дает право каждому участнику показать свои способности и талант проектировщика, инженера, дизайнера.

В жюри конкурса вошло семь человек: три приглашенных известных архитектора – Ю.И. Курбатов, Е.М. Рапопорт, О.С. Романов, – а также архитекторы института Ю.П. Груздев, В.Ф. Акутин, В.В. Попов и М.И. Лапшина.

В этом году на церемонию награждения для профессионального анализа проектов приглашен доктор архитектуры, профессор Юрий Курбатов, являющийся председателем жюри конкурса.

Он отметил, что жюри работало с большим удовольствием, очень дружно. Не остался без внимания ни один проект, представленный на конкурс.

В итоге жюри приняло решение распределить призовые места следующим образом.

В номинации «Жилые комплексы» в категории «Постройки»

I место и диплом победителя I степени за жилой комплекс в квартале 31 южнее реки Волковки присуждены авторскому коллективу во главе с заслуженным архитектором РФ Юрием Павловичем Груздевым, главным архитектором проекта Павлом Михайловичем Васильевым.

Члены жюри назвали удачной объемно-пространственную композицию квартала, в котором доминируют коридорообразные пространства, открытые к воде. Их динамика и пульсация поддержаны динамикой архитектурных форм, высотность которых нарастает к зоне контакта земли и воды.

II место и диплом победителя II степени получил авторский коллектив во главе с главным архитектором проекта, почетным архитектором России Георгием Филипповичем Витовичем. Награда присуждена за жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Петергофское шоссе, 17, корп. 1-4. Жюри отметило, что данный проект восполнил нехватку доминант, формирующих фокус объемно-пространственной композиции в современных жилых комплексах. «Композиция дома 17, – сказал председатель жюри, – это мощная скульптурная форма, которая вступает в напряженный диалог с пространством и окружающими

объектами. Впадина главного фасада – результат внедрения внешнего пространства в объем. Здание как бы опирается на пространство и хорошо держится в этом пространстве».

В номинации «Жилые комплексы» в категории «Проекты»

II место и диплом победителя II степени присуждены авторскому коллективу во главе с главным архитектором проекта Лидией Вениаминовной Шмыткиной за жилой комплекс в городе Тихвине. Главными элементами выразительности этих простых двухсекционных трехэтажных домов стали крыши, внушающие представление о надежности, долговечности и защищенности жилого дома.

В номинации «Многоэтажные жилые дома» в категории «Постройки»

I место, диплом победителя I степени получил авторский коллектив во главе с главным архитектором проекта Галиной Яковлевной Шляховой за жилой дом для сотрудников аппарата Конституционного суда РФ на улице Савушкина, 77, лит. А.

Жюри понравилась работа. Они признали уместной П-образную объемно-пространственную композицию 15-этажного дома, обращенного главным фасадом к улице Савушкина и Большой Невке. В зоне довольно «рыхлая» застройки это здание воспринимается уже некоторым фокусом, претендующим на объединение элементов среды в целостности. «Лаконичный язык с очень деликатными ссылками на неоклассику», – заметили члены жюри.

II место и диплом победителя II степени за жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания в квартале 51 СПЧ, корпус 8-А, присвоено авторскому коллективу под руководством заслуженного архитектора РФ Михаила Владимировича Сарри.

Члены жюри отметили в работе удачные поиски выразительного языка. В объекте угадывается едва заметный акцент неоклассицизма в европейском постмодернизме. Очень интересен цилиндр одного из фасадов, образованный жилыми комнатами, напоминающий колонну. Агтик, по мнению жюри, мог бы быть более значительным по высоте. Юрий Курбатов отметил, что такое решение, когда жилые комнаты образуют колонны, – это не только работы западных архитекторов. «В них есть свои генетические корни», – с гордостью добавил он и привел в качестве

примера работы А.И. Гегелло. Эту традицию, считает архитектор, стоит продолжать.

III место и диплом победителя III степени получил авторский коллектив во главе с главным архитектором проекта Еленой Владимировной Клоковой за 15-этажный жилой дом со встроенными помещениями на улице Нахимова, 3, корп. 2. Были отмечены удачная пластика и завершение дома.

В номинации «Многоэтажные жилые дома» в категории «Проекты»

II место и диплом победителя II степени получил проект 10-этажного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Наличная улица, 30, корп. 2, лит. А. Авторский коллектив во главе с главным архитектором проекта Галиной Яковлевной Шляховой.

Жюри отметило удачное размещение жилой группы в уже сложившемся фокусе этого квартала. Безусловно, наличие этого фокуса повлияло на скульптурность объема. Жюри понравился язык минимализма с явной ссылкой на архитектуру авангарда. Но при этом председатель жюри отметил, что это «не повторение авангарда. Что-то другое».

В номинации «Планировка и застройка кварталов, инженерная подготовка и межевание территории»

I место, диплом победителя I степени присуждено работе авторского коллектива во главе с заслуженным архитектором РФ Михаилом Владимировичем Сарри. Это проект застройки квартала в границах Коломяжского проспекта, проспекта Испытателей, Богатырского проспекта, полосы отвода железной дороги.

Жюри отметило, что это очень сложный участок, где стыкуются крупные жилые массивы, магистрали, Удельный парк. Что очень важно, контекст и градостроительное положение определили центрическую объемно-пространственную композицию застройки. Есть центр, окруженный дугообразными пространствами. Члены жюри посчитали удачным связь места, контекста влияния на планировку и на архитектуру этих зданий.

III место и диплом победителя III степени присуждено авторскому коллективу во главе с почетным архитектором России Николаем Антоновичем Афошиным за эскизный проект застройки квартала 15, участок «Северная долина».

По словам Юрия Курбатова, членам жюри понравилась уместная интерпретация традиционного зонирования жилой среды, ее раз-



Специалисты КУГИ проинспектировали Апраксин двор и уличной торговли там не обнаружили. Однако, судя по всему, мы имеем дело с объективными трудностями «переходного периода»... на улице Руставели.

↑ В России в 2008 году введено в эксплуатацию 765,6 тыс. квартир общей площадью 63,8 млн кв. м, что на 4,5% больше показателя предыдущего года. Среди субъектов РФ наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области (12,2% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом), в Краснодарском крае (6%), Москве (5,1%), Санкт-Петербурге (5%), Республике Башкирия (3,7%), Республике Татарстан (3,5%), Тюменской области (3,4%), Челябинской области (3,2%), Ростовской области (3,1%), Свердловской области (2,7%), Новосибирской области (2,2%).

↑ Около 144 тысяч жителей Петербурга получили субсидии и компенсации на оплату жилищно-коммунальных услуг в 2008 году. Эти выплаты представляют собой адресную помощь для граждан с невысоким уровнем дохода. Субсидии и компенсации перечисляются в денежной форме на счета граждан при отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение. Они предоставляются в соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

↓ Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ» в ходе депозитного аукциона на Санкт-Петербургской валютной бирже разместила 15 млрд рублей временно свободных средств на банковских депозитах. По итогам аукциона фактический объем размещения составил 15 млрд рублей, срок договора банковского депозита – 27 дней. На момент окончания аукциона были поданы заявки от 14 уполномоченных банков на сумму 36,953 млрд рублей. Минимальная ставка, указанная в заявках уполномоченных банков, составила 8,5% годовых, максимальная – 16,01% годовых.

Бизнес СТР. 11

круглый стол

Кто диктует условия игры на рынке коммерческой недвижимости в условиях кризиса?

« НАСЫЩЕНИЕ ОТ КРИЗИСА

Тематическое приложение СТР. 17

технологии и материалы

От надежности фундамента зависит долговечность и эксплуатационные характеристики сооружения. Поэтому «мелочей» в фундаментных работах быть не должно.

« ОСНОВАТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

SetiCity DEVELOPMENT ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА:

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж

РАССМОТРИМ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:

- Земельных участков под строительство жилья
- Инвестиционных проектов (в т.ч. реконструкция)
- Имущественных комплексов

Лицензия Д 835060 от 09.04.2007г. ГС-2-781-02-27-0-7810212380-017655-1

SetiGroup investor@seticity.ru **Тел.: 33-55-111** (доб. 3363)

Новое строительство 2 этажа

Общая площадь 947 кв. м.
Площадь земельного участка 2352 кв. м
Электричество 208 кВа

Готовность под чистовую отделку (июль – сентябрь 2008 г.)
Назначение: ресторан, клуб, магазин, банк, представительство.

- Дунайский пр., пересечение с Бухарестской ул.
- Богатырский пр. (восточнее дом 2 по пр. Испытателей)
- пересечение пр. Маршала Жукова с ул. Маршала Казакова
- ул. Савушкина (рядом с заправкой Neste)
- пересечение Тихорецкого пр. с Северным пр.

Аренда от 1500 руб./ кв. м. / месяц
Продажа от 120 000 000 руб.

Тел. 320-49-10

лиц. ФАС и ЖКХ ГС-2-781-02-27-0-7810497224-023456-1 от 22 января 2008 г.

БЭСКИТ®

*16 лет
экспертной деятельности*

Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций и фундаментов

Проектирование
капитального ремонта, реконструкции и нового строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru

Лиц. ГС-2-781-02-28-0-7811015522-025020-1 от 25.04.2008



КАДРЫ

Кадровые перемены без «двойного дна»

Разговоры о предстоящих серьезных переменах в Смольном шли давно. Предсказывались разные варианты, кто кого сменит на каком посту. До последнего заседания правительства точных ответов не давал никто, даже сама губернатор Валентина Матвиенко.

Наталия Тимофеева

«Сплоченная команда единомышленников», – так называет своих коллег г-жа Матвиенко. В основном в неизменном составе они работают уже 5 лет, и, по признанию градоначальницы, просто «пришло время» для некоторых перестановок.

Это позволит применить способности человека, наработанные на одной должности, в несколько другой сфере, дать дорогу молодым. А слухи и поиски «двойного дна» – ни к чему.

Со стройки – к выборам

С поста вице-губернатора и главы администрации губернатора Петербурга ушел Виктор Лобко – один из старейших членов правительства, который работает в Смольном с 1998 года и начинал еще в составе предыдущего руководства. С ним, по признанию г-жи Матвиенко, «ушла целая эпоха». Но тут ничего не поделаешь – возраст берет свое. Тем не менее г-н Лобко останется советником губернатора.

На его должность, как ожидается, будет назначен вице-губернатор Александр Вахмистров, который на данный момент курирует строительный блок. В его случае это, наверное, самая серьезная смена рода деятельности из всех произошедших перестановок. Первоочередная задача г-на Вахмистрова – обеспечить проведение муниципальных выборов, которые намечены на 1 марта. Следующий шаг – возможные перемены в структуре управления администрацией губернатора, в структуре управления комитетами и районными администрациями. Глава города высоко оценила менеджерские и административные способности г-на Вахмистрова, а также его опыт, который, по словам губернатора, будет полезен на новой должности.



Цитата

Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Теперь я буду заниматься несколькими иными вопросами, но работа понятна и знакома.



Политика продолжится

Освободившуюся должность вице-губернатора, отвечающего за строительный комплекс, может занять глава Комитета по строительству Роман Филимонов. Его опыт и «школа, которую он прошел в строительстве и на государственной службе», по признанию губернатора, позволит успешно справиться с новыми, более широкими, задачами. Г-н Филимонов работает в Комитете по строительству с 2004 года, а с 2005 года возглавляет ведомство.

Сам г-н Филимонов уверяет, что менять политику, которой придерживался г-н Вахмистров, не собирается, и как для горожан, так и для строительных организаций все останется по-прежнему и будет подчинено главной цели – «преобразованию Петербурга и превращению его в город с европейскими стандартами».



Цитата

Роман Филимонов, председатель Комитета по строительству администрации Петербурга:

– Это очень ответственная должность, и для людей моего возраста и с моим опытом – достаточно тяжелое бремя и тяжелый труд.



На уровень выше

Еще один вице-губернатор, на этот раз курирующий сферу жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и энергетики, Александр Полукев, пошел на повышение. По личной просьбе полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном Федеральном округе Ильи Клебанова, которую поддержала губернатор, г-н Полукев отправится на работу в полпредство. Сейчас вице-губернатор в отпуске, а с 16 февраля приступит к исполнению новых обязанностей.

Снова свободная должность вице-губернатора – и снова возможное назначение. В данном случае по служебной лестнице может продвигнуться председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) Алексей Сергеев. Несомненный плюс для него – опыт работы с 2004 по 2006 год на посту главы администрации Калининского района, а также то, что часть вопросов составляли сферу его деятельности в КЭРППиТ.

КЭРППиТ же возглавит, как ожидается, генеральный директор ОАО «Корпорация «Аэрокосмическое оборудование» Сергей Бодрунов. По собственному признанию, его первоочередная задача – не допустить сложностей на крупных промышленных предприятиях города.

Роман Фили-

монов имеет

все шансы

стать самым

молодым ви-

це-губерна-

тором Санкт-

Петербурга



Без главы из-за произошедших изменений остался лишь Комитет по строительству. Исполнять обязанности председателя временно будет первый заместитель Николай Крутов. Однако г-н Филимонов видит много достойных кандидатур на пост председателя как в госструктурах, так и в бизнес-среде. Имен, тем не менее, он называть не стал.



КОММЕНТАРИЙ



Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж»:

– Валентина Ивановна неоднократно подчеркивала, что те условия, которые сегодня создаются для строительного комплекса (генплан, регламенты, нормы и прочее), призваны обеспечить его системную работу – «по шаблону» в хорошем смысле. Вахмистров это создал и, очевидно, для дальнейшей работы в этих условиях у Александра Ивановича явно превосходящий потенциал. С этой точки зрения его уход на более ответственную и, наверное, более интересную должность вполне оправдан.

Понятно и то, что лучшим кандидатом на освобождающееся место «строительного» вице-губернатора является Роман Филимонов – человек, который прекрасно себя зарекомендовал, хорошо разбирается в отрасли и, в общем-то, сам принял большое участие в создании действующих норм, правил и регламентов. Так что перестановка будет без «переходных» периодов.



КОММЕНТАРИЙ



Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– Пост главы администрации, на мой взгляд, – достойное место для Александра Ивановича. Строители уважают его как профессионала и человека высокой порядочности. Как представитель строительного сообщества скажу, что, с одной стороны, жалко терять в лице Александра Ивановича досконально знающего отрасль профессионала и понимающего партнера в переговорах между бизнесом и властью. С другой стороны, есть надежда, что вновь назначенный Р.Е. Филимонов будет продолжать линию Вахмистрова, и его видение перспектив развития строительного рынка Петербурга будет способствовать его развитию и процветанию. Как представителю строительной отрасли, мне также интересно глядящее назначение главы Комитета по строительству – ведомства, осуществляющего оперативную, нежели стратегическую, деятельность, влияющую на состояние отрасли.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ



Международное рейтинговое агентство Moody's понизило корпоративный рейтинг группы компаний ЛСР (Санкт-Петербург) с В1 до В3, а также рейтинг компании по национальной шкале с А2.ru до Ваа2.ru. Изменения вызваны нестабильностью рынка недвижимости в России и необходимостью для компании завершить начатые проекты при падающем спросе. Кроме того, у Moody's вызывает опасения зависимость ЛСР от возможного рефинансирования долгов

местными банками, а также то, что компания нуждается в наличности для достройки цементного завода и жилья. В качестве положительных факторов удержания рейтинга аналитики Moody's называют то, что компания включена в список системообразующих предприятий, что гарантирует ЛСР получение финансовой поддержки от государственных банков. При этом группа ЛСР произвела выплату дохода по первому купону облигаций серии 02 в размере 243 370 166,4 рублей в полном объеме. Это чет-



вертый облигационный займ группы ЛСР, который был размещен в августе 2008 года, объемом 5 млрд рублей. Облигации ОАО «Группа ЛСР» серии 02 включены в котировальный список «Б» ЗАО «Фондовая биржа «ММВБ». Как сообщается в материалах компании, решение принято на основании заявления эмитента от 30 января 2009 года.



С 1 февраля ОАО «Объединение 45» снижает цены на товарный бетон и строительные растворы. Снижение стоимости бетоно-

растворных смесей составило в среднем около 22%, а на некоторые бетоны низких классов – до 30%. В стоимость товара включена и цена доставки внутри КАД. Пересмотр ценовой политики связан с общим снижением стоимости цемента, щебня, песка.



Компания «Бин Вест» (группа «Базис-А») планирует создать в Петербурге производство металлоконструкций, инвестируя в него 120 млн рублей. На участке площадью 28,37 тыс. кв. м

появится одноэтажное здание общей площадью 15 тыс. кв. м, в котором будет размещено производство. Планируемый объем производства составит 200 т изделий в месяц.



«Альфа-Банк» изменил условия по ипотечным кредитам. С 11 января 2009 года процентные ставки по кредиту на приобретение квартир на вторичном рынке возросли на 1,1-1,3% годовых в рублях и на 0,3-1,0% годовых в долларах и составили 19,4-23,8% годовых в руб-

лях и 14,4-18,6% годовых в долларах. Минимальный размер первого взноса увеличился до 30% (ранее – 20%). Процентные ставки по кредиту на приобретение жилого дома (коттеджа) возросли на 1,2-1,3% годовых в рублях и на 0,3-1,0% годовых в долларах. В настоящее время ставки по кредиту составляют 20,9 – 24,4% годовых в рублях и 15,9 – 19,0% годовых в долларах. Минимальный размер первого взноса увеличился до 40% (ранее – 35%). Банк возобновил рефинансирование ипотечных кредитов, выданных в других банках.

объезд

Кризис социальной инфраструктуре не помеха

НЕСМОТЯ НА ФИНАНСОВЫЕ ТРУДНОСТИ И СЕРЬЕЗНОЕ СЕКВЕСТИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО БЮДЖЕТА, В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОДОЛЖИТСЯ ПРОГРАММА МОДЕРНИЗАЦИИ БИБЛИОТЕК И РАЗВИТИЯ СЕТИ КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ.

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

Время читать

Лидером по количеству модернизированных библиотек является Василеостровский район, который губернатор Петербурга Валентина Матвиенко посетила в ходе очередного объезда. Из десяти учреждений шесть уже отремонтированы и переоснащены в прошлом году, работы в остальных планируется завершить в этом году. До 2011 года в рамках городской Программы модернизации общедоступных библиотек Петербурга, на которую планируется потратить более 1 млрд рублей, предполагается превратить все библиотеки в современные культурно-досуговые комплексы. Примерами могут служить Центральная районная библиотека им. М.В. Ломоносова на улице Нахимова и детская библиотека в переулке Каховского. После капитального ремонта в учреждениях появились конференц-залы с мультимедийным оборудованием, компьютерные классы, системы видеонаблюдения и контроля доступа, а также радиочастотные противокражные системы. Важно, что модернизированные библиотеки становятся доступными и для маломобильных групп населения. По данным Комитета по культуре, в 2009 году на модернизацию и комплектование подведомственных комитету библиотек выделено 50 млн рублей – на 7 миллионов больше, чем в 2008 году.

ДК вернули молодость

Еще один важный культурный объект – Дом молодежи Василеостровского района – самый крупный среди подобных учреждений районного масштаба. Он разместится в бывшем ДК «Гавань» на Большом проспекте В. О. на площади 4,6 тыс. кв. м. Ремонт начался в ап-



До 2011 года предполагается превратить все библиотеки в современные культурно-досуговые комплексы

реле 2008 года и будет закончен, как ожидается, в мае 2009 года, ко Дню города. Комплекс станет своеобразным подарком новому поколению Северной столицы в Год молодежи.

В реконструкцию и приспособление здания уже вложено 111 860 тыс. рублей. В том числе произведен капитальный ремонт кровли с утеплением, ремонт фасада, установлены новые окна и двери, заменены системы водоснабжения и канализации, система энергоснабжения. Отремонтированы все помещения первого этажа, многофункциональный концертный зал, гримерные, частично отреставрирован Голубой зал и лестничная клетка. Работы проводятся под надзором Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), поскольку здание

является памятником регионального значения. В 2009 году на комплекс предполагается потратить еще 60 млн рублей. По словам г-жи Матвиенко, вероятно, потребуется выделение дополнительных средств на дооборудование зрительного зала в новом учреждении, в частности, на покупку кресел, и это, несмотря на тяжелые времена, скорее всего, будет сделано.

ЦИТАТА

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Несмотря на кризис, мы не снизим объемы выделяемых средств на финансирование модернизации и укомплектование библиотек, а также на развитие иной социальной инфраструктуры.

объезд

ГАРАЖИ ПОПАДУТ ПОД БЛАГОУСТРОЙСТВО

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

Новый квартал на Капитанской улице между Морской набережной и улицей Кораблестроителей на Васильевском острове, где сформирована новая зона повышенной комфортности, – пример кардинально преобразившейся территории.

За два последних года здесь за счет инвесторов, построивших жилые дома, а также на средства городского бюджета полностью реконструирована существующая планировочная структура среды, создана система мощеных пешеходных дорожек и заасфальтированы новые подъезды с учетом безопасности жителей и максимального сохранения зеленых насаждений, устроены газоны и цветники, установлено освещение, детские площадки, урны. Общая площадь работ – более 2 га, затраты – порядка 13 млн рублей. Особенно хорошо новый квартал играет на контрасте с расположенными на Морской набережной гаражами: сотни железных конструкций находятся не в самом хорошем состоянии. Однако, как пообещала губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, преобразиться Васильевский остров продолжит и дальше. В частности, территория гаражных комплексов будет реконструирована. Владельцам гаражей, по словам г-жи Матвиенко, предложено объединяться и строить современные автостоянки, а договора аренды на землю под существующими сооружениями продлеваться не будут. Территорию под стоянки город предоставляет бесплатно, без отчислений на инфраструктуру.

«В прежнем виде гаражные стоянки оставаться не могут. Стыдно видеть их на фоне нового квартала», – добавила губернатор.

Напомним, законопроект «О гарантиях прав граждан – владельцев гаражей на коллективных автостоянках в Санкт-Петербурге», призванный защитить права владельцев гаражей, территорию под которыми предполагается реконструировать, будет рассмотрен Законодательным собранием Петербурга в нынешнем парламентском году. Летом 2008 года обсуждение документа не состоялось, поскольку предполагалось оценивать стоимость сносимых объектов исходя из дальнейшей судьбы земельного участка. Документ предполагает выплату компенсации владельцам сносимых гаражей в размере балансовой стоимости в случае, если сумма выдается наличными деньгами, и в размере рыночной стоимости, если средства вкладываются в строительство паркинга.

закон

Разумный компромисс

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

Законодательное собрание приняло в третьем, окончательном чтении законопроект «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (41 голос «за» при одном «против»).

Как сообщил председатель Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Сергей Никешин, работа по внесению поправок в документ, которые несут редакционный, или юридико-технический характер, проводилась совместно с Комитетом по градостроительству и архитектуре. 17 поправок подготовлено комиссией, 12 – КГА. В итоге к третьему чтению были подготовлены 24 согласованные поправки в текстовую часть и одна поправка – в графическую. Отметим, что наиболее существенная поправка касается уста-

новления особого режима хозяйственной деятельности на территории защитной парковой зоны Пулковской обсерватории, где запрещается любое капитальное строительство, нарушающее этот режим.



МНЕНИЕ

Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Я не скрываю своего удовлетворения, потому что так уж получается, что я меняю свое место работы, и вот некой определенной финишной точкой моей деятельности является принятие трех законов, основных, толстых, больших, подробных, – Генерального плана, ПЗЗ и закона об охранных зонах. Конечно, это колоссальный успех правительства города, всех тех, кто ра-

ботал над этими законопроектами. Сегодня создана законодательная база для развития нашего города, и задача уже 2009 года, которую я поставил перед профильными комитетами, – усовершенствовать нормативную базу под этими законами, чтобы как можно меньше было бюрократии, как можно меньше административных барьеров, упростить процессы согласования в полной мере.



МНЕНИЕ

Юлия Киселева, председатель КГА:

– Надеюсь, что документ в кратчайшие сроки будет опубликован и вступит в силу, и в сочетании с Генеральным планом и законом об охранных зонах в городе будет действовать четкая и прозрачная процедура гра-

достроительного развития и хранения культурного наследия. Конечно, нет пределов совершенству. Принятый закон во многом устраняет нарушения, отмеченные прокуратурой, в том числе и относительно земельных участков, находящихся в разных территориальных зонах, тем более что федеральное законодательство не распространяет эту норму на ранее созданные объекты.



МНЕНИЕ

Владимир Аврутин, заместитель генерального директора ЗАО «Петербургский НИПИГрад»:

– Самое главное, что Правила землепользования и застройки приняты и приняты с поразительным единодушием, хотя сам процесс обсуждения и согласования



проходил достаточно сложно, но в промежутке между первым и третьим чтениями удалось найти разумные компромиссы, самые одиозные доминанты убрали, и по текстовым моментам в процессе совместной работы с депутатами был найден компромисс. Конечно, документ несовершенно, у всех будет масса сложностей в процессе его применения, но найден разумный компромисс бизнеса, власти и общества, и это очень радует.



