



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№7(347) 2 марта 2009 года

издается с 2002 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

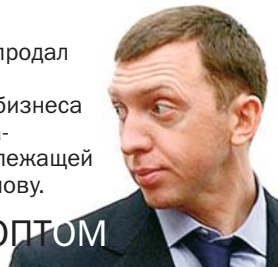
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

РЕКЛАМА

СОБЫТИЯ СТР. 5

Олег Дерипаска продал большую часть девелоперского бизнеса компании «Нафта-Москва», принадлежащей Сулейману Керимову.

ПРОЕКТЫ ОПТОМ



БИЗНЕС СТР. 8

Чем власть поможет строительной отрасли, какие поправки внес кризис в нацпроекты – рассказывает Владимир Гольман.

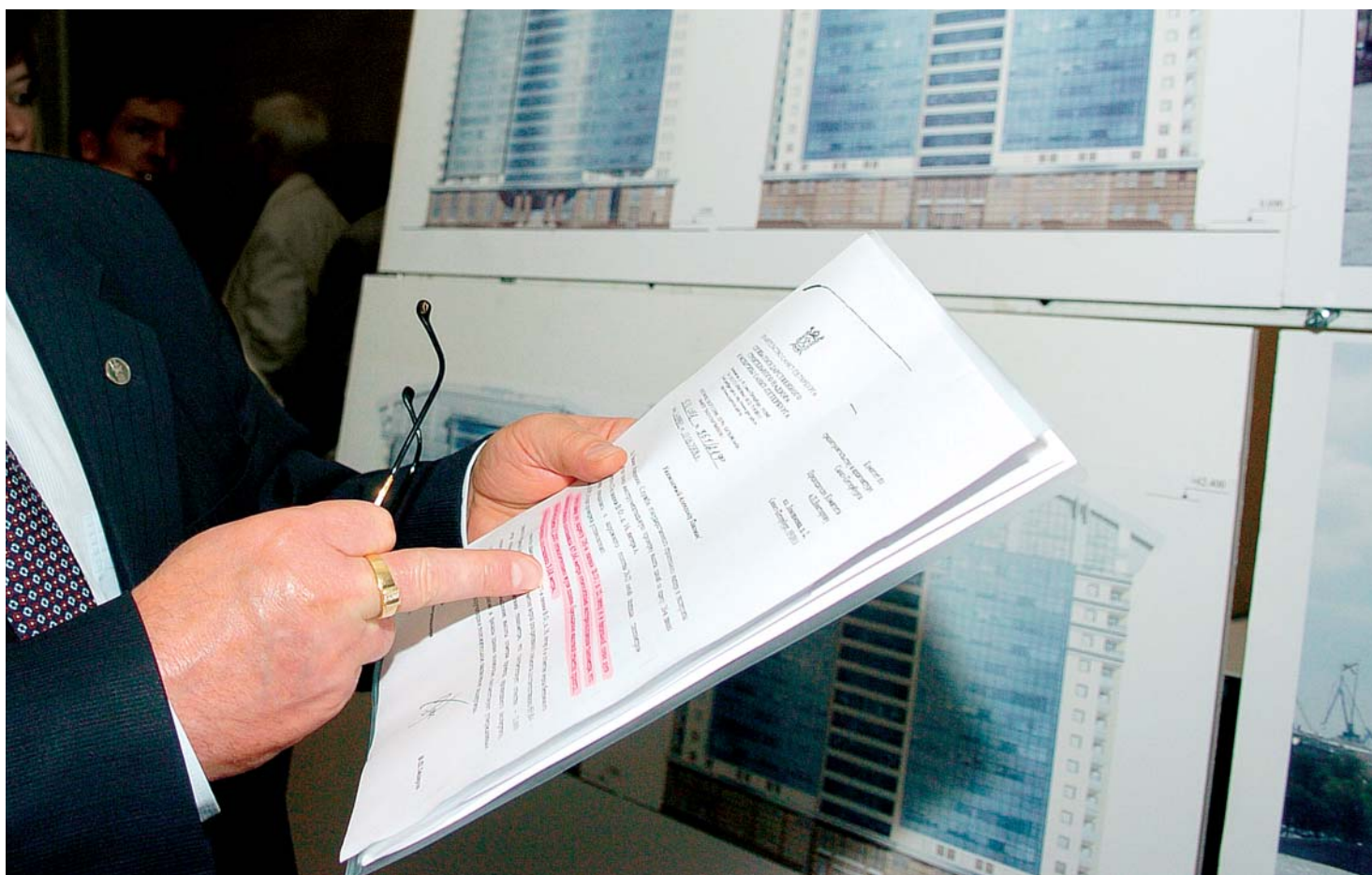
ЖИВУЧИ, НО...



БИЗНЕС СТР. 11

Виталий Вотолевский – о том, как чувствуют себя проекты редевелопмента нескольких крупных территорий в Санкт-Петербурге.

СЛОЖЕН ВСЕГДА



Самострой по закону

Отклонения от архитектурных проектов в процессе их реализации – привычная практика в российском градостроительстве. Участники строительного рынка приводят немало примеров, когда заказчик уже после согласования проекта вносит в него свои «коррективы». Потом дело доходит до откровенного самостроя. (Продолжение на стр. 4.) ➡

**Электромонтаж
со стажем**

ЭЛМО

5 лет компании

тел. 716-63-16
www.elmo.su

ГД 2-781-02-27-0-7840381890-025649-1
от 29.04.2008 ФАД и ЖОХ

РЕКЛАМА

**группа компаний
АССОЦИАЦИЯ
ПО СНОСУ ЗДАНИЙ**

Санкт-Петербург, Б. Сапсониевский пр., 4-6, 3 этаж
тел. (812) 332-28-82, факс (812) 332-28-83
www.snos.spb.ru, info@snos.spb.ru

РЕКЛАМА

**ИНТЕРХОЛОД
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ПРОИЗВОДСТВО ВОЗДУХОВОДОВ

Т./ф.: (812) 325-21-67 www.interholod.ru

РЕКЛАМА

**ОПАЛУБКА
ЛЕСА
АРЕНДА**

**ЗАВОД
по производству ОПАЛУБКИ
для МОНОЛИТНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-внедренческая группа

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

РЕКЛАМА

**Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 4 до 10 мм **продаем**

сварные
кладочные **АС4** **арматурные**
СЕТКИ
любых линейных размеров

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

РЕКЛАМА

**ПЕРЕВОРАЧИВАЕМ
ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ЦЕНАХ**

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

Сеть заводов
тел.: 071 (в СПб), (812) 777-77-45 www.045.ru

КРУПНЕЙШИЙ В РОССИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ БЕТОНОРАСТВОРНЫХ СМЕСЕЙ
по результатам независимого исследования агентства ABARUS Market Research.

РЕКЛАМА



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей

**асн
инфо**
www.asninfo.ru



1 марта свой 75-летний юбилей отметил президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга четырех созывов

Владимир Михайлович Гольман

75

Уважаемый Владимир Михайлович!

Мы знаем, что выполнение Вашей работы требует большой ответственности, исключительной грамотности и огромной любви к городу. Благодаря гармонии этих качеств Вам удается успешно справляться со сложными задачами в развитии Санкт-Петербурга. Вы посвятили этой нелегкой работе 43 года, благодаря вашей активности возводились новые жилые дома, проводилась реконструкция зданий в историческом центре города, принимались законы по регулированию инвестиционной деятельности. Пусть и впредь все Ваши планы воплощаются во благо города на Неве, пусть работа доставляет Вам радость!

Мы уверены, что за словами «Если город строится – значит, город живет» стоит каждодневный кропотливый труд. Труд, который не может быть успешным вне команды единомышленников. Поэтому в день рождения мы хотим пожелать Вам крепкого здоровья и надежных коллег, а также семейного счастья и претворения в жизнь всех ваших проектов.

Желаем Вам удачи во всех начинаниях и безграничной жизненной энергии!



От имени коллектива ЗАО «ДСК-3»,
генеральный директор
Александр Константинович Еремин



Угрожающего вида забор возвели вокруг здания универмага «Фрунзенский». Горожане вновь заговорили о сносе исторического здания...

Бизнес

СТР. 10

круглый стол

Малоэтажные коттеджные поселки и доступное жилье. Общее и частное.



МАЛЫЕ ЭТАЖИ ПОКАЖУТ РОСТ

Тематическое приложение

СТР. 15

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

25-26 февраля состоялась конференция «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области».



ТВЕРДАЯ ПОСТУПЬ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Государственная Дума РФ единогласно приняла в первом чтении поправки в Федеральный закон «Об ипотеке». Теперь предприниматели или граждане могут взять кредит под залог приобретаемого нежилого помещения, аналогично тому, как берется кредит под залог приобретаемого жилья. Ипотека нежилых помещений составит достойную альтернативу широко применяемого сейчас механизма аренды и субаренды помещений и расширит круг собственников коммерческой недвижимости. По мнению КУГИ, новый порядок повысит и покупательскую способность при реализации государственного имущества на торгах; ежегодно город продает свыше 800 объектов.

Открытие станции «Спасская» на пятой линии петербургского метро снова переносится. Ее открытие планировалось еще в декабре прошлого года, одновременно с «Волковской» и «Звенигородской». Тогда помешали неполадки, обнаруженные Ростехнадзором в пересадочных эскалаторах. Сейчас идет завершающий этап оформления документов, но пассажиры смогут воспользоваться станцией уже в праздничные дни марта. При этом кардинально изменится схема движения петербургского метрополитена. Появится прямая ветка от «Комендантского проспекта» до станции «Волковская». Также будет действовать новый пересадочный узел «Садовая» – «Сенная» – «Спасская».

Глава Минюста РФ Александр Коналов призвал судебных приставов развивать информационные базы о ликвидном имуществе в России и постепенно переходить на электронные системы по реализации арестованного имущества должников. Исполнение судебных решений по гражданским делам пока по-прежнему остается проблемным. В этой связи он призвал повысить стимулирование работы судебных приставов.

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

investor@seticity.ru

Тел.: 33-55-111
(доб. 3363)

ООО «Вест»

- Регистрация ю/л любой организационно-правовой формы, в т.ч. ИП, филиалов и представительств
- Внесение изменений в документы организации, приведение их в соответствие с законодательством РФ
- Помощь при получении ЛИЦЕНЗИЙ МинРегионРазвития, МинКультуры, ФС геодезии и картографии, Ростехнадзора и т.д.
- Подготовка документов и правовое сопровождение при вступлении в СРО
- Ликвидация
- Сертификация
- Бухгалтерское обслуживание
- Печати и штампы

Адрес: 191040, СПб, Лиговский пр., д. 59, оф. 4 (код 4В)
Тел./факс: 764-91-41, 764-98-41, 575-57-93, 575-57-89, 572-13-57

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



ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 7

Валерий Сердюков, губернатор Ленинградской области:

– В нынешнем году объемы строительства жилья в области как минимум не уменьшатся.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 6

III млн рублей

требует КУГИ с ФГУ «СЗД» за снос школы при строительстве второй сцены Мариинского театра.

ОПРОС НОМЕРА



Какие меры нужно принимать, чтобы предотвратить случаи самостроя?

Олег Харченко, руководитель архитектурной мастерской Urbis:

– Колоссальный сбой происходит оттого, что стройка начинается раньше согласования проекта. Нужно воспитывать законопослушание, которое отсутствует в сознании нашего застройщика. То, что сейчас происходит в градостроительстве, – это результат всеобщего попустительства. Когда человек стоит перед дилеммой: нарушить закон или нет, он руководствуется тем, что другие тоже нарушили. Кроме того, если у застройщика есть возможность оправдаться и спихнуть вину на другого – например, на архитектора – то он это сделает.

Евгений Подгорнов, руководитель архитектурной студии «Интерколумниум»:

– Нужно жить по закону и устанавливать четкие правила игры. Если этого не будет, каждый заказчик будет искать любые лазейки, чтобы сделать проект экономически выгодным. Наверное, какие-то коррективы нужно внести в систему взаимоотношений заказчиков с чиновниками – Комитетом по градостроительству и архитектуре и Госстройнадзором. Ведь большинство проектов в экспертизу попадают, когда сам объект уже строится. Это главная беда градостроительной системы.

Ифтихар Арзиманов, архитектор:

– Может быть, новые Правила землепользования и застройки приведут в чувство инвесторов. Хотя ПЗЗ до сих пор, на мой взгляд, носят сырой характер. Госстройнадзор должен достойно выполнять свои функции. Сейчас сильно ослаб надзор на проектах. Внимание обращается только на технические показатели объекта, а архитектурная составляющая отходит на второй план. Такая практика чревата серьезными последствиями для архитектурного облика города. Уже сейчас много негативных примеров: Биржа, «Монблан». Кроме того, нужно обращать внимание на то, что застройщики бегут впереди паровоза и, не дожидаясь согласований, начинают строить объект.

ситуация

Самострой по закону

МАРИНА ГОЛОКОВА

Петербургские архитекторы, как правило, предпочитают не поднимать шум из-за изменений проектов в ходе их реализации. Себе дороже выйдет. Отклонения от проектов происходят по разным причинам и зависят в первую очередь от требований и финансовых возможностей заказчика.

В большинстве случаев, как признают архитекторы, заказчик требует упростить и удешевить проект. Такие изменения часто бывают связаны с нарушениями не только проекта, но и технических норм. Причем число этих нарушений растет с каждым годом. По статистике Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в 2007 году было выявлено 189 нарушений и наложены штрафы на общую сумму около 9 млн рублей. В 2008 году выявлено 466 нарушений, сумма штрафов превысила 26 млн рублей. По информации Службы, отступления от проекта считаются «незначительными», если они не повлияли на конструктивную часть построенного здания. «Незначительные» отступления, по словам архитекторов, допускаются в каждом первом случае. Серьезные проблемы начинаются, когда растут аппетиты инвестора и заказчик ради дополнительных квадратных метров практически переделывает проект.

Отказ от авторства

В конце прошлого года произошел один из редких случаев, когда архитектор публично признал свой отказ от авторства проекта. Руководитель архитектурной мастерской «Студия 44» Никита Явейн опубликовал в СМИ письмо, в котором идет речь о строящемся торговом центре на пересечении Малого проспекта Петроградской стороны и Ижорской и Рыбацкой улиц. Никита Явейн утверждает, что строительство здания ведется с существенными отклонениями от проекта, согласованного в Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА) и доведенного до стадии рабочей документации. Заказчик проекта – ООО «Реди» – стал вносить свои изменения параллельно с ходом строительства. Не сошлись вкусы и интересы автора и инвестора. В результате заказчик, по словам Никиты Явейна, без согласования с архитектором решил применить такие отделочные материалы, которые бы контрастно выделили здание на фоне общей застройки. Так, в облицовке фасадов был применен темно-серый полированный гранит вместо согласованного по проекту юрского

доломита бежевого цвета. Серому прозрачному стеклу, предложенному архитекторами, заказчик предпочел тонированное зеркальное. Более того, как отмечает Никита Явейн, увеличилась на целый этаж высота здания со стороны Малого проспекта. После таких вмешательств в проект здание стало сильно противоречить изначальному замыслу его создателей. Сегодня Никита Явейн заявляет, что компания «Студия 44» не является автором торгового центра на Малом проспекте Петроградской стороны. Мастерская расторгла договор об авторском надзоре, заключенный с ООО «Реди».

Новые метры

Вслед за Никитой Явейном сегодня против самоуправства инвестора выступает архитектор Евгений Герасимов. На Боровой улице, 32/19 корпорация «Матрикс» построила бизнес-центр Stels, изначально спроектированный архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры». Каждый из корпусов бизнес-центра в процессе строительства вырос на этаж. Вместо запланированных в проекте двух- и семизэтажных зданий построены трех- и восьмиэтажные. Надстроенный этаж нарушает нормы инсоляции и естественной освещенности в примыкающих жилых домах. По словам Евгения Герасимова, кроме надстройки дополнительных этажей заказчик допустил еще несколько существенных изменений: на лицевом фасаде не установлен козырек, диаметр колонны не соответствует проекту и самовольно выполнен вход в здание со стороны улицы Печатника Григорьева.

Архитекторы направили в Госстройнадзор письмо, в котором просят обязать заказчика устранить допущенные нарушения и привести архитектурный облик здания в строгое соответствие с проектом. Ситуацию Евгения Герасимова усугубляет тот факт, что объект уже построен и введен в эксплуатацию еще два года назад. Александр Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, ответил на это письмо, что акт Государственной приемочной комиссии, в котором учитываются принятые проектные решения, подписан лично Евгением Герасимовым. Однако архитектор возражает: акт Госкомиссии был подписан до внесения изменений в проект. «Безобразия начались после приемки здания в эксплуатацию», – говорит Евгений Герасимов. – По сути это самострой! Мы не хотим иметь к нему никакого отношения. Самовольные надстройки уро-

дуют облик нашего города и угрожают конструкциям здания».

Архитектор отмечает, что отступления от проекта противоречат Федеральному закону РФ «Об архитектурной деятельности в РФ» (глава I, статья 3, пункт 7), так как «архитектурный проект является документом, обязательным для всех участников реализации архитектурного проекта со дня получения на его основе разрешения на строительство». Архитектурная мастерская намерена обратиться в суд.

Законы без действий

В свое время от авторства проекта публично отказался руководитель архитектурной мастерской «Интерколумниум» Евгений Подгорнов. Скандально известный «пузырь» над гостиницей «Ренессанс» на Почтамтской улице, 4 архитектор не проектировал. Хотя изначально работал над созданием проекта реконструкции исторического здания. Заказчик – Балтийская строительная компания – в погоне за дополнительными квадратными метрами и гостиничными номерами добавила надстройку, которая сейчас довлеет над Исаакиевской площадью.

Подобных примеров в Санкт-Петербурге, к сожалению, много. Достаточно вспомнить историю с товарно-фондовой биржей на Васильевском острове. Главной причиной происходящего является желание увеличить площади и удешевить проект. В градостроительной практике это было всегда, и никакие законы здесь, к сожалению, не работают. «В нашем юридическом поле можно согласовать один проект, а реализовывать совершенно другой, – говорит Никита Явейн. – Административный кодекс нарушается несоизмеримо, потому что штрафы при их сегодняшнем размере нарушителям не так страшны».

В Госстройнадзоре утверждают, что реальные меры, которые могут предотвратить нарушения застройщиков, – это административные штрафы, заплатив которые, застройщик должен привести в соответствие с проектом строящийся объект. Согласно статье 9.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях штрафы составляют суммы от 5 тыс. до 500 тыс. рублей. Цифры ничтожно малые по сравнению с затратами на строительство объектов. Инвестору дешевле заплатить штраф, чем менять проект.

Архитекторы допускают мысль, что, возможно, именно судебные практики смогут как-то повлиять на систему взаимоотношений заказчика и проектировщика.



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, Наталья Бурковская, Феликс Глокман, Марина Голокова, Андрей Мельников, Марина Крылова, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Дмитрий Малышев, Надежда Мерзлякова, 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. Издаётся 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 Погалога,
Наталья Юдина
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы

Майя Полякова, Серафима Редута, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Татьяна Пешук, Ольга Перемыкина, Екатерина Шведова, Анастасия Игнатенко, Мирослава Фатеева, Людмила Алексеева
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 № 16.75

Подписано в печать 27.02.2009 в 16.00

сделка

Проекты оптом

Олег Дерипаска продал большую часть девелоперского бизнеса компании «Нафта-Москва», принадлежащей Сулейману Керимову. Теперь «Северную долину» и «Апраксин двор» будут курировать дагестанские нефтяники.

Наталья Бурковская

Керимов получил дорогостоящие проекты ООО «Главстрой-СПб», ставшие неподъемными для «Базэла». Среди них: «Северная долина», «Юнтолово», бизнес-центр на улицах Шкапина – Розенштейна и много-страдальный «Апраксин двор».

На растущем строительном рынке все эти проекты оценивались приблизительно в 7 млрд USD. Размер инвестиций, необходимых для их реализации, по различным данным, составляет от 6,5 млрд USD до 10 млрд USD. Сам же «Главстрой» и его «дочки» должны кредиторам более 133 млн USD.

В «Главстрое» назвать сумму сделки пока не готовы. Представители покупателя также ситуацию не комментируют. Однако аналитики строительного рынка считают, что дисконт в нынешней ситуации может составить от 50 до 65%.

Теперь «Главстрой» сосредоточится на строительстве инфраструктурных объектов и производстве стройматериалов. Вероятнее всего компания будет привлечена «Нафтой» в качестве генподрядчика на все петербургские объекты.

В ведении питерского «Главстроя» останутся клиника № 2 МЧС России, стадион для «Зенита», комплекс защитных сооружений С-2, взлетно-посадочная полоса «Пулково», «Морской фасад», стоимостью более 1 млрд USD. Эти проекты в сделку не входят.

В московском «Главстрое» считают, что архитектурная концепция большинства девелоперских проектов может измениться. Скорее всего, нетронутой останется лишь «Северная

фото: Владимир Тилес



«Главстрой» сосредоточится на инфраструктуре и производстве стройматериалов

долина», где планировалось возвести 2,7 млн кв. м жилья и еще около 500 000 кв. м зданий социальной инфраструктуры (заявленные инвестиции – 75 млрд рублей). Данный проект уже давно прошел утверждение, а выход на стройплощадку планируется в марте.

Что же касается «Юнтолово» с его 2,2 млн кв. м жилья, 400 000 кв. м офисов и 300 000 кв. м инфраструктуры, реконструкции Апраксина двора по проекту Криса, а также БЦ на улицах Шкапина – Розенштейна, то их архитектурный облик будет зави-

сеть только от желания и возможностей покупателей. Многие аналитики, например, считают, что «Нафта» не будет заниматься девелоперским бизнесом, а активы были куплены с целью дальнейшей перепродажи.

В пресс-службе «Главстроя» уверяют, что штат проданной «дочки» – «Главстрой-СПб» – расформировывать пока не будут и менеджерский состав останется прежним.

Вице-губернатор Петербурга Юрий Молчанов уверен, что продажа активов «Главстрой-СПб» не повлияет на реализацию девелоперских проектов.

торги

Почем нынче долги?

Система ОРСИ выставила на продажу долговые обязательства девелоперов на сумму 6 млрд рублей.

Наталья Бурковская

Кризис способствовал тому, что деятельность системы вышла далеко за рамки простой котировки долговых обязательств. Недавно ОРСИ открыла свободный доступ к базе предложений в области недвижимости.

Самым дорогим лотом на сегодняшний день является долговое обязательство по переуступке договора соинвестирования строительства жилого дома в Москве от ОАО «Авгур Эстейт» на сумму 318 480 000 рублей. Лот с минимальной номинальной стоимостью оценен в 27 727 рублей и принадлежит компании «Аустру-Бай». Наибольшие пулы на продажу выставлены по долгам крупных российских девелоперов. Так, сумма всех обязательств Mirax

Group составляет 659 млн рублей. Корпорация «Главстрой» должна 19,5 млн рублей, а ГК ПИК – 10,6 млн рублей. Интересно, что долги Mirax предлагаются с 20-процентным дисконтом, «Главстроя» – с дисконтом 3%, а ПИК – с нулевым. Как говорят в департаменте маркетинга, большинство долгов на площадке ОРСИ выставлены по номиналу. Прецедентов, когда бы лот размещался с премией, до сих пор не было. А вот на дисконт продавцы долговых обязательств, учитывая нынешний кризис ликвидности, идут охотно. Сейчас наибольший дисконт в размере 60% выставлен по долговому обязательству «СУ-155». Если раньше на ОРСИ представлялись в основном инвестиционные договоры, договоры о долевом участии, векселя, контракты на поставку, то сейчас ста-

ли поступать инвестиционные контракты с разной степенью реализации проекта (от 0 до 80%), земельные участки, переведенные под ИЖС. С момента открытия ОРСИ в октябре 2008 года более 70% продавцов составляли физические лица, которые сделали вложения в объекты недвижимости в 2004–2005 годах. В ноябре же основными клиентами долговой площадки стали юридические лица – поставщики и подрядчики, перед которыми встал вопрос возврата дебиторской задолженности строительных компаний. На сегодняшний день у банков есть большой объем долговых обязательств, что подтверждено официальной информацией ЦБ РФ. Совокупный объем долговых обязательств перед банками четырех крупнейших девелоперов с их дочерними компаниями: ОАО ГК ПИК, ОАО «Глав-

мосстрой», ОАО «МПСМ» и ОАО «Система-Галс» – составляет 81,07 млрд рублей. Проблемным портфелем для банка стали также ипотечные кредиты. В настоящее время на площадке привлечены ипотечные закладные на общую сумму 318 млн рублей. По мнению экспертов, в России сегодня формируется новый сектор финансового рынка, где в качестве конвертируемой валюты используются долговые обязательства.

Справка

Проект ОРСИ (Открытый рынок строительных инвестиций) – это первая в России информационно-аналитическая торговая платформа для профессиональных инвесторов и широкого круга участников строительного рынка, которых коснулась проблема долгостроя. В системе ОРСИ открыто котируются долговые обязательства строительных компаний. ОРСИ реализует возможность переуступки или купли-продажи следующих видов долговых обязательств: договор о долевом участии; договор соинвестирования; вексель; ипотечная закладная; контракт на поставку.

новости компаний

Наталья Бурковская



Холдинг RBI предоставил клиентам несколько схем рассрочки. Так, беспроцентную рассрочку сроком до 6 лет можно получить при покупке квартир в жилом комплексе на Васильевском острове. Новым партнером компании «Северный город» (входит в RBI) стал Газпромбанк. В рамках их совместной ипотечной программы можно приобрести квартиры в построенном доме у площади Победы. В этом доме также предлагаются полностью готовые для жизни квартиры с отделкой и мебелью по цене от 3,5 млн рублей.



В рамках группы компаний «ТЭТРА Электрик» создана новая структура ООО «Тэтра электрик», которой будет принадлежать многофункциональный центр в Марьино. В МФК планируется разместить офис группы компаний и инженерно-конструкторский центр, а также лаборатории по разработке инноваций в сфере малой энергетики. В настоящий момент завершаются проектные проработки комплекса зданий. Инвестиции в проект оцениваются в 12 млн EUR. Площадь участка застройки – 3,15 га.



Бывший генеральный директор компании «Рюрик Менеджмент» Леонид Полонский создал собственную компанию для реализации девелоперских проектов в Петербурге. Он учредил ООО «Технострой», в котором ему принадлежит 60%. Остальное – у физических лиц, имена которых остаются в тайне.

Фирма уже получила разрешения на выполнение строительно-монтажных работ, а также функций заказчика и генерального подрядчика.

По его сведениям, менеджерский состав компании и все договоренности с городом сохраняются.

По информации, полученной от консалтинговой компании GVA Sawyer, которая разрабатывала концепцию для нескольких проектов «Главстроя», едва ли можно предполагать, что перемены в руководстве холдинга отразятся на судьбе начинаний в области девелопмента.

Комментарий

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:

– То, что г-н Керимов приобрел право реализации самых широкомасштабных проектов Главстроя, говорит о многом. Прежде всего о том, что строительный рынок Петербурга нащупал дно, у него есть будущее и оно не за горами. У Сулеймана Керимова есть опыт реализации девелоперских проектов, например, строительство жилья на территории 450 гектаров в Москве. До сих пор все его сделки были успешными. Учитывая, что в ближайший год с первичного рынка недвижимости будет вымыто подавляющее количество ликвидного предложения, реализация масштабных проектов как в сфере жилой, так и в сфере коммерческой недвижимости может притянуть на себя весь спрос. Вероятно, Керимов верит в реализацию этих широкомасштабных проектов, что, однако, не исключает привлечения других инвестиционных структур.

Сейчас нет ни одной крупной компании, чье устойчивое финансовое положение не вызывало бы сомнений. Появление на рынке нового крупного игрока, способного вкладывать значительные средства в реализацию строительных проектов, – знак, что сфера строительства готова к обновлению. Можно говорить о начале периода смены игроков, прихода новых, более финансово устойчивых компаний, деятельность которых сможет активизировать спрос. После заключения такой крупной сделки интерес к вложениям в недвижимость могут проявить и мелкие инвесторы, и крупные, в том числе зарубежные компании.

перспективы

«Лучшие времена»
вернутся в 2012 году

Для строительного комплекса Петербурга 2008 год стал рекордным по объемам ввода жилья: достигнут показатель в 3,2 млн кв. м, на который планировалось выйти только через три года.

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

В ближайшие пару лет ждать подобных успехов не стоит, хотя реализация нацпроекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» не остановится.

Именно этому вопросу посвятили основную часть заседания правительства города 24 февраля.

База есть

В прошлом году в Петербурге созданы все условия для увеличения объема строительства жилья, в том числе сформирована законодательная база регулирования градостроительной деятельности. Внесены изменения в Генеральный план, приняты законы «О границах зон охраны культурного наследия», «О Правилах землепользования и застройки». Все это основа для дальнейшей работы. Но финансовый кризис вносит свои коррективы. В 2009 году, по словам Алексея Кайдалова, заместителя председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга, в городе будет введено 2-2,3 млн кв. м жилья – примерно столько же, сколько было в 2006 году (2,375 млн кв. м). По мнению г-на Кайдалова, в 2010-2011 годах можно ожидать стабилизации, а к докризисным показателям город рассчитывает вернуться в 2012 году, когда может быть построено 2,6 млн кв. м жилой недвижимости. Около 450 тыс. кв. м жилья в 2009 году предполагается построить за счет бюджета.