МНЕНИЕ

Сергей Малков, заместитель председателя Комиссии по городскому хозяйству и земельным вопросам:

– Мы отказались от понятия «локальной доминанты», но полностью исключить превышение высотности над фоновой застройкой нам не удалось, хотя высота многих объектов была значительно снижена. Как они впишутся в архитектурный облик города, большой вопрос, и таких

«звездочек» на карте города больше 100. Это решение является результатом компромисса. Давление инвесторов было непрерывным – на последнем заседании комиссии их представителей было в три-четыре раза больше, чем членов комиссии. Я хочу отметить жесткую позицию, которую занял вице-губернатор Вахмистров при обсуждении законопроекта, – многие претензии инвесторов были отмечены. Что касается ЛЭК, то после встречи президента с патриархом по поводу «Империала» у городского правительства должно хватить мужества сохранить ограничения, заложенные в ПЗЗ.

МНЕНИЕ

Борис Вишневский, член политсовета партии «Яблоко», обозреватель «Новой газеты»:

– Я очень доволен, что документ принят. Лучше такие Правила, чем никакие. Одним из серьезных недостатков ПЗЗ является отсутствие в них перечня зеленых насаждений общего пользования, который должен быть их составной частью.



сделка



ПРОЩАЙ, «СТРОГАНОВСКИЙ»!

Наталья Бурковская

Василий Сопромадзе не сумел договориться с городом о совместной реализации бизнес-центра «Строгановский» и теперь продает единым лотом часть здания на Невском, 19. В сделке участвуют и давние партнеры бизнесмена – американская компания Monte Vista. Цена предложения – 8 млн USD за 1185 кв. м.

Эксклюзивный контракт на продажу бизнес-центра получила компания Vesar. Со слов Алексея Лазутина, директора по коммерческой недвижимости Vesar Realty Group СПб, партнеры приняли решение о продаже активов 5 февраля.

Стоимость офисных помещений составила 6,75 тыс. USD за 1 кв. м. Это весьма интересная цена за офисные площади в центре города. На растущем рынке коммерческой недвижимости данная часть здания оценивалась в 11 млн EUR. Однако в нынешних условиях даже такой большой дисконт не произведет должного фурора. Хотя специалисты считают, что объект вызовет интерес.

На сегодняшний день бизнес-центр заполнен арендаторами, и большинство из них имеют договор аренды, фиксированные в долларах, причем гораздо выше, чем средневзвешенные ставки по району. Алексей Лазутин уверен, что лучше объекта для инвестиций и частных вложений сейчас не найти. Кроме того, эксперт говорит, что партнеры приняли решение избавиться от актива, так как собираются выйти из бизнеса, связанного с недвижимостью. Такое решение г-н Сопромадзе принял после нескольких неудачных попыток договориться с городом. Достаточно вспомнить, что КУГИ поставил перед предпринимателями условие – расселить арендаторов «Строгановского», перед тем как выставлять здание на торги единым лотом, и именно тогда бизнесмен потерял всякий интерес к проекту.

Основная причина сделки, по словам аналитиков, кроется в стремлении разойтись миром и переправить данные средства на другие проекты. Василий Сопромадзе не раз заявлял, что намеревается в ближайшее время сосредоточиться на проектах в Британии. Что же касается американской компании, то она не планирует продолжать бизнес в Петербурге и вообще в России без участия Сопромадзе.

Партнеры потратили много времени на переговоры между собой и теперь, когда договоренность достигнута, планируют продать здание быстрее. Вполне вероятно, что это приведет к снижению цены.

СПРАВКА



Василий Сопромадзе почти год боролся за «объединение» городской и частной недвижимости. В марте прошлого года он предложил КУГИ рассмотреть возможность совместной продажи «Строгановского». По его словам, город терял возможность заключить прибыльную сделку и сдавал площади бизнес-центра в аренду по баснословно низкой цене. КУГИ признало, что первый этаж сдается по заниженной ставке – 800 USD с квадратного метра в год. Однако совместная сделка так и не состоялась. По словам чиновников, в городе существует «собственная методика определения арендной ставки», которой они четко придерживаются. По мнению Сопромадзе, город потерял свыше 17 млн USD.



ЦИТАТА

Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:

– В настоящее время доступных кредитных ресурсов для приобретения дорогостоящих объектов нет. Поэтому если и происходят сделки, то покупка осуществляется за счет собственных средств компаний или частных лиц. Покупателей сейчас интересуют объекты, отличающиеся высокой доходностью, уникальным расположением и незавышенной ценой. Также немаловажным фактором является консолидация прав на объект недвижимости в одних руках. В данном случае главным козырем этого объекта является локация. Возможно, топовое местоположение объекта «перекроет» и два других фактора – продажу части здания и высокую стоимость. Хотя можно предположить, что сроки продажи этого объекта будут весьма внушительны.



интервью

Роман Филимонов: Эту работу ВЫПОЛНЯТЬ МОЖНО И НУЖНО

НАКАНУНЕ КАДРОВЫХ ПЕРЕСТАНОВОК В СМОЛЬНОМ «СТРОИТЕЛЬНОМУ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКУ» УДАЛОСЬ ПООБЩАТЬСЯ С ГЛАВОЙ КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РОМАНОМ ФИЛИМОНЫМ.

БЕСЕДОВАЛ АЛЕКСЕЙ ВИНОГРАДОВ

В условиях напряженного рабочего графика Романа Евгеньевича интервью получилось предельно сжатым, но информативным.

– Роман Евгеньевич, согласно официальным прогнозам, в 2009 году в Санкт-Петербурге будет возведено порядка 2 миллионов квадратных метров жилья. Что позволяет делать такие выводы?

– План по вводу квадратных метров жилья составляется на год. Мы подвели черту по итогам ввода прошлого года, и у нас по срокам действия постановлений должно быть сдано 3,2 миллиона квадратных метров. Тем не менее, мы, понимая состояние строительной отрасли, учитываем поправочный коэффициент, и это позволяет нам утверждать, что в 2009 году будет не менее 2 миллионов квадратных метров жилья.

– На более дальний срок планы есть?

– Учет постановлений ведется вплоть до 2012-2013 года. Безусловно, у нас есть прогнозы и на 2010 и 2011 годы. Мы анализируем их в зависимости от итогов текущего года, принимаем во внимание, какие постановления были перенесены на более дальний срок. Сейчас планы ввода жилья фактически корректируется ежеквартально. Поэтому озвучивать какие-то конкретные цифры на столь далекий срок пока рано.

– Город предложил строительному комплексу помощь. Одна из форм – покупка инженерно подготовленных территорий. Есть ли желание продавать землю?

– Конечно. На днях Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» представила нам порядка семи участков. Но это не значит, что мы будем покупать именно их. Нам эта информация нужна, чтобы проанализировать, что есть у застройщика, оценить и понять, сколько такая земля может стоить и насколько актуально проводить подобные конкурсы. В итоге мы поняли, что такие конкурсы нужны. Ресурсы у застройщиков есть. И мы дали свои рекомендации, чтобы они готовили градостроительную документацию. После внесения изменений в городской бюджет будем объявлять такие конкурсы. Первые тендеры, скорее всего, пройдут в марте.

– Могли бы Вы прокомментировать предложение федерального правительства дать право субъектам Федерации формировать цену квадратного метра при закупке жилья для госнужд?

– Пока это проработки. Какого-то документа, дающего регионам право увеличить выкупную цену, на сегодняшний день мы не имеем. Пока что на ближайшем конкурсе город будет приобретать жилье по цене 47,3 тыс. рублей. На сегодня увеличен процент предоплаты: 70 процентов застройщик получает сразу, 20 процентов – при 90-процентной готовности дома и 10 процентов – после ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, застройщик получает деньги в процессе строительства.

Если конкурс не будет поддержан застройщиками, мы попросту будем возводить на эти деньги бюджетное жилье. Ведь все дело во времени. Когда остро необходимо предоставить квартиры ветеранам, мы не можем рисковать и терять время на проведение новых конкурсных процедур. Мы объявили одну процедуру на 1,5 месяца, потом объявили другую еще на 1,5 месяца. В общей сложности потеряли 3 месяца. Мы не процедурный комитет, нам нужны квартиры для расселения горожан.

– Каково Ваше мнение по поводу возвращения строительной отрасли к бартерным схемам?

– На встречах с Ассоциацией «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» и Союзпетростроем я говорил о том, что по возможности необходимо исключить бартерные схемы. Продать квартиру может девелопер. Но по поводу того, что эту квартиру сможет реализовать подрядчик, есть большие сомнения.

Давайте вспомним 1998 год, когда бартерные схемы присутствовали практически везде: продавались долги, выполненные работы менялись на квартиры. Что мы имели? Мы имели задержку зарплаты более 3 месяцев в некоторых организациях, те же бартерные схемы использовались при уплате налогов. Спекулянты просто наживались на этом, а до производственной сферы деньги не доходили. Если мы не хотим спада, то бартерную схему нужно исключить. Или минимизировать. Она возможна, но не в таком виде, когда организа-

ция, выполняя подрядные работы, получала квартиры, но не получала деньги.

– Когда, на Ваш взгляд, наступит дно кризиса?

– Кризис – это состояние экономики, когда нет развития. Наступило дно кризиса или нет – не важно. Главное сейчас – работать не покладая рук, чтобы смягчить кризисные процессы, минимизировать их длительность.

– Роман Евгеньевич, Вы готовы стать вице-губернатором. Каково Ваше эмоциональное состояние? Готовы к этому?

– Скажу одно: это колоссальный, ответственный труд. В этом я смог убедиться на примере работы вице-губернаторов, в частности – Александра Ивановича Вахмистрова. Этой работе, мягко говоря, не позавидуешь – очень много обязанностей. Однако выполнять ее можно. И нужно.



встреча

О ЦЕНЕ И БАРТЕРЕ

На прошлой неделе Роман Филимонов встречался с руководством «Союзпетростроя».

Он сообщил строителям, что город разрабатывает механизм взаимодействия банковского сообщества и строительного бизнеса. «В настоящее время банки практически отказываются кредитовать офисное строительство, а «фаворитом» в условиях кризиса становится розничная торговля. Сложно заин-

тересовать банки в кредитовании жилищного строительства – здесь без участия государства обойтись невозможно», – сказал г-н Филимонов. Сегодня четверть жилья возводится за счет бюджета, а еще четверть – на средства населения и городских бюджетных программ. Чиновник заверил, что на новом посту будет отстаивать интересы отрасли перед финансовым блоком городского правительства. Он рассказал также, что пра-

вительство города обеспокоено распространением схем бартерного расчета. В условиях кризиса девелоперы и подрядчики оплачивают услуги субподрядчиков не деньгами, а квартирами. Эту недвижимость нужно реализовать со значительным дисконтом, что рано или поздно приведет к демпингу и обрушению рынка недвижимости. Роман Филимонов призвал членов Союза, включая производителей стройматериалов, настаивать на расчетах в денежной форме. Кроме того на встрече был затронут вопрос о повышении закупочной

цены на квартиры для социальных программ. Г-н Филимонов сказал, что решающую роль в этом вопросе может сыграть глава Минрегионразвития Виктор Басаргин. На заседании Госсовета министр предложил ввести повышающий коэффициент (максимумом 1,3) к рыночной цене жилья в зависимости от условий конкретного региона. То есть в Петербурге выкупная цена может быть повышена на 30%. «К сожалению, пока инициатива министра не сопроваждена распорядительными документами», – заметил Роман Филимонов.

выставка

Риэлторское развитие

Дмитрий Мальшев

Экономический кризис по-разному отразился на рынке жилья. Он привел к замораживанию проектов комплексного освоения территорий, но при этом наблюдается активизация загородного рынка. Кроме того, в новых условиях возрастает роль государства и профессиональных объединений.

Эти темы обсудили специалисты рынка на конференции «Актуальные вопросы развития риэлторского бизнеса», прошедшей в рамках выставки-семинара «Жилищный проект».

Рыночная модель

Президент Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти Екатерина Романенко сообщила, что, по данным ФРС, за последнее время в несколько раз возросло количество арестов по сделкам купли-продажи жилья. По мнению же полномочного представителя президента РГР в СЗФО Павла Созинова, сейчас начнет формироваться новая модель рынка, ориентированная на западные стандарты. Возрастет роль профессиональных объединений, главной целью которых станет организация работодателей и регулирование отраслевых стандартов деятельности. Повысится значение профсоюзов, объединяющих специалистов рынка.

Отношения между профсоюзами и работодателями будут строиться на базе взаимных компромиссов. На такой модели сегодня настаивает государство, утверждает Павел Созинов. Нестабильность порождает конкурентную среду. Компании стараются повысить собственную эффективность. Это может ущемлять интересы их работников. Задача коллективных договоров между профсоюзами, работодателями и сотрудниками – находить решения, устраивающие всех участников процесса. «Насколько в рамках профсоюзов возможно сочетать интересы работников компаний и «свободных» специалистов, покажет время», – полагает Павел Созинов.

Практика работы

Исполнительный директор РК «Русский дом» Алексей Слокотович рассказал, что сегодня все квартиры, которые риэлторы переводят в нежилой фонд, соответствуют максимуму возможных требований по пожарной, санитарной безопасности и пр. По его мнению, квартира на первом этаже многоквартирного дома по определе-



Несмотря на кризис ликвидности, «Жилищный проект» собрал полный зал

нию менее комфортна для проживания. При приобретении такого жилья для перевода в нежилой фонд его продавцы реально улучшают свои жилищные условия.

До кризиса в Петербурге было анонсировано строительство 35 проектов-«миллионников», напомнила директор департамента консалтинга GVA Sawyer СПб Ирина Солонова. Это должно было дать 40 млн кв. м нового жилья. В среднем для реализации каждого проекта использовалось 100-400 га земли, срок 5-10 лет. Плановый объем ежегодного ввода в проекте составляет 100-300 тыс. кв. м, ежемесячные продажи – 300 квартир. При этом сейчас, по официальной статистике, в «Балтийской жемчужине» продается 25 квартир в месяц.

«Официально заморожены проекты комплексного освоения территорий на 11,7 миллиона квадратных метров. Сроки реализации остальных выросли до европейских показателей – 10-20 лет – из-за необходимости инженерной подготовки территории и прочего», – уточнила Ирина Солонова. При этом уже в 2010 году такие проекты должны были формировать более 50% вводимого жилья. Очевидно, что объем ввода существенно сократится. «Если ситуация в экономике стабилизируется, то цены на жилье в Петербурге будут расти относительно уровня конца 2009 года. По оптимистичному сценарию, с 80 тысяч рублей в 2010 году она поднимется до 100 тысяч рублей за квадратный метр», – прогнозирует эксперт.

По данным АРИН, в 2008 году сдано 26 коттеджных поселков под Петербургом. Спрос на загородное жилье

сократился на 20-40%, у некоторых компаний – до 80%. В январе 2009 года спрос активизировался. Наиболее востребованные объекты – готовые дома и инженерно подготовленные земельные участки.

Среди рекордов можно отметить продажу участка в коттеджном поселке «Золотые пески» на берегу залива по 800 тыс. рублей за сотку. При этом компании активно диверсифицируют бизнес. Например, «Пулэкспресс» рассматривает варианты бартерных сделок. Компания «Терра» создала новую компанию «Г-Дом», которая предлагает дома площадью 85 кв. м на участке 3,5 сотки в ближайших пригородах – Юкки, Парголово и т.д. «Балтрос» в «Новой Ижоре» реализовал военным 350 домов по 44 тыс. рублей за 1 кв. м.

Цитата

Исполнительный директор РК «Русский дом» Алексей Слокотович:

– Информировать жильцов дома и спрашивать их разрешения для перевода квартиры в нежилой фонд – не одно и то же. Трактовки закона неоднозначны. Например, отнесение окна и подоконного проема квартиры к общему имуществу дома очень спорно. Реконструкция квартиры в частной собственности под магазин не нарушает права остальных жильцов. Квартира с отдельным входом не требует согласования для перевода. При этом создание мансарды является прямым нарушением прав собственников, поскольку чердаки – это общее имущество.

новости компаний

ВСЕ КЛИЕНТЫ – В ОДИН ПОРТФЕЛЬ

Крупные операторы недвижимости из Москвы и Петербурга объединили усилия в борьбе с кризисом. Они будут совместно проводить свои межрегиональные сделки.

Уже подписано соглашение между холдингом «МИЭЛЬ» и компанией «Адвекс. Недвижимость» о сотрудничестве в области реализации межрегиональных сделок Москва-Санкт-Петербург. Партнеры договорились о кросс-продажах и объединении своих клиентских портфелей в этом сегменте рынка. Теперь клиентов «МИЭЛЬ» в Санкт-Петербурге будет обслуживать компания «Адвекс. Недвижимость», которой передается офис на ул. Чернышевского.

«Партнерство – это эффективная модель ведения бизнеса, особенно в кризисных условиях. Теперь мы рассчитываем усилить направление сделок между регионами. Их актуальность продолжает расти. «Адвекс. Недвижимость» – оптимальный партнер для развития данного бизнеса», – говорит Алексей Шленов, генеральный директор «МИЭЛЬ-Брокеридж».

«Подобная форма партнерства позволяет нам выйти на новый уровень развития и получить опыт нового взаимодействия с московским рынком недвижимости», – соглашается Владимир Гаврильчук, генеральный директор корпорации «Адвекс. Недвижимость».

Кроме того, с февраля 2009 года агентство «Легион-Недвижимость» начнет работать под брендом «Адвекс. Недвижимость». Риэлторская компания заключила договор на использование торговой марки, технологии и единой стратегии продвижения с корпорацией «Адвекс. Недвижимость», входящей в тройку крупнейших игроков риэлторского бизнеса в городе.

Президент корпорации «Адвекс. Недвижимость» Александр Романенко утверждает, что компании предоставляется торговая марка, технология, единая стратегия продвижения, но речь не идет о покупке. Владельцы у «Легиона» останутся прежними.

В 2002-м АН «Санкт-Петербург» вошло в корпорацию «Адвекс. Недвижимость», сменив название на «Адвекс-Санкт-Петербург», а в прошлом году АН «Парк» вошло в корпорацию под маркой «Адвекс-Парк».

Обретение нового имени – следствие того же курса на повышение эффективности. Ведь по уровню капитализации и степени известности торговая марка «Адвекс» значительно превосходит торговую марку «Легион». Теперь, кроме новой статьи расходов (торговая марка используется на основании возмездного договора), мы получили возможность вместе участвовать в создании такого сложнейшего продукта, как франшиза «Адвекс. Недвижимость».

справка

Холдинг «МИЭЛЬ» работает на российском рынке 18 лет. Основные направления деятельности: инвестиции, девелопмент, консалтинг, брокеридж и управление активами.

ООО «Легион-Недвижимость» создано в конце 2003 года в результате слияния торговых марок двух крупных агентств – «Московский 175» и «Легион».

конфликт

«РАЗВОД И ДЕВИЧЬЯ ФАМИЛИЯ!»

Любовь Андреева

Застой на рынке строительства с избытком компенсируется внутренними разборками среди девелоперов. Новый виток «семейного» скандала закручивается вокруг бывших партнеров – ЛЭК и «Макромира».

В конце января ООО «ЛЭК Истейт», входящая в ГК ЛЭК (равноправные совладельцы Павел Андреев и Андрей Рогачев), через арбитраж потребовала от ООО «Макромир» (подконтрольное Рогачеву) вернуть 227 млн рублей задолженности по ранее выданным займам.

Возможно, речь идет о возврате средств, выданных ЛЭК на развитие девелоперской компании в декабре 2007 года.

Уже более полугода бывшие компаньоны Андреев и Рогачев пытаются разделить «совместно нажитую» недвижимость. Осенью г-н Рогачев заявил о намерении продать свою долю в ЛЭК. В качестве потенциальных покупателей девелопер рассматривал как Андреева, так и инвесторов со стороны. Однако в компании ЛЭК уверены, что сторонний инвестор не найдется.

В докризисном Петербурге компания занимала свыше 20% рынка новостроек, по-

этому найти инвестора будет весьма сложно.

Предварительное судебное заседание назначено на 11 марта 2009 года.

«ЛЭК Истейт» ходатайствовало о наложении ареста на денежные средства или имущество, принадлежащее «Макромиру», но из-за неправильного оформления бумаг арбитражный суд отклонил ходатайство. Другой характер носят внутренние «разборки» между компанией Sibir Energy и ее бывшим членом совета директоров Шалвой Чигиринским. На прошлой неделе стало известно, что общее собрание акционеров нефтяной компании Sibir Energy решило не приобретать активы предпринимателя Чигиринского в сфере недвижимости. О судьбе проектов, договоры по которым с шумом

были подписаны несколько месяцев назад, будет объявлено дополнительно. Предыстория такова: в декабре акционеры Sibir Energy обсуждали сделки по приобретению основных активов Чигиринского, в том числе 50% башни «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити», ТЦ «Пассаж», «Новой Голландии». Но московские власти, владеющие 18% Sibir Energy, распространили заявление о том, что они возражают против сделки, так как это может нанести ущерб акционерам компании. Акционеры отложили решение вопроса о покупке активов в недвижимость Чигиринского на неопределенное время, чем очень обрадовали столичных чиновников. Решение купить активы предпринимателя в сфере недвижимости Sibir Energy объяснила стремлением со-

хранить свою существующую структуру акционеров и тем, что из-за мирового финансового кризиса по большинству кредитов Чигиринского наступили сроки платежей, а стоимость его активов снизилась. Сам бизнесмен неоднократно заявлял о том, что вынужден из-за финансовых трудностей заморозить ряд проектов, в том числе и строительство башни «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити» и небоскреба «Кристалл» в Ханты-Мансийске, а также увеличить сроки реализации проекта «Новая Голландия» в Петербурге.

справка

ЛЭК принадлежит 2 млн кв. м строящегося жилья и 2 млн кв. м проектируемого жилья. В 2007 году оборот компа-

нии от продажи помещений составил 552,3 млн USD.

«Макромир» должен 384,3 млн USD, из которых 60% – долгосрочные кредиты.

Шалва Чигиринский владеет 50% строящейся башни «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити», 100% офисного здания класса А в Никитском переулке, 5, 42,5% проекта многофункционального комплекса в Митино в Москве, 50% проекта строительства многофункционального комплекса «Новая Голландия» и 100% проекта реконструкции исторического универмага «Пассаж» на Невском проспекте в Петербурге, 50% проекта многофункционального центра «Чайная фабрика» в Иркутске, а также земельными участками в районе Калининграда площадью больше 400 га и в районе Клина площадью 118 га.

интервью

Андрей Кудрин: Если у должника есть активы, их можно получить

РОСТ НЕПЛАТЕЖЕЙ В БИЗНЕСЕ, СПРОВОЦИРОВАННЫЙ КРИЗИСОМ ЛИКВИДНОСТИ, ВЫЗВАЛ ДВУКРАТНОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ИСКОВ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, ПОДАННЫХ В АРБИТРАЖНЫЙ СУД.

Беседовала Ирина Борисова

Однако получение положительного решения суда отнюдь не гарантирует погашения задолженности.

Поэтому сегодня на рынке юридических услуг стало распространенной практикой заключение договора с клиентом «на результат». Впрочем, результатом может быть не только взыскание долгов. Об особенностях ведения арбитражных дел кредиторов и должника нашей газете рассказал президент коллегии адвокатов «Серебряный век» Андрей Кудрин.

– Андрей Валерьевич, сегодня многие должники предлагают своим кредиторам погашение долгов с дисконтом в 30 процентов и более. На Ваш взгляд, стоит ли соглашаться на дисконт или лучше insistировать долг в судебном порядке?

– Если дело рассматривается в арбитраже, то в среднем на получение решения в двух инстанциях уходит 6 месяцев, если же дело слушается районным судом, то этот срок составляет около года. Но помимо сроков в расчет берутся перспективы фактического получения долга. Через полгода, возможно, предъявлять претензии будет уже не к кому. Либо компания-должник не располагает активами, на которые можно обратиться взыскание. Плюс к этому активная девальвация рубля подталкивает кредиторов соглашаться на получение хотя бы части долга. Так что дисконт в 30 процентов, можно сказать, приемлемые условия. Правда, сегодня случается, что предлагают списать 70 процентов долга. Тогда уже нужно серьезно думать, изучать документы...

– Во что обойдутся услуги юристов, которые будут вести дело по взысканию долгов? Ведь затраты – тоже немаловажный вопрос при принятии решения об обращении в суд...

– Это может быть и процент от объема взыскиваемого долга, но чаще, поскольку речь идет об очень больших суммах, оговаривается фиксированная сумма. Особенностью данного периода является отсутствие денег, в том числе и у кредиторов, поэтому сегодня стала нормой выплата вознаграждения «за результат». Она приемлема, если результатом считается получение денег или имущества

должника, то есть в задачи юриста входит не только получение положительного решения суда, но и реализация его исполнения. Эта схема фактически является совместным с клиентом проектом, в который стороны клиента вкладывается право требования долга, со стороны юриста – интеллектуальный труд. Сумма вознаграждения при такой схеме выше, чем при обычном авансировании труда, как минимум в два раза, но ведь юрист наравне с клиентом несет риски не получить ничего.

– Расскажите подробнее об этапе исполнения решений. Насколько мне известно, это одна из «вечных» проблем судебной системы...

– В 2008 году вступила в силу новая редакция Закона «Об исполнительном судопроизводстве», которая расширила полномочия судебных приставов. Теперь, в частности, они могут получать в банках сведения о номерах расчетных счетов, количестве и движении денежных средств должника; производить изъятие обнаруженных у должника наличных денежных средств, в том числе хранящихся в помещениях должника либо в кредитных организациях; а также, что особенно важно для рынка недвижимости, – зарегистрировать право собственности на имущество, на которое обращено взыскание, помимо желания должника.

Сегодня реализацией имущества по исполнительному производству занимается территориальное управление Росимущества и уполномоченные им поверенные. Так что если у должника есть хоть что-то, то это можно получить. Средний срок данного этапа – 4-6 месяцев. При этом преимущество имеет тот кредитор, который успел первым прийти к приставу с решением суда. Это важно сделать до того, как исполнительные листы получают другие кредиторы. Пока у пристава только один исполнительный лист, он ведет производство невзирая на аналогичные иски к тому же должнику, рассматриваемые в суде. А вот когда исполнительных листов несколько, они все объединяются в одно сводное исполнительное производство, и в соответствии с законом устанавливается очередность кредиторов.

– В каких случаях выгодно банкротить предприятие? Можно ли таким образом взыскать долги?

– Для менеджмента компании-должника банкротство – это риск утратить контроль над предприятием. Поэтому кредиторы используют иски о банкротстве как инструмент давления на должников с целью занять более сильную позицию на переговорах. Раньше банкротство часто использовали для получения контроля над активами предприятий, но в текущей ситуации активы мало кому нужны, их крайне сложно продать. Банкротство – процесс очень длительный, поэтому получение денег также отодвигается на неопределенный срок и вообще становится призрачным. Так что, если цель – взыскать долги, это надо делать через исполнительное судопроизводство. Если предприятие подает иск о признании самого себя банкротом, то это делается с двумя ц е л я м и . Во-первых,

Банкротство – процесс очень длительный



Андрей Кудрин: «Преимущество имеет тот кредитор, который успел первым прийти к приставу с решением суда»



в случаях, когда долги намного превышают стоимость активов предприятия, это легальный способ его закрыть. Во-вторых, иск о собственном банкротстве – это хорошее средство защиты от кредиторов. В этом случае менеджмент сохраняет контроль над процедурой банкротства, снимаются аресты с имущества и счетов предприятия, и у компании появляется 18 месяцев на восстановление платежеспособности.

– Каким образом может защититься должник, если против него подан иск в арбитражный суд о взыскании долгов?

– Как правило, в этом случае задачей юриста является затягивание процесса, с тем чтобы создать условия для переговоров о реструктуризации задолженности. Если сначала кредитор и слышать не хочет ни о каком дисконте, то через несколько месяцев слушания дела вполне может согласиться и уступить 30-40 процентов. В некоторых случаях необходимо затянуть судебное разбирательство, чтобы дать возможность компании-должнику нормально работать. В нашей практике процесс госпредприятия в рамках дела о его банкротстве длился 3 года 8 месяцев от подачи иска до введения наблюдения. Предприятие все равно закрылось, но получило желаемую и совсем не маленькую отсрочку. Поэтому если речь идет о компании-должнике, то зачастую ей просто необходимо время на восстановление платежеспособности. И именно это время ей может предоставить арбитражный процесс.

СПРАВКА



По данным Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в IV квартале 2008 года ежедневно подавалось в среднем 405 исков, в IV квартале 2007 года – 293 иска, а в IV квартале 2006 года – всего 157.

ДОСЬЕ



Андрей Валерьевич Кудрин родился в 1970 году в Ленинграде. В 1992 году окончил Университет экономики и финансов по специальности «Экономика и управление производством». Юридическое образование получил в Санкт-Петербургской высшей школе права в 1996 году. В 1992-1998 гг. – директор агентства недвижимости «Юринформцентр». В 1998 году создал юридическую фирму «Серебряный век». В октябре 2002 года в связи со вступлением в силу Закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре» зарегистрирована Коллегия адвокатов «Серебряный век» Адвокатской палаты Санкт-Петербурга. В числе клиентов коллегии – предприятия, подведомственные Министерству обороны Российской Федерации, ИПМЦ «Экзимер», аптечная сеть «Доктор», ЗАО СК «РАНТ», ОАО «35-й трест «Ижорстрой», ФК «Зенит», ЗАО «Большевичка» и другие компании.

сделка

МИРОЛЮБИВЫЙ КИТОБОЙ

Любовь Андреева

«КИТ Финанс» передает ипотечный портфель стоимостью около 50 млрд рублей Газпромбанку.

Портфель оценен без дисконта, поскольку является обеспечением под осенний кредит Газпромбанка, спасший «КИТ Финанс» от банкротства. Сделка завершится в марте. По словам Александра Соболя, зампреда правления Газпромбанка, объем ипотечного портфеля составляет около 50 млрд рублей, из которых 33 млрд

рублей были обеспечением под сентябрьский кредит на 42 млрд рублей. Однако официальная цифра слишком завышена. Ведь согласно финансовой отчетности, на 1 декабря 2008 года кредиты физическим лицам сроком более 3 лет в портфеле «КИТ Финанс» составляли всего 32,4 млрд рублей. Откуда взялись остальные 17 миллиардов, можно только гадать. Так, Владимир Шевченко, управляющий порталом FinNews.ru, считает, что завышенные суммы – это лишь «дымовая завеса» для прессы.



деньги

ЦЕНЫ РАСТУТ И КРЕПНУТ, А РЕЙТИНГИ СНИЖАЮТСЯ



Группа компаний «Пионер» повысила цены на жилье. С этого месяца установлены новые цены на квартиры в строящемся жилом комплексе «Лазаревское». Теперь однокомнатные квартиры продаются по цене 105 тыс. рублей за кв. м, двухкомнатные – по 100 тысяч, трехкомнатные – 90 тысяч, четырех- и пятикомнатные – 80-85 тыс. рублей за «квадрат». Таким образом, повышение цены коснулось практически всех типов квартир и составило около 10%.



Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» изменил курс условной единицы. С 5 февраля по 31 августа она составит 32 рубля. После этого у.е. будет соответствовать курсу ЦБ РФ, но не превысит 36 рублей. Порядок расчетов будет действовать для всех договоров – для тех, которые были заключены ранее на условиях рассрочки, и для тех, которые будут подписаны в феврале. В компании полагают, что избавили людей от неопределенности, позво-

лив им планировать выплаты и не зависеть от скачков валютных курсов.



Рейтинговое агентство Moody's Investors Service понизило корпоративный рейтинг компании Mirax Group Holding B.V., головной структуры корпорации Mirax Group, с B3 до Caa1, а национальный кредитный рейтинг – с Baa3.ru до Ba3.ru, одновременно поместив их под наблюдение для возможного последующего пони-



жения. Mirax известен агентству, как девелопер, реализующий в настоящее время несколько проектов очень высокого качества. Изменение же рейтинга связано с портфелем задолженности и подходом в ближайшие несколько недель сроком платежа на общую сумму в 380 млн USD. Mirax становится зависим от денежного потока с проектов или альтернативного рефинансирования. В частности Moody's озабочено тем, что Mirax может не хватить наличности, чтобы уладить проблемы с погашением банковского кредита на 200 млн USD и вероятного опциона по CLN на 180 млн USD.

круглый стол

Насыщение от кризиса

В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕКОТОРЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАЯВЛЯЮТ, ЧТО УЖЕ ПРОШЛИ ДНО КРИЗИСА. ЕСТЬ ЛИ ПОДОБНЫЕ ПРИМЕРЫ У ИГРОКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ОБСУДИЛИ УЧАСТНИКИ КРУГЛОГО СТОЛА, ПРОШЕДШЕГО В ИНФОРМАЦИОННОМ ЦЕНТРЕ «СТРОЙ-ПРЕСС».

Наталья Юдина

Наталья Бурковская, редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор круглого стола:

– На фоне бурного обсуждения проблем застройщиков жилья ситуация в сфере коммерческой недвижимости остается менее освещенной. Сегодня мы собрались, чтобы исправить это положение. Как участники рынка закончили прошлый год, какие планы работы на ближайшее время?

Валерий Трушин, заместитель директора Colliers International:

– По итогам 2008 года общий объем введенных высококачественных офисных площадей в Санкт-Петербурге составил 900 тысяч квадратных метров. В середине прошлого года мы оценивали прирост предложения в 2009 году на уровне 670 тысяч квадратных метров. Однако, изучив данные по проектам, которые будут заморожены, мы ожидаем в 2009 году появления 190 тысяч квадратных метров высококачественных офисных площадей. Что касается ставок, существенный рост отмечен только во втором полугодии 2008 года. Объем свободных офисных площадей класса А в январе 2009 года оценивался в 24 процента. Если говорить о динамике спроса и предложения, на конец прошлого года пустовали 8-9 процентов площадей. Влияние кризиса также отмечается в том, что некоторые компании, снижая издержки, освобождают офисы класса А и переезжают в бизнес-центры с меньшими ставками. Это увеличивает вакансии в классе А.

В классе В ставки также снизились, свободно около 10 процентов площадей. Ранее этот показатель составлял 5 процентов. Компании начинают сокращать персонал, и им не требуется большое количество площадей. Либо они отказываются от договоров, либо сдают помещения в субаренду.

Для торговли знаковым был 2006 год, когда прирост площадей был беспрецедентным. В 2008 году на рынок выведено 18 объектов общей площадью около 445 тысяч квадратных метров. На 2009 год было заявлено строительство 570 тысяч квадратных метров, а выйдет 170 тысяч. Ставки очень различны в зависимости от площади, торгового профиля арендатора.

В секторе складской недвижимости было наименьшее количество заявлений о заморозке проектов. В 2009 году мы ожидаем появление на рынке около 600 тысяч квадратных метров складов. Новые проекты начинаться не будут, старые достроятся. Вакансия в складском секторе наиболее высокая – около 40 процентов.

Наталья Бурковская:

– Есть ли примеры замены помещений в бизнес-центрах на офисы во встроенных объектах?

Валерий Трушин:

– Мне кажется, такая практика не получит широкого распространения. Арендатор, который занимал площади в профессиональном бизнес-центре, привык к определенному уровню обслуживания и наличию управляющей компании, которая беспокоится о бытовых условиях.

Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти:

– По данным Института недвижимости, объем встроенных помещений в Петербурге оценивается в 8-9 миллионов квадратных метров. В прошлом году рынок предложения в этом сегменте составил чуть более 1 миллиона квадратных метров. Причем треть предложений – продажа, две трети – аренда. В 2008 году построено более тысячи жилых зданий, в них расположено 330 тысяч квадратных метров встроенных помещений. Средняя площадь встроеного объекта в новом строительстве – 250-300 квадратных метров. Встречаются объекты от 30 метров до нескольких тысяч. Наибольшее количество встроеного жилья в Приморском районе, наименьшее – в Адмиралтейском и Центральном.

Ценообразование на рынке встроенных помещений формируется под влиянием нескольких параметров: месторасположения (близость к метро, транспортным развязкам, пешеходным зонам), степени готовности объекта и классификации дома в целом. Классификация объекта зависит от маркетинговых предпочтений застройщика. В среднем предложение по продаже встройки укладывается в диапазон от 70 (на периферии) до 150 (в центре) тысяч рублей за квадрат. Цены снизились за последний квартал на 15-20 процентов в рублях. Арендные ставки в среднем составляют 1-1,5 тысяч рублей за квадрат в месяц. Ставки снизились в среднем на 15 процентов за последний квартал. Наибольший спрос – на объекты площадью до 100 квадратных метров.

Мы ожидаем смещения интереса арендаторов и покупателей к центральным районам в сторону спальных, с невысокими ценами и неплохими условиями, особенно для торговой недвижимости. Объемы жилищного строительства и, соответственно, встроеного помещений будут снижаться до конца этого года – начала следующего. Это приведет к 2011 году к неизбежному дефициту новых площадей.

Дмитрий Кожевников, генеральный директор ЗАО «ЛС-Риэлти» (холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»):

– Ситуация на рынке коммерческой недвижимости, конечно, зависит от состояния всей экономики. Сокращаются рабочие места, многие компании прекратили развитие, следовательно, сократился спрос на аренду офисных площадей. В нашей компании ситуация такая же, как и в целом на рынке. Есть два проекта строительства бизнес-центров, которые в настоящее время заморожены. По одному готова документация, получено разрешение на строительство, пройдена экспертиза, однако строительство отложено. На сегодняшний день востребованность офисных помещений, даже с учетом того, что будет с экономикой и компаниями через два года, абсолютно непонятна. По тем проектам, которые находятся в высокой степени готовности, работа продолжается. Безусловно, спрос сократился, но не исчез совсем. В первую очередь снижение спроса заметно по крупным арендаторам. Это компании, которые активно развива-

лись, планировали переезжать в новые просторные офисы. На сегодняшний день такие сделки большей частью остановились.

Наталья Бурковская:

– В жилищном строительстве все говорят об отложенном спросе и ограниченном предложении, которые возникнут после кризиса. Можно ли ждать таких событий на рынке коммерческой недвижимости?

Дмитрий Кожевников:

– На рынке жилой и коммерческой недвижимости ситуация разная. У всех людей есть потенциальная потребность в новом жилье или улучшении условий. Несмотря на кризис, создаются семьи, рождаются дети, отложенный спрос накапливается. В коммерческой недвижимости факторы другие – развитие бизнеса. Увеличение спроса может быть связано только с улучшением экономической ситуации.

Константин Костин, директор по развитию London Consulting & Management Company:

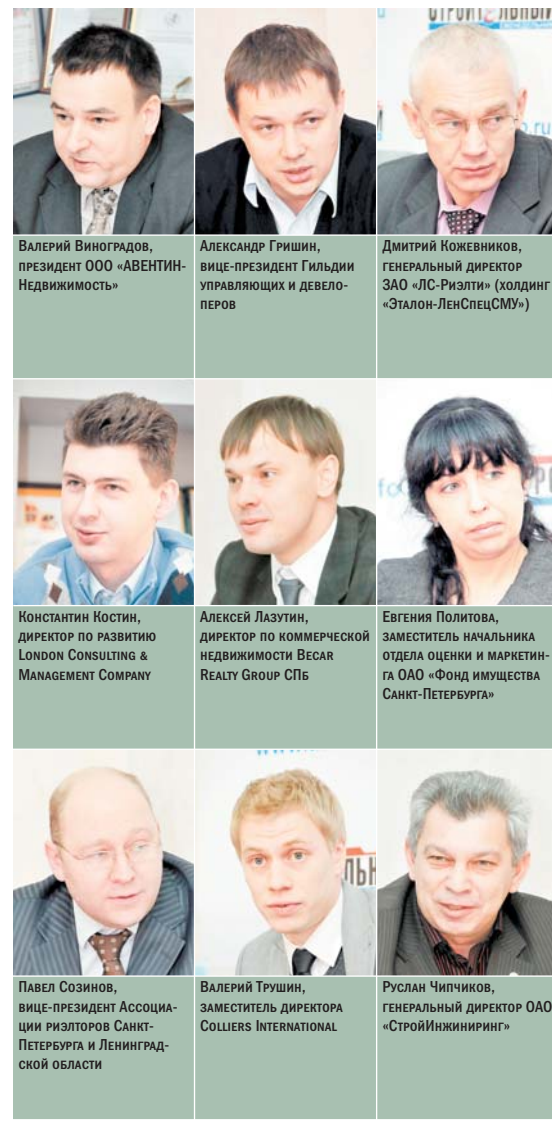
– Давайте сравним ситуацию в двух столицах и в регионах. В секторе торговой недвижимости в регионах скидки фактически достигают 40 процентов. Самое большое снижение ставок предлагается для ключевых арендаторов, потому что инвесторы понимают, что иначе в ближайший год это место будет вакантным.

Новые проекты в регионах и Петербурге будут появляться. Есть определенное число удачливых девелоперов, доля по кредиту у которых минимальна, – они строят на собственные деньги. Сейчас себестоимость строительства падает, поэтому объекты будут достроены. При заполнении площадей инвесторы пойдут на максимально удобные для арендаторов условия. Раньше у нас был рынок арендодателя, сейчас – рынок арендатора. Минимальную ставку, которую может предложить девелопер, трудно назвать. Все зависит от экономики проекта. Главное, чтобы арендной платы хватало на погашение кредитов и работу своей управляющей компании.

Алексей Лазутин, директор по коммерческой недвижимости Vespa Realty Group СПб:

– В ближайшее время мы будем наблюдать, как девелоперы отказываются от прежних концепций, отдавая свои площади в аренду так называемому «шанхаю» – мелким предпринимателям, которые занимают небольшие площади. Общая ситуация с арендой сегодня – это наследство бурного роста рынка, неумения договориться. Арендодатель привык диктовать условия и по-прежнему не соглашается на большие скидки, если объект заполнен. На объектах, где есть большой процент вакантных площадей, девелоперы готовы пойти на любые условия – большие скидки, оплата переезда, предоставление помещений с мебелью. В классе А есть несколько проектов, на которых не снижаются ставки. Есть мнение, что падение ставок еще не началось, однако число сделок сократилось в восемь раз. Для того чтобы активизировался спрос, цены должны снизиться в три раза от цены IV квартала 2008 года.

участники



Девелоперы отказываются от прежних концепций, отдавая свои площади в аренду так называемому «шанхаю» – мелким предпринимателям, которые занимают небольшие площади

Валерий Виноградов, президент ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»:

– Сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в январе практически не было, при том что в нашей компании большой выбор объектов: мы работаем со встроенно-пристроенными помещениями, отдельно стоящими зданиями и покупателями, которые готовы затратить несколько миллионов долларов на приобретение таких объектов. Сделок не было по двум причинам. Во-первых, многие в конце прошлого года вложились в валюту. Сейчас они говорят, что готовы покупать недвижимость, но только на дне кризиса максимально дешево. Официально продавцы не снижают цены на свои объекты, но через личные продажи предлагают цену в два раза ниже. Сделок по приобретению объектов жилого фонда на первых этажах для последующего перевода в нежилые помещения сегодня практически нет. Нет смысла вкладывать деньги и время в реализацию такой программы, когда можно приобрести уже готовые коммерческие помещения. Арендодатели стали более щедры к риэлторским компаниям, охотно идут на заключение договоров, готовы платить хорошие комиссионные за поиск арендаторов.

Руслан Чипчиков, генеральный директор ОАО «СтройИнжиниринг»:

– Однозначно надо отметить, что сейчас не кризис в сфере коммерческой недвижимости, а переходный этап, который обусловлен объективными законами развития рынка. Строительство парковок, по моему мнению, – тоже сегмент рынка коммерческих помещений. Этот сегмент на сегодня наиболее подтвержден рыночными факторами, а субъективным административным и социально-политическим. Сегодня власть должна сформулировать новые правила игры. Строительство парковок – это возможный вариант оживления рынка коммерческой недвижимости. Пока мы ждем прихода бизнеса в офисы и на склады, можно использовать потенциал населения. На фоне кризиса и невозможности получить кредит



можно привлечь инвестиции не только крупных западных компаний, но и всех нас. Ситуация на валютном рынке не так сильно отражается на желании сохранить автомобиль.

Евгения Политова, заместитель начальника отдела оценки и маркетинга ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

– В основном все продаваемые сейчас помещения, находящиеся в собственности города, являются свободными для использования, поэтому я не могу разделить их на объекты офисной, складской или торговой недвижимости. Спад по торгам есть, это очевидно даже по числу несостоявшихся торгов. В первом полугодии 2008 года этот показатель составлял 10 процентов, сейчас 30 процентов от общего количества выставленных на продажу объектов не пользуются спросом. Среднее количество участников торгов в первом полугодии 2008 года было 11, по состоянию на январь – пять. Помещения, которые расположены в подвалах, подвержены наибольшему спаду в продажах, чем более ликвидные первые этажи в проходных местах.

Александр Гришин, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов:

– Кризис приблизил ту стадию развития рынка, которая должна была наступить в 2012 году. На этот год прогнозировалось насыщение рынка. Наступило оно сегодня за счет снижения платежеспособного спроса. Сегодня требуется изменение стратегий компаний, как строящих, так и управляющих коммерческой недвижимостью. Весь год мы еще будем наблюдать покупателей, которые находятся в состоянии ожидания. Сегодня покупатель и арендатор диктуют свои условия. Изменился способ оценки недвижимости. Раньше основная доходность проектов определялась

с учетом последующей продажи по высокой цене. Сегодня экономика оценивается, исходя из условий текущего использования объекта, – сколько понадобится времени, чтобы окупить проект путем прямой сдачи объекта недвижимости в аренду. Сейчас говорить о том, что через два года его можно продать по двойной цене, не приходится. В связи с этим на рынке наблюдается существенное снижение активности и количества сделок.

Кризис также показал ошибки девелоперов, которые не задумывались о концепции, правильном позиционировании объектов. Кто-то место неправильно выбрал, у другого – избыточные площади. Это нормальный рыночный процесс. В растущем рынке жить легче, но мы получили неизбежную ситуацию, которая наступает при насыщении рынка.

На сегодняшний день потребность в качественном брокеридже в сегменте коммерческой недвижимости выходит на первый план, если мы говорим не о первых этажах зданий, а о крупных проектах, которые реализовывались при помощи кредитных средств. Девелоперы сами могут найти арендаторов, согласных только на низкие арендные ставки. Сдать площади по дорожке они пытаются с помощью брокеров. Позиция владельцев недвижимости – держать цену даже за счет снижения заполненности объектов. Сорваться на понижение цен проще простого, нужен плавный переход на новый уровень цен арендных ставок. Есть поток арендаторов, которые требуют снизить арендную плату в два раза. Пока их успех зависит от умения вести переговоры, а не от общей тенденции снижения ставок.

Наталья Бурковская:
– Есть примеры подобных сделок?

Александр Гришин:
– Сделки на рынке есть, но реальную цену мы не узнаем. Если кто-то

объявит, что снизил цену в своем бизнес-центре в два раза, значит, уже ни одной сделки с меньшей скидкой не произойдет. Даже инвестор не заинтересован в такой ситуации, потому что если сегодня купить объект в два раза дешевле, в будущем его трудно будет перепродать по более высокой цене.

Наталья Бурковская:
– Пытались ли вы просчитать, через какой период времени можно будет начать строить коммерческую недвижимость в новых площадях у покупателей и арендаторов?

Константин Костин:
– С моей точки зрения, сейчас прогнозировать нельзя ничего. Ни один ведущий экономист не смог спрогнозировать то, что случилось с экономикой сейчас. Экономисты не могут сейчас прогнозировать ни продолжительность кризиса, ни глубину дна. Последние два месяца в компании мало клиентов, которые заказывают составление бизнес-плана, однако появились новые вопросы – реконцепция объектов на разных этапах строительства.

Александр Гришин:
– Сейчас о развитии никто не думает. Нужно освоить то, что есть, загрузить имеющиеся производственные мощности, заполнить торговые и офисные центры, которые уже построены. Тот, кто может остановиться, заморозил проекты, чтобы сдерживать рынок. Остальные заканчивают начатые проекты. На кредитные деньги сегодня строить нельзя. Если есть собственные свободные средства, вместо рассмотрения их в строительстве лучше рассмотреть альтернативу покупки существующего бизнес-центра или торгового комплекса, потому что сегодня можно купить действующий объект по цене, близкой к себестоимости.

короткой строкой



Журнал Forbes опубликовал ежегодный рейтинг крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в России, годовая выручка которых с момента составления прошлого рейтинга в 2007 году увеличилась в три раза – до 4,8 млрд USD. С 2005 года рынок неизменно показывал положительную динамику: к 2008 году совокупная годовая выручка 30 крупнейших рантье выросла с 1,8 млрд до 4,8 млрд USD. Его возглавляет ИКЕА МОС (выручка 1,26 млрд USD), второе место занимает ENKA (выручка 450 млн USD), третье – группа «Киевская площадь» (выручка 430 млн USD). В первой десятке присутствуют группы компаний «Крокус», «Адамант», Группа БИИ, «Промсвязьнедвижимость», «Ташир», «Хорус Кэпитал» и «Форум пропертиз».



Российские торговые сети начали активные переговоры с девелоперами об изменении арендных ставок. Из-за падения объемов продаж ритейлеры настаивают на аренде, привязанной к проценту от оборота. Пока массового перехода на процент от оборота не наблюдается. По данным Colliers International, сейчас ведутся переговоры о снижении арендных ставок в торговых комплексах на 30-60%. Возможность перехода на процент от оборота обсуждается, но пока не отразилась в реально заключенных сделках аренды.



В 2008-м объем предложения качественных складских площадей в Петербурге увеличился на 436,8 тыс. кв. м, или 46%. Общий объем складских площадей классов А и В в городе составляет 1,4 млн кв. м. В том числе 751,1 тыс. кв. м площадей категории А и 636,4 тыс. кв. м – В-класса. По данным Knight Frank, объем предложения в сегменте класса А за год вырос на 90%, в сегменте класса В – всего на 14%. По итогам прошлого года средний уровень вакантных помещений в складских комплексах класса А составил более 25%, в комплексах В-класса – менее 4%. В IV квартале 2008 года арендные ставки в складских комплексах класса А находились в диапазоне 100-145 USD за кв. м в год (включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).

персона

Коммерческая недвижимость: кризис или переходный этап?

МАРИАННА РАХМАН

Рынок коммерческой недвижимости переживает далеко не самые лучшие времена. Отдвигаются на неопределенное время заявленные сроки ввода новых объектов, снижаются темпы роста рынка, снизился спрос на офисные площади. И этот процесс в ближайшее время будет продолжаться. Однако давать пессимистичные прогнозы пока преждевременно.