Основа уверенности в будущем – хороший задел в настоящем

Между тем, если сейчас не будут начинаться новые стройки, говорить о стабилизации показателей ввода недвижимости будет нельзя. По данным Комитета по строительству, работы на объектах высокой степени готовности ведутся в полном объеме и будут завершены в установленные сроки. Хуже ситуация с домами в начальной стадии. Здесь, по словам г-на Кайдалова, наблюдается значительное «сокращение сил и средств». «Максимальный минимум» зампреда комитета прогнозирует весной-летом, однако тенденция в целом его настораживает. У новоиспеченно-

го вице-губернатора Романа Филимонова взгляд более оптимистичный. По его словам, официально «заморожено» только три проекта (какие – не озвучивается), а к 16 февраля в строй введено уже 249 тыс. кв. м жилья, что неплохо с учетом массового ввода в декабре прошлого года. Г-н Филимонов отметил, что ведется работа с банками и инвесторами, которые могли бы оказать содействие в реализации остановленных проектов.

Еще одна основа для будущих строек – инженерная подготовка территорий. В 2008 году город потратил на эти цели 1,28 млрд рублей. Между тем, по мнению губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, не всегда работа ведется строителями и энергетиками слаженно. Снижать количество домов, подключаемых после ввода в строй по временной схеме, – основное пожелание на будущее.

Может обостриться в связи с кризисом и ситуация с обманутыми дольщиками. К началу 2008 года в городе насчитывался 21 проблемный адрес, за год при содействии властей в эксплуатацию введены восемь домов. В 2009 году будут введены еще четыре дома, пять находятся в стадии строительства, по четырем адресам готовится документация для передачи домов на достройку созданным ТСЖ или ЖСК. По словам г-на Кайдалова, в Петербурге есть проекты, реализация которых должна была начаться в том числе и с привлечением средств дольщиков, что не может не вызывать беспокойства – ведь дальнейшее финансовое состояние компаний прогнозировать трудно. Губернатор поручила подготовить подробный доклад по возможным проблемным адресам, где есть хоть один дольщик, и способам разрешения ситуации. Отговорки про «кризис» и «сложное финансовое состояние» глава города не примет: если уж взяли на себя обязательства, то извольте их выполнять, а город поможет на мере сил.

Внушают оптимизм городским властям программы содействия в улуч-

шении жилищных условий. В том числе благодаря им в 2008 году городскую очередь удалось сократить на 26,4 тыс. семей, и сейчас она насчитывает 233 тыс. семей петербуржцев. Хотя успехи по ипотеке не так блестящи, как хотелось бы: по плану нужно было выдать около 13 тыс. кредитов, по прогнозам – 20 тыс., а выдано 17,4 тыс. на сумму 46,2 млн рублей.

Согласно указу президента РФ, к 1 мая 2010 года жильем будут обеспечены все категории ветеранов Великой Отечественной войны, вставшие на учет до 1 марта 2005 года. В 2008 году завершена работа по предоставлению жилья инвалидам ВОВ. Это – одна из приоритетных задач, и она, как заверила Валентина Матвиенко, будет выполнена, несмотря на то что найти 8095 квартир будет непросто.

В прошлом году государственное содействие в Петербурге было оказано более 14 тыс. семей, в том числе почти 7 тыс. семей стали участниками городских целевых программ.

В 2009 году на содействие могут рассчитывать около 16 тыс. семей, однако точные объемы финансирования программ пока не озвучиваются.

Впрочем, не будет «заморожена» и программа реновации кварталов с «хрущевками». Понимая, что компания пока не под силу приобрести крупные лоты, город сосредоточится на подготовке документации. В первом квартале 2009 года планируется выставить на торги квартал 43 Полустрово, квартал 6 района Ульянка и 1-1А Гражданского проспекта.



Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Необходимо разработать меры как точечной поддержки того или иного строительного проекта, так и системные меры поддержки отрасли, чтобы не допустить стагнации на строительном рынке. Если мы примем адекватные меры, то пройдем кризис менее болезненно.

ИТОГИ

Сердюков отчитался за минувший год

Активное жилищное строительство и рост заработной платы – приоритеты развития региона.

Вениамин Оттоманский

Объемы строительства жилья в области не уменьшатся

На минувшей неделе губернатор Ленобласти Валерий Сердюков подвел итоги социально-экономического развития региона в 2008 году и обозначил задачи, стоящие перед администрацией области в нынешнем году. «Прошедший год стал очередным этапом позитивного развития экономики региона. Это позволило выполнить все принятые социальные обязательства», – констатировал губернатор. Собственные доходы бюджета Ленинградской области в 2008 году составили 60 млрд рублей. Эта цифра, по словам главы региона, и в 2009 должна оставаться ориентиром. «Экономические прогнозы позволяют рассчитывать на сохранение темпов роста валового регионального продукта и в наступившем году», – отметил он. Также среди важнейших социальных ориентиров были названы рост заработной платы во всех отраслях и активное жилищное строительство.

Валерий Сердюков пообещал: «В нынешнем году объемы строительства жилья в Ленинградской области как минимум не уменьшатся». Губернатор сообщил, что в 2008 году в регионе введено 908 тыс. кв. м жилья против 847 тысяч в 2007 году. «Таким образом, мы выполнили все свои обязательства по строительству жилья», – констатировал Валерий Сердюков. В нынешнем году, по словам главы Ленобласти, будет построено и введе-

2008 год
стал очеред-
ным этапом
позитивного
развития

но не менее тех же 908 тыс. кв. м (как в многоквартирных, так и в малоэтажных домах). При этом в строительстве будет увеличена доля средних и малых предприятий – все необходимое для этого акты уже приняты.

По мнению губернатора, сохранению темпов строительства в немалой степени послужит и закон о бесплатном пре-

доставлении земельных участков для строительства индивидуальных домов. «Это огромная работа муниципалитетов, которую не все хотят выполнять – но будут выполнять. Потому что необходимый для реализации закона порядок предоставления участков разработан и на прошлой неделе направлен во все муниципальные образования. Все вопросы сняты, просто нужно работать», – заявил Валерий Сердюков. Он также напомнил о постановлении, которое решает выделение индивидуальному застройщику до 100 куб. м леса на строительство по цене древесины.

Ситуация в Пикалево – лебедь, рак и щука

Базисом экономического развития региона в условиях кризиса губернатор назвал работу действующих в области предприятий, а также – реализацию новых инвестиционных проектов. В числе первоочередных задач, по мнению Валерия Сердюкова, – строительство завода по производству товарных железнодорожных вагонов в Тихвине, нефтеперерабатывающего предприятия в Киришах, замещающих блоков ЛАЭС, второй очереди Балтийской трубопроводной системы, а также дальнейшее и всестороннее развитие портового комплекса Усть-Луги.

Также, по словам губернатора, в регионе продолжится строительство автомобильных дорог, в первую очередь призванных обеспечить инфраструктуру портов.

Отвечая на вопрос обозревателя «Строительного Еженедельника», Вале-

рий Сердюков признал, что «в связи с кризисом придется отложить реализацию некоторых проектов». «Но это лишь те проекты, которые не оказывают влияния на экономическое развитие региона. В частности, с 2009 на 2010 год будет перенесено строительство театра в Гатчине», – пояснил глава Ленобласти.

По мнению губернатора, самая серьезная проблема в регионе сегодня – ситуация с промышленными предприятиями города Пикалево. К ее решению, помимо региональных властей, привлечены и федеральные органы. «Когда-то предприятия "БазэлЦемент", "Евроцемент", "Метаким" и поставщик нефелиновой руды "ФосАгро" работали в одной технологической цепочке. Сегодня, оказавшись в одной лодке, они никак не могут разобраться между собой. Ведь все эти предприятия находятся у разных собственников. И здесь в большей степени выражено их нежелание договориться о единой ценовой политике на ту продукцию, которую они выпускают», – считает Валерий Сердюков.

Тарифы будут расти, но постепенно

Тарифы на услуги ЖКХ в Ленобласти в основном будут расти постепенно. «Хотя отдельные МО резко увеличили их с января нынешнего года (на 30-40 процентов), большинство муниципалитетов прислушалось к рекомендациям областного правительства и приняло решения о поэтапном увеличении тарифов на коммунальные услуги для населения», – сообщил Валерий Сердюков.

В целом доля расходов жителей Ленобласти на коммунальные услуги в структуре семейных бюджетов ныне составляет 18%, тогда как максимальный показатель – 22%.

При этом, увы, растет задолженность населения по коммунальным платежам. На 1 января она составила более 2,5 млрд рублей, что создает дополнительную нагрузку для бюджета и других плательщиков.



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

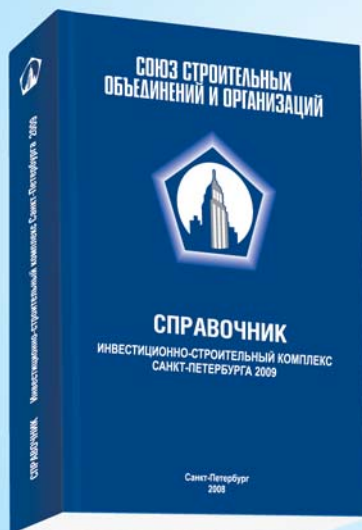
- Памятка для руководителей инженерно-технических работников организаций строительного комплекса и строительной индустрии.
- Требования о страховании членами саморегулируемой организации гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые 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: ssou@stroysoyuz.ru, или скачать на сайте www.stroysoyuz.ru в разделе «Саморегулирование»



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

представляет
ежегодный информационный справочник
**«Инвестиционно-строительный комплекс
Санкт-Петербурга - 2009»**



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

СОДЕРЖАНИЕ

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

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

Приглашаем разместить информацию о деятельности возглавляемой Вами организации в информационном справочнике «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга - 2010»

По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам **571-31-12, 336-45-54**, E-mail: pr@stroysoyuz.ru



персона

Владимир Гольман: Строительные компании живучи, но...

Чем власть поможет строительной отрасли, какие поправки внес кризис в НАЦПРОЕКТЫ И ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ И ЧЕГО ЖДАТЬ УЧАСТНИКАМ РЫНКА?

Ирина Герасимова

Ответы на эти и другие вопросы дает Владимир Гольман, старейший петербургский законодатель, заслуженный строитель РФ, отмечающий свой 75-летний юбилей.

Фото: Владимир Тилес



– Владимир Михайлович, Вы пережили не один «экономический шторм». Ваши прогнозы – как долго ждать стабилизации?

– Когда в начале 90-х рухнула вертикаль власти, похоронив под собой практически всю экономику страны, строительная отрасль выжила только потому, что всегда работала по договорам подряда и была готова к рыночной экономике. После 98-го родилась схема долевого строительства – питерское ноу-хау, хотя, возможно, оно появилось в нескольких городах параллельно. Это позволило строителям работать без ипотеки и кредитов. Затем был издан 214-ФЗ «О долевом строительстве...», создающий проблемы как дольщикам, так и застройщикам. Тем не менее научились работать и в этой ситуации.

Строительные компании очень живучи. И сейчас они берут на себя роль государства и пытаются за счет своих внутренних ресурсов финансировать жилье, давать беспроцентные рассрочки покупателям, чтобы оживить продажи.

Сегодня у людей есть деньги, правда, они предпочитают покупать валюту и держать ее «в кубышке». Но ведь все подспудно понимают, что ни жилье, ни коммерческая недвижимость не могут подешеветь в разы. Конечно, спрос будет постепенно восстанавливаться, начнут покупать осторожно, более готовые дома. Но строителям нужна помощь.

– То есть Вы считаете, что государственная помощь отрасли нужна и без этого ей не справится?

– Государственная помощь отрасли обязательно нужна. Во-первых, необходимо продумать кредитную систему и для застройщиков, и для покупателей жилья, во-вторых, снизить налоговое бремя. К сожалению, финансовые механизмы у нас не работают – Госбанк дает кредиты коммерческим банкам под 18 процентов. Но коммерческие банки должны иметь свою маржу, они ее догоняют до 25 процентов (на 7 процентов больше). Под такой процент кредит можно взять разве что на один-два дня. Для ипотечных заемщиков эта ставка означает, что за 25 лет человек покупает три квартиры: одну для себя и две для банка. Никто не будет этого делать.

– Все понимают, что это «заградительные» ставки. Станет ли когда-нибудь в России ипотека вновь доступной?

– То, что в России называется ипотекой, – по сути потребительский кредит. За рубежом строят готовое жилье, люди его покупают и платят 25-30 лет. Более того, в развитых европейских странах нулевой кредит на ипотеку – 0,25 процента, в Японии – 0,15 процента в год. Иностранцам банкам важен оборот денег, они за счет этого живут.

Оценивая сегодняшнюю ситуацию, я могу предположить, что даже в докризисном, неполноценном формате

Все подспудно понимают, что ни жилье, ни коммерческая недвижимость не могут подешеветь в разы

ипотека восстановится не раньше чем через 3 года. Потому что в России не создан план выхода из кризиса, не прописаны четкие действия по восстановлению экономики. Все ждут повышения цен на нефть.

Свое видение путей, которые помогут вывести страну и в первую очередь строительную отрасль из кризиса, я отразил в пакете срочных антикризисных мер, которые мы от имени «Союзпестрострой» направили вице-губернатору Петербурга Роману Филимонову и Виктору Забелину в «Российский союз строителей».

Мы предлагаем переход на альтернативное – «проектное кредитование», то есть выдачу кредитов не физическим лицам, а строительным компаниям, причем под строгим контролем банков (вплоть до еженедельного мониторинга использования денег). Это позволит государству контролировать огромные средства, направленные в банковскую систему для реального сектора экономики. Строительные компании смогут предоставлять готовое жилье государству для социальных нужд или гражданам. Именно такие квартиры – предмет настоящей ипотеки.

– Что сейчас происходит с многочисленными национальными проектами и программами по предоставлению льготного жилья различным категориям граждан: бюджетникам, многодетным и молодым семьям, очередникам и другим?

– Я участвовал в формировании пяти законопроектов, и они начали активно развиваться, но пока нефть опять не подорожает, мы можем про

эти программы забыть. Доходы от реального сектора экономики не могут компенсировать нам потери, ведь промышленность у нас работает на 50 процентов от мощности 90-го года, всего 25 процентов она достигла в общем валовом доходе страны. Поэтому мы сегодня сократили бюджет города на 1/3 (на 92 миллиарда рублей), и это произошло за счет средств развития.