По оценкам аналитиков, около 40% опрошенных управляющих бизнес-центрами всех классов отметили, что значительная часть вакантных площадей образовалась или увеличилась именно за последние 3-4 месяца. По мнению Дмитрия Галкина, директора по строительству инвестиционно-строительной группы «Сплав», это связано с тем, что некоторые компании, особенно крупные строительные, стали переезжать на более мелкие площади в связи с сокращением штата из-за потери объемов работ. Оставшиеся арендаторы заговорили о снижении ставок по аренде занимаемых ими помещений.

– Сейчас практически невозможно делать какие-либо прогнозы, – считает он. – По крайней мере, никто не знает самой нижней точки финансового кризиса. Как он будет развиваться, нам непонятно. Однако мы не хотим терять наших арендаторов, поэтому идем с ними на диалог, предос-

тавляя льготы, отсрочки по платежам, снижая арендные ставки.

В этой ситуации они нашли для себя, возможно, правильное решение. Если крупным девелоперам на помощь приходит государство, то средним и мелким игрокам рынка приходится рассчитывать только на себя.

Из 70 тыс. кв. м арендопригодных площадей, по словам Дмитрия Галкина, примерно 10% от общего объема остаются вакантными. Но эксперт не склонен связывать это обстоятельство с оттоком арендаторов. Более того, наблюдается некоторая ротация, связанная с переездом к ним арендаторов из бизнес-центров класса А. Во-первых, арендные ставки, предлагаемые ИСГ «Сплав», в два раза ниже. Во-вторых, бизнес-центры класса В+ ничем не отличаются по качеству. Несмотря на то что большинство из них размещаются в перепрофилированных зданиях советской эпохи, в них проведен качественный ремонт, установлена современная система вентиляции и кондиционирования, Интернет, услуги связи, парковка и т. д. Удачные архитектурные решения, в которых основной акцент делается на открытые пространства со значительным доступом света – просторные галереи со множеством зеркал, стекла и больших окон делают эти объекты привлекательными, учитывая наши климатические условия. Так выглядят бизнес-квартал «Кондратьевский» (БЦ «Кондратьевский», БЦ «Фернан Леже»), деловой комплекс



Дмитрий Галкин считает, что в кризисе все же есть существенный плюс

на проспекте Непокоренных, «Н-49» и ряд других.

В ближайшее время уровень ввода новых объектов в сегменте коммерческой недвижимости будет существенно снижен. В числе компаний, которые смогут довести объекты до ввода, будут те, кто еще имеет определенные ресурсы и источники финансирования. ИСГ «Сплав» благодаря отсутствию кредитов и нарабатанному потенциалу, минимизации, оптимизации затрат



сохранила штат сотрудников в полном объеме и намерена завершить начатые процессы по всем объектам. В частности, продолжить комплексное освоение территории на Кондратьевском, 15/3 и «Портала» на Лифляндской улице, 6. В настоящий момент идут проектные разработки строительства 3-й очереди «Кондратьевского квартала»: закручиваются пробные сваи между двумя существующими на сегодняшний момент бизнес-центрами.

– У нас – единая группа компаний, которая осуществляет основную линию, полный цикл – от разработки идеи концепции, выбора пятна под застройку или реконструкции до воплощения проекта в жизнь. Так, ООО «Архитектурно-строительная группа» выполняет функции генподрядчика, – утверждает коммерческий директор Филипп Леонов. – Кроме того, нет многоуровневой системы управления – каждый из объектов является самостоятельным юридическим лицом. Их управлением мы занимаемся самостоятельно, не привлекая чужие управляющие компании.

Безусловно, кризис внес свои коррективы, и дела обстоят не так оптимистично. По словам Филиппа Леонова, объем договоров аренды существенно упал по сравнению с летом прошлого года. Ставки, по которым они заключались, от 5 до 15% ниже. Тем не менее договоры заключаются; клиентам предоставляются льготные условия на первый месяц аренды.

Так что в кризисе для некоторых девелоперов все же есть какой-то существенный плюс, позволяющий создавать более успешные проекты, приобретать земельные участки и проекты с дисконтом; возводить объекты с учетом удешевления себестоимости строительства.

Кризис однозначно кончится, резюмируют руководители компании. Может, это случится не так скоро, но законы экономики сыграют свою роль, и в конце концов все войдет в свое русло.

Большинство вакантных площадей обрвалось за последние 3-4 месяца

транспорт



Вертолеты приземлятся в Пулково

Автономная некоммерческая организация по оказанию авиационных услуг «Альянс-Авиа» собирается построить вертодром рядом с аэропортом «Пулково». Летом инвестиции в проект оценивались в 650 млн рублей.

Ирина Барчук

Инвестор приступит к изыскательским работам на двух земельных участках общей площадью 153 810 кв. м, расположенных в производственной зоне «Предпортовая-2», северо-западнее пересечения Взлетной и Рейсовой улиц.

Сейчас на месте будущего вертодрома разбиты огороды. По данным КУГИ, частники занимают эту территорию без договоров аренды с городом. Кроме того, под первым участком, по информации ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», проходят водоводы большого диаметра, поэтому во время проведения изыскательских работ инвестору придется решить все технические вопросы с монополистом.

На первом участке застройщик планирует построить базу для размещения 50 вертолетов. Она будет состоять из взлетно-посадочной площадки, крытых и открытых стоянок для вертолетов, а также ремонтной зоны. Второй участок предназначен для офисно-делового центра, гостиницы,

фото: Владимир Тилес



выставочного салона и учебного центра. По словам г-на Асаула, председателя Комитета по транспортно-транзитной политике, «достигнута договоренность между АНО «Альянс-

Авиа» и дирекцией строительства КАД о совместном использовании планируемого вертодрома и вертолетных площадок, входящих в титул стройки КАД».

комплексное освоение



Рядом с Юнтоловским заказником

«ПЕТЕРБУРГСКИЙ НИПИГРАД» по заказу ООО «Главстрой-СПб» подготовил градостроительную документацию для строительства нового микрорайона на севере города. Площадь планируемой к освоению территории составляет более 452 га.

Ирина Барчук

Будущий жилой микрорайон находится к востоку от государственного природного заказника «Юнтоловский», на границе Курортного района. Территорию поделили на 36 кварталов, между которыми пройдут пока еще безымянные магистрали и проезды. Сегодня здесь застроено несколько земельных участков в кварталах 30 и 32.

В соответствии с проектом планировки в микрорайоне построят многоэтажные и малоэтажные жилые дома, 18 ма-

лоэтажных жилых комплексов, два гипермаркета, девять РТП, газорегуляторный пункт, 18 детских садов, девять школ, зеленые насаждения, социально-культурные объекты, поликлиники, коммунально-бытовые объекты, служба эксплуатации жилого фонда, пожарное депо, общественно-деловой комплекс, библиотеки, кинотеатр, бассейн, школа искусств, отделение милиции, рынок, сети Северо-Западной ТЭЦ и земли общего пользования.

Также на территории микрорайона планируется построить подзем-

ные и полузаглубленные паркинги на менее чем на 4 тыс. машино-мест и встроенные гаражи – не менее чем на 20 тыс. машино-мест. Предполагается и устройство открытых автостоянок.

Водоснабжение объектов может начаться не ранее 2013 года, теплоснабжение – после ввода в эксплуатацию новой котельной ПМ-3. Канализацию обещают построить не ранее 2012 года, а электричеством микрорайон будет обеспечен начиная с 2010 года.

изыскания



По второму разу

Два многоэтажных паркинга планируется построить в Красногвардейском и Приморском районах. Компании приступят к изыскательским работам.

Ирина Барчук

ООО «Гюйс» претендует на пустырь площадью более 6 тыс. кв. м, расположенный южнее дома 11, лит. А по Екатерининскому проспекту. Пятно застройки находится в северной части квартала 48 района Полустрово, в зоне объектов городского транспорта и инженерной инфраструктуры.

В 2005 году этот участок был закреплен за компанией «Славянка», которая планировала построить салон по продаже автомобилей с комплексом техобслуживания, но проект не был реализован. В сентябре 2008

года договор аренды земельного участка расторгнут по решению арбитражного суда.

Другой инвестор – ООО «Арка» – планирует повторно начать изыскания в Приморском районе, напротив дома 4, лит. А по Туполева улице. Компания получила участок площадью 4150 кв. м для строительства многоэтажного паркинга в августе прошлого года, но не справилась в срок с разработкой градостроительной документации на квартал. По словам генерального директора ООО «Арка» г-на Шемякина, «причиной просрочки стала задержка выдачи КГА технического задания на

разработку проекта планировки квартала». Дело сдвинулось лишь после того, как инвестор обратился к губернатору города с просьбой поторопить чиновников КГА.

Сегодня территория, на которой будет построен паркинг, занята парковкой автомобилей. Администрация Приморского района пролонгировала срок действия своего соглашения, обратив внимание чиновников стройкомитета на то, что районные власти по-прежнему рассчитывают на получение «гостевых парковочных мест для нужд Академии фигурного катания».

ипотека



ПОДДЕРЖКА ПО-КРУПНОМУ

Наталья Бурковская

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) объявило о первых реструктурированных ипотечных кредитах и планирует снизить коридор ставки.

АИЖК приступило к реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, а в феврале планирует начать широкое предоставление помощи заемщикам. В активе агентства реструктуризация первых трех ипотечных жилищных кредитов заемщикам, попавшим в трудную жизненную ситуацию из-за потери работы или значительной части доходов в Великом Новгороде, Самаре и Саратове.

Жителю Саратова поддержка оказана в виде кредита, предоставленного совместно АИЖК и Московским банком реконструкции и развития (МБРР). В Великом Новгороде и Самаре заемщики получили помощь в виде стабилизационных займов АИЖК. Первые кредиты стали основой для тестирования на практике разработанных в конце 2008 года механизмов взаимодействия АИЖК с региональными партнерами, банками и заемщиками.

Сегодня в АИЖК поступило 111 полных пакетов документов от заемщиков о реструктуризации ипотечных кредитов. Ожидается, что в ближайшие дни количество заявок у региональных операторов возрастет в разы.

АИЖК намерено выкупить в 2009 году у банков ипотечных кредитов на сумму 29,56 млрд рублей. В Петербурге и Ленобласти будет израсходовано 7,44% (1,68 млрд рублей) всех направляемых агентством на выкуп ипотеки средств.

Обращений в АИЖК много, но по статистике большая часть кредитов в городах-миллионниках не подходит для реструктуризации. Так, в Петербурге суммы ипотечных кредитов значительно выше, чем в большинстве регионов. То есть реструктуризация одного кредита может обойтись в такую же сумму, как в нескольких в регионах.

«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию прогнозирует объемы выдачи ипотечных кредитов в РФ в 2009 году на уровне от 160 до 530 млрд рублей в зависимости от предоставления мер господдержки против 630 млрд рублей в 2008 году», – говорит директор АИЖК Александр Семеняка.

Глава Минрегиона Виктор Басаргин считает, что вопрос о предоставлении АИЖК дополнительных средств в размере 300 млрд рублей будет рассматриваться Правительством РФ в самое ближайшее время.

«Агентство сможет снизить коридор ставки по ипотечным кредитам для населения до 11%-15% с нынешних 13%-18%, в случае предоставления господдержки», – добавляет глава АИЖК.

Решение о снижении ставки может быть принято после того, как будут ясны объемы дополнительной помощи агентству со стороны властей. «Если цифра останется 60 миллиардов, то, я думаю, в течение года эта сумма будет инвестирована по текущим ставкам. А если это будут значительные объемы господдержки, то мы будем готовы пойти на снижение ставок», – сказал г-н Семеняка.

На выступлении в Европейском университете вице-губернатор Михаил Осеевский отметил, что Санкт-Петербург сейчас ведет переговоры с федеральным правительством о возможности увеличения поддержки ипотечного рынка через АИЖК. Он считает недостаточной как общую сумму внесенных государством для поддержки ипотеки в уставной капитал АИЖК средств – 60 млрд рублей, так и долю в 1,5 млрд рублей, квотированную агентством для Петербурга.

«Для города 1,5 млрд рублей – это почти ничего, если учесть, что у нас заключено ипотечных сделок на 30 миллиардов», – говорит г-н Осеевский. По мнению Михаила Осеевского, потребность Петербурга в средствах для поддержки ипотечного рынка составляет не менее 10-15 млрд рублей в год.

Вице-губернатор считает, что ассигнования по линии АИЖК сегодня едва ли не самый эффективный инструмент поддержки рынка строительства и недвижимости, который, в свою очередь, поможет поддержать производство стройматериалов и транспорт.

Кроме того, АИЖК, ФГУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» и Иркутское ипотечное агентство приступили к реализации пилотного проекта по ипотечному кредитованию военнослужащих – участников накопительно-ипотечной системы – на условиях долевого участия в строительстве.

До сих пор ипотечное кредитование военнослужащих использовалось только для покупки готового жилья. Теперь его можно будет покупать и на этапе строительства. На условиях долевого участия АИЖК разработало новые стандарты и правила, которые апробированы в ходе пилотного проекта.



короткой строкой



Ирина Барчук



ООО «Строительная компания «Импульс» обратилась в Комитет по строительству за разрешением завершить возведение двух жилых домов со встроенными помещениями в Красногвардейском и Фрунзенском районах позже установленного инвестиционным договором срока. Первая строительная площадка находится севернее пересечения улицы Маршала Тухачевского с улицей Стасова. Здесь идут работы по возведению двух очередей строительства, которые сегодня находятся в одинаковой стадии готовности: 30% каркас, 10% – специальные внутренние работы. Во Фрунзенском районе, юго-восточнее пересечения улицы Турку с Бухарестской улицей, жилой дом возводят тоже в две очереди. Каркасы построены полностью, наполовину выполнены специальные внутренние и отделочные работы. По первому адресу компания должна завершить строительство до 28 февраля и 30 марта 2010 года (по очередям соответственно). Ввод в эксплуатацию второго объекта намечен на 30 ноября и 30 декабря 2009 года. Однако, по данным КУГИ, у компании имеется задолженность перед городом по аренде в размере 68,5 млн рублей, что препятствует утверждению новых сроков окончания строительства. Инвестор обратился в городское правительство с просьбой разрешить реструктуризацию долга, однако положительное решение не принято, и Комитет по управлению городским имуществом не может пойти на продление сроков до тех пор, пока не будет урегулирован вопрос с задолженностью.



Разработан проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Салова, Бухарестской, Фучика и Белградской, во Фрунзенском районе. На территории площадью 64,6 га собираются возвести четыре многоэтажных паркинга, плавательный бассейн, торговый комплекс и объекты инженерной инфраструктуры.

деньги

ОЭЗ остается в приоритете бюджета

В 2009 году ПЕТЕРБУРГ ВЫДЕЛИТ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ Особой экономической зоны (ОЭЗ) 970 млн рублей.

Наталья Тимофеева

Эта сумма была запланирована изначально и, как заверил Сергей Фивейский, первый заместитель председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) администрации города, не подверглась корректировке при секвестировании бюджета. В 2008 году город направил на создание инфраструктуры ОЭЗ 700 млн рублей, а финансирование на 2010 год предусмотрено в размере 1,1 млрд рублей.

В целом бюджет Петербурга на создание инженерной инфраструктуры двух отделений ОЭЗ («Нойдорф» и «Ново-Орловская») с 2008 по 2011 год выделит около 5 млрд рублей. Столько же затратит и федеральная казна. Между тем, как пояснил Юрий Михайлов, руководитель территориального управления Федерального агентства по управлению особыми экономическими зонами (ТУ «РосОЭЗ») по Санкт-Петербургу, выделяемые каждый год суммы федеральных средств могут отличаться от ассигнований города в связи с разными сроками ввода объектов. Дело в том, что Петербург финансирует прокладку сетей, дорог и других коммуникаций до границы площадки ОЭЗ, а федерация – внутри территории.

Ожидается, что первый объект на площадке «Нойдорф» – административно-деловой центр – будет введен в эксплуатацию в первом полугодии 2009 года. Тогда же здесь смогут разместиться компании-арендаторы из числа резидентов ОЭЗ. Остальные производственные и офисные помещения будут строиться за счет бизнеса и будут вводиться по мере готовности в 2009-2011 годах. Площадка «Ново-Орловская» (110,4 га) значительно крупнее по сравнению с «Нойдорфом» (18,9 га) и еще не до конца укомплектована резидентами, поэтому здесь объекты будут вводиться примерно на полгода позже.

Предполагается, что для нужд «Нойдорфа» в 2009-2011 годах будут спроектированы и построены участки Южной дороги и Ропшинского шоссе, необходимо строительство комплекса водозаборных сооружений и нового блока водоподготовки на Южной водопроводной станции.



открытие



Курс молодого кровельщика

В ПЕТЕРБУРГЕ НА БАЗЕ НЕВСКОГО ПОЛИТЕХНИЧЕСКОГО ЛИЦЕЯ им. А.Г. НЕБОЛСИНА ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ КЛАСС УЧЕБНОГО ЦЕНТРА КРОВЕЛЬНОГО МАСТЕРСТВА. ЕЖЕГОДНО ОН БУДЕТ ВЫПУСКАТЬ БОЛЕЕ ДВУХ СОТЕН СПЕЦИАЛИСТОВ.

Аркадий Орлов

В чем суть этого события? Дело в том, что нынешний кризис в первую очередь ударил по «белым воротничкам». Тысячи менеджеров, консультантов и других представителей еще вчера престижных профессий оказались на улице. По-прежнему ощущается острая нехватка воротничков «синих», и прежде всего – квалифицированных рабочих. Взять тех же кровельщиков. По всей России их нужно где-то с полмиллиона, а конкретно в Петербурге – более 1200 человек. А система профессионального образования разрушена, и компании в условиях острой нехватки оборотных средств не осоз-

бо горят желанием вкладывать деньги в эту сферу. Как тут быть? Один из вариантов решения проблемы и предложило руководство Национального кровельного союза (НКС). Совместив интересы свои как общественной организации, в первую очередь – предоставив материальные ресурсы, с усилиями государственной организации в лице Невского политехнического лицея (это заведение дало площадь и методическую базу), они создали первый в России специализированный класс по подготовке кровельщиков. Срок обучения в нем составит один месяц, на учебу будут брать только людей со средним специальным образованием. Каким

именно – не важно. Специалисты НКС за это время смогут дать им хорошие базовые знания по кровельной специальности. А далее – планомерное повышение квалификации и в конечном итоге достижение высот профессионального мастерства. Ежегодно класс будет выпускать от 120 до 240 кровельщиков. Но эти цифры весьма приблизительные. Скорее всего, число выпускников будет больше. По словам Александра Дадченко, президента Национального кровельного союза, уникальность открытия этого класса еще и в том, что строительные компании впервые создали свою собственную материальную базу для обучения кровельщиков и тем самым в какой-то степени доверили НКС судьбу своих предприятий. Здесь прослеживается совершенно другая идеология – не переманить специалиста у конкурента, а вложить средства в подготовку собственных кадров. В первую очередь создание класса будет выгодно малым и средним компаниям, которые попросту не могут штучно готовить таких специалистов. А в уровне их квалификации сомневаться нет оснований. Класс, в котором одновременно будет заниматься не более 10 человек, оборудован по последнему слову техники. Так что навыки здесь будут закладываться самые основательные.

опрос

САМЫЕ ВАЖНЫЕ – ТРАНСПОРТНЫЕ

По материалам «АСН-инфо»

Согласно данным проведенного «АСН-инфо» опроса общественного мнения, петербуржцы считают наиболее важными для города транспортные проекты, способные облегчить положение на перегруженной улично-дорожной сети города. Отвечая на вопрос «Какой суперпроект вы считаете наиболее важным для Санкт-Петербурга?», почти треть опрошенных (32,89%) выбрало Западный скоростной диаметр.

Второе место досталось строительству Орловского тоннеля – 19,6%, третье – реконструкции аэропорта «Пулково» – 16,94%. Еще 7,64% высказались за Надземный экспресс. Таким образом, на долю транспортных проектов суммарно пришлось более 3/4 голосов (77,07%). Любители футбола поддержали строительство стадиона на Крестовском острове (11,96% респондентов). Несмотря на уверения руководства «Газпрома» в значимости для Петербурга «Охта-центра» и под-

держке этого проекта петербуржцами, за строительство небоскреба на Охте высказалось всего 4,98%. Проект занял третье от конца место в списке приоритетов горожан. Немного меньше набрала вторая сцена Мариинского театра – за важность ее строительства выступило 4,65% опрошенных. Меньше всего голосов респондентов (1,33%) набрал комплекс зданий для размещения правительства Санкт-Петербурга «Невская ратуша». Большинство горожан, видимо, считает, что в период кризиса чиновники могут поработать и на старых местах.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

14 февраля

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоится **ЛЫЖНЫЕ ГОНКИ**
Состав команд:
3 мужчины, 1 женщина



По вопросам участия обращаться по телефону: 8-921-754-80-75, старший менеджер по спорту Борис Жуков
факс: 570-30-63, 336-45-54

ситуация

Высотный переход

КОМПАНИЯ «ДОНК» ГОТОВИТ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТ НАДЗЕМНОГО ПЕРЕХОДА С ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫМ КОМПЛЕКСОМ В РАЙОНЕ ВЕСТИБЮЛЯ СТАНЦИИ МЕТРО «ПРОСПЕКТ БОЛЬШЕВИКОВ».

Ирина Барчук

Инвестор повторно приступил к изыскательским работам и имеет свое видение будущего сооружения, однако в его планы может вступить изменения Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству.

О том, что перекресток, включающий четыре магистрали: проспект Большевиков, Российский проспект, проспект Пятилеток и улицу Коллонтай, – является местом пересечения интересов пешеходов и транспорта, известно давно. Однако сегодня вопрос о том, как упростить организацию дорожного движения, остается открытым.

ООО «Донк» предлагает построить над перекрестком надземный переход. Для окупаемости проекта его совмещают с торговым комплексом. В октябре 2007 года компания приступила к изысканиям на пяти земельных участках общей площадью 15 218 кв. м. В процессе работы оказалось, что выделенной территории недостаточно. И в августе 2008-го к губернатору Валентине Матвиенко обратилась директор ООО «Донк» г-жа Голубева с просьбой передать компании дополнительные участки, поскольку объект будет располагаться над всей территорией перекрестка на опорах. Теперь общая площадь передаваемого инвестору «пятна» составляет более 20 тыс. кв. м.

По замыслу застройщика, теперь переход совместят уже не с торговым, как предполагалось ранее, а с общественно-деловым центром. В проект войдут переход, бизнес-центр, гостиница, культурно-досуговые организации, торговый комплекс, предприятия общественного питания, административно-технические помещения.

На петиции инвестора Валентина Матвиенко, обращаясь к вице-губернатору Александру Вахмистрову, начертила: «Примите решение в установленном порядке. Обратите вни-



Инвестор собирается возвести надземный переход с высотным зданием общественно-делового комплекса, Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству настаивает на включении в проект разноуровневой транспортной развязки. Инвестор и чиновники согласны в одном: с перекрестком вблизи метро «Проспект Большевиков» надо что-то делать

мание на целесообразность, архитектуру и т. д. Не допустите деревенских построек». По всей видимости, опасаться появления избушек возле станции метро не стоит. В заявке, переданной в Управление инвестиций, компания указала, что собирается возвести 4-40-этажное здание общей площадью 230 тыс. кв. м.

Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству согласился с возможностью передачи инвестору участков для проведения изыскательских работ. При этом заместитель председателя комитета г-н Левакин отметил, что «проспект Большевиков и Российский проспект входят в состав Центральной дуговой магистрали, образующей опорную сеть городских дорог Санкт-Петербурга», а «строительство многофункционального комплекса на перекрестке приведет к дополнительному увеличению автотранспорта в данном месте и сделает невозможным проведение перспективных мероприятий по развитию улично-дорожной сети». По-

этому в комитете считают целесообразным при проведении изысканий «рассмотреть возможность устройства транспортной развязки в разных уровнях и обеспечить требуемое количество машино-мест для обслуживания многофункционального общественно-делового комплекса». Отметим, что строительство такой развязки предусмотрено Концепцией совершенствования и развития дорожного хозяйства Санкт-Петербурга до 2010 с прогнозом до 2015 года, а строительство запланировано на 2014–2015 годы.

СПРАВКА

Сегодня в границы передаваемых инвестору участков попадают отрезки магистралей и газонов, тротуары с торговыми павильонами, киосками и территорией рынка, а также остановки общественного транспорта (10 маршрутов всех видов муниципального и 21 маршрут коммерческого).

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

ЧЕРЕЗ КГА И КГИОП К ЗВЕЗДАМ

Ирина Барчук

Медико-оздоровительный и гостиничный комплексы могут появиться в Калининском районе и городе Пушкине. Оба проекта вынашиваются инвесторами уже не первый год. В одном случае потребовался диалог с Комитетом по градостроительству и архитектуре, в другом – с чиновниками КГИОП.

Медико-оздоровительный комплекс включающий центр кардиологии, женскую консультацию, клинику семейной медицины, отделения урологии и стоматологии, детский медицинский центр, аптеку, а также фитнес-центр с бассейном планируется построить юго-западнее дома 85 по Светлановскому проспекту. Проект реализует ООО «Оптиум» на земельном участке площадью 4175 кв. м.

Компания приступила к повторным изысканиям. Препятствием к выполнению заданий КГА, по мнению генерального директора ООО «Оптиум» г-на Калимова, стали действия того же КГА. Со слов руководителя компании, уже полтора года в КГА происходит внутренняя реорганизация, документация готовится и согласуется с большим опозданием и повторными согласованиями.

Инвестор планирует построить объект, состоящий из двух соединенных между собой 5-12-этажных зданий. Площадь застройки составит 1558 кв. м. Земельный участок входит в зону «Д2», в которой возможно размещение административных зданий, научно-исследовательских учреждений и медицинских заведений.

ООО «Трункус» с начала 2007 года разрабатывает градостроительную документацию на территорию в Пушкине, ограниченную Пушкинской, Леонтьевской, Московской и Церковной улицами. В границах квартала находится участок площадью 640 кв. м, планируемый под возведение гостиничного комплекса. В 2002-м на территории почти вдвое меньшей ООО «Фаворит» намеревалось построить культурно-развлекательный комплекс, но дело не сдвинулось.

В мае прошлого года к губернатору Валентине Матвиенко обратился председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Максим Соколов с просьбой предоставить участок целевым назначением ООО «Трункус». Компания планирует построить здесь трехзвездочную гостиницу на 80 номеров. Проект включает воссоздание комплекса исторических зданий в центре Царского Села.

КГИОП согласился с целесообразностью завершения проекта застройки участка вдоль Леонтьевской улицы (между Московской и Пушкинской улицами), разработанного в 1821 году архитекторами В.И. Гесте и В.П. Стасовым. Воссоздание предполагает строительство двух угловых зданий архитектурного комплекса, который является объектом культурного наследия федерального значения. В него входят: «Управление полицмейстера» (это ближайшее к участку здание), «Городовое управление» и «Пожарная часть».

В 2004 году КГИОП принял идею застройки углового участка юго-западнее пересечения Пушкинской и Леонтьевской улиц, сегодня там уже стоит здание. Теперь очередь дошла до второго «угла». Как следует из письма начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия г-жи Ломакиной, высота здания определяется проектом Гесте, а «в случае расхождения» с ним высотным ориентиром для инвестора будут дома 22 и 32 по Леонтьевской улице.

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

↑ ООО «Ключ» разрешат продлить срок окончания строительства жилого дома с подземной автостоянкой в Павловске по адресу: Лебединая улица, 1. Работы на объекте начались еще в 2003 году, однако пока готовность каркаса здания составляет 10% от запланированного объема. По словам директора компании г-на Розума, задержка сроков строительства связана с «проблемами расселения граждан», а также с тем, что «в пятно ограждения строительной площадки и застройки попали березы, против сноса которых выступили жители». Среди других причин задержки: «стесненность земельного участка и его расположение в непосредственной близости к жилым домам», длительное получение технических условий для присоединения к сетям ОАО «Ленэнерго». Новый срок сдачи объекта в эксплуатацию – июнь 2010 года.

сроки

Работы близятся к завершению

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРОДЛЕВАЕТ СРОКИ СДАЧИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СЛЕДУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Название компании	Название объекта	Адрес объекта	Состояние на объекте	Новый срок ввода в эксплуатацию
1	ООО «Симос»	многоэтажный паркинг	Калининский район, северо-западнее дома 121, корп. 2, лит. А по Светлановскому пр.	каркас 100%	31 декабря 2009 г.
2	ООО «Флор»	магазин-кафе	Калининский район, юго-восточнее дома 58, корп. 1, лит. А по Замшиной ул.	каркас 100%	30 июля 2009 г.
3	ООО «Трест 2001»	производственно-складской комплекс	Калининский район, северо-западнее дома 87, лит. В по Полустровскому пр.	каркас 30%	28 мая 2010 г.
4	ЗАО «ИВИ-93»	жилой дом со встроенными помещениями	Красногвардейский район, Среднеохтинский пр., 4/20	каркас 100%	30 марта 2009 г.
5	ООО «Сигма Сервис»	автосалон с центром предпродажной подготовки	Красногвардейский район, северо-восточнее дома 67, корп. 1 по пр. Маршала Блюхера	каркас 100%	30 сентября 2009 г.
6	ООО «БалтСтройИнвест Проект»	строительство и реконструкция строений под жилые цели	г. Ломоносов, Дворцовый пр., 37	каркас 100% (2-я очередь)	30 августа 2009 г.
7	ЗАО «Балтстрой»	жилой дом со встроенными помещениями	Невский район, Караваевская ул., 26, лит. А	каркас 100%	25 апреля 2010 г.
8	ООО «Реди»	торговый центр и ресторан быстрого питания	Петроградский район, восточнее пересечения Малого пр. с Рыбацкой ул.	каркас 100%	31 декабря 2009 г.



торги



ВОКЗАЛ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

Марина Голокова

Императорский вокзал в городе Пушкине выставлен на торги в Фонде имущества Санкт-Петербурга. Зброшенный памятник архитектуры городские власти решили передать инвесторам в долгосрочную аренду.

Прошлым летом губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко предложила восстановить на инвестиционных условиях Императорский вокзал и Певческую башню в Царском Селе. Спустя полгода после губернаторского решения Императорский вокзал выставлен на торги. Фонд имущества Санкт-Петербурга уже назначил дату аукциона по продаже права долгосрочной аренды здания – 18 марта 2009 года. Предмет торга – сумма годовой арендной платы за павильон площадью 407,4 кв. м. Здание вокзала предлагается для сдачи в аренду на 49 лет по ставке 363,8 тыс. рублей в год. Однако прежде чем использовать здание, инвестор обязан его отреставрировать в течение трех лет. Сумма реставрации уже определена – не менее 166,2 млн рублей.

На взгляд экспертов, сумма явно завышена. По словам Зоси Захаровой, руководителя отдела проектов и аналитических исследований АРИН, городские власти с небывалой щедростью оценивают этот объект. «Реставрация 1 квадратного метра обойдется инвестору в 400 тысяч рублей, – отмечает Зоя Захарова. – Такие затраты на реконструкцию исторических памятников может себе позволить разве что государственный музей... Подобная стоимость работ вряд ли привлекла бы инвестора и в докризисные времена, сейчас же эта задача просто невыполнима. Для сравнения: очень дорогая реставрация 1 кв. м в особняках в непосредственной близости от Невского проспекта обходилась еще летом этого года в 150-200 тысяч рублей. Вряд ли отделка вокзала превосходит внутреннее убранство частных особняков».

Аналитики сильно сомневаются в том, что сейчас найдутся инвесторы, желающие поучаствовать в мартовских торгах.

Городские власти придерживаются иной точки зрения. Еще два года назад администрация Пушкинского района рассчитывала на помощь Октябрьской железной дороги (ОЖД). По мнению чиновников, это было бы вполне логично, если учитывать, что Императорский павильон тесно связан с историей развития железных дорог России. Однако бывший Царскосельский вокзал находится довольно далеко от современной железной дороги: в Пушкине, на Академическом проспекте, 35б, лит. А. Вряд ли функциональное назначение Императорского павильона сегодня будет связано с железной дорогой. По мнению экспертов, в здании вокзала было бы целесообразно разместить торговые ряды, гостиницу или рестораны. Правда, если учитывать условия торгов, для арендаторов исторического павильона это будет весьма дорогое удовольствие.

СПРАВКА



Императорский павильон железнодорожного вокзала построен в 1912 году на месте сгоревшего деревянного здания Царского павильона. Авторы проекта: архитектор В.А. Покровский и инженер М.И. Курилко.

К Императорскому вокзалу подходила так называемая собственная Императорская ветка Царскосельской железной дороги, начинающейся у Императорского павильона Витебского железнодорожного вокзала.

В архитектуре павильона широко использованы мотивы древнерусского зодчества. Во время Великой Отечественной войны здание серьезно пострадало. Многие архитектурные элементы утрачены. Частично сохранилась роспись парадного крыльца.

объект



Театральное дно

После нескольких попыток справиться с ПЕТЕРБУРГСКИМ ГРУНТОМ УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ВТОРОЙ СЦЕНЫ МАРИИНСКОГО ТЕАТРА, ПОХОЖЕ, НАКОНЕЦ УДАЛОСЬ ПРЕОДОЛЕТЬ ЭТУ ПРОБЛЕМУ. ФУНДАМЕНТ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ БУДУЩЕГО ЗДАНИЯ ПОЧТИ ГОТОВ.

Марина Голокова

Чтобы победить зыбкий петербургский грунт и провести работы нулевого цикла, заказчиком строительства новой оперной сцены – ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (СЗД) – потребовалось приложить немало усилий. За полтора года работ по подземной части заказчики успели расторгнуть контракт с генеральным проектировщиком ОАО «НПО «Геоконструкция-Фундаментпроект» и сменить технологии строительства. Такие меры, как выяснилось, были приняты не напрасно. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров сегодня с уверенностью говорит, что участникам проекта удалось победить грунт и обеспечить сохранность зданий, расположенных рядом со строительной площадкой.

При разработке железобетонного котлована для строительства подземной части специалисты возвели «стену в грунте» с использованием новой технологии «джет граунтинг» с армированием по внешнему периметру. Эта технология, как отмечают геотехники, позволяет укрепить грунты и избежать деформации шпунтового ограждения котлована. Самая низкая отметка котлована второй сцены Мариинского театра составляет 12,7 метра. Далее в котловане будут вестись работы по сооружению четырехъярусной конструкции, предназначенной для строительства паркинга, части зрительного зала и рабочего помещения, в котором будет находиться сценическое оборудование.

Полностью завершить нулевой цикл работ заказчики планируют до конца этого года. В июле 2009 года, по словам Александра Вахмистрова, начнутся работы по строительству надземной части здания театра. Правда, какой будет надземная часть – сегодня пока неизвестно. Уже сейчас ясно, что ФГУ «СЗД» ожидает очередная трудноразрешимая проблема второй сцены Мариинского театра, из-за которой может затянуться и без того уже долгое строительство: изменение проекта французского архитектора Доминика Перро.

В конце прошлого года Министерство культуры РФ и руководство Мариинского театра решили отказаться от золотого купола, предложенного Домиником Перро. Таким образом, от нашумевшего французского проекта, победившего в международном архитектурном конкурсе 2003 года, не останется практически ничего. Именно купол был главным отличием проекта второй сцены Мариинского театра. Более того, новая архитектурная концепция оперной сцены, предложенная канадским бюро Diamond & Schmitt Architects, предпола-



Специалисты возвели «стену в грунте» с использованием новой технологии «джет граунтинг»

гает изменение отнюдь не только крыши, но и других архитектурных элементов здания.

По словам директора ФГУ «СЗД» Валерия Гутовского, сейчас преждевременно говорить о том, какими будут фасады и интерьеры театра. Концепция, предложенная канадскими архитекторами, еще не утверждена.

Интерьерами мог бы заняться и сам Доминик Перро. В прошлом году ему поступало такое предложение от заказчиков проекта. Однако, как отмечает Валерий Гутовский, ответа на их предложение не последовало. Очевидно, что созданием интерьеров будут заниматься авторы новой архитектурной концепции.

Изменение французского проекта, с большим трудом согласованного в Главгосэкспертизе, повлечет за собой новые проблемы. В частности, очередное согласование измененного проекта неизбежно скажется на сроках строительства. Заказчики сегодня

стараятся не затрагивать эту тему и по-прежнему утверждают, что в 2010 году театр будет построен, несмотря ни на что. «Какими бы ни были фасады Мариинки-2, их строительство выполнимо к 2010 году!» – говорит Александр Вахмистров.

Кроме того, может серьезно измениться смета проекта. По словам вице-губернатора, на данный момент все работы выполняются в рамках сметной стоимости, утвержденной в 2006 году: 9,535 млрд рублей. Если учитывать ожидаемые изменения проекта и последствия финансового кризиса, эта цифра может существенно возрасти. Немного облегчает ситуацию тот факт, что уже закуплено по старым ценам театральное оборудование. По информации ФГУ «СЗД», на него в целом потрачено 1,1 млрд рублей.

На строительные работы 2009 года из федерального бюджета выделено 4,6 млрд рублей. Сколько потребуются еще – вопрос открытый.

реконструкция



БИБЛИОТЕКА ИЗ СИНОДА

Марина Голокова

Общестроительные и монтажные работы в здании бывшего Синода завершены. Ближайшей весной власти планируют открыть в историческом здании

Президентскую библиотеку им. Бориса Ельцина.

Работы по приспособлению здания бывшего Синода под президентскую библиотеку изначально планировалось завершить в дека-

бре прошлого года. Однако сроки сдачи объекта были перенесены в связи с неожиданными историческими находками на внутренних территориях Синода. Заказчик реконструкции – Управление делами Президента РФ – дал археологам время для исследований. Сегодня восстановление архитектурного памятника и основные работы по реконструкции заверше-

ны. Генеральным подрядчиком по выполнению реконструкции является группа компаний «Петербургтрансстрой». Внешний облик исторического здания, построенного по проекту архитектора Карла Росси, теперь немного изменится со стороны Галерной улицы, которая разделяет здания Сената и Синода. Во время реконструкции на здании

Синода был надстроен еще один этаж. Таким образом, два соседствующих архитектурных памятника стали равными по высоте. Сейчас строители приступили к отделке внутренних помещений Синода. В настоящее время подрядчики выполняют малярные, облицовочные работы. Реставраторы приступили к восстановлению росписи.

Библиотека, по плану чиновников, должна быть открыта в мае этого года. Предполагается, что все материалы, которые будут храниться в Президентской библиотеке имени Бориса Ельцина, будут посвящены истории государства Российского. Доступ в здание новой библиотеки, как обещают власти, будет свободным для всех петербуржцев.

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

Строительный Еженедельник | 04 (344) | 09 | 02 | 2009 |



загород

Твердая опора

При возведении загородных домов выбор типа фундамента зависит от особенностей грунта и от параметров строящегося объекта. Не стоит забывать и об экономическом факторе.

Андрей Мельников (по данным СК «Север», «ИнвестЭнергоПром-ЖБИ», «Стройтехнологии»)

В загородном домостроении наиболее часто используют плитные, ленточные и столбчатые фундаменты.

Плитные фундаменты представляют собой монолитную железобетонную конструкцию, равную по площади возводимому на ней зданию. Такая плита принимает на себя колебания почвы, тем самым предохраняя от разрушения конструкции здания. Это качество плитных фундаментов делает их использование особенно целесообразным, если строительство запланировано на проблемных грунтах (пучнистых, просадочных, с высоким уровнем стояния грунтовых вод). Плитный фундамент отличается очень высокими эксплуатационными качествами и надежной гидроизоляцией, но он требует большого объема земляных работ, повышенного расхода раствора и металлической арматуры. Поэтому выбор плитного фундамента, по мнению специалистов,

Самым экономным считается вариант со столбчатыми фундаментами

экономически оправдан в случае возведения на особо проблемных грунтах массивного дома, имеющего не слишком большую площадь.

Легкие строения большой площади целесообразнее возводить на более экономичном ленточном фундаменте. Он делается под всеми несущими конструкциями как по периметру, так и внутри строения. Технология работ проста: выкапывается траншея под ленту фундамента глубиной 40-60 см, затем делается песчаная подушка высотой 30 см, после чего устанавливается опалубка и заливается бетон. Выбор ленточного фундамента весьма уместен, если планируется устройство цокольного этажа, подвала или подземного гаража. Для относительно тяжелых домов на сложных почвах можно использовать ленточный фундамент со сваями. Благодаря уходящим на глубину промерзания сваям фундамент оказывается устойчивым к колебаниям грунта.

Но самым экономным считается вариант со столбчатыми фундаментами. Как правило, их устанавливают под легкие здания (деревянные, щитовые

и каркасные). В зависимости от конструкции здания (прежде всего его веса и этажности) столбы для фундамента могут быть каменные, кирпичные, бетонные, бутобетонные, железобетонные и даже деревянные. Их устанавливают под углы дома, в местах пересечения стен, под стойками каркаса, тяжелыми и несущими простенками, балками и другими местами сосредоточенной нагрузки. Строительных материалов при этом требуется значительно меньше, чем при сооружении плитного или ленточного фундамента.

Цитата

Виктор Кудинов, генеральный директор ООО «Балтийский стиль»:

– С помощью современных строительных материалов и технологий уже на стадии возведения конструкций подземных сооружений можно надежно и навсегда предотвратить появление грунтовых вод в подвальных помещениях, причем не прибегая к дальнейшей гидроизоляции конструкций. К таким материалам относятся

напрягающий цемент и самонапряженный железобетон на его основе. Высокие гидроизолирующие качества (водонепроницаемость W 18-24) самонапряженных бетонов известны уже не один десяток лет, а высокая коррозионная стойкость позволяет получить надежные и долговечные конструкции без дополнительной защиты. И наконец, применение напрягающих бетонов дает экономию средств в 15-17 процентов по сравнению с традиционными методами строительства (с применением бетонов на основе портландцемента с их последующей гидроизоляцией). При этом уже на стадии строительства получается абсолютно водонепроницаемый контур, надежно защищающий подвальную часть здания от поступления грунтовых вод на весь срок службы здания.

Цитата

Марина Иванова, директор по маркетингу ИП ФПГ «РОССТРО»:

– Критерии отбора фундамента во все времена одинаковы: несущая способность грунтов и нагрузка, которую оказывает на нее здание. Соответственно, чем выше несущая способность грунтов и легче здание, тем менее мощный и сложный требуется фундамент. Для загородного строительства обычно достаточно ленточного фундамента, но многие сейчас льют плиту. Это значительно удорожает стоимость дома, но из-за «хитрости» наших грунтов приходится перестраховываться.

проектирование

Основательный подход

Андрей Мельников (по данным «НИП-Информатика», ООО «ГорПроект»)

Оценить особенности грунта, рассчитать нагрузки на фундамент помогают программные продукты. Компьютерные технологии автоматизируют выполнение трудоемких расчетных операций.

На решение сложных геотехнических задач, возникающих на этапах строительства, эксплуатации и рекон-

струкции сооружения, ориентированы программы для конечно-элементного анализа напряженно-деформированного состояния системы основание-фундамент-сооружение. С помощью пакета прикладных вычислительных программ PLAXIS можно моделировать поведение грунтов различного типа (слабого, упрочняющегося, анизотропного, скального и т. д.), а также учитывать фактор ползучести грунта. Программа позволяет создавать оперативные базы данных по физико-ме-

ханическим характеристикам грунтов и конструктивных материалов; выполнять расчеты напряжений и деформаций в элементах системы основание-фундамент-сооружение. Кроме статических нагрузок на грунт и сооружения в процессе строительства и эксплуатации объекта влияют и динамические (циклические, импульсные и т. д.). Оценить их влияние на работу грунтового основания и сооружения (например, при забивке свай, движении транспорта, работе вибра-

ционного оборудования, землетрясения и т. д.) можно с помощью программного модуля PLAXIS Dynamics. В этой динамической модели учтены инерция грунтов основания и сооружения, зависимость нагрузки от времени. При моделировании динамических эффектов может быть использована любая из принятых в PLAXIS (Version 8) линейных и нелинейных моделей поведения конструктивных материалов и грунтов. Достаточно широкое применение находят и такие программы, как ABAQUS, ANSYS, ZSOI, работающие по этому же алгоритму. Для проектирования фундаментов и оснований также применяются программы, основанные на оптимиза-

ции разрабатываемых решений (вариантное проектирование). Анализируя множество исходных вариантов, программа «забывает» те, что не удовлетворяют заданным критериям. Используется так называемый принцип Парето, который хоть и не подразумевает выделение единственно верного решения, но обеспечивает минимизацию множества приемлемых альтернатив. В ПК «АПОФЕОС» параметры типа фундамента могут оптимизироваться по нескольким критериям. Например, для столбчатых фундаментов специалисты предлагают оптимизировать такие параметры, как глубина заложения фундамента, ширина подошвы фундамента,

длина подошвы фундамента и толщина плитной части. Проектировщик задает интервал варьирования каждого параметра исходя из имеющейся геологии, конструктивных особенностей здания и здравого смысла. Для выбора окончательного проектного решения выбранный на предыдущих этапах фундамент рассчитывается с применением кинематического метода предельного равновесия, метода конечных элементов Structure CAD и других программных комплексов, реализующих современные модели упругопластического основания. На этом уровне проводится окончательная оптимизация проектного решения фундамента.

ООО «Балтийский Стиль»

Профессиональная гидроизоляция
Подвалов • Паркингов • Фундаментов
Резервуаров • Кровли

Возведение
подземных частей зданий, бассейнов
из железобетона на основе напрягающих
цементов (долговечность, абсолютная
водонепроницаемость)

Продажа
напрягающего цемента НЦ-20

Гражданский пр., 111, оф. 628, тел.: (812) 532-23-27, 8 (960) 233-03-54

РЕКЛАМА

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

- Инженерно-технические обследования.
- Архитектурно-строительное проектирование.
- Усиление оснований, аварийно-деформированных конструкций и фундаментов зданий.
- Специальные работы в грунтах.
- Устройство буровых и забивных свай.
- Углубление и гидроизоляция заглубленных помещений (подвалы, цокольные этажи).
- Устройство (восстановление) горизонтальной гидроизоляции.
- Устройство защитной санирующей штукатурки.
- Устройство дренажа.
- Устройство деформационных швов.

ООО «СК «Подземстройреконструкция» предлагает уникальные бентонитовые гидроизоляционные материалы VOLCLAY

E-mail: podz@narod.ru
тел.: 430-23-00, 430-15-41
тел./факс: 430-27-72, 430-04-85

РЕКЛАМА

сваи

С помощью раствора

В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЧЕТКО ПРОСЛЕЖИВАЕТСЯ ТЕНДЕНЦИЯ ПОВЫШЕНИЯ ВЫСОТНОСТИ ДО 26-30 ЭТАЖЕЙ.

Андрей Мельников
(по данным ООО «Основа»)

Как следствие – ужесточение требований к фундаментам, так как они должны выдерживать возросшие нагрузки при минимальном проседании зданий.

Отечественная технология изготовления буронабивных свай в скважинах, пробуренных с использованием глинистого раствора, по мнению специалистов, удовлетворяет этим требованиям.

Например, технология изготовления буронабивных свай в скважинах, пробуренных с использованием глинистого раствора (УРБ). Отечественные установки типа УРБ, по данным экспертов, обладают рядом несомненных положительных характеристик.

При строительстве фундаментов для высотных объектов важно, чтобы технологии отвечали ряду жестких требований. Например, они должны обеспечивать бурение скважины в твердых (кембрийских) глинах, в скальных породах (гранитах, известняках, доломитах, песчаниках – это грунты VI-VIII категории) на любую глубину; возможность

монтировать в скважинах арматурные каркасы весом 2-3 т и более. Установки для бурения должны при этом обладать должной маневренностью, небольшим весом и высокой ремонтпригодностью. Как показали испытания, всем этим требованиям отвечают некоторые отечественные разработки.

В декабре прошлого года Проектно-конструкторским технологическим институтом (ПКТИ) на одной из стройплощадок города были выполнены статические испытания четырех буронабивных свай диаметром 500 мм и длиной 35 м. Полученные результаты (при нагрузке 240 т осадки были равны 5,51 мм и 7,18 мм; при нагрузке 300 т – 14,32 мм и 13,13 мм) специалисты оценивают как весьма достойные. При этом соблюдалась следующая технология работ.

Во-первых, глинистый раствор на забое скважины удаляется (выносятся вверх) воздействием струи бетона, который подается снизу вверх под давлением. В рассматриваемом случае максимальное значение этого давления $p = \gamma \cdot h$ (γ – давление бетона, γ – объемный вес бетона, h – высота слоя бетона) равно: $2400 \text{ кг/куб.м} \cdot 35 \text{ м} = 84\,000 \text{ кг/куб.м}$, или $8,4 \text{ кг/куб.см}$



Устройство свайного фундамента



(8,4 атмосферы). Частицы грунта удаляются (всплывают) под воздействием давления, а также потому, что в своей массе имеют объемный вес почти вдвое меньше объемного веса бетона. Таким образом, острие сваи опирается на неразрушенный грунт, а величина фактической осадки примерно соответствует теоретической ($S=P:E = 10,1 \text{ куб.м} \cdot 2,4 \text{ т/куб.м} : 3200 \text{ т/куб.м} = 0,0075 \text{ м}$, здесь: $10,1 \text{ куб.м} \cdot 2,4 \text{ т/куб.м} = \text{нагрузка}; 3200 \text{ т/куб.м} = \text{модуль деформации твердой глины}$).

Во-вторых, подача бетона бетононасосом снизу вверх осуществляется импульсами («толчками»), и это фактически является аналогом процесса вибрирования и опрессовки бетона. Эти «толчки» при давлении 5–9 атмосфер уплотняют грунт на забое скважины, обеспечивают высокое качество тела сваи.

МНЕНИЕ

Павел Бондарев, генеральный директор ООО «Основа»:

– За последние годы построено более десятка фундаментов из буронабивных свай для наших «небоскребов» в скважинах с использованием глинистого раствора – опыт показывает, что такие фундаменты полностью отвечают требованиям к их качеству. Таким образом, можно вполне ответственно утверждать: технология изготовления буронабивных свай в скважинах, пробуренных с использованием глинистого раствора, имеет право на существование, так как успешно выдерживает сравнение с современными западными технологиями типа «Фундекс» и другими.