Программа «Жилищные сертификаты» похудела с 1,9 миллиарда до 572 миллионов рублей, с целевой программы «Молодежи – доступное жилье» снято 570 миллионов рублей, финансирование программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования» урезано почти вчетверо – до 373 миллионов. Пострадало бюджетное строительство социальных объектов. Все, что сегодня строится, будет завершено, но ничего нового начинать мы не будем. Это не отразится на результатах 2009 года, а вот в 2010-2011 годах мы это почувствуем в полной мере.

– На что в сегодняшних условиях могут рассчитывать жители 40 кварталов, попавших в программу «Развитие застроенных территорий»?

– Возможность расселения такого большого количества кварталов мне кажется утопией, даже безотносительно сегодняшней финансово-экономической ситуации. Для этого необходим определенный резервный фонд жилья. Невозможно просто построить двадцатизэтажный дом на месте пятиэтажного, нужно поменять сети, а дополнительные мощности отсутствуют. Ни один застройщик самостоятельно решить этот вопрос не в состоянии. Инженерную подготовку должны вести городские власти за счет бюджета – так делается во всем мире.

Расселять «точечно», отдельными домами, – нереально. Речь может идти только о комплексном подходе – сначала построить новый квартал, переселить туда жителей, а потом реновировать «хрущевки»: проложить внешние сети, дороги, посчитать нагрузки – и только потом начинать строить.

В свое время я предлагал спроектировать новый квартал для «переселенцев» в Невском районе. Мало кто помнит, что там предполагалось строительство нового обводного канала – специального русла Невы. Проект остался нереализованным, но свободные территории в районе улицы Бабушкина и бульвара Красные Зорь остались. Их можно застроить и переселить туда жителей «хрущевок» серии ОД.

– Квартальная застройка, комплексное освоение территорий – важный шаг для развития градостроительства в Петербурге. Что, на Ваш взгляд, надо учесть компаниям, работающим над такими проектами?

– Как один из немногих петербургских строителей, имеющих опыт комплексного освоения территорий, таких как микрорайон «Озеро Долгое» и ряд кварталов на Юго-Западе, скажу, что мы слишком увлеклись этой темой. Да, ресурс точечной застройки себя исчерпал, но то, что было возможно при поточном строительстве,



практически невозможно в современных рыночных условиях, даже безотносительно кризиса.

Мы работали в тесной связке, по согласованному совмещенному графику с сетевиками. Сначала Главинжстрой «опутывал» инженерными сетями кварталы и прокладывал внеквартальные дороги, затем приходила очередь квартальной застройки.

С 1986 по 1990 год мы сдавали по 2,5 миллиона квадратных метров жилья ежегодно – казалось бы, сегодняшние строители работают эффективнее нас, ведь в 2008 году было сдано 3,2 тысячи квадратных метров. Но тогда сдавались не просто квадратные метры (кстати, стопроцентной готовности – с отделкой), а целые градостроительные комплексы.

Каждый квартал площадью до 100 гектаров (а их было порядка пяти) предназначался для 10 тысяч жителей. На него полагалось две школы, пять детских садов, универсам, поликлиника, АТС, комбинаты бытового обслуживания и прочее.

Сегодня, когда оглашаются громкие проекты по застройке сотен гектаров, сулящих городу «выход» миллионов квадратных метров жилья, о вопросах инженерной и социальной инфраструктуры забывают, а ведь ими надо заниматься отдельно.

Кто и за какие деньги сегодня будет строить межквартальные улицы, сделает водоводы, канализацию, газ, проложит тепло и выпустит необходимую регламентирующую документацию? Реальнее «продвигаться» локально, участками по 1-2 гектара. Такие лоты в состоянии выкупить средний строительный бизнес. Конечно, проблема соединения этих лотов, организации между ними проездов и инженерных сетей, разработки общего плана квартальной застройки останется. Нужен единый координирующий штаб – общий застройщик или генподрядная организация.

Досье



Гольман Владимир Михайлович
Президент Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпестрострой», депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга. Родился в Ленинграде 1 марта 1934 года. В 1957 году окончил Ленинградский инженерно-строительный институт по специальности «промышленное и гражданское строительство». После окончания института работал мастером строительного производства, прорабом, начальником участка треста № 3 «Главленинградстрой», главным строителем домостроительного комбината № 6, начальником УНР. В 1969 году был назначен управляющим трестом № 18 «Ленуниверситетстрой». С 1986-го работал заместителем начальника «Главленинградстроя», затем начальником Главного управления по жилищному и социальному строительству Ленстройкомитета. В 1990 году возглавил созданное им АО «Ленстройжилсервис». В мае 1995-го был избран президентом Союза строительных компаний «Союзпестрострой». Награжден орденом Октябрьской Революции, Трудового Красного Знамени, Дружбы, «Знак Почета», тремя медалями. «Знаковые» объекты В.М. Гольмана: Комплексная застройка г. Кронштадта. Комплекс зданий Университета в Петергофе. Выставочный комплекс «Ленэкспо» 400 га намывных территорий на Васильевском острове. 400 га намывных территорий на Юго-Западе. НИИ Галургии, ПТУ Сталепрокатного завода. ВНИИ ветеринарной энтомологии и арахнологии, г. Ломоносов. ВНИИ метеорологии им. Д.И. Менделеева, г. Ломоносов. Невское ПКБ (здание ФРС на Шкиперском протоке). Синявинская птицефабрика.

ИТОГИ

Работа на «четверку»

Состоялось ежегодное отчетное собрание Санкт-Петербургского Союза строительных компаний.

Вениамин Оттоманский

Работу организации в минувшем году решено было признать хорошей.

Невзирая на кризис

«Деятельность Союза в минувшем году осуществлялась в сложных условиях, – признал заслуженный строитель России, вице-президент «Союзпестрострой» Лев Каплан. – В последнем квартале стало явственно ощущаться влияние кризиса, затронувшего российскую экономику, особенно строительную отрасль». По мнению вице-президента «Союзпестрострой», это проявилось в двух взаимосвязанных аспектах. С одной стороны, явно затруднилась работа компаний, членов Союза, часть из которых обанкротилась и выбыла из его состава, обострилась проблема неплатежей. С другой стороны, именно в четвертом квартале произошла дальнейшая консолидация компаний (особенно малого и среднего бизнеса). В этот период организация пополнилась 42 новыми компаниями. Что же касается общего состава Союза, то в минувшем году число его членов пре-



высило 500. «Это свидетельствует о росте авторитета Союза, реальной работе, которая проводится в нашем бизнес-сообществе», – констатировал Лев Каплан.

Проволочки Ростехнадзора

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», давшего законодательный старт процессу перехода строительных, проектных и изыскательских организаций на саморегулирование, «Союзпестрострой» провел большую работу по созданию двух некоммерческих парт-

нерств: по строительству – НПКСК «Союзпестрострой-Стандарт» – и по проектированию – НПП «Союзпестрострой-Проект». Оба НП получили свидетельства о регистрации, разработали необходимые документы, сформировали органы управления и решили прочие организационные вопросы. «Однако следует отметить, – подчеркнул Лев Каплан, – что из-за вопиющих бюрократических проволочек переход на саморегулирование к концу года завершить так и не удалось – не был официально издан перечень работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, а Ростехнад-

зор так и не сформировал структуры регистрации СРО, надзора за ними».

Гладко было на бумаге

Между тем общий объем возведенного в Северной столице жилья в минувшем году – 3,2 млн кв. м – стал сюрпризом даже для администрации города. Однако подобное достижение – тревожный симптом, уверен Лев Каплан. «Строители отчитались, сами у себя приняли объекты – сегодня госприемки не требуется – в некоторых случаях по "незавершенке", пытаясь доказать потенциальным дольщикам, что они живы и дееспособны», – утверждает он. Его слова подтверждает тот факт, что, по данным риэлторов,

из 48 тыс. квартир, якобы введенных в строй, продано не более 23 тысяч. На стадии завершения строительства, как правило, остаются единичные квартиры. «Строители подскребли все, что под крышей, – то, что было заложено в 2005–2007 годах. Это – пиррова победа, которая отзовется провалом уже в 2010–2011 годах. По нашим данным, в эти годы будут сдаваться не более 900 тысяч квадратных метров жилья», – констатировал Лев Каплан. «Меня настораживает еще один момент: чиновники избегают уточнять, что вошло в те самые 3,2 миллиона квадратных метров. Говорят – построено. Я пытаюсь добиться, что это значит: введено в эксплуата-

цию, подключено к коммунальным сетям, сколько-то квартир зарегистрированы в собственность – или в этот показатель (3,2 млн кв. м. – ред.) входит реконструкция, малоэтажное строительство? – недоумевает он. – Ответа я не получил нигде – ни в Комитете по строительству, ни в Госстройнадзоре». Раньше при подготовке к ежегодному отраслевому совещанию крупнейшей строительной организации Северной столицы вице-президент «Союзпестрострой» составлял аналитический обзор по итогам строительного года. В этом году впервые это сделать не удалось. Причина – отсутствие сколь-нибудь точных данных.

Уважаемый Владимир Михайлович!
От всего сердца поздравляю Вас
с 75-летним юбилеем!

Желаю Вам неиссякаемой жизненной энергии, как можно больше интересной работы на благо любимого города, радостных событий и удачи. Пусть все Ваши начинания принесут успех в будущем, пусть новые идеи воплотятся в блестящие проекты!
Желаю счастья, крепкого здоровья, благополучия и процветания!

Генеральный директор «АЗК-Стройинжиниринг» Юрий Иванович Геращенко

1 марта свой 75-летний юбилей отметил президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний Владимир Михайлович Гольман

Уважаемый Владимир Михайлович!

Искренне и сердечно поздравляю Вас с 75-летним юбилеем! Возглавляемое Вами профессиональное объединение – «Союзпестрострой» – является одной из сильнейших и представительных организаций, объединяющей более четырехсот строительных компаний различного уровня. Очень важно, что проводимая «Союзпестростроем» политика ориентирована на решение задач по улучшению управленческих, правовых и экономических условий для развития строительного комплекса. Особо хочется отметить Ваш вклад в формирование профессионального и стабильного строительного сообщества Петербурга. В профессиональной среде Вас ценят как человека, обладающего незаурядными организаторскими способностями, неиссякаемой энергией, яркими деловыми качествами и упорством в достижении намеченных целей. Желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, успехов во всех начинаниях, надежных партнеров и новых достижений!

Вице-губернатор Санкт-Петербурга
Р.Е. Филимонов

Уважаемый Владимир Михайлович!

Примите самые искренние и сердечные поздравления с 75-летним юбилеем! За полвека работы в строительной отрасли Вы снискали себе лавры талантливого и целеустремленного руководителя. Отличающие Вас профессионализм, огромная трудоспособность принесли Вам авторитет и уважение, выраженное в поддержке современного строительного сообщества, у истоков образования которого Вы находились. Возглавляемое Вами старейшее строительное объединение Санкт-Петербурга – «Союзпестрострой» – сегодня является неотъемлемой частью бизнес-сообщества города и активно содействует формированию в России гражданского общества.

Желаем Вам неиссякаемой энергии, творческого вдохновения и свежих идей, успехов во всех начинаниях, здоровья и долголетия!

Союз строительных объединений и организаций

Уважаемый Владимир Михайлович!

Примите наши искренние поздравления с юбилеем! Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, плодотворной профессиональной деятельности и удачи. Ваши жизненный опыт, знания, ответственность и целеустремленность стали основой важных достижений и значимых побед. Уверены, что и впредь Ваша работа по решению актуальных вопросов и задач инвестиционно-строительного комплекса будут способствовать его развитию. Пусть неизменный успех сопутствует Вам и Вашим начинаниям, и пусть будут воплощены в жизнь все намеченные планы.

С уважением, М.В. Шубарев,
президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»,
Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»



Александр Брега: «Как только курс доллара приостановил рост, сделки в сфере недвижимости увеличились в разы»

круглый стол

Малые этажи покажут рост

ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ СУЩЕСТВЕННУЮ РАЗНИЦУ В ПОСЛЕДСТВИЯХ ВЛИЯНИЯ КРИЗИСА НА ГОРОДСКИХ И ЗАГОРОДНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ. КАК БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ ОТРАСЛЬ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В 2009 ГОДУ, ОБСУДИЛИ УЧАСТНИКИ КРУГЛОГО СТОЛА В ИНФОРМАЦИОННОМ ЦЕНТРЕ «СТРОЙ-ПРЕСС».

Наталья Юдина

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

– В конце прошлого года мы проводили круглый стол, посвященный перспективам развития малоэтажного Петербурга. Участники обсуждения при подведении итогов года были полны оптимизма. Вопросы для обсуждения сегодня – объемы строительства малоэтажного жилья в Петербурге и за городом, выполнение программы «Доступное жилье» с помощью строительства поселков с индивидуальными домами.

Леонид Сандалов, заместитель директора агентства недвижимости «Бекар»:

– С реализацией программы «Доступное жилье» в Петербурге сложная ситуация. Есть поселки классов «элиты» и «бизнес», за их счет вопрос не решить точно. Среди населения, для которого и создавалась программа «Доступное жилье», на первое место выходят поселки экономкласса, которых в Петербурге очень мало. В последние годы на рынок выводились более доходные для строителей объекты. В городе всего около пяти объектов экономкласса, которые можно отнести к программе доступного жилья. Возможно, в условиях кризиса строители обратят внимание на массового покупателя. Главная идея малоэтажного строительства экономкласса – покупка удобного индивидуального дома по цене городской квартиры. Однако сейчас покупатели выжидают, накапливается отложенный спрос. Кроме того, есть немало факторов, которые мешают переезду из квартиры в загородный дом. Развитие инфраструктуры даст сильный толчок для развития коттеджного строительства. Распределение поселков по направлениям это подтверждает. Более 30 процентов загородных поселков находится в Выборгском районе, более 25 процентов – во Всеволожском районе. В первом случае привлекает близость к Финляндии и курортные места, во втором – транспортное сообщение: направление на Всеволожск менее загружено машинами.

Владимир Майоров, исполнительный директор НП «Ассоциация «Загородная недвижимость»:

– Среди пригородов одним из самых перспективных является Ломоносовский район. В районе свободны земельные наделы по доступной цене, после завершения строительства южного сектора кольцевой дороги интерес к этому пригороду возрастет. Курортный, Выборгский и Всеволожский районы уже освоены, участков мало. Один из положительных моментов начала года – удалось переломить убеждение граждан в том, что рынок недвижимости рухнет: подобные акции в СМИ уже не проводятся.