защита

ПРОНИКНОВЕННО О ВОДЕ

Андрей Мельников (по данным компаний «ЭТТРИ-ЛАТ», «СтройПроект»)

Эксплуатационные качества фундаментов и их долговечность зависят не только от грамотных проектных и строительных решений.

Не менее важно предотвратить возникновение коррозии. Самое рациональное решение – эффективная гидроизоляция. Глубина коррозии «беззащитного» бетона за 25-30 лет эксплуатации может составить около метра. В этом случае можно заменить проникающую изоляцию. В отличие от рулонных, битумных и мастичных материалов, это – сравнительно «молодое» на-

правление в борьбе с коррозией бетонов. Считается, что первые разработки появились в конце 1970-х годов, когда американские специалисты решили проблему модернизации обветшавших морских дамб на побережье США. Созданный ими продукт «Пенетрон» оказался весьма перспективным и в области гидрозащиты бетонных фундаментов. На сегодняшний день в мире с успехом используются и многие другие подобные материалы, которые получили название «пенетрирующих» (то есть проникающих). Несмотря на некоторые отличия в производстве и практическом использовании, их объединяет общий принцип действия, основанный на проникновении в

пористую структуру изолируемого материала рабочих веществ и их фиксации в толще материала в виде нерастворимых химических соединений. Готовый состав (затворенная и перемешанная в воде сухая смесь) наносится кистью на влажную поверхность. Смесь компонентов под воздействием химических активных веществ вступает в реакцию с гидроксидом кальция (главным составляющим бетона, обуславливающим его прочность) и образует нерастворимые нитевидные кристаллы. Они не только заполняют (кольматируют) микротрещины, поры и капилляры бетона, но и полностью вытесняют воду из пор бетона. Глубина проникновения в бетон может достигать 100 мм и более (сплошным фронтом), в зависимости от его плотности. При этом сохраняется доступ воздуха. Все марки проникающей гидроизоляции, представ-

ленные на петербургском рынке, традиционно имеют в своей основе минеральные компоненты и способны обеспечивать необходимые характеристики по водонепроницаемости W10-W12. Различия заключаются в глубине проникновения в толщу обрабатываемого материала и в расходе. Устойчивым спросом и доверием строителей пользуются такие материалы отечественного производства, как «Гидротекс», «Стромикс», «Кальматрон», «Лакта», а также «Пенетрон» (США) и «Ксайпекс» (Канада). Все упомянутые материалы наносятся на фундаменты кистью.

МНЕНИЕ

Михаил Ефименко, ведущий специалист НТЦ «Технологии XXI века» ЗАО «Экополис»:

– Фундамент – это основа любого сооружения. Гидроизоляция фундаментов необходима для защиты конструкций от разрушающего воздействия грунтовых и сточных вод. В строительстве существует большое количество технологий и материалов для выполнения подобных работ. Исследования грунтов на кафедре инженерной геологии в СПбГУ, а также отзывы проектировщиков промышленных и гражданских сооружений из ОАО «СПБЗНИИПИ»

доказывают высокую эффективность применения бентонитовой гидроизоляции при защите фундаментов, особенно в условиях строительства на северо-западе России. Сравнительная простота в монтаже, надежность и долговечность противифильтрационных систем такого типа – залог успеха мероприятий по гидроизоляции фундамента. Мы рекомендуем к применению бентонитовые маты «ВОДО-УПОР» российского производства. Более подробную информацию о гидроизоляционных материалах на основе бентонитовой глины можно получить у наших специалистов.

Основные технические характеристики проникающей гидроизоляции

Параметр	«Пенетрон»	«ЛАХТА»	«Гидротекс»
Позиционирование	глубокого проникновения	высокоэффективная экономичная	двойного действия
Эффективная глубина проникновения, мм	до 200	до 150	до 100
Средний расход, кг/кв.м	от 0,8	0,8–1,2	от 3,0
Способ нанесения	кисть	кисть	шпатель, кисть

(Данные «ЭТТРИЛАТ»)

ЗАО «ЭКОПОЛИС»
представляет

ГИДРОИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
от отечественного производителя
низкие цены

ВОДОУПОР – рулонный геотекстильный материал (маты) на основе набухающих алюмосиликатов (аналог Voltex, Изобент, Bentomat)
длина от 5 до 40 метров, ширина от 1,15 до 5 метров
применение: гидроизоляция тоннелей, фундаментов зданий, крыш подземных сооружений, полигонов промышленных отходов

ГИДРОФЕСТ – гидроизоляционные жгуты на основе модифицированной бентонитовой глины и бутилкаучука (аналог Waterstop, Redstop)
сечения 5x10, 10x15, 15x25, 20x25 мм
применение: герметизация конструктивных швов бетонных сооружений и мест прохода инженерных коммуникаций

ГУТГ – сухие порошковые смеси и вязкопластичные растворы
применение: устройство конструктивных гидроизоляционных слоев, временных площадок и дорог на обводненных грунтах, противифильтрационных завес типа «стенка в грунте», гидроизоляция котлованов

ГРУППА КОМПАНИЙ НТЦ ТЕХНОЛОГИИ XXI ВЕКА

Отдел продаж:
Санкт-Петербург,
Витебский пр., д. 11, корп. 7
Тел.: +7 (812) 493-4267, 335-0517,
335-0516, 388-6711
<http://hydro.nw-tech.ru>

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.osnova1td.sp.ru, e-mail: osnova@mail.wplus.net

ГС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006 ФАС и ЖЖХ
ГС-2-781-02-27-0-7825357163-028649-2 от 19.09.2008 Минрегионразвития РФ

ООО «ОСНОВА»

инициатива

Законодательное ускорение

В Законодательном Собрании Санкт-Петербурга 19 февраля пройдет совместное заседание представителей профильных комитетов Правительства Санкт-Петербурга, депутатов Законодательного Собрания, членов Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе и руководителей некоммерческих партнерств по вопросам саморегулирования в строительной отрасли.

22 января в Законодательном Собрании состоялось заседание постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, на котором присутствовали депутаты Виктор Евтухов, Зоя Заушникова, Юрий Карпенко, Борис Киселев, Анатолий Костерев, Сергей Малков, Сергей Никешин и Павел Солтан. На встрече было решено направить в адрес вице-губернатора, президента ССОО Александра Вахмистрова просьбу об оказании содействия в подготовке и проведении расширенного заседания комиссии по вопросу «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга».

На заседание 19 февраля приглашены члены Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе, который создан при Союзе строительных объединений и организаций для реализации положений Меморандума о саморегулировании, подписанного крупнейшими общественными объединениями. Функции Экспертного совета – разработка методических пособий, механизмов саморегулирования, корректирующих действий в случае возникновения частичного несогласования в законодательной сфере и разъяснения строительным компаниям положений саморегулирования. В Экспертный совет входят представители крупных общественных объединений. Председателем

Необходимо использовать потенциал Законодательного Собрания и выступить с законодательной инициативой в Государственную Думу России об уточнении ряда положений закона о саморегулировании

совета является Александр Вахмистров. В течение 2008 года совет вел планомерную работу по обоснованию и вводу в действие различных положений, касающихся саморегулирования в строительной сфере.

«Главная задача нашего совместного заседания – попытаться объединить усилия для более эффективной работы законодателей в сфере саморегулирования, – сообщил исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. – Необходимо использовать потенциал Законодательного собрания и выступить с законодательной инициативой в Государственную Думу России об уточнении ряда положений закона о саморегулировании».

По словам руководителя Управления саморегулирования ССОО Сергея Фролова, основные вопросы, которые строительное сообщество планирует обсудить на заседании, таковы:

1. Налогообложение и образование компенсационного фонда саморегулируемых организаций. Необходимо разъяснение, с каких статей списываются средства строительных компаний, направленные на создание компенсационного фонда, – с прибыли или себестоимости; облагается ли налогом сам компенсационный фонд.

2. Аффилированные лица. По закону аффилированные лица считаются как

одно юридическое лицо. Все строительные компании, входящие в холдинг, считаются как одна организация. В таком случае при вступлении в саморегулируемую организацию компаниям будет выдан один допуск на всех. При государственном надзоре за саморегулируемой организацией, сама саморегулируемая организация при проведении надзора за деятельностью своих членов в случае выявления нарушений может принять решение об исключении одной из компаний, входящих в холдинг, из состава саморегулируемой организации. В этом случае допуск лишаются все компании, входящие в холдинг. Представители строительных компаний выступают за получение собственного допуска для выполнения работ, за которые компания несет ответственность.

3. Создание четвертой формы саморегулируемой организации. По закону могут быть созданы три формы саморегулируемой организации, объединяющих в своем составе изыскателей, проектировщиков или строителей. Сейчас примерно половина строительного объема в России выполняется строительными компаниями, которые включают в свой состав проектировщиков или изыскателей. Получается, такие компании должны выступить в три саморегулируемые организации, получить три допуска, заплатить три компенсационных фон-



да. Предлагается создать четвертую форму саморегулируемой организации, в которую смогут вступить строительные организации, занимающиеся строительством, проектированием и (или) изыскательскими работами. Инициатива поддержана Российским союзом строителей, Ассоциацией строителей России, представителями законодательной власти регионов.

4. Регистрация саморегулируемых организаций. Определено, что реестр СРО будет вести Ростехнадзор. В настоящее время в ведомстве идут кадровые перестановки, формируется штатная структура. Не определен перечень документов, которые необходимо представлять для регистрации СРО, однако можно представить, что это очень большой объем документов, которые будут отправлены в Москву. В Ростехнадзоре их нужно принять, распаковать, изучить. Предлагается экспертизу документации проводить в регионах. В этом случае региональный представитель Ростехнадзора в Санкт-Петербурге отправляет в центральное ведомство только экспертное заключение, в котором говорится, какие документы представлены, выдается ли рекомендация включить саморегулируемую организацию в реестр.

5. Форма допуска для проведения работ. К настоящему моменту каждая саморегулируемая организация может разработать свою форму, в результате строительное сообщество может получить большое число разных по виду документов, которые будут называться допуском для проведения работ. Необходимо разработка единого стандарта формы допуска с соответствующей защитой от подделки.

«Все эти вопросы и в дальнейшем будут обсуждаться на различных конференциях и круглых столах – чем больше внимания будет к ним привлечено, тем скорее будет достигнут результат. Необходимо показать, что в правовом вакууме строительному сообществу трудно работать», – считают эксперты.




СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

В 2008 году Союз строительных объединений и организаций подготовил и выпустил методические пособия на тему:

РЕАЛИЗАЦИЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ И СТРОЙИНДУСТРИИ

- Памятка для руководителей инженерно-технических работников организаций строительного комплекса и строительной индустрии.
- Требования о страховании членами саморегулируемой организации гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
- Положение о Третейском суде Союза саморегулируемых организаций.
- Требования к организации контроля качества, соблюдения стандартов качества. Сертификация продукции.
- Памятка для руководителей, инженерно-технических работников организаций строительного комплекса и строительной индустрии по регламенту вступления организаций в некоммерческое партнерство.

Справки по вопросам получения методических пособий можно получить в Союзе строительных объединений и организаций по телефонам: 336-68-98, 570-30-63; e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru, или скачать на сайте www.stroysoyuz.ru в разделе «Саморегулирование»



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Приглашаем Вас принять участие во второй практической конференции

«Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

Дата проведения:
25-26 февраля

Место проведения:
**Николаевский дворец (Дворец Труда)
Площадь Труда д. 4**

Участие в конференции бесплатное

По вопросам регистрации участников обращаться по тел.: 336-68-98, 570-30-63

По вопросам размещения информационных материалов компании обращаться по тел.: 336-45-54, 571-31-12

Генеральный информационный партнер: 

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Закрытое акционерное общество Строительная корпорация «РосСтрой» публикует настоящую декларацию на сайте <http://www.optikov.ru/> в соответствии, в порядке и условиях, установленных требованиями ст. 2, 3, 19, 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Дата публикации на сайте <http://www.rosstroj.com/>: 2 февраля 2009 года

Дата публикации в газете «Строительный Еженедельник»: 9 февраля 2009 года

1. Фирменное наименование застройщика: Закрытое акционерное общество Строительная корпорация «РосСтрой» (ЗАО СК «РосСтрой»);
2. Местонахождение: 119261, Москва, Ленинский пр., 81. Адрес филиала в Калининграде: 236016, Калининград, ул. Фрунзе, 91.
3. Режим работы застройщика: понедельник-пятница, 09.00-19.00.
4. Государственная регистрация застройщика: ОГРН 1037736001456. Дата государственной регистрации: 15.01.2003. Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 36 по ЮЗАО г. Москвы.
5. Акционеры застройщика: Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 155» – 33%; Открытое акционерное общество «Группа компаний СУ-155» – 18%; Гниденко Лев Викторович – 49%.

6. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:
1) Жилой комплекс домов со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными детскими дошкольными учреждениями, подземными автостоянками по строительному адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, юго-восточнее пересечения Малой Бухарестской ул. и ул. Димитрова (в северо-западной части квартала 31 южнее р. Волковки);

Наименование корпуса	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
Корпус 1	09.06.2006	29.11.2006
Корпус 2	09.06.2006	29.11.2006
Корпус 3	09.12.2006	26.12.2006
Корпус 4	09.06.2007	28.12.2007
Корпус 5	09.12.2007	28.12.2007
Корпус 6	09.12.2007	28.12.2007
Корпус 7	09.12.2007	28.12.2007
Корпус 8	09.06.2006	03.11.2005
Корпус 9	09.06.2007	28.12.2007

2) Многоквартирный жилой комплекс в микрорайоне «Юбилейный» в границах улиц Артиллерийская-Серова-Пирогова-Букетная-Шахматная-Аэропортная-Полевая Ленинградского района г. Калининграда:

Наименование корпуса	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
1 корпус – жилой дом на 135 квартир	30.09.2007	31.01.2008
2 корпус – жилой дом на 135 квартир	30.09.2008	30.09.2008
3 корпус – жилой дом на 102 квартиры	30.06.2007	29.06.2007
4 корпус – жилой дом на 24 квартиры	30.09.2008	30.09.2008

7. Вид лицензируемой деятельности; номер лицензии; срок действия лицензии; орган, выдавший лицензию: Лицензия Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом № ГС-1-99-02-27-0-7736229064-032446-1 от 14.11.2005. Срок действия до 14.11.2010.

8. Величина собственных денежных средств (на 01.10.2008): 79 228 000,00 руб. (семьдесят девять миллионов двести двадцать восемь тысяч рублей).

9. Финансовый результат текущего года (на 01.10.2008): 67 037 000,00 руб. (шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч рублей).

10. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (на 01.10.2008): 776 172 000,00 (семьсот семьдесят шесть миллионов сто семьдесят две тысячи рублей).

11. Цель проекта строительства: Строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Пулковская ул., участок 1 (севернее дома 3 по Пулковской ул.).

12. Этапы реализации проекта строительства: Начало строительства – II квартал 2007 г. Строительство планируется вести в две очереди.

13. Сроки реализации проекта: II квартал 2007 г. – III квартал 2009 г.

14. Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 12.04.2007 № 1005-2006.

15. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № 78 – 15051.1 с-2007, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга от 14.01.2008.

16. Права застройщика на земельный участок: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2005 № 1455, Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗКС-04061(12) от 12.12.2005,

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.05.2006 № 627, Дополнительное соглашение № 1 от 23.06.2006 к Договору аренды № 00/ЗКС-04061(12) от 12.12.2005.

17. Собственник земельного участка: Собственность Санкт-Петербурга.

18. Границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства: Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Пулковская ул., участок 1 (севернее дома 3 по Пулковской ул.) площадью 8643 кв. м, кадастровый № 78:7679:29. Благоустройство – устройство площадок, тротуаров и пешеходных дорожек, детская площадка и площадка отдыха, газоны, кустарники, деревья, малые архитектурные формы.

19. Местонахождение и описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство): Санкт-Петербург, Пулковская ул., участок 1 (севернее дома 3 по Пулковской ул.), пятисекционный жилой 9-16-этажный дом со встроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой.

20. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и/или иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: 5 секций (9-14-16-14-9). Площадь участка – 8643,0 кв. м. Площадь застройки – 4068,0 кв. м. Общая площадь здания – 34 859,7 кв. м. Общая площадь автостоянки – 1603,0 кв. м. Общая площадь офисов – 561,4 кв. м. Общая площадь квартир (без летних пом.) – 17 821,4 кв. м. Строительный объем с автостоянкой – 105 236,0 куб. м, т. ч. ниже отм. 0,000 подвал/автостоянка – 6579,0/5682,0 куб. м. Количество квартир – 328 (однокомн. – 123, двухкомн. – 147, трехкомн. – 58). Подземная пристроенная автостоянка на 60 машиномест с эксплуатируемой кровлей.

21. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом: Общая площадь офисов – 561,4 кв. м. Подземная пристроенная автостоянка на 60 машиномест с эксплуатируемой кровлей. Общая площадь автостоянки – 1603,0 кв. м.

22. Состав общего имущества в многоквартирном доме и/или ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов долевого строительства в многоквартирном доме: Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом (с элементами озеленения, благоустройства), и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

23. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: III квартал 2009 г.

24. Органы власти и организации, представители которых участвуют в приеме многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: В приемке указанного многоквартирного дома будут участвовать: Администрация Приморского района Санкт-Петербурга, ЗАО Строительная корпорация «РосСтрой», ЗАО «Северо-Западная инвестиционно-строительная корпорация», Государственный Архитектурно-строительный контроль, Санитарно-эпидемиологическая станция, Управление Государственной Противопожарной Службы.

25. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: ЗАО СК «РосСтрой» заключен договор страхования строительномонтажных работ и ответственности перед третьими лицами в случае нанесения вреда их здоровью, жизни и (или) имуществу в связи с производством строительномонтажных работ.

26. Планируемая стоимость строительства объекта: 601 823 686 руб. (шестьсот один миллион восемьсот двадцать три тысячи шестьсот восемьдесят шесть рублей).

27. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков): Ген. подрядчик – ЗАО «Северо-Западная инвестиционно-строительная корпорация».

28. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог права аренды земельного участка в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

29. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта: Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, нет. Генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» Л.В. Гниденко

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Закрытое акционерное общество Строительная корпорация «РосСтрой» публикует настоящую декларацию на сайте <http://www.rosstroj.com/> в соответствии, в порядке и условиях, установленных требованиями ст. 2, 3, 19, 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Дата публикации на сайте <http://www.rosstroj.com/>: 2 февраля 2009 года

Дата публикации в газете «Строительный Еженедельник»: 9 февраля 2009 года

1. Фирменное наименование застройщика: Закрытое акционерное общество Строительная корпорация «РосСтрой» (ЗАО СК «РосСтрой»);

2. Местонахождение: 119261, Москва, Ленинский пр., 81. Адрес филиала в Калининграде: 236016, Калининград, ул. Фрунзе, 91.

3. Режим работы застройщика: понедельник-пятница, 09.00-19.00.

4. Государственная регистрация застройщика: ОГРН 1037736001456. Дата государственной регистрации: 15.01.2003. Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 36 по ЮЗАО г. Москвы.

5. Акционеры застройщика: Закрытое акционерное общество «Строительное управление № 155» – 33%; Открытое акционерное общество «Группа компаний СУ-155» – 18%; Гниденко Лев Викторович – 49%.

6. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:
1) Жилой комплекс домов со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными детскими дошкольными учреждениями, подземными автостоянками по строительному адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, юго-восточнее пересечения Малой Бухарестской ул. и ул. Димитрова (в северо-западной части квартала 31 южнее р. Волковки);

Наименование корпуса	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
Корпус 1	09.06.2006	29.11.2006
Корпус 2	09.06.2006	29.11.2006
Корпус 3	09.12.2006	26.12.2006
Корпус 4	09.06.2007	28.12.2007
Корпус 5	09.12.2007	28.12.2007
Корпус 6	09.12.2007	28.12.2007
Корпус 7	09.12.2007	28.12.2007
Корпус 8	09.06.2006	03.11.2005
Корпус 9	09.06.2007	28.12.2007

2) Многоквартирный жилой комплекс в микрорайоне «Юбилейный» в границах улиц Артиллерийская-Серова-Пирогова-Букетная-Шахматная-Аэропортная-Полевая Ленинградского района г. Калининграда:

Наименование корпуса	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Фактический срок ввода в эксплуатацию
1 корпус – жилой дом на 135 квартир	30.09.2007	31.01.2008
2 корпус – жилой дом на 135 квартир	30.09.2008	30.09.2008
3 корпус – жилой дом на 102 квартиры	30.06.2007	29.06.2007
4 корпус – жилой дом на 24 квартиры	30.09.2008	30.09.2008

7. Вид лицензируемой деятельности; номер лицензии; срок действия лицензии; орган, выдавший лицензию: Лицензия Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом № ГС-1-99-02-27-0-7736229064-035877-1 от 06.03.2006. Срок действия до 14.11.2010.

8. Величина собственных денежных средств (на 01.10.2008): 79 228 000,00 руб. (семьдесят девять миллионов двести двадцать восемь тысяч рублей).

9. Финансовый результат текущего года (на 01.10.2008): 67 037 000,00 руб. (шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч рублей).

10. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (на 01.10.2008): 776 172 000,00 (семьсот семьдесят шесть миллионов сто семьдесят две тысячи рублей).

11. Цель проекта строительства: Строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Туристская ул., участок 2 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков), квартал 56АБ района СПЧ, корп. 21.

12. Этапы реализации проекта строительства: Начало строительства – III квартал 2007 г. Строительство планируется вести в один этап.

13. Сроки реализации проекта: III квартал 2007 г. – IV квартал 2009 г.

14. Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Управления государственной экспертизы от 18.12.2007 № 438 – П – 2007.

15. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № 17020с-2007, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга от 14.01.2008. Срок действия до 05.05.2010.

16. Права застройщика на земельный участок: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.10.2005

№ 1651. Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗКС-03801(17) от 09.06.2006 (срок аренды до 05.05.2010).

17. Собственник земельного участка: собственность Санкт-Петербурга.

18. Границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства: Земельный участок расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Туристская ул., участок 2 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков), площадью 9605 кв. м, кадастровый № 78:4156А:13. Благоустройство – устройство площадок, тротуаров и пешеходных дорожек, детская площадка и площадка отдыха, газоны, кустарники, деревья, малые архитектурные формы.

19. Местонахождение и описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство): г. Санкт-Петербург, Приморский район, Туристская ул., участок 2 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков), квартал 56АБ района СПЧ, корп. 21, трехсекционный жилой 25-этажный дом со встроенно-пристроенными помещениями.

20. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и/или иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: 3 секции (25-25-25). Площадь участка – 9605,0 кв. м. Площадь застройки – 7062,0 кв. м. Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 24 022,80 кв. м. Общая площадь встроенных административно-бытовых помещений – 4910,0 кв. м, в т. ч. закрытых автостоянок – 4310,0 кв. м. Строительный объем здания – 130 090,0 куб. м, в т. ч. встроенных помещений – 15 590,0 куб. м, автостоянок – 13 650,0 куб. м. Количество квартир – 477 (однокомн. – 167 «студия», однокомнатные квартиры 143, двухкомн. – 121, трехкомн. – 46). На 1-м этаже помещения административно-офисного назначения на 24 чел. Закрытая автостоянка на 50 автомашин. Закрытая автостоянка на 50 автомашин.

21. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом: Общая площадь встроенных административно-бытовых помещений – 4910,0 кв. м, в т. ч. закрытых автостоянок – 4310,0 кв. м. На 1-м этаже помещения административно-офисного назначения на 24 чел. Закрытая автостоянка на 50 автомашин. Закрытая автостоянка на 50 автомашин.

22. Состав общего имущества в многоквартирном доме и/или ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов долевого строительства в многоквартирном доме: Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом (с элементами озеленения, благоустройства), и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

23. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: III квартал 2009 г.

24. Органы власти и организации, представители которых участвуют в приеме многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: В приемке указанного многоквартирного дома будут участвовать: Администрация Приморского района Санкт-Петербурга, ЗАО Строительная корпорация «РосСтрой», ЗАО «Северо-Западная инвестиционно-строительная корпорация», Государственный Архитектурно-строительный контроль, Санитарно-эпидемиологическая станция, Управление Государственной Противопожарной Службы.

25. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: ЗАО СК «РосСтрой» заключен договор страхования строительномонтажных работ и ответственности перед третьими лицами в случае нанесения вреда их здоровью, жизни и (или) имуществу в связи с производством строительномонтажных работ.

26. Планируемая стоимость строительства объекта: 703 776 000,00 руб.

27. Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков): Ген. подрядчик – ЗАО «Северо-Западная инвестиционно-строительная корпорация».

28. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог права аренды земельного участка в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

29. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта: Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, нет. Генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» Л.В. Гниденко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

5 сентября 2008 г.
Петроградский район, МО № 58

Полное наименование объекта: Документация (ВРЗ-08/2291) временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благова.

Организатор подготовки документации: ООО «Анастасия».

Перечень поступивших письменных обращений от физических и юридических лиц вх. № 2.4-718/05 от 29.08.2008; вх. № 2.4-41/04 от 29.08.2008.