Дмитрий Майоров, заместитель генерального директора ООО «Национальная жилищная корпорация СПб»:

– Причины, по которым сегодня наблюдается сложная ситуация на строительном рынке, можно разделить на две категории: объективные и субъективные, психологические. Когда человек задумывается о покупке жилья, почти всегда предполагается улучшение

жизни жилищных условий. Смена квартиры на дом, например, в поселке «Новая Ижора» имеет не только положительные стороны. Есть небольшой земельный участок, соседи живут в таком же индивидуальном доме. Однако оборотная сторона вопроса – транспортная проблема, удаленность от города, эксплуатация дома.

Роман Певзнер, коммерческий директор СК «Русь»:

– Работы сегодня стало меньше, но она есть. Ежедневно мы получаем по 10 запросов от потенциальных покупателей. Раньше основной поток клиентов шел с ипотечными средствами, сейчас происходят инвестиционные покупки с целью вложения средств. Меняется тип жилья для покупки. Вместо брусового покупатель выбирает каркасно-панельный дом стоимостью 6,5 тысяч рублей за квадратный метр.

Александр Брега, президент ЗАО «Мегалит»:

– Наша компания строит городское жилье, но, наблюдая за клиентами, мы отмечаем постоянное желание приобрести недвижимость за городом. В городе все меньше становится выбор, мало участков для строительства, цены постоянно растут. Мы начинаем два объекта малоэтажного строительства, ситуация непростая, но объекты строятся. Я считаю, что загородный рынок будет развиваться во всех направлениях и во всех сферах: «эконом», «бизнес», «элит». Выгоды загородного домостроения для девелопера – земля в собственности, что является серьезным залоговым механизмом для банков. Мы отметили, что как только курс доллара приостановил рост, сделки в сфере недвижимости увеличились в разы. После стабилизации курса средства горожан в итоге пойдут не в евро и доллары, а в недвижимость.

Наталья Бурковская:

– Вы вышли на рынок загородной недвижимости в период кризиса. Сейчас нет желания избавиться от проектов, как от неликвидного бизнеса?

Александр Брега:

– Такие предположения были, но кризис научит нас работать. Если мы сможем реализовать проекты сейчас, то точно выживем на этом рынке. Причем рынок загородного домостроения не так обременен кредитными обязательствами, как городские застройщики. Загородный рынок очень гибкий, для выживания можно применить множество его развития, поэтому перспективы его развития самые оптимистичные. Можно разбить объект на очереди или продавать инженерно подготовленную землю под строительство. На городском рынке вариант один: можно купить только квартиру. В городе практически нет земельных участков, либо осваиваются участки по 300-400 гектаров. Не каждой компании такой объем под силу. В области свободной земли больше. Покупатели ориентируются на переезд из города с точки зрения улучшения экологического окружения.

Денис Зыкин, заместитель коммерческого директора ООО «Хаус Концепт «Содружество»:

– В середине прошлого года мы давали очень оптимистичные прогнозы развития загородного рынка, произ-

водство было нацелено на крупные заказы и строительство больших загородных поселков. К сожалению, сейчас нам приходится рассматривать другие способы выживания, больше ориентироваться на государство как потенциального заказчика и частных клиентов. При этом клиенты, которые были готовы купить дом в высшем ценовом сегменте, сейчас будут покупать дома по более низкой цене. Это касается не столько качества домов, но и других характеристик: площади, этажности, качества отделки. Соотношение цена/качество выходит на первый план. Сейчас самое главное – определить направление, в котором рынок будет развиваться, в каком сегменте загородного домостроения случится подъем после кризиса.

Евгений Игнашев, генеральный директор ООО «Домострой»:

– Важен индивидуальный подход к покупателям. Заказчики могут просить построить сначала фундамент, в следующем году коробку дома, потом думать об отделке и подводке инженерных сетей. Строятся самые разные дома, даже небольшой площадью из газобетона. Основной продукт на рынке малоэтажного домостроения – дом 100 квадратных метров с пристройками.

Максим Орлов, генеральный директор ООО «Петербургская область»:

– Сегодня многие называют доступным жильем не те дома, в которых люди хотят жить, а жилье, которое они могут получить при участии государства. Такие проекты не направлены на комфортное проживание: главное – ввести побольше квадратных метров. Доступным должно стать то жилье, которое люди готовы покупать за свои деньги.

Александр Логвинов, генеральный директор ЗАО «Теплый дом «Балтика»:

– Каждый вкладывает свой смысл в понятие «доступное жилье». Государство не дает гарантий в рамках одноименной программы бесплатного предоставления жилья льготникам, очередникам – оно теоретически готово помогать социально активным гражданам, которые зарабатывают деньги и могут себе позволить построить жилье самостоятельно. Для меня доступное жилье – это то, которое покупается. Если дом не продается, значит, это жилье недоступное. Для многих граждан сегодня покупка загородного дома – вложение свободных средств. Только треть покупателей собираются постоянно жить в загородном доме, чаще это второе жилье. Причина – отсутствие развитой инфраструктуры, лечебных и учебных заведений, транспортные проблемы. При этом цена на недвижимость в таких поселках может быть высокая, однако назвать доступным и комфортным такое жилье сложно.

Сергей Щерба, директор департамента управления проектами ООО «Олимп-2000»:

– Сейчас ситуация напоминает время, когда мы только выходили на рынок в 2003 году. Строительные проекты было сложно реализовывать, тем более на загородном рынке, где еще никаких поселков не было. Отмечается спад объемов производства стройматериалов, мощности недогружены. Нужно идти навстречу друг другу и договариваться. Мы предлагаем программы

участники



Загородный рынок очень гибкий, для выживания можно применить множество схем

товарного кредита, когда производитель может предоставить нам стройматериалы в кредит на какое-то время, при этом обеспечить загрузку своих мощностей. Есть вариант совместного участия производителя в строительстве поселка. Девелопер при этом получает возможность предоставить максимально готовый продукт на рынке, который всегда пользуется большим спросом. Основная проблема большинства поселков сегодня – что около 70 процентов из них сдаются в эксплуатацию только на бумаге. По факту на объектах много недоделок, непроданных участков, полностью не введены инженерные сети. У готового поселка конкурентоспособность высокая. Остается правильно рассчитать, когда пройдет стадия ожидания и живые деньги пойдут к девелоперам от покупателей, от них к производителям и снова к покупателям.

Светлана Невелева, советник руководителя ООО «Стинком»:

– Рынок малоэтажного жилья сейчас уже прошел свое дно, наблюдается оживление. Одно из предложений к компаниям – объединяться и сотрудничать. Мы приглашаем строительные компании, которые имеют свои технологии и производство, участвовать в проекте строительства поселка. На нашей земле производитель может построить свой дом и сразу реализовать его. Покупатели получают уже готовый объект, а девелопер – застроенный участок. Для строительных компаний это не дополнительные вложения, это оптимизация рекламных затрат. Разрозненность компаний на рынке мешает развитию.



дежурный по ситуации

Редевелопмент сложен всегда!

В ПРОШЛОМ ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ОБЪЯВЛЕНО О РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ НЕСКОЛЬКИХ КРУПНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. О ТОМ, КАК ЧУВСТВУЮТ СЕБЯ ПРОЕКТЫ СЕГОДНЯ И КАКОВО ИХ БУДУЩЕЕ, «СТРОИТЕЛЬНОМУ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКУ» РАССКАЗАЛ ВИТАЛИЙ ВОТОЛЕВСКИЙ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО «ЖЕЛДОРИПОТЕКА».

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

– Сегодня руководство РЖД активно преобразовывает свои территории. Что подвигло их выйти на земельный рынок?

– В собственности ОАО «РЖД» находится довольно много активов, не связанных с непосредственной деятельностью компании – пассажирскими и грузоперевозками. Эти активы существуют, но не приносят дохода. Компания заинтересована в их эффективном использовании. А если учесть, что многие участки находятся в центре городов, и вспомнить, каков сегодня там дефицит земли, пригодной для строительства, то причина активизации процесса редевелопмента транспортных территорий станет очевидной.

– С освободившимися территориями в Петербурге Ваша компания будет работать самостоятельно или привлекая соинвесторов?

– На сегодняшний день мы выступаем основным инвестором по целому ряду проектов, в том числе и в развитии территории грузового двора станции Санкт-Петербург – Варшавский. Мы не ставим перед собой задачу самостоятельно реализовать все проекты и рассматриваем возможность привлечения соинвесторов. Этот вопрос решается в каждом случае индивидуально. Проекты, связанные с развитием земель ОАО «РЖД», сложные, поэтому компания очень аккуратно подходит к подбору инвесторов. Только очень крупные и опытные могут стать партнерами ОАО «РЖД» по их реализации.

– Сколько земель у РЖД в Петербурге? Каково назначение этих земель?

– Этот вопрос лучше адресовать департаменту имущества ОАО «РЖД».

– Будут ли жилье и офисы на месте бывших железнодорожных объектов безопасными с точки зрения экологии?

– Во-первых, ряд участков ОАО «РЖД» заняты объектами социальной инфраструктуры, по ним подобных вопросов не возникает. Что же касается освоения земель под железнодорожной инфраструктурой, то больших экологических проблем с их застройкой нет. Это ведь не ядерные или химические объекты. Успешных примеров вывода промышленных предприятий и использования для строительства освободившейся земли много. При разработке проектов мы учитываем все санитарные и экологические нормы.

– Практически 18 лет Вы были собственником строительных компаний. Почему Вы продали бизнес? Как Вам дался переход в структуру РЖД, где Вы лишь наемный менеджер?

– Последние 17 лет менеджером во всех компаниях, собственником или сособственником которых я являлся, я занимался менеджментом – был генеральным директором. Поэтому, по крайней мере, психологически у меня никогда не было предубеждения против работы наемным менеджером. Я понял, что могу и хочу больших масштабов бизнеса, решения новых и более сложных задач. По сути, перед мной стояла дилемма: либо оставаться сособственником какого-то бизнеса, с заведомо известным «потолком» развития, либо влиться в более крупную компанию в качестве менеджера. И то предложение, которое

я получил от президента ОАО «РЖД», – приехать в Москву, возглавить дочернюю девелоперскую компанию – мне показалось заманчивым. Я согласился и ни разу не пожалел о своем решении.

– Где лучше работаете – в столице или в Петербурге?

– Не знаю, лучше ли, но то, что в Москве бизнесом заниматься интереснее, – это однозначно. Масштабы иные. Но Петербург – мой родной город, и я все равно очень его люблю. Что же касается работы, то я много работал в Питере, здесь еще больше.

– Как Вы можете охарактеризовать положение строительного рынка на сегодняшний день?

– Мировой финансовый кризис сказывается абсолютно на всех компаниях, которые по роду своей основной деятельности привлекают кредитные средства. Естественно, к их числу относятся девелоперы. Сегодня практически невозможно взять кредит в банке, а его стоимость в полтора, а то и в два раза больше, чем в начале 2008 года, – далеко не все проекты выдерживают такую нагрузку. «Подрубленным» оказалось и «финансовое плечо», связанное с получением ипотеки покупателями. Продажи жилья на рынке практически встали по всей стране, и спрогнозировать восстановление спроса, в сущности, невозможно.

Началось падение цен на возводимое жилье

и недвижимость. Самое печальное, что сегодня никто не сможет с уверенностью сказать, когда же мы достигнем «дна», а значит, и предсказать начало подъема.

– Интересуетесь ли Вы положением отрасли в Петербурге?

– Безусловно, но, признаюсь, не так детально, как раньше. У нас 17 филиалов, компания строит по всей стране, и я должен иметь представление о ситуации на рынке строительства и недвижимости во всех регионах.

– Освоение новых территорий связано с преодолением ряда трудностей, первоочередная из которых – создание инфраструктуры. Как Вы решаете эти проблемы?

– Действительно, помимо проектирования жилых домов, офисных зданий, торговых центров, необходимо решать задачи транспортного обеспечения всей территории (в том числе строительства новых улиц, проспектов, мостов), инженерного обеспечения, включая развитие головных инженерных источников, экологические и социальные вопросы. Это очень большие финансовые вложения. И поскольку инженерные и дорожные сети, социальные объекты, парковые зоны – это собственность государства, то, безусловно, городской бюджет должен принимать участие в их создании. Решаются эти вопросы в индивидуальном порядке по каждому проекту.

– Редевелопмент в современных условиях – это сложно с точки зрения экономики и юриспруденции?

– Редевелопмент сложен всегда. Подобные проекты долгосрочны и дороги. Даже на стадии разработки документации затраты являются значительными. Если же говорить о строительстве, то уже на начальном его этапе от застройщика требуются огромные финансовые вложения:

на приобретение прав на застройку, на строительство сетей, дорог. Причем эти средства вкладываются в самом начале и замораживаются на значительный срок. Важно понимать, что реализация крупных проектов комплексного освоения территории, как правило, не подразумевает, что проектом займется одна компания, – это требует огромных финансовых вложений. Обычно функция девелопера – разработать градостроительную документацию, сформировать дорожные сети, укрупненное функциональное зонирование, затем разбить территорию на кварталы. После этого либо привлекаются соинвесторы проекта, либо происходит продажа лотов.

– В прошлом году было объявлено о планах редевелопмента крупных территорий в обеих столицах. Как в нынешней ситуации чувствуют себя эти проекты? Каково их будущее?

– Не только в столицах. В рамках соглашения ОАО «РЖД» и ЗАО «Желдорипотека» планируют совместно реализовывать проекты на крупных земельных участках РЖД общей площадью порядка 640 гектаров в Москве, Санкт-Петербурге, Калининграде, Астрахани, Саратове, Нижнем Новгороде и Новосибирске. По данному направлению все идет по плану – мы занимаемся проработкой возможности вовлечения данных участков в инвестиционный процесс. Кризис несильно повлиял на данное направление нашей деятельности. К счастью, по большинству из проектов на 2009 году были запланированы работы, не требующие крупных денежных вложений.

– На какой стадии находится проект «Измайловская перспектива»?

– В мае 2008 года общественным градостроительным советом Санкт-Петербурга одобрена разработанная ЗАО «Желдорипотека» совместно с ГУ «НИПЦ Генплана СПб» объемно-пространственная концепция застройки территории «Измайловская перспектива» площадью 465 гектаров. Согласно концепции в рамках комплексной реорганизации территории на землях ОАО «РЖД» будет возведено более 1,5 миллионов квадратных метров жилой и коммерческой недвижимости. В ноябре 2008 года было разработано детальное объемно-пространственное решение застройки девяти кварталов, принадлежащих ОАО «РЖД». Предусмотрено строительство детского дошкольного учреждения, спортивной школы, спортивно-развлекательного комплекса на 30 тысяч зрителей с ледовой ареной. Окончены проектно-изыскательские работы по подготовке документации для перебазирования с территории станции трех крупных объектов железнодорожной инфраструктуры. Завершается работа по формированию земельных участков, подлежащих освоению силами ЗАО «Желдорипотека», с учетом изъятия земель под улично-дорожную сеть. Началась разработка проекта по строительству многофункционального музейно-выставочного комплекса «Музей железнодорожной техники» общей площадью свыше 200 тысяч квадратных метров, перебазирование которого позволит освободить под застройку территории 4, 5, 6 кварталов «Измайловской перспективы». Планируется, что к середине 2009 года будет завершена работа по переносу обслуживания железнодорожного грузооборота девяти промышленных предприятий и трех воинских частей с территории станции и она будет официально закрыта приказом «Росжелдора».

– В прогнозах развития отрасли и рынка девелоперы разделились на оптимистов и пессимистов. Вы себя к какой категории относите?

– Я думаю, что положительные тенденции в оздоровлении экономики можно ожидать где-то осенью 2009 года. На рынке останутся самые стойкие компании, сумевшие пережить период кризиса и получившие уникальный опыт. Что касается среднесрочной перспективы, трех-четырёх лет, я настроен достаточно оптимистично. В любом случае будет падение предложения, которое неминуемо приведет к развитию строительной отрасли.

– Как Вы можете прокомментировать сегодняшние перестановки в Смольном?

– Городу и губернатору виднее, какие кадровые решения являются своевременными и эффективными. Можно определенно сказать, что люди, назначенные на новые должности, мне хорошо знакомы, являются опытными руководителями, и я их уважаю.



Торги на снижение

В 2008 году в Петербурге было построено 17 торговых объектов с арендопригодной площадью более 4 тыс. кв. м. Общий объем ввода составил 445 тыс. кв. м, что на 11% ниже показателя 2007 года, хотя запланировано было возвести около 680 тыс. кв. м.

Дмитрий Малышев

На конец 2008 года в Петербурге функционировало 146 торговых объектов, совокупная общая площадь которых составила 3,7 млн кв. м, арендопригодная – 2,4 млн кв. м.

Наиболее активно развивался сегмент торговых центров (ТЦ), общие площади которых увеличились за год на 330 тыс. кв. м и составили на конец декабря 2008 года 2,6 млн кв. м.

Элитная середина

В 2009 году планируется ввод в эксплуатацию еще порядка 432 тыс. кв. м торговых площадей с учетом переноса заявленных на 2008 год сроков ввода по таким масштабным проектам, как «Лето», «Стокманн». Арендопригодная площадь в них составит 262 тыс. кв. м. В структуре нового предложения строящихся и проектируемых торговых центров необходимо отметить увеличение предложения объектов класса «миддл-элит», таких как «Стокманн Центр» и «Русские самоцветы». Малое предложение площадей в классе «элит» связано не только с малым количеством торговых объектов, но и с их небольшими площадями в сравнении с объектами других классов.

Арендные ставки в торговых центрах достигли своего максимума в III квартале 2008 года. С начала сентября операторы начали настаивать на снижении стоимости аренды. Однако запрашиваемый ими уровень арендных платежей на конец 2008 года не получил отражения в заключенных сделках аренды. В определен-

ных случаях – в некачественных торговых комплексах с низкой посещаемостью – девелоперы снижают уровень ставок на 10-20%. В еще не введенных торговых комплексах управляющие компании также понижают ставки на 15%.

За 2008 год рост ставок аренды в торговых центрах с удачно разработанной концепцией по разным товарным группам составил в среднем не более 3% для якорных арендаторов и 5-8% для прочих арендаторов. В связи с финансовым кризисом арендные ставки в торговых комплексах с устаревшей концепцией ожидает спад. Снижение предлагаемых арендных ставок на торговые помещения в среднем по городу за последние 5 месяцев составило 26% в рублях или 48% в долларах. Свободные площади появляются везде, в том числе и на наиболее проходных улицах и торговых центрах у станций метро. Ротация арендаторов увеличивается.

Раз, два, три, продано!

В 2008 году на продажу было выставлено несколько объектов. Несколько крупных сделок уже состоялось или было анонсировано. Собственником торгового комплекса «Перинные ряды», принадлежащего предпринимателю Константину Мирели, стал МДМ-банк. Компания «Макромир», допустившая технический дефолт, заявила о продаже четырех действующих комплексов: ТК «Французский бульвар», ТК «Фиолент», ТРК «Родео Драйв» и ТРК «Феличита». Компания «СИБ» в конце года выставила на продажу первую очередь ТРК «Шкиперский молл» за

 **Алексей Лазутин: «В новых торговых комплексах происходит снижение спроса на дорогие элитные торговые площади»**

27 млн – 3 тыс. USD за 1 кв. м. Причиной продажи стали трудности компании в выполнении кредитных обязательств перед МДМ-Банком. Компания Sibir Energy рассматривала возможность приобретения у девелопера Шалвы Чигиринского крупнейших проектов, в числе которых 50% проекта «Новая Голландия» и универмаг «Пассаж». Однако в январе 2009 года компания отказалась от этих планов. Группа «РТМ» планирует продажу части своих активов, строительство ТРК «Купчинский» приостановлено.

Цены продаж до декабря 2008 года держались примерно на уровне сентября-октября, но только за январь 2009 года они упали на 15% в рублях или 30% в долларах. Количество предложений продажи торговых площадей в 2009 году существенно выросло. В целом за последние 5 месяцев падение цен на торговые помещения составило около 40% в долларовом эквиваленте. В IV квартале в связи с мировым экономическим кризисом на рынке сложилась ситуация неопределенности, что привело к остановке строительства и продаже ряда качественных торговых центров, а также к отсутствию новых проектов. Поэтому на рынке в ближайшее время будут происходить слияния и поглощения, а также сделки купли-продажи торговых центров, в том числе и тех, строительство которых заморожено. Большинство сделок по купле-продаже объектов торговой недвижимости будут происходить во II-III квартале 2009 года, так как инвесторы будут ждать снижения цен.

В 2009 году

планируется

ввод в экс-

плуатацию

еще порядка

432 тыс.

кв. м торго-

вых пло-

щадей

Мнение

Роман Евстратов, заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International СПб:

– В 2009 году прирост будет на 60 процентов ниже уровня 2008 года. Мы ожидаем появления около 170 тысяч квадратных метров торговых площадей. Таким образом, общая площадь торговых объектов в 2009 году приблизится к 4 миллионам квадратных метров. В течение последних 5 лет заполняемость арендаторами успешных торговых центров была близка к 100 процентам. Снижение покупательского спроса в IV квартале 2008 года негативно отразилось на оборотах торговых сетей, что вынудило операторов пересмотреть свои планы развития. Так, из-за ускорившейся ротации арендаторов среднерыночный уровень вакантных площадей увеличился до 6 процентов. В будущем году мы прогнозируем продолжение данной тенденции и оцениваем уровень вакансий в торговых центрах на уровне 10-12 процентов. В сегменте street-retail, который был перегрет в большей степени, мы ожидаем наибольшего падения ставок.

Мнение

Алексей Гулевский, проект-менеджер департамента консалтинга GVA Sawyer СПб:

– Многие сети сворачивают программы развития и отказываются от уже подписанных соглашений о намерениях с различными планируемыми к вводу объектами. Это приводит к сложностям с заполнением новых объектов. По некоторым проектам уровень вакантных помещений может достигать 60-70 процентов. Происходит закрытие нерентабельных магазинов. Ведется пересмотр финансовых условий и схем аренды, как фактор удержания арендаторов в торговом комплексе: переход с фиксированной арендной платы на определенный процент с оборота 4-8 процентов. Снижаются фиксированные арендные ставки. По некоторым сделкам они упали до 20-30 процентов, но из-за роста курса доллара и евро, в которых номинированы ставки, фактически снижение происходит до 10 процентов.

Мнение

Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:

– В связи с финансовым кризисом арендные ставки на торговые площади будут снижаться. За 2009 год падение составит предположительно около 15 процентов. В сегменте встроенных торговых помещений арендные ставки в наиболее «завышенных» помещениях в центральных районах уже снизились на 10-20 процентов за IV квартал 2008 года. Финансовый кризис усилит конкуренцию между высококачественными торговыми объектами. В перспективе, ввиду усилившейся конкуренции и финансового кризиса, торговые центры Санкт-Петербурга с неудачной концепцией или местоположением будут вынуждены проводить реконструкцию либо репозиционирование. Возможно также заморозка верхних, менее востребованных этажей зданий. Часть арендаторов низкокачественных торговых центров могут уйти в стрит-ритейл или на открытые рынки. Наиболее подвержены влиянию кризиса будут небольшие комплексы площадью 5-15 тысяч квадратных метров, расположенные не у метро. Из-за отсутствия быстрых кредитов возможен уход с рынка большого количества игроков продуктового и вещевого ритейла. В ближайшие полгода-год ожидается снижение арендных ставок в высококачественных торговых объектах. Также можно отметить увеличение в пуле арендаторов новых торговых объектов большого количества несетевых игроков.

Мнение

Алексей Лазутин, директор по коммерческой недвижимости Bescar Realty Group SPb:

– Торговые операторы испытывают трудности с ликвидностью, сокращают количество магазинов и пересматривают планы развития. После отказа арендодателя произвести перерасчет арендной ставки и привязать ее к проценту от оборота компания «Эльдорадо» закрыла два магазина в торговых комплексах на улице Елизарова и Богатырском проспекте. В новых торговых комплексах происходит снижение спроса на дорогие элитные торговые площади.

Мнение

Павел Гончаров, исполнительный директор Гильдии управляющих и девелоперов:

– В течение II-III квартала 2009 года ситуация на рынке станет более определенной. Рубль достигнет своего равновесного состояния, стоимость строительных материалов, рабочей силы, себестоимости строительства станет более прогнозируемой. В целом 2009 год будет не менее сложным, чем 2008 год. Дефицит ликвидности сохранится как минимум в течение первого полугодия. В дальнейшем многое будет зависеть от развития ситуации в Америке. Восстановление в России начнется с некоторым запозданием по отношению к восстановлению развитых стран. Думаю, что даже в оптимистичном варианте это начало 2010 года.

Торговые объекты, ввод которых в эксплуатацию наиболее вероятен в 2009 г. Данные: АРИН

Название	Тип комплекса	Адрес	Район	Общая площадь, кв. м	Девелопер проекта
«Сити Молл» 2, 3 «Лето»	ТРК	Коломяжский пр., 17	Приморский	90 000	«Макромир»
	ТРК	Пулковское шоссе, в зоне коммерческого парка «Пулково»	Московский	120 000	«Система-Галс»
CRUISE	ТЦ	Богатырский пр.	Приморский	22 000	«Фемида»
Ovental Style	ТРК	Боровая ул., 47	Центральный	10 000	ГК «Овентал»
«Коринтия» («Невский Плаза»)	МФК	Невский пр, 55, 57, 59	Центральный	25 280	«Коринтия Невский Палас»
«Русские самоцветы»	ТРК	пл. Карла Фаберже	Красногвардейский	30 000	«Русские самоцветы»
«Купчино»	ТЦ	Малая Балканская ул., вблизи эстакады Дунайского пр.	Фрунзенский	24 830	РТМ
«Невские бани» (ранее)	ТРК	ул. Марата, 5/7	Центральный	13 000	ООО «Невские бани»
Stockmann (Невский центр)	ТОЦ	Невский пр., 114	Центральный	97 000	Stockmann
Итого				432 110	

Динамика арендных ставок и цен. Данные: Гильдия управляющих и девелоперов

Индикаторы	01.11.2008	29.12.2008	02.02.2008	Изменение за январь 2008 г., %	Изменение за ноябрь 2008 г. – январь 2009 г., %
Средняя арендная ставка на торговые помещения, руб./кв.м/мес.	1 400	1 178,8	1 079,2	–8,4%	–22,9%
Средняя цена продажи торговых помещений, руб./кв.м	143 000	144 134	121 632	–15,6%	–14,9%

Арендные ставки в сегменте street-retail. Данные: Colliers International

Улица	Площадь, кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м в год, без эксплуатации, с НДС
Невский пр.	100	5 800
Большой пр. П. С.	100	3 400



ситуация

Если не сложится с банками

Региональный оператор АИЖК – ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» – пытается согласовать с банками работу по реструктуризации ипотечных кредитов.

Надежда Мерзлякова

На сегодняшний день петербургское отделение АИЖК не получило от банков предложений по синхронизации деятельности, направленной на поддержку заемщиков.

Отсутствие критической задолженности по возврату ипотечных кредитов в Петербурге пока позволяет банкам самостоятельно и в индивидуальном порядке реструктуризовать кредиты при возникновении проблем. По данным банков, в настоящий момент процент просроченных выплат по кредитам составляет от 0,5–2%.

Общая беда

«Что касается роста задолженности в Санкт-Петербурге, то можно сказать, что никакой критической ситуации нет, – рассказывает руководитель офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге Андрей Пименов. – Есть единичные случаи обращения заемщиков, и такие заявления рассматриваются пока в индивидуальном порядке. Однако банки, в том числе и наш, готовят некоторые предложения для заемщиков, оказавшихся в критической ситуации. В частности, Городской ипотечный банк разрабатывает системные варианты решения



Фото: Владимир Тилес

Пока ни один банк не ответил на запрос регионального АИЖК о совместной работе

для заемщиков, испытывающих серьезные финансовые сложности, с учетом рыночной ситуации, возможностей законодательства, банковского регулирования, интересов всех сторон». В настоящий момент при возникновении у заемщиков проблем банк может предложить минимизацию штрафных санкций, снижение ежемесячного платежа на определенный период, пока заемщик не найдет работу, либо снижение суммы платежа и увеличение срока кредитования.

Индивидуальный подход

По словам Андрея Рублева, заместителя директора дирекции розничного

бизнеса банка «Санкт-Петербург», на сегодняшний момент можно говорить о текущей просрочке выплат по кредитам со сроками до 30 дней. Количество таких кредитов в банке составляет 0,5–1% (в зависимости от даты погашения обязательств) от общего кредитного портфеля банка. При этом каждое обращение клиента с просьбой о реструктуризации кредита в банке рассматривают в индивидуальном порядке. «Меры по поддержке заемщика могут быть кардинальными – продажа недвижимости при участии банка – и простые – рассмотрение возможности применения временных льготных условий погашения кредита», – рассказывает г-н Рублев.

По словам Александра Анищенко, начальника отдела обслуживания физических лиц филиала ОАО «Газпромбанк» в Санкт-Петербурге, в настоящий момент в филиале есть небольшое количество должников, в основном речь идет о технической просрочке выплат по кредиту. «Такие заемщики исчисляются единицами, а не процентами», – рассказывает эксперт. При этом представители регионального филиала банка считают, что, если заемщик объективно не в состоянии в обозримом будущем исполнять свои обязательства по кредитно-

му договору, единственно верным для него решением будет обращение в банк с просьбой реализовать залог. «Чтобы сохранить свою кредитную историю, заемщику необходимо максимально быстро, до наступления просрочки, обратиться в банк для реализации залога и погашения кредита», – уверен Александр Анищенко.

Кредитная история

Мнение о том, что продажа залога при дефолте заемщика является наиболее эффективным решением проблемы, поддерживает сотрудник отдела по работе с партнерами «Альфа-Банка» Анна Шевченко. Несмотря на то что банки пока самостоятельно справляются с проблемой возникновения задолженностей по возврату кредитов.

В отсутствие статистики эффективного решения данных проблем кредитные организации уверены, что необходимо использовать все существующие инструменты реструктуризации долгов, в том числе и стабилизационные займы АИЖК. Однако, по словам Владислава Назарова, генерального директора ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство», пока ни один банк не ответил на запрос регионального АИЖК об организации совместной работы по реструктуризации кредитов в рамках выдачи государственных стабилизационных займов. Это, по мнению Владислава Назарова, свидетельствует о том, что банковская система пока сама справляется с возникшими проблемами. В то же время, эксперт подчеркивает, что стабилизационные займы АИЖК – дополнительный инструмент поддержки заемщиков, на тот случай, если заемщику не удастся договориться о реструктуризации долгов с банком.

ситуация

РАЗЫСКИВАЮТСЯ АКТИВЫ «БАНКА ВЕФК»

Надежда Мерзлякова

В конце апреля новые акционеры ОАО «Банк Восточно-Европейская финансовая корпорация» (ВЕФК) утверждают состав совета директоров и дальнейшую стратегию развития.

Новому руководству Банка ВЕФК необходимо будет решить проблему возврата не обеспеченных активов банка – кредитов, которые составляют 67% или порядка 44 млрд рублей от общего кредитного портфеля банка ВЕФК. Представители Агентства по страхованию вкладов (АСВ), принявшего на себя функции временной администрации по управлению банком ВЕФК, считают, что прежние акционеры должны вернуть займы, которые были получены группой заемщиков, связанных с акционерами, без проведения соответствующих кредитных процедур. По сообщению заместителя генерального директора Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Дмитрия Любинина, именно прекращение выплат по 67% кредитов от общего кредитного портфеля банка привели к снижению его ликвидности. «Всего таких кредитов непосредственно на балансе банка ВЕФК – 44 миллиарда рублей и порядка 10 миллиардов рублей – на балансе банков, которые условно можно назвать входящими в состав группы», – комментирует г-н Любинин.

При этом с октября 2008-го до настоящего времени на процедуру санации банка государство израсходовало порядка 39,7 млрд руб. В ближайшее время банк получит еще 20 млрд рублей новых живых денег. АСВ внесет в уставной капитал банка путем приобретения дополнительного выпуска его акций – 5 млрд рублей. ОАО «Номос-Банк» и ФК «Открытие» инвестируют в капитал кредитной организации еще 5 млрд руб. Еще 10 млрд рублей АСВ предоставит банку в виде субординированного кредита сроком на 5 лет под 0,5% годовых. Потратив таким образом порядка 55 млрд рублей на спасение банка, государство планирует вернуть львиную долю этих средств. В то же время, по словам заместителя начальника главного управления Банка России по Петербургу Натальи Филипповой, формально структурной, на которые были оформлены проблемные кредиты банка ВЕФК, не связаны с его бывшими собственниками. Однако анализ движения данных денежных средств косвенно свидетельствует о том, что кредиты направлялись на финансирование собственного бизнеса бывших владельцев банка. Представитель АСВ воздержался от подробных комментариев относительно схемы возврата капитала банка, а также отказался назвать кредитованные банком собственные проекты прежних его владельцев, отметив только, что речь

идет об объектах недвижимости и крупных предприятиях Петербурга. По словам Дмитрия Любинина, проблема возврата банку его активов может быть решена в судебном порядке. Несмотря на то что окончательное решение о том, как будут возвращаться активы ОАО «Банк ВЕФК», еще не принято, представители временной администрации по управлению банком ВЕФК уверены в том, что бывшим владельцам банка не удастся уйти от ответственности по возврату этих средств.

Мнение

Елена Сапегина, юрист BEITEN BURKHARDT:

– Взыскать активы банка с его бывших владельцев можно путем признания в судебном порядке соответствующих сделок недействительными в том случае, если при их оформлении были допущены нарушения действующего законодательства. Помимо этого, сделки могут быть признаны недействительными на основании их мнимости или притворности, то есть в случаях, когда они были заключены лишь для вида либо прикрывали собой сделки иного рода. При установлении недействительности сделки суд возлагает на каждую из сторон обязанность вернуть все полученное по сделке другой стороне, а если это невозможно – компенсировать стоимость в деньгах. Таким образом, в случае успешного оспарива-

ния заключенных банком сделок активы могут быть возвращены банку. Успех такой процедуры зависит от анализа условий договоров и выявления оснований для признания их недействительными. Важно, сохранилось ли имущество в натуре, не передано ли оно третьим лицам на основании последующих сделок.

Мнение

Андрей Бежан, юрист практики «Арбитраж. Конфликты. Судебные споры» юридической фирмы «Вегас-Лекс»:

– Новое руководство банка может предпринять попытку в досудебном порядке вернуть проблемные активы. В случае несоблюдения должниками требований о возврате средств, руководство ВЕФК может инициировать судебное разбирательство с целью возврата задолженности. Если в результате судебного разбирательства денежные средства не будут возвращены (например, в случае невозможности взыскания в связи с отсутствием каких-либо активов у должников), руководство банка может инициировать привлечение к ответственности учредителей, членов совета директоров (наблюдательного совета), руководителей кредитной организации, виновных в финансовых проблемах банка. Однако применение данной процедуры возможно в случае банкротства банка. В случае вынесения судом соответствующего решения виновные лица привлекаются к субсидиарной ответственности по обязательствам банка ВЕФК.

короткой строкой

Надежда Мерзлякова



Администрация Петербурга готова обсуждать с банками возможность кредитования нового строительства в городе. По словам вице-губернатора Петербурга Романа Филимонова, городские власти уже включились в работу со строителями и помогают им найти кредиторов либо сторонних инвесторов. Чиновники обеспокоены тем, что в городе не начинаются новые строительные проекты. В связи с этим они готовы обсуждать с банками возможность продолжения кредитования строительного сектора, несмотря на общее негативное отношение банков к кредитованию этой сферы.



Уставный капитал банка ВЕФК уменьшен до 1 рубля. Соответствующие изменения зарегистрированы на этой неделе налоговой службой. Данное решение было принято 18 февраля ЦБ РФ в связи с отрицательным значением собственных средств «ВЕФК», составивших 1,1 млрд рублей. До конца апреля 2009 года будет проведена рекапитализация банка. Планируется разместить дополнительный выпуск акций на сумму 10 млрд рублей. Процедура по финансовому оздоровлению банка показывает большую эффективность, чем его банкротство и выплаты вкладов населению, поскольку любое банкротство – это удар по бизнесу.



Количество петербуржцев, недовольных качеством предоставляемых банками услуг, выросло в 2008 году в 2,5 раза. В петербургский Роспотребнадзор поступило 79 обращений потребителей, против 31 в 2007-м. Большая часть заявлений касалась нарушения прав потребителей при заключении кредитных договоров. Статистика показывает, что основными нарушениями являются недоведение до сведения потребителя необходимой и достоверной информации о кредите (график погашения, полная сумма кредита), взимание платы за ведение ссудного счета, установление комиссии и штрафов за досрочное погашение. Четыре банка были привлечены к административной ответственности в виде штрафа на сумму 30,5 тыс. рублей.



градсовет

Правила для исключений

Проект многофункционального комплекса на ул. Хошимина, 14, станет первым нарушением новых Правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

Градостроительный совет полностью одобрил концепцию высоток, предложенную московским архитектором.

Марина Голокова

Многофункциональный комплекс группа компаний «Пионер» планирует построить на 2,5 га земли, ограниченной проспектом Просвещения, улицей Хошимина и улицей Композиторов.

Участок для строительства ООО «Центр ипотечных кредитов», действуя в интересах группы компаний «Пионер», приобрело в долгосрочную аренду еще три года назад на торгах Фонда имущества. На этом месте раньше располагался Выборгский рынок.

Новый инвестиционный проект станет своего рода продолжением уже строящегося жилого комплекса «Шуваловские высоты», заказчиком которого тоже является группа компаний «Пионер». Именно рядом с «Шуваловскими высотами» и будут располагаться очередные высотки московских инвесторов.

Над созданием проекта работает московская архитектурная мастерская «Сергей Киселев и партнеры». По проекту комплекс будет состоять из пяти зданий, три из которых (23-этажные дома высотой 78,7 м) будут стоять на платформе. Две (36 и 38 этажей, высотой 124,1 м и 150 м соответственно) по авторской концепции, должны представлять собой архитектурные доминанты спального района.

В целом площадь комплекса составляет 190 400 тыс. кв. м. Из них 138 тыс. кв. м – надземная часть. Доминирующие башни предназначены для офисных помещений и апартаментов. 23-этажные дома будут жилыми. Жилье в целом составляет почти 90 тыс. кв. м. Комплекс также включает в себя детский сад. Подземная часть представляет собой парков-

Фото: Владимир Тилес



Сергей Киселев: «Появление центра, торчка, который немного бы вылез из толпы, нам кажется полезным»

ку на 1,5 тыс. мест и технические помещения.

Высота главных небоскребов комплекса намного превышает те пределы, которые указаны в утвержденных, но еще не опубликованных ПЗЗ. По новому закону, на участке планируемого строительства можно строить здания не выше 90 м. Невзирая на правила, петербургские архитекторы одобрили заявленную высоту, аргументируя это тем, что доминанта в скучном спальном районе действительно не помешает и при этом не исказит историческую панораму города. Автор проекта архитектор

Сергей Киселев отмечает, что место для строительства выбрано «публичное», поэтому высотный акцент будет смотреться вполне естественно. «Появление центра, торчка, который немного бы вылез из толпы, нам кажется полезным», – говорит Сергей Киселев.

От «толпы» новый комплекс по проекту будет отличаться не только высотными параметрами. Район застройки архитекторы решили оживить необычной для Петербурга облицовкой зданий. Главные небоскребы, предназначенные для офисных помещений, будут представлять собой дома в кле-

На участке
планируемо-
го строитель-
ства можно
строить зда-
ния не выше
90 м

точку теплых темно-коричневых тонов. Для этого архитекторы предлагают использовать сверхтонкую керамогранитную плитку прямоугольной формы (1 м x 3 м). Толщина этой плитки составляет всего 3 мм. По словам Сергея Киселева, за счет этого материала удастся избежать банальных приемов в облицовке зданий.

Московские архитекторы использовали в оформлении внешнего вида зданий приемы графики, а не цвета, намеренно. По словам главного архитектора проекта Андрея Никифорова, в районе застройки не хватает не цвета, а контраста. Именно поэтому при создании проекта были учтены принципы своеобразного оптического обмана.

Петербургские архитекторы сочли такие приемы за «шахматный стиль». Заместитель главы Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Виктор Полищук даже назвал проект комплекса «монументом Ленинградской шахматной школе».

Архитектор Юрий Курбатов отметил, что в московском проекте объединились парадигмы двух веков: двадцатого, в котором все «честно», и двадцать первого, в котором «не все правильно». По мнению Юрия Курбатова, графика помогла авторам проекта «уйти от честности XX века» и внести, таким образом, новое веяние в петербургскую архитектуру.

Участники градостроительного совета, не предъявляя никаких серьезных претензий, одобрили концепцию Сергея Киселева. Даже невзирая на нарушения ПЗЗ. По словам главного архитектора Санкт-Петербурга Юрия Митюрева, проект многофункционального комплекса рекомендован «к рассмотрению преодоления высотных параметров, утвержденных в новом законе, как исключение». Группа компаний «Пионер» в этом смысле полностью оправдала свое название. По словам Юрия Грудина, директора петербургского филиала ГК «Пионер», комплекс планируется построить до 2013 года.

Согласовывая параметры комплекса, участники градостроительного совета учитывали тот факт, что проект создавался гораздо раньше, чем ПЗЗ. Трудно предположить, над сколькими еще проектами начали работать в отсутствие ПЗЗ другие архитекторы. Останется ли проект многофункционального комплекса на улице Хошимина, 14, единичным исключением, покажет время.

реконструкция

Покинутый остров

Марина Голокова

Реконструкция острова Новая Голландия приостановилась на неопределенный срок.

Сумма, необходимая для реализации проекта, оказалась неподъемной для инвестора. После согласования Главгосэкспертизы проект может быть передан в другие руки. Изначально проект Новой Голландии вызывал определенные сомнения в архитектурной среде Петербурга. Спорными, на взгляд экспертов, являются в первую очередь Дворец фестивалей с его стеклянным куполом и подземная парковка. Сейчас реализация всего проекта оказалась под вопросом. Реконструкция острова Новая Голландия может обойтись инвестору – бизнесмену Шалве Чигиринскому – весьма дорого. Изначально проект рекон-

струкции оценивался в 350 млн USD. Эта сумма и сегодня остается официальной стоимостью проекта. Между тем участники реконструкции сильно сомневаются в том, что этих денег может хватить. Основных затрат потребует трехуровневый подземный паркинг, без которого инвесторы не мыслят существования проекта. Представители девелоперской компании «Новая Голландия», подконтрольной Шалве Чигиринскому, изначально утверждали, что без подземного пространства остров не сможет развиваться. По информации ООО «Новая Голландия», в коммерческом смысле ни Дворец фестивалей, ни отели, ни предприятия на острове не будут иметь никакого значения, если не будет паркинга. Это бизнес-сторона вопроса. Геотехники утверждают, что именно подземный

паркинг потребует серьезных затрат. По прогнозам экспертов, большую часть из запланированной суммы инвесторам придется потратить на освоение подземного пространства. Ситуацию усугубляет местоположение острова. Во-первых, строительство будет вестись вблизи исторических зданий. Во-вторых, петербургский грунт на определенной глубине на-



столько капризен, что резкие внешние воздействия могут превратить его в жижу. В-третьих, территория строительства окружена водой (Адмиралтейским, Крюковым каналами и рекой Мойкой), что усугубляет «плывучее» состояние грунтов. По словам экспертов, выполнить работы в таких условиях реально. Заведующий кафедрой геотехники СПбГАСУ Рашид Мангушев говорит, что можно строить на любой глубине, вопрос только в том, сколько это будет стоить. Чтобы освоить пространство под островом, потребуется ис-

Фото: Владимир Тилес



пользование дорогостоящих технологий. Бизнесмен Шалва Чигиринский под ударом кризиса оказался не готов к таким расходам. Официальной информации о том, что проект будет передан другому инвестору, пока нет. Однако председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Максим Соколов, допуская возможность выхода из проекта компании «Новая Голландия», признал необходимость в поиске финансовых средств. Комитет намерен вести переговоры с банками. В компании «Новая Голландия» сообщили, что ожидают заключения Главгосэкспертизы в апреле-мае этого года. В настоящее время работы на строительной площадке не ведутся. На острове остались исключительно те здания, которые находятся под охраной государства: три лесных склада, кузня, здание долговой тюрьмы и дом коменданта. За два года участники проекта провели усиление фундаментов исторических объектов, провели инженерные

сети, установили оборудование для мониторинга за состоянием исторических зданий. В здании комплекса демонтированы перекрытия и стены поздних периодов. Демонтированы фундаменты снесенных зданий, проведены подготовительные работы для освоения подземной части реконструируемого ансамбля. Для проведения этих работ была привлечена французская компания «Солетаншстрой» (Soletanche-Stroy). Выбор французской компании в качестве подрядчика по подземным работам инвесторы объясняли тем, что компания «хорошо знакома с технологией устройства стены в грунте». По словам технического директора компании «Геоизол» Вячеслава Смоленкова, именно технология стены в грунте позволит оградить проект от рисков, связанных с подвижками грунта. Изначально планировалось реконструировать остров к 2012 году. На какой период затянется сегодняшняя пауза, покажет время.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Строительный Еженедельник | 07 (347) | 02 | 03 | 2009 |



конференция



Твердая поступь саморегулирования

Во Дворце труда 25-26 февраля состоялась вторая практическая конференция «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Организатором конференции выступил Союз строительных объединений и организаций при поддержке крупнейших строительных партнерств в области строительства города. Площадка для обсуждения была предоставлена Федерацией профсоюзов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и Территориальным комитетом профсоюза строителей.

В течение двух дней представители строительного сообщества из многих регионов России, Российского Союза строителей, исполнительной и законодательной властей обсуждали самые острые и насущные вопросы, которые так ярко проявились в условиях переживаемого в стране кризиса.

В пленарном заседании в первый день конференции принял участие вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов. Он отметил особую важность выносимого на обсуждение вопроса по саморегулируемым организациям. Точка в дискуссии о том, быть или не быть СРО, наконец поставлена. «Долгое время вопрос о СРО откладывался, продлилось лицензирование. Но на сегодняшний день вопрос принят бесспорно и окончательно, – констатировал он. – Саморегулирование является той ключевой функцией, которую должно выполнять строительное сообщество, и никакого государственного регулирования в виде лицензирования в строительной отрасли, соответственно, не будет».

Роман Филимонов также добавил, что в эпоху нестабильности важно избежать разобщенности и сохранить приобретенный опыт, направить полученные профессиональные и практические знания на выход из сложившейся ситуации. «И в этом – огромное значение саморегулирования. От налаженной координации работы строителей зависит решение актуальных социальных вопросов», – подчеркнул вице-губернатор.

Руководство города не может допустить существенного снижения объемов строительства, замораживания строящихся жилых домов. Это приведет к печальным последствиям – появлению обманутых дольщиков, безработицы, брошенныхстроек. Нельзя допустить дестабилизации рынка, считает вице-губернатор, поэтому строительное сообщество должно приложить усилия к его развитию.

По словам Романа Филимонова, губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко уделяет огромное внимание текущему состоянию строительной отрасли. И главной задачей текущего момента является разработка системных точечных мер по поддержке строительного рынка. Город обещает помочь строителям в налаживании взаимодействия с финансовыми структурами по увеличению кредитования строительной отрасли, по увеличению покупательского спроса населения – с тем чтобы строители получали дополнительное финансирование от наших горожан.

Кроме того, власти города планируют принять меры по уменьшению платы за подключение к энергоноси-



телям и стимулировать рынок строительных услуг путем снижения административных барьеров.

По мнению вице-губернатора, очень важно, чтобы процедура организации СРО была ясной и продуманной, потому что от этого зависит, получим ли мы новый административный барьер или систему, способную поднять строителей на новый уровень.

Участники конференции услышали яркие выступления вице-президента Российского Союза строителей Ларисы Бариновой, генерального директора РСС Михаила Викторова, представителя Ростехнадзора Александра Григорьева. Это те специалисты, которые принимают самое непосредственное участие в процессе перехода к системе саморегулирования.

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексей Костерев отметил, что депутатский корпус не стоит в стороне от этого важного вопроса. Он сообщил, что совсем недавно состоялось расширенное заседание постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, посвященное проблеме реализации саморегулирования в строительном комплексе Петербурга и области. Приглашенные на заседание представители строительного сообщества предложили членам постоянной комиссии рассмотреть и одобрить предложения строителей по работе в условиях экономического кризиса, перехода его от лицензирования к СРО.

На конференции была отмечена роль Союза строительных объединений и организаций и Российского Союза строителей в становлении саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Олег Бритов, исполнительный директор ССОО, сообщил, что за 2008 год строительным сообществом проделана большая работа по становлению саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

26 февраля в рамках конференции прошла серия круглых столов. Первый из них посвящен процессу реализации саморегулирования в строительной отрасли. Второй – построению системы страхования в строительном комплексе. Как отметили эксперты, только с помощью страхования возможно снизить

размер взноса в компенсационный фонд СРО с 1 млн рублей до 300 тыс. рублей. Для представителей строительных компаний разработано методическое пособие по правилам страхования гражданской ответственности, которое было распространено на конференции.

На третьей и четвертой секциях участники конференции ознакомились с вопросами подготовки, переподготовки и аттестации кадров и создания системы оценки соответствия в строительном комплексе.

Вторая практическая конференция дала возможность высказаться представителям многих регионов Российской Федерации. Руководители профильных общественных объединений и организаций, некоммерческих партнерств делились опытом создания НП с целью дальнейшей их перерегистрации в качестве СРО в строительстве, рассказали о своих задачах и перспективах работы. Их выступления, по словам Олега Бритова, стали очень важными и значимыми.

По словам Михаила Викторова, генерального директора РСС, участвуя во встречах, конференциях, они видят повышающийся интерес строителей к данной теме. Идея СРО из теории переходит в практику во всех регионах России. Он отметил, что руководители строительных компаний, юристы все чаще задают вопросы применительно к своим организациям.

– После выступлений, исходя из вопросов, выясняется, что строители получают очень мало детальной и подробной информации. Поэтому и РСС, и наши союзы и ассоциации проводят большую разъяснительную работу, частью которой является такие встречи, – констатировал Михаил Виктор.

В Петербурге крупные форумы по самым актуальным вопросам работы строительного комплекса, подобные прошедшему, проводятся как минимум два раза в год. Первая практическая конференция, которая проходила осенью 2008 года, собрала более 500 участников.

Мероприятие, организованное под эгидой ССОО 25-26 февраля, было представлено таким же числом участников. Представители от строительного сообщества, структур законодательной и исполнительной власти, СМИ полностью заняли зал заседаний Дворца труда.

РЕЗОЛЮЦИЯ УЧАСТНИКОВ ВТОРОЙ ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ «РЕАЛИЗАЦИЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Санкт-Петербург
25-26 февраля 2009 года

Участники конференции отмечают, что за 2008 год строительным сообществом проделана большая работа по становлению саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Год назад, 20 февраля 2008 года, в Смольном был подписан первый меморандум – «О взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области», который положил начало консолидации сил строителей на реализации саморегулирования.

4 апреля 2008 года подписан Меморандум «О взаимопонимании и взаимодействии строительных учебных заведений Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Союза строительных объединений и организаций по обучению, подготовке, переподготовке и аттестации персонала саморегулируемых организаций строительного комплекса».

Усилия образовательных учреждений и строительных организаций ведут работу по выполнению требований Федерального закона № 148-ФЗ о необходимости повышения квалификации персонала строительных организаций.

11 апреля 2008 года подписан Меморандум «О взаимопонимании и сотрудничестве страховых и строительных организаций и объединений по созданию и реализации системы страхования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Положениями данного меморандума устанавливается понимание строительными и страховыми компаниями необходимости создания единой системы страхования гражданской ответственности, дающей право членам саморегулируемых организаций на уменьшение средств компенсационного фонда.

30 января 2009 года подписан Меморандум «О взаимопонимании и сотрудничестве органов по сертификации и строительных организаций по созданию и реализации системы оценки соответствия в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Этот документ подтверждает понимание строительными организациями необходимости разработки, внедрения и сертификации систем управления качеством выпускаемой строительной продукции. С целью реализации положений данных меморандумов при Союзе строительных объединений и организаций создан Экспертный совет по саморегулированию и сертификации и ряд координационных советов.

На расширенных заседаниях совета Российского Союза строителей дана высокая оценка деятельности строительного сообщества Санкт-Петербурга по становлению саморегулирования в регионе, осуществляемого при самой непосредственной поддержке губернатора города В.И. Матвиенко и вице-губернатора Санкт-Петербурга, руководителя администрации губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.

Готовность строительных организаций следовать положениям, зафиксированным в меморандумах, неоднократно подтверждалась на заседаниях президиума Союза строительных объединений и организаций.

Участники Конференции отмечают, что до настоящего времени имеются законодательно нерешенные вопросы, которые сдерживают введение саморегулирования в строительном комплексе. Несмотря на эти и другие трудности, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области ведется активная работа по подготовке к переходу на саморегулирование в строительстве.

В связи с вышесказанным участники конференции рекомендуют:

1. Установить порядок формирования и налогообложения средств компенсационного фонда.
2. Не затягивать разработку порядка ведения государственного реестра и порядка осуществления государственного надзора за саморегулируемыми организациями.
3. Принять технические регламенты, устанавливающие минимально необходимые требования по безопасности в строительстве.
4. Законодательно установить четвертую форму саморегулируемых организаций, объединяющих различные виды деятельности (изыскания, проектирование и строительство).
5. Актуализировать положения Федерального закона № 94-ФЗ о государственном заказе в связи с введением в действие закона № 148-ФЗ.
6. Объединить усилия Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области (председатель Совета вице-губернатор Санкт-Петербурга, руководитель администрации губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистров) и Координационного совета по развитию саморегулирования в Санкт-Петербурге (председатель Совета председатель Комитета по законодательству Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.Л. Евтухов) в вопросах реализации саморегулирования.
7. Поддержать предложения участников конференции о необходимости внесения изменений в систему распределения государственного заказа и контроля качества строительных материалов и выполняемых работ.
8. Принять предложение участников конференции о создании общественной структуры, в которую войдут представители общественных организаций, саморегулируемых организаций, представители прессы, законодательной и исполнительной власти, наделенной полномочиями по осуществлению мониторинга создания и функционирования некоммерческих партнерств, образованных с целью реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга.
9. Президиуму Союза строительных объединений и организаций и созданному по его решению Экспертному совету оказывать практическую помощь в подготовке необходимых документов, провести возможную их унификацию, с тем чтобы создать впоследствии региональный Союз СРО.

Участники конференции выражают уверенность в том, что на основе активной и целенаправленной работы общественных бизнес-сообществ и помощи органов государственной власти на федеральном и региональном уровнях компании строительных комплексов Санкт-Петербурга и Ленинградской области спокойно и достойно осуществят переход от лицензирования к саморегулированию, что позволит существенно повысить безопасность и качество строительства в городе и области.

Принято 470 участниками конференции.



прямая речь

Основные доклады участников

(ПУБЛИКУЮТСЯ В СОКРАЩЕНИИ)

Доклад

**Михаил Викторов, генеральный директор Российского Союза строителей:**

– В Российский Союз строителей входят 82 союза и ассоциации, представленные в 75 регионах РФ. И на базе этих союзов создано примерно 60 некоммерческих партнерств, которые активно готовят и уже начинают сдавать документы для получения положительного решения о включении в Государственный реестр с правом выдачи допуска. До Нового года было сдано семь комплектов документов, по пяти из которых был получен официальный отказ.

Два некоммерческих партнерства, получивших статус саморегулируемых – с правом выдачи допуска, – на сегодняшний день официально включены в Государственный реестр.

Отказы по тем документам, которые были сданы в числе первых, совершенно объективны. Во-первых, люди торопились. Спешка привела к тому, что в копиях некоторых уставных документов отсутствовали страницы. Во-вторых, есть существенные претензии к качественному составу фирм. В ходе дискуссий, когда Закон проходил первые чтения, мы обращали внимание на такую угрозу, как появление недобросовестных СРО, объединений, создающихся в корыстных целях. Особо прошу обратить на это внимание в связи с увеличившимся потоком объявлений в газетах, забрасывание предприятий письмами.

Мы даем простую рекомендацию: ориентироваться прежде всего на те СРО в области строительства, проектирования, инженерных изысканий, которые создаются под эгидой отраслевых союзов.

Очень удивляет ситуация, когда, например, во Владивостоке начинают создание СРО со сбора средств в объеме 1,5 млн рублей. На вопрос «почему такая сумма?» отвечают, что эти средства включают компенсационный фонд, накладные расходы и т. д. Считаю, что это совершенно неправильный подход, так как затраты на бюджет, смету значительно ниже. Подобные факты дезориентируют строителей, создают мифы.

Появляются неизвестные инициативные группы, создающие многочисленные НП. Например, в Ульяновске – небольшом и не самом богатом регионе – умудрились создать четыре НП только по строительству, в то время как другие добросовестные объединения не могут набрать 100 компаний с полноценным компенсационным фондом в 300 тыс. рублей с каждого.

Хочу сделать объявление для союзов, региональных гостей. Мы активно занимаемся формированием методической базы. В последние месяцы чуть ли не через день работаем с Федеральной службой, согласовывая документы, проекты. Ближайшая наша цель – обеспечить изначальное методическое единообразие, с тем чтобы требование к документам, подаваемым в Ростехнадзор, было унифицированным и одинаковым – от Калининграда до Сахалина.

Доклад

**Александр Григорьев, начальник отдела Управления службой по экологическому, технологическому и атомному надзору:**

– В соответствии с постановлением Правительства Ростехнадзор является службой, которая осуществляет государственный контроль и надзор, ведет государственный реестр указанных организаций.

Первая тема – реестр. Для включения в государственный реестр необходимо подать заявление. При его подаче мы рекомендуем пользоваться бланками заявок, которые есть на нашем сайте.

Рекомендуем, прежде чем сдавать все документы, еще раз внимательно прочитать Градостроительный кодекс. В нем четко из-



ложены все вопросы и задачи, которые являются целью СРО.

Одним из элементов контроля за деятельностью СРО будет являться контроль за осуществлением вашей функции по строительному контролю. Об этом гласит статья 53 Градкодекса. Я останавливаюсь подробно на этих вопросах, потому что при проверке в регионах ряда строительных организаций мы обнаруживаем