В период публичных слушаний по документации с 22.07.2008 по 29.08.2008 проведено:

1. Информирование общественности: о проведении публичных слушаний опубликовано объявление в газете: «Невское время» № 129(4161) от 22.07.2008, «Петроградская перспектива» № 14(115) от 15.30 июля 2008 г. Осуществлено информирование заинтересованной общественности путем размещения объявлений по микрорайону, по адресам, согласованным с муниципальным образованием № 58, в радиусе 100 м от границ градостроительного решения. Направлены письменные уведомления депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в муниципальное образование № 58, Комитет по градостроительству и архитектуре. В отношении безусловно заинтересованной общественности произведена адресная рассылка информационных сообщений.

2. Градостроительная экспозиция была размещена в помещении муниципального совета МО № 58 (ул. Лизы Чайкиной, 4/12, каб. 6) с 07.08.2008 по 25.08.2008.

3. Публичные обсуждения проведены 25.08.2008 в 18.00 в Белом зале администрации Петроградского района, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Монетная ул., 19.

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

1) Отсутствует информация о квартале, в отношении которого утверждается ВРЗ.

2) Не представлено техническое задание, в соответствии с которым разрабатывался.

3) Недопустимость применения постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2007 № 1731 «О мероприятиях по подготовке проекта закона Санкт-Петербурга об утверждении Правил землепользования и застройки».

4) Недопустимость использования наименований зон территориального планирования, не предусмотренных Генеральным планом Санкт-Петербурга.

5) Исключение отдельных видов разрешенного использования территории: раздел 3.1.1 – данная формулировка неприемлема для исторических районов города и пригородов. Следует указать ареал применения указанной формы.

6) Раздел 3.1.3 ВРЗ противоречит ст. 36 п. 3 Градостроительного кодекса: «Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования».

7) В разделе 3 ВРЗ частные требования к предельным параметрам земельных участков, исходящие из особенностей градостроительной ситуации на рассматриваемой территории, не представлены.

8) Раздел 4 ВРЗ «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства...» перечисляет общие правила, с использованием которых должны разрабатываться конкретные регламенты. Разработчик ВРЗ должен был на основании этих положений: установить и обозначить на карте квартала территории с особым режимом использования (водоохранные, санитарно-защитные, горно-санитарные и прочие зоны); разработать и прописать в ВРЗ конкретные ограничения по режимам использования соответствующих зон. При отсутствии на рассматриваемой территории зон с особым режимом использования следует исключить описание ограничений из соответствующих подразделов раздела 4 ВРЗ, а оставить только частные ограничения, исходящие из особенностей градостроительной ситуации в рассматриваемом квартале.

9) В нарушение ст. 7 Закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 в проведении обсуждения документации участвовал представитель органа градостроительства Санкт-Петербурга.

10) Строительная любого здания противоречит распоряжению губернатора Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко о запрете уплотнительной застройки от 14.08.2007.

11) Как отмечалось в письме Комитета по градостроительству и архитектуре № 1048/07-5 от 13.11.2007, для начала строительства необходимо согласование, в частности, от КГИОП. У нас в распоряжении имеется письмо КГИОП № 11-1208-1 от 16.11.2007, в котором помимо прочего отмечается, что данный земельный участок «расположен в объединенной охранной зоне памятников истории и культуры в центральных районах Санкт-Петербурга» и на нем (как части объединенной охранной зоны) «не допускается строительство каких бы то ни было новых сооружений, за исключением возводимых в порядке реставрации архитектурного ансамбля и в строгом соответствии с утвержденным проектом». Следовательно, если строительство запрещено, нет необходимости проводить и изыскательские работы.

12) В отношении самого участка, где планируется строительство здания, нужно отметить, что в августе 2007 г. мы обратились в муниципальный совет с просьбой оказать нам содействие в организации спортивно-игровой площадки, но до сих пор так и не получили никакого ответа. Позже мы обратились с запросом в Комитет по градостроительству и архитектуре и получили ответ № 1048/07-5 от 13.11.2007 о рассмотрении местными властями возможности размещения и строительства объектов на данном участке. Однако, что странно, обсуждаемый участок по каким-то причинам не вошел в перечень озелененных территорий, хотя на нем имеются высокоствольные деревья и жителями за свой счет проведено благоустройство. В частности, согласно выписке из плана дворового участка № 32-34 по Съезжинской улице, предоставленной Проектно-инвентаризационным бюро Петроградского района, данный участок был обозначен как «сквер». Документ, являющийся основанием для изменения статуса данного участка и осуществления изыскательских работ для строительства, нам предоставлен на слушаниях не был.

13) В отношении жителей д. 29 по Съезжинской улице будет допущено нарушение норм инсоляции (согласно санитарным нормам и правилам), поскольку будет прегражден доступ солнечного света в жилые помещения.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

На прозвучавшие вопросы были получены следующие ответы:

1) ВРЗ должна быть определена территория, на которую распространяется его действие. Соответствующая территория определена, квартал обозначен как на схеме, так и в адресном выражении.

2) Необходимость представления технического задания в составе демонстрационных материалов не предусмотрено. Положением о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки, утвержденных распоряжением КГА от 29.04.2005 № 695, лишь установлено, что ВРЗ разрабатывается на основании технического задания, и в этом ТЗ должен быть определен перечень демонстрационных материалов, подлежащих подготовке разработчиком.

3) Указанный правовой акт указан в качестве документа, регулирующего градостроительную деятельность на рассматриваемой территории. До настоящего времени Правила землепользования и застройки на территории Санкт-Петербурга не утверждены. Вместе с тем, в соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса разработка соответствующих Правил производится органами исполнительной власти, и указанное постановление содержит в себе предложения и материалы по планированию. В связи с этим в целях предупреждения дальнейшего несоответствия ВРЗ проекту Правил землепользования и застройки применение указанного документа является целесообразным.

4) Использование двух наименований зон территориального планирования обусловлено тем, что на момент разработки ВРЗ еще не вступили в силу изменения, внесенные в Генеральный план Санкт-Петербурга, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2008 № 274-44 (указанный закон вступил в силу 06.06.2008). Вместе с тем, учитывая факт принятия указанного закона, разработчиком в проекте ВРЗ указаны наименования соответствующих зон, предусмотренные как ранее действовавшей редакцией Генерального плана, так и действующей в настоящее время.

Учитывая, что на публичные слушания проект ВРЗ был вынесен одновременно со вступлением в силу указанного Закона и требования в области функционального зонирования территории определены в ВРЗ в соответствии с действующим Генеральным планом Санкт-Петербурга, замечание является необоснованным.

5) В соответствии с п. 5.2 Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки, утвержденного распоряжением КГА от 29.04.2005 № 695, предусмотрена необходимость указания в содержании ВРЗ максимально широкий выбор разрешенных видов использования объектов недвижимости и их физических характеристик в диапазоне, не ухудшающем существующие качества городской среды. В связи с этим на данном этапе градостроительного планирования ограниченные виды разрешенного использования территории не предполагается.

6) Противоречие ВРЗ п. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса отсутствует, поскольку из ВРЗ не следует, что он распространяется только на отдельные объекты территории.

7) В соответствии с п. 5.8 Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки, утвержденного распоряжением КГА от 29.04.2005 № 695. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции зданий и сооружений в составе временного регламента застройки определяются на основе параметров застройки, характерных для сложившихся территорий Санкт-Петербурга, иных российских и зарубежных городов, признаваемых в качестве аналогов, или на основе проектных моделей. При этом они не должны препятствовать формированию объектов недвижимости как полноценных имущественных комплексов. В частности, для застроенных территорий они должны определяться с учетом нормативов использования территории, действовавших на момент утверждения проектов, в соответствии с которыми застраивалась территория.

Поскольку четко определен источник формирования соответствующих параметров, обоснование избранных параметров не требуется и указанным правовым актом не предусмотрено.

8) В соответствии с п. 5.9 Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки, утвержденного распоряжением КГА от 29.04.2005 № 695, а также по смыслу ВРЗ как документа градостроительного планирования в указанном документе должны быть определены особые условия использования территорий в тех случаях, когда территория объекта временного регламента расположена в зонах с особыми условиями использования территорий, установленными в соответствии с федеральным законодательством. Содержание особых условий может фиксироваться в форме ссылок на нормативные правовые акты, содержащие описание особых условий использования территории, и на органы государственной власти, уполномоченные контролировать их соблюдение.

Соответствующая информация в ВРЗ определена. Зоны с особым режимом использования на схемах обозначены. Таким образом, замечание необоснованно и не соответствует общему смыслу ВРЗ как общего документа градостроительного планирования.

9) В соответствии со ст. 7 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» при проведении обсуждения документации предусмотрено обязательное участие представителя органа градостроительства. Вместе с тем, указанным правовым актом не определены последствия неявки соответствующего лица.

При этом следует отметить, что в соответствии с ранее действовавшим (до момента принятия указанного выше Закона Санкт-Петербурга) Законом Санкт-Петербурга от 15.03.2004 № 114-20 «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга» было предусмотрено, что участие представителя КГА в обсуждении в рамках общественных слушаний является условием действительности соответствующих слушаний. В действующем правовом акте подобное последствие не установлено, что может свидетельствовать об изменении подхода законодателя к значимости участия представителя КГА при обсуждении документации.

Кроме того, необходимо также учитывать и цель проведения публичных слушаний. Согласно ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 публичные слушания проводятся в целях учета интересов физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности, соблюдения прав человека на благоприятную окружающую среду и условия жизнедеятельности, а не для целей определения позиции КГА относительно градостроительной доку-

ментации (тем более, что разработчик рассматриваемого ВРЗ – КГА и его позиция в нем отражена). В связи с этим основания полагать, что неявка представителя КГА каким-либо образом влияет на учет мнения граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности, то есть на состоятельность публичных слушаний, отсутствуют.

10) Нет такого распоряжения губернатора.

11) Согласование КГИОП было как раз на изыскательские работы, без согласия КГИОП не могло выйти Постановление Правительства № 143 от 12.02.2008 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Петроградский район, ул. Благова, участок 1 (северо-восточнее пересечения со Съезжинской ул.)».

12) По Закону Санкт-Петербурга № 430-85 от 19.09.2007 с изменениями от 06.05.2008 данный земельный участок не вошел в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования.

13) Все нормы инсоляции будут рассчитываться на этапе проектирования и строительства, а на данных слушаниях не рассматривается вопрос какого-либо строительства, а доводится до сведения заинтересованных лиц и обсуждается временный регламент застройки территории.

Предложенный вариант градостроительного решения: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благова, доведен до сведения заинтересованных лиц и обсужден.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

Красногвардейский район, МО «Пороховые»

Полное наименование проекта документации: Материалы временного регламента застройки (ВРЗ-08/2685) территории, ограниченной пр. Косыгина, ул. Передовиков, Индустриальным пр., полосой отвода ж. д.

Организатор подготовки документации: Фонд социальных инициатив Николая Нажа.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц нет.

В период публичных слушаний по документации с 19.12.2008 по 28.12.2008 года проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация: Информационное сообщение опубликовано в газете «Новая Охта» № 39(440) от 28.11.2008-04.12.2008.

1.2. Другие способы информирования: Информационные сообщения направлены в адрес главы МО, депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председателя Комитета по градостроительству и архитектуре. До жителей и заинтересованной общественности информация доведена путем вышеуказанной публикации.

2. Организация экспозиции документации: Градостроительная выставка проводилась с 19.12.2008 по 28.12.2008 по адресу: Синявинская ул., 8, вестибюль 1-го этажа.

3. Обсуждение документации.

Публичные слушания проводились 29.12.2008 в 10.30 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 416.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: нет.

Выводы по результатам публичных слушаний: Присутствующие на общественном обсуждении возражений против материалов ВРЗ-08/2685 территории, ограниченной пр. Косыгина, ул. Передовиков, Индустриальным пр., полосой отвода ж. д., не высказали.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

30 января 2009 г.
Приморский район, МО № 65

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/3071) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория квартала, ограниченная Богатырским пр., Стародеревенской ул., Ситцевой ул., Планерной ул.

Организатор подготовки документации: ООО «Новые ресурсы».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 08.12.2008 по 19.01.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» № 48 от 08.12.2008.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

2. Организация экспозиции документации: с 26.12.2008 по 16.01.2009 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж.

3. Обсуждение документации: 19.01.2009 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.

Выводы по результатам публичных слушаний: Считать публичные слушания по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/3071) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория квартала, ограниченная Богатырским пр., Стародеревенской ул., Ситцевой ул., Планерной ул., состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

30 января 2009 г.
Приморский район, МО «Озеро Долгое»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/3072) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Парашютной ул., пр. Сизова, пр. Королева, ул. Маршала Новикова.

Организатор подготовки документации: ООО «Новые ресурсы».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 08.12.2008 по 19.01.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» № 48 от 08.12.2008.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

2. Организация экспозиции документации: с 26.12.2008 по 16.01.2009 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж.

3. Обсуждение документации: 19.01.2009 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.

Выводы по результатам публичных слушаний: Считать публичные слушания по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/3072) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Парашютной ул., пр. Сизова, пр. Королева, ул. Маршала Новикова, состоявшимися.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 7 от 19.01.2009

О порядке предоставления в 2009 году субсидий открытому акционерному обществу «Надземный экспресс»

В соответствии со статьей 78 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга от 19.11.2008 № 730-129 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Утвердить порядок предоставления в 2009 году субсидий открытому акционерному обществу «Надземный экспресс» на обеспечение деятельности по реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2007 № 1657 «О заключении соглашения о создании и последующей эксплуатации линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс» согласно приложению.

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернаторов Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова и М.Э. Осеевского.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 7

Порядок предоставления в 2009 году субсидий открытому акционерному обществу «Надземный экспресс»

1. Настоящий Порядок устанавливает правила предоставления в 2009 году субсидий, предусмотренных Комитету по инвестициям и стратегическим проектам (далее – Комитет) статей расходов «Субсидии на обеспечение деятельности ОАО «Надземный экспресс» по реализации постановления Правительства от 25.12.2007 № 1657 «О заключении соглашения о создании и последующей эксплуатации линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс» в приложении 3 к Закону Санкт-Петербурга от 19.11.2008 № 730-129 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов» (далее – субсидии).

2. Понятия и термины используются в настоящем Порядке в значениях, установленных действующим законодательством.

3. Субсидии предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе открытому акционерному обществу «Надземный экспресс» (далее – получатель субсидий) в целях возмещения затрат, связанных с оказанием услуг при осуществлении деятельности по реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2007 № 1657 «О заключении соглашения о создании и последующей эксплуатации линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс».

4. Условиями предоставления субсидий являются: наличие у получателя субсидий финансового плана на 2009 год, утвержденного Комитетом; представление в Комитет ежемесячного отчета о реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2007 № 1657 «О заключении соглашения о создании и последующей эксплуатации линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс»; отсутствие у получателя субсидий задолженности перед бюджетами всех уровней.

5. Субсидии предоставляются на основании договора о предоставлении субсидии (далее – договор), заключенного между Комитетом и получателем субсидий, в котором должны быть предусмотрены: размер, сроки, цели и условия предоставления субсидий; порядок, сроки и формы представления отчетности получателем субсидий; ответственность за несоблюдение получателем субсидий условий договора, предусматривающая возврат в бюджет Санкт-Петербурга субсидий; право Комитета в течение срока действия договора проводить проверки выполнения условий предоставления субсидий.

6. Порядок возврата субсидии в случае нарушения условий их предоставления устанавливается Комитетом по согласованию с Комитетом финансов Санкт-Петербурга.

7. Субсидии предоставляются в пределах средств, предусмотренных на их предоставление Законом Санкт-Петербурга от 19.11.2008 № 730-129 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов».

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 42 от 20.01.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Красносельский район, пр. Маршала Жукова, участок 1 (северо-восточнее дома 23, лит. А, по пр. Маршала Жукова)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Автоцентр «Маршал» (далее – ООО «Автоцентр «Маршал») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Автоцентр «Маршал» на земельном участке площадью 14 639 кв. м, кадастровый номер 78:40:8391:46, расположенном по адресу: Красносельский район, пр. Маршала Жукова, участок 1 (северо-восточнее дома 23, лит. А, по пр. Маршала Жукова), в целях определения возможности проектирования и строительства автоцентра с паркингом.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Автоцентр «Маршал» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ООО «Автоцентр «Маршал» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 65 от 20.01.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Выборгский район, пос. Левашово, Горское шоссе, участок 1 (севернее транспортного узла на пересечении Западного скоростного диаметра и кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга; территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», кварталы 55, 56, 59 и 60 Песочинского лесничества)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Сангву Хайтек Рус» (далее – ООО «Сангву Хайтек Рус») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Сангву Хайтек Рус» на земельном участке площадью 289 213 кв. м, кадастровый номер 78:36:13415:10, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Левашово, Горское шоссе, участок 1 (севернее транспортного узла на пересечении Западного скоростного диаметра и кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга; территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», кварталы 55, 56, 59 и 60 Песочинского лесничества), в целях определения возможности проектирования и строительства завода по производству автомобильных комплектующих.

2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. В месячный срок заключить с ООО «Сангву Хайтек Рус» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «Сангву Хайтек Рус» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 66 от 20.01.2009

О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2005 №1936

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

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 08.07.1994 № 700-р «О проектировании и строительстве АОЗТ «Ренессанс» гостиницы по адресу: пл. Островского, 2-а», распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 18.12.1995 № 1279-р «О внесении изменений и дополнений в распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 08.07.1994 № 700-р «О проектировании и строительстве АОЗТ «Ренессанс» гостиницы по адресу: пл. Островского, 2-а», распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 26.08.1997 № 889-р «О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 08.07.1994 № 700-р», распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 17.01.2000 № 17-р «О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 08.07.1994 № 700-р и от 18.12.1995 № 1279-р», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 21.06.2002 № 1021-ра «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 17.01.2000 № 17-р», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2005 № 1936 «О завершении строительства гостиницы по адресу: пл. Островского, 2а», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 № 1631 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2005 № 1936», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:
2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор об инвестиционной деятельности от 18.12.1995 № 00-(И)002805(10) (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 изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2005 № 1936 «О завершении строительства гостиницы по адресу: пл. Островского, 2а», изложив пункт 2.3-2 приложения к постановлению в следующей редакции:
«2.3-2. Обязательство Инвестора перечислить в бюджет Санкт-Петербурга денежные средства в сумме, составляющей 9 541 770 рублей, в установленном порядке».

4. Признать утратившими силу пункты 3.1, 3.2, абзац пятый пункта 3.3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 № 1631 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2005 № 1936».

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 84 от 02.02.2009

О подготовке и проведении в Санкт-Петербурге Международного строительного форума «Интерстройэкспо» и Международной выставки «Балтийская строительная неделя»

В целях обеспечения благоприятных условий для развития Санкт-Петербурга и привлечения инвестиций, содействия расширению и укреплению сотрудничества с отечественными и зарубежными партнерами в сфере строительства, жи-

лищно-коммунального хозяйства и строительной индустрии, учитывая положительный опыт проведения Международных строительных форумов «Интерстройэкспо» и Международных выставок «Балтийская строительная неделя», Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Ежегодно в апреле проводить в Санкт-Петербурге Международный строительный форум «Интерстройэкспо» (далее – Форум).

2. Ежегодно в сентябре проводить Международную выставку «Балтийская строительная неделя» (далее – Выставка) и в рамках Выставки – Международный форум по градостроительству и архитектуре.

3. Принять к сведению, что организационно-техническое обеспечение Форума осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Примэкспо Северо-Запад».

4. Признать к сведению, что организационно-техническое обеспечение Выставки осуществляет общество с ограниченной ответственностью «ПРИМЭКСПО».

5. Комитету по строительству совместно с Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли принимать участие в организации и проведении Форума и Выставки.
6. Комитету по внешним связям Санкт-Петербурга оказывать содействие в организационном обеспечении протокольных мероприятий в ходе проведения Форума и Выставки.

7. Исполнительным органам государственной власти Санкт-Петербурга оказывать необходимое содействие в организации и проведении Форума и Выставки.

8. Принять к сведению, что финансирование расходов, связанных с подготовкой и проведением Форума и Выставки, осуществляется за счет средств организаций – участниц Форума и Выставки и иных привлеченных средств.

9. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2006 № 1362 «О подготовке и проведении в Санкт-Петербурге Международного строительного форума «Интерстройэкспо»».

10. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 152 от 29.01.2009

О принятии решения о подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной Тульской ул., ул. Красного Текстильщика, проектным проездом от ул. Красного Текстильщика до Новгородской ул., Новгородской ул., в Центральном районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 731

1. Согласиться с предложением ООО «Харизма» о подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной Тульской ул., ул. Красного Текстильщика, проектным проездом от ул. Красного Текстильщика до Новгородской ул., Новгородской ул., в Центральном районе (далее – Территория) в срок до 31.01.2010.

2. ООО «Харизма»:
2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 153 от 29.01.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Савушкина, Шишмаревским пер., Приморским пр., ул. Оскаленко, в Приморском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Строительное управление № 155 СПб» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Савушкина, Шишмаревским пер., Приморским пр., ул. Оскаленко, в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.01.2010.

2. ООО «Строительное управление № 155 СПб»:
2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.05.2007 № 1040 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной проездом между кварталами 44б и 44в района Озеро Долгое, ул. Савушкина, ул. Академика Крылова, наб. Большой Невки, в Приморском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3876 от 22.10.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, Мурзинской ул., границей отвода Октябрьской железной дороги, в Невском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Поиск-П» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, Мурзинской ул., границей отвода Октябрьской железной дороги, в Невском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 25.10.2009.

2. ООО «Поиск-П»:
2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 15.06.2007 № 1498 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, Мурзинской ул., границей отвода Октябрьской железной дороги, в Невском районе Санкт-Петербурга» и от 11.10.2007 № 3116 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, Мурзинской ул., границей отвода Октябрьской железной дороги, в Невском районе Санкт-Петербурга» считать утратившими силу.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.
Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3999 от 29.10.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Ильюшина, Стародревенской ул., Камышовой ул., межквартальным проездом, в Приморском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Восток-Запад» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Ильюшина, Стародревенской ул., Камышовой ул., межквартальным проездом, в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 31.10.2009.

2. ООО «Восток-Запад»:
2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.
Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 13 от 02.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, ул. Комиссара Смирнова, между домами 4б и 6 (восточнее дома 4б, лит. Г, по ул. Комиссара Смирнова)

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «РАНТ» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 228 от 29.01.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство офисного здания – до 31 декабря 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. 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

№ 17 от 02.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Репино, Вокзальная ул., 1 (участок 1) (участок, ограниченный Зеленогорским шоссе и Прямой ул., ул. Репина и Вокзальной ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «БФА-Инвестиции» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 227 от 22 января 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция главного корпуса бывшего Дома отдыха им. Горького, строительство спортивно-развлекательного комплекса – до 30 декабря 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. 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

№ 18 от 02.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, 3-й Верхний пер., участок 1 (северо-западнее пересечения с Домостроительной ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительст-

ва и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Домостроительный комбинат «Блок» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 228 от 29 января 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство здания производственно-бытового назначения – до 17 марта 2010 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. 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

№ 19 от 02.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, Выборгское шоссе, 112, лит. А

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Северный Модерн» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 228 от 29 января 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство малоэтажного жилого комплекса со встроенными помещениями и подземной автостоянкой – до 16 декабря 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. 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

№ 20 от 02.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василеостровский район, квартал 7-9, ул. Нахимова (юго-западнее пересечения ул. Нахимова и Малого пр.)

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «РАНТ» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 228 от 29 января 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями – до 30 июля 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. 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

№ 22 от 02.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Тупольская ул., участок 33 (напротив дома 8, корп. 2, лит. А, по Комендантскому пр., продолжение Комендантского пр.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592, и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 № 231:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фемида» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 221 от 05.11.2008, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового комплекса – до 18 июля 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае несоблюдения сроков, указанных в пункте 1 распоряжения, принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

Администрация Петроградского района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по градостроительной документации: Временный регламент застройки (ВРЗ-07/1274) территории, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, территория, ограниченная Савиной ул., Петровской косой, продолжением р. Керасиновки, берегом р. Малой Невки.

Организатор подготовки документации: **ОАО «Петроградская автобаза «Спецтранс»**.
Адрес: Санкт-Петербург, Петровская коса, 3/6; тел. 235-10-56.

Проектная организация: **ООО «Промэкология»**. Адрес: 194021, Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., 28.

С обсуждаемыми материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская ул., 16 (зал заседаний муниципального образования муниципального округа «Округ Петровский», 3-й этаж). **Градостроительная экспозиция выставляется с 27 февраля по 16 марта 2009 г.**
Время работы экспозиции: ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 9.00 до 18.00. Доступ свободный.
Публичные слушания состоятся **16 марта 2009 г. в 17.00** в Белом зале администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., 19.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ООО «Эвита» информируют население о разработке временного регламента застройки (ВРЗ-07/1566) территории по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, квартал, ограниченный ул. Ватутина, Кондратьевским пр., Арсенальной ул. и Минеральной ул.

Заказчик: **ООО «Эвита»**. Адрес: 192102, Санкт-Петербург, Нефтяная дорога, 11.

Проектная организация: **ГУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» КГА СПб**.
Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Задчего Росси, 1-3, лит. А.

Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: Арсенальная наб., 13/1, 3-й этаж, **с 27 февраля по 12 марта 2009 г.** включительно с 9.00 до 18.00.
Доступ к экспозиции свободный. Вопросы и предложения принимаются в здании администрации в каб. 116, тел. 542-92-29. Обсуждение документации по ВРЗ состоится **12 марта 2009 г. в 17.00** в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4-й этаж).

Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о проектировании и строительстве распределительных трансформаторных подстанций (РТП) в соответствии с приложением к адресной инвестиционной программе строительства строек и объектов, финансируемых за счет бюджета Санкт-Петербурга по адресам: Санкт-Петербург, г. Петродворец, ул. Дашкевича, 7; Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Ново-Нарвское шоссе, 18; Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Волхонское шоссе, 6.
Ознакомиться с материалами по проектированию РТП можно в помещении ООО «Электромонтаж 110», расположенном по адресу: 196247, Санкт-Петербург, Ленинский пр., 160, офис 519; тел. 375-93-57, с 09.02.2009 по 22.02.2009 по рабочим дням с 8.30 до 17.30.

Заказчик: **Комитет по энергетике и инженерному обеспечению**.
Адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Антоненко, 4; тел. 702-13-80, факс 702-13-85.
Проектная организация: **ООО «Электромонтаж 110»**.
Адрес: 196247, Санкт-Петербург, Ленинский пр., 160, офис 519; тел. 375-93-57.

Предложения и замечания по проектам РТП принимаются в письменном виде в отделе строительства и инвестиций администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга по адресу: г. Петродворец, Калининская ул., 7, тел. 450-76-30, 450-68-82, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

УТОЧНЕНИЕ

В опубликованном в газете «Строительный Еженедельник» от 02.02.2009 № 3(343) распоряжении Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.01.2009 № 22-пр допущена опечатка. В первом абзаце распоряжения после слов: «... «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Курортный район, пос. Репино» следует читать «, Привокзальная ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с Большим пр.)».

Администрация Петроградского района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по градостроительной документации: Временный регламент застройки (ВРЗ-08/2551) территории, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный Большим пр. П. С., Красносельской ул., Малым пр. П. С., Ропшинской ул.

Организатор подготовки документации: **ООО «БЭТ»**. Адрес: 194044, Санкт-Петербург, Лесной пр., 18, лит. А.
Проектная организация: **ООО «СеверСтройПроект»**.

С обсуждаемыми материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская ул., 16, в здании муниципального образования № 62 «Округ Петровский».
Градостроительная экспозиция выставляется с 26 февраля по 16 марта 2009 г. Время работы экспозиции: ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 9.00 до 18.00. Доступ свободный.
Публичные слушания состоятся **16 марта 2009 г.** по адресу: Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., 19, в здании администрации Петроградского района, в Белом зале.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ООО «АННА НОВА» информируют население о разработке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 58 района севернее Муринского ручья, ограниченной пр. Луначарского, Гражданским пр., Северным пр. и Светлановским пр.

Заказчик: **ООО «АННА НОВА»**. Адрес: 197046, Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, 21, лит. А, пом. 20Н; тел. 579-85-86.
Проектная организация: **ООО «ИНСТИТУТ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ»**.
Адрес: 198005, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 118А, корп. 5А, лит. Б.

Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: Арсенальная наб., 13/1, 3-й этаж, **с 2 по 16 марта 2009 г. включительно с 9.00 до 18.00**. Доступ к экспозиции свободный. Вопросы и предложения принимаются в здании администрации в каб. 116, тел. 542-92-29.
Обсуждение документации по планировке территории состоится **16 марта 2009 г. в 18.00** в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4-й этаж).

Администрация Фрунзенского района информирует о возможном предоставлении земельного участка для строительства делового центра по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Лиговский пр., участок 1 (северо-восточнее дома 154, лит. А, по Лиговскому пр.) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.01.2009 № 8-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **ООО «Маранта»**. Адрес: Санкт-Петербург, Галерная ул., 30, лит. А, оф. 4Н; тел./ факс 272-42-65.
Проектная организация: **ООО «ГрадПроект»**. Адрес: 197110, Санкт-Петербург, Левашовский пр., 24; тел. 936-79-07.

Размещение объекта строительства предполагается на земельном участке, расположенном на территории, ограниченной наб. Обводного канала, Тамбовской ул., Курской ул., Лиговским пр., северо-восточнее дома 154, лит. А, по Лиговскому пр. Земельный участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга. Участок свободен от строений. К границам проектирования объекты культурного наследия не примыкают.

Площадь участка в границах проектирования – 905 кв. м; площадь застройки – 827 кв. м; общая площадь здания – 6829 кв. м, этажность – 9-10 этажей; строительный объем – 26 464 куб. м; асфальтирование территории – 337 кв. м; мощение территории тротуарной плиткой – 121 кв. м. Предусматривается строительство подземного паркинга площадью 835 кв. м на 27 машиномест.

Информацию о градостроительном решении и условиях использования данной территории можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Фрунзенского района по адресу: Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, 1-й этаж (у лестницы), а также по телефону 576-84-67, телефон Заказчика 272-42-65.

Экспозиция открыта с 09.02.2009 по 27.02.2009 с 10.00 до 17.00. Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., 46, каб. 419, по **27.02.2009**.



ОРГКОМИТЕТ ПРИГЛАШАЕТ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ ГОРОДА К УЧАСТИЮ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ КОНКУРСЕ СТРОИТЕЛЬ ГОДА 2008

Цель проведения конкурса:

– выявление предприятий строительного комплекса Санкт-Петербурга, достигших наивысших результатов в работе, развитии строительного рынка и рынка недвижимости.

Порядок проведения конкурса:

– **выдвижение номинантов:** профессиональные объединения и организации строителей выдвигают на рассмотрение Оргкомитета кандидатуры строительных компаний в срок до 20 февраля 2009 года;

– **определение победителей в номинациях конкурса:** победителей определяет Экспертный совет на основании материалов и презентаций от строительных объединений и организаций строителей;

– **утверждение итогов работы экспертного совета Оргкомитетом конкурса;**

– **награждение победителей:** вручение наград проводится во Дворце труда (Николаевский дворец) в апреле 2009 года.



Генеральный
информационный
спонсор

Строительный
Еженедельник

Информационные спонсоры

АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ
НОВОСТЕЙ **АСИ**
ИНФО

ИМКА
Дизайн-партнер

Дополнительная информация: тел. (812) 347-78-91 www.stroitelgoda.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Пришло
время
подписаться

Официальный публикатор правовых
актов исполнительных органов
государственной власти
Санкт-Петербурга в области
проектирования, реконструкции,
строительства и капитального
ремонта

Внимание!

Подписку можно оформить не
покидая рабочего места через
подписные каталоги и редакцию

- **ООО «СЗА «Прессинформ»:**
тел. 335-97-51
E-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы
«Почта России» – через любое
почтовое отделение

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС

14221



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.ru

Редакционная подписка

Название фирмы _____
Адрес доставки с индексом _____
Юридический адрес с индексом _____
КПП _____ ИНН _____
Телефон _____ Факс _____
E-mail _____
Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки
на 12 месяцев – 2964 руб. (1 экз.)

2009 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2010 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный тел./факс **380-09-74**, факс **380-15-81**

Академический театр имени Ленсовета

тел. кассы 713-21-91

www.lensov-theatre.spb.ru

А. Линдгрэн «Малыш и Карлсон, который живет на крыше»

15 и 23 февраля в 11.00

Режиссер – заслуженный деятель искусств России
Нора РАЙХШТЕЙН

«Малыш и Карлсон, который живет на крыше» – уникальный спектакль в репертуаре Академического театра имени Ленсовета. Его премьера состоялась 38 лет назад, в другую театральную эпоху, в другом государстве. Но тем и ценен спектакль, что на истории, рассказанной Астрид Линдгрэн про «обыкновенного мальчика и не совсем обыкновенного Карлсона», выросло уже не одно поколение зрителей.

Итак, когда-то давным-давно «красивый, умный, в меру упитанный мужчина в самом расцвете сил» благословил

ребятишек на «курощение, дуракаваляние и низведение», и непрерывающаяся жизнь спектакля убедительно доказывает, что дело Карлсона и сегодня живет и побеждает. В изящном и ироничном, веселом и озорном спектакле по-прежнему «летающие коровы» воруют у Фрекен Бок плюшки, взрываются паровые машины, Карлсон считает в свою пользу конфеты, пылесосит Малыша и летает с ним с помощью моторчика в свой домик на крыше, а «маленькое привидение из Стокгольма» сводит с ума «домомучительницу». И все это искрометное хулиганство сопровождается лукавными и азартными песенками на замечательную музыку Александра Колкера.

В спектакле заняты: народный артист России Евгений ФИЛАТОВ, заслуженные артисты России Лариса ЛЕОНОВА, Александр НОВИКОВ, артисты Маргарита АЛЕШИНА, Роман БАРАНОВ, Анастасия ДЮКОВА, Роман КОЧЕРЖЕВСКИЙ, Андрей ПОПОВ, Анастасия САМАРСКАЯ, Дарья ЦИБЕРКИНА.



Александр Новиков в роли Карлсона

ДК имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ

Адрес:
площадь Стачек, 4,
ст. м. «Нарвская»

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

23 февраля

Чапаев и Пустота

Спектакль по самой известной книге Виктора Пелевина «Чапаев и Пустота» идет на российских подмостках уже шесть лет. В постановке одно время были заняты Сергей Никоненко и Евгений Сидихин, в нынешнем же варианте главные роли исполняют Михаил Ефремов и Михаил Полищаймако. В одной плоскости спектакля

известные красноармейцы Василий Иванович Чапаев и его оруженосец Петр Пустота пытаются разобраться в целесообразности всего сущего, в другой (и изображенной куда убедительнее) – главный герой на самом деле лежит в психиатрической больнице. Перекрещивая эти две вселенные, Пелевин разбавляет текст многочисленными аллюзиями и философскими измышлениями. О том, как относиться к тому, что в постановке метафизика уступает место буффонаде, споры среди театралов не утихают до сих пор.

542-14-60 (касса дворца)
542-37-49 (заказ билетов)

На сцене Выборгского дворца Культуры

Санкт-Петербург, ул. Комиссара
Смирнова, 15, т. 542-31-61

14 ВЫБОРГСКИЙ ДК
ФЕВРАЛЯ
КОМЕДИЯ
ТАТЬЯНА ВАСИЛЬЕВА
ВАЛЕРИЙ ГАРКАЛИН
Дарья МИХАЙЛИЧЕНКО
Ирина ЦЫВИНА
Филипп ВАСИЛЬЕВ
Елена ГАБЕЦ
Родрион ОВЧИННИКОВ
в комедии
«Белла Чао»
Автор - Э.Федотов
Режиссура - Р.Овчинников
Сценарий - А.Малицкий
Костюмы - Я.Криво
Муз. оформление - Студия «Звуки»

14 февраля, начало в 19.00
В ДЕНЬ ВСЕХ ВЛЮБЛЕННЫХ

Комедия
Режиссер
Р. Овчинников
В ролях:
Татьяна Васильева,
Валерий Гаркалин,
Ирина Цывина,
Филипп Васильев и др.

Удивительная, современная, очень смешная и невероятно светлая история о том, что в диком круговороте круглосуточных проблем, которые составляют нашу жизнь, надо просто остановиться на миг, закрыть глаза и прислушаться к стуку собственного сердца. И тогда есть шанс услышать неземной красоты мелодию и почувствовать, как вместе со звуками из нас выходит злоба, зависть и вся мишура, которая и делает нас старыми. И понять, что пока стучит сердце, будет звучать волшебная мелодия, и нам будет 18, сколько бы нам ни было. А если, остановившись на миг, закрыв глаза и прислушавшись, не услышишь ничего, значит, остается только ждать и надеяться, что когда-нибудь непременно зазвучит и наша «БЕЛЛА ЧАО».

15 февраля, начало в 19.00 **КТО ПОСЛЕДНИЙ ЗА ЛЮБОВЬЮ**

В жизни главной героини Нины, казалось бы, все складывается удачно. Самостоятельная, обеспеченная хозяйка газеты объявлений имеет все: хорошая квартира, любимая работа, давний заботливый «друг семьи», преданная подруга, почти взрослая умная дочь – что еще нужно для счастья молодой очаровательной женщине. И кто бы мог подумать: именно дочь – самый близкий, самый главный в жизни Нины человек – наносит удар по всему этому, как оказалось, мнимому благополучию: девочка решила выйти замуж, и не за кого-нибудь, а за любовника своей матери...

БЕЛЛА ЧАО

Лирическая комедия
Елены Кузнецовой
Постановка
и сценография –
Д. Горник
В ролях:
Станислав Садальский,
Алла Довлатова,
Наталья Корчагина,
Олег Белоусов.

15 ВЫБОРГСКИЙ ДК
ФЕВРАЛЯ
КОМЕДИЯ
Алла ДОВЛАТОВА
Станислав САДАЛЬСКИЙ
КТО ПОСЛЕДНИЙ ЗА ЛЮБОВЬЮ
В ролях:
Наталья Корчагина, Татьяна Шаталова,
Мария Яма, Олег Белоусов,
Максим Давыдов, Сергей Музын
Авторская сценография Даниила Горника



Строитель года

Лучшее профессиональное СМИ
(лауреат 2003 и 2006 гг.)



Золотой гвоздь

Лучшее специализированное СМИ
(номинант 2004–2007 гг.)



постоянный информационный партнер

Адрес редакции

Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж
Тел./факс +7 (812) 380-15-81
e-mail: se@stroypress.ru

Главный редактор

Алексей Виноградов
Тел. +7 (812) 380-15-81
e-mail: vinogradov@stroypress.ru

Выпускающий редактор

Елизавета Константинова
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: se@stroypress.ru

Над номером работали:

Ирина Барчук, Александр Беликов, Наталья Бурковская, Евгений Герасимов, Феликс Глокман, Марина Голокова, Андрей Мельников, Аркадий Орлов, Михаил Журавлев, Надежда Городецкая, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Дмитрий Малышев, Владимир Тилес, Николай Малышев

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

Учредитель и издатель

ООО «Издательство «Строй-Пресс»
Тел./факс +7 (812) 380-15-81

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ №2-7340. Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам.

Директор издательства

Алексей Удовиченко
e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства

Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

PR-отдел

Татьяна Погалова,
Диана Галиева, Наталья Юдина
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы

Майя Полякова, Серафима Редуто,
Валентина Бортникова, Елена Савоськина,
Татьяна Пешук, Ольга Перемыкина,
Екатерина Шведова, Анастасия Игнатенко,
Мирослава Фатеева, Людмила Алексева
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки

Елена Хохлачева, Юлия Полянская
Тел./факс +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области – 14221.
Распространяется в сети ЗАО «Роспечать».

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «Профи»

Типография

ООО «Северо-Западный печатный двор»
Ленинградская область, Гатчина,
Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б
Тираж 9000 экземпляров.

Заказ № 15.73

Подписано в печать 06.02.2009 в 16.00

ОАО «ЛенНИИпроект»
 руководитель архитектурной мастерской № 1к
 Лапшина М.И.

проекты в Петербургском стиле

Архитектурно-строительное проектирование
 нового строительства.

Санкт-Петербург, Б. Посадская ул., 16 А
 (812) 600-20-86

18 февраля 2009 года

Круглый стол

**Инфраструктура города и госзаказ:
 самые капиталоемкие объекты**

Основные темы обсуждения:

- Выгоды и сложности участия в госзаказе.
 Обеспеченное финансирование и социальная ответственность.
- Сокращение бюджетных расходов на объекты инфраструктуры.
 Федеральный и городской бюджет.
- Специфика проведения государственных торгов и аукционов.
 Подготовка конкурсной документации.
- Конкуренция и монополия в госзаказе.

Строительный
 ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Организатор: газета «Строительный Еженедельник»

В работе круглого стола примут участие руководители и специалисты компаний – участников и победителей конкурсов государственного заказа, крупнейших подрядчиков по строительству транспортной, инженерной инфраструктуры города и объектов социального назначения.

Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 18 февраля 2009 года
 Время проведения: с 15.30 до 17.00
 Место проведения: выставка «Государственный заказ Санкт-Петербурга», Ленэкспо, павильон 7, зал 7.4

Для информационного освещения круглого стола приглашены представители телевидения, радио и печатных СМИ. Материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» 24 февраля и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо».

Регистрация и подробности по тел. 380-15-81 (82) или по e-mail: pr@stroypress.ru.
 Контактное лицо: Наталья Юдина



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 КОМИТЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
 ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ И ТОРГОВЛИ
 ЛЕНЭКСПО

ВЫСТАВКА
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗАКАЗ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

18-19 февраля
 ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС ЛЕНЭКСПО, ПАВИЛЬОН 7

www.lenexpo.ru goszakaz@lenexpo.ru a.molostvov@lenexpo.ru
 (812) 321-28-19 (812) 321-28-91

Применение «облегченных насыпей»

НА КОЛЬЦЕВОЙ ДОРОГЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В 2008 году Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству начато строительство Пискаревского проспекта с подключением его к КАД. Строительство указанного объекта возложено на ЗАО «ПО «Возрождение», выигравшего тендер.

Согласно условиям тендера, застройщику предписывалось в максимально короткие сроки завершить строительство. Вся сложность заключалась в том, что сооружение насыпи на подходах к путепроводу высотой 10-12 м выполнялось на слабых грунтах (текучие суглинки, супеси). Для сооружения насыпи на таких грунтах необходимо закрепить грунт основания с целью исключить его просадки от действующих нагрузок. Для этого существует много способов: замена слабого грунта, консолидация под нагрузкой, сооружения насыпи на свайном фундаменте и т.д. Все эти методы довольно дорогостоящие и требуют значительного времени для их производства. Один из таких методов («свайное поле») был заложен в проект на сооружение насыпи на подходе к КАД. Но поскольку способ дорогостоящий, а строительство требовалось удешевить и ускорить, сотрудники ЗАО «ПО «Возрождение» обратились к проектировщикам.

Инженеры А.А. Мазко и А.Л. Соснер – сотрудники ГУП «Ленгипроинжпроект», возглавляющие инженерную службу проектирования дорог и сооружений (а ныне – ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзап-инжтехнология») предложили заменить свайное поле на облегченные насыпи, грунт – на легкие пенополистирольные блоки. При этом был изучен зарубежный опыт строительства. Научно-техническому центру «Геотехнологии СПб», имеющему соответствующий научный потенциал и богатый опыт проектирования на слабых



основаниях, было выдано задание на проектирование развязки с облегченной насыпью. За короткий срок были произведены соответствующие расчеты, разработана конструкция насыпи, которая себя оправдала. Техсовет КБДХ проект одобрил и разрешил производство работ по реализации предложенного проекта. Здесь уместно вспомнить, что к подобной проблеме возвращались многие институты, в том числе ЗАО «Петербург-Дорсервис». При проектировании КАД институт начал разрабатывать похожий проект, но по каким-то причинам он не был одобрен заказчиком.

Строительство возглавило ЗАО «ПО «Возрождение», которое не имело опыта сооруже-

жения насыпи с применением пенополистирола. Сотрудниками ООО «НТЦ «Геотехнологии СПб» под руководством к.т.н. Нагапетя Устьяна был разработан подробный регламент по сооружению облегченной насыпи с применением экструзионного пенополистирола «Пеноплэкс».

В качестве скрепляющего элемента применялся пенобетон марки «Совби-Д». Поскольку подобный объект строился впервые и опыт производства работ отсутствовал, ООО «НИИПРИИ «Севзап-инжтехнология» заключило договор с ЗАО ПО «Возрождение» на научное сопровождение и мониторинг строительных работ с привлечением ООО «НТЦ «Геотехнологии-СПб».

Для ознакомления с зарубежным опытом и методами строительства легких насыпей группа специалистов ООО «НИИПРИИ «Севзап-инжтехнология» во главе с главным инженером института А.Л. Соснером были командированы в Норвегию. По итогам командировки был составлен подробный отчет в КБДХ, после чего было принято окончательное решение по сооружению земляного полотна развязки способом, предложенным ООО НТЦ «Геотехнологии СПб».

В настоящее время выполнен практически весь объем работ по сооружению земляного полотна, уложено асфальтобетонное покрытие, устроено ограждение. В скором времени развязка будет полностью готова к эксплуатации. По отчетам ООО НТЦ «Геотехнологии СПб», силами которой ведется мониторинг земляного полотна, осадки ниже ожидаемых, что подтверждает правильность выбранных решений.

В связи с тем, что в России подобным способом строительство велось впервые, ООО «НИИПРИИ «Севзап-инжтехнология» намерено продолжать мониторинг для изучения поведения облегченной насыпи и слабого основания. Одновременно, учитывая уже имеющиеся наработки ООО «НТЦ «Геотехнологии СПб», данная технология будет использоваться в своих проектах при строительстве дорог на слабых грунтах.

Сегодня институт СЗИТ приступил к проектированию автомобильных дорог в Ашхабаде, где часть земляного полотна придется возводить на слабых грунтах и на пустынной местности. Разрабатывается проект использования местных грунтов с элементами геосинтетики в самой насыпи. Оглядываясь на уже построенное, есть большая надежда, что совместная работа в очередной раз завершится успешно.

А.Л. СОСНЕР, гл. инженер ООО «НИИПРИИ «Севзап-инжтехнология»
Н.А. УСТЬЯН, к.т.н., ГИП ООО НТЦ «Геотехнологии СПб»

Градостроительные обоснования

Сбор исходных данных

Проекты планировки и проекты межевания

Разработка проектов планировки территорий

Согласования: КГА, КГИОП, КЗР, Градсовет

Общественные слушания

Получение постановлений Правительства СПб и градостроительных планов

914-49-26

ООО «ПромБурСтрой»

укрепление фундаментов
устройство буронабивных
свай

тел. 971-86-58

ВЕДУЩИЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ –
ВАШ КЛЮЧ К УСПЕХУ
НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ



2009 14 - 18 апреля
Санкт-Петербург
ВК «Ленэкспо»

Павильоны 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8А

17 специализированных
выставок

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



Оргкомитет форума:
Телефон/факс: (812) 380 6014
WWW.INTERSTROYEXPO.COM



ПРИОБРЕТЕНИЕ У ЗАСТРОЙЩИКОВ
В СОБСТВЕННОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛЫХ КВАРТИР

СДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!



ЗАСТРОЙЩИК, КВАРТИРА,
ПРОДАННАЯ ТОБОЙ ГОРОДУ, –
КВАРТИРА ДЛЯ ВЕТЕРАНА

Последний день подачи заявок – 20 февраля 2009 года в 10:00



WWW.PROPERTY-FUND.RU

777-27-27

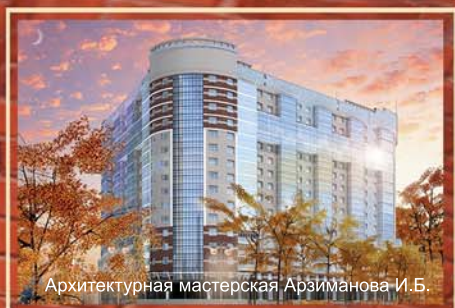


СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

РАССРОЧКА ПЛАТЕЖЕЙ ДО 5 ЛЕТ!

МАГАЗИН ГОТОВЫХ КВАРТИР!

Жилой комплекс „СМОЛЕНСКИЙ” ул. Беринга, 27



Архитектурная мастерская Арзиманова И.Б.

ДОМ СДАН

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, строится 16-этажный кирпичный дом в 5 минутах от станции метро "Приморская". Квартиры с балконами, лоджиями и верандами, различных планировок.

ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ

Телефон на объекте

974-3660

Жилой комплекс „БОГАТЫРСКИЙ” на Коломяжском пр., 15



ЗАО "Темп-Проект"

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей строится 25-этажный кирпичный комплекс. Большой выбор 1, 2, 3-х комнатных квартир, квартиры-студии.

Открыта продажа квартир в IV очереди

Сдача по очередям: 2006-2009 гг.

ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ

Телефон на объекте

974-3670

Жилой комплекс на СЕВЕРНОМ пр./ ул. ЕСЕНИНА



Архитектурная мастерская Арзиманова И.Б.

В 15 минутах от ст. метро „Озерки”, на углу Северного пр. и ул. Есенина строится кирпичный разноэтажный комплекс. Идеальное расположение: чистый, свежий воздух - рядом находится парк „Сосновка” и Шуваловский парк. Удобный выезд из города на Выборгское и Приозерское направление.

Открыта продажа квартир в новых корпусах

Сдача по очередям: 2007 - 2011 гг.

Телефон на объекте

974-3620

Жилой комплекс на ул. УЧИТЕЛЬСКОЙ д. 16



ЗАО "Темп-Проект"

Разноэтажный кирпичный комплекс с большим выбором одно-, двух- и трехкомнатных квартир различных планировок. Комплекс удобно расположен: недалеко от пересечения важных городских магистралей - Гражданского проспекта и проспекта Луначарского. Ближайшая станция метро - "Гражданский проспект", находится в 15 минутах ходьбы. Сдача по очередям: 2009 - 2012 гг.

Телефон на объекте

974-3630

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., 62, кор. 4

Часы работы: 08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00

WWW.STROYTREST.SPB.RU

Санкт-Петербург, Невский пр., 177

Часы работы: 09.00-18.00

Часы работы представительств на объектах:

10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

331-20-00

331-20-50

974-1-974

332-34-32

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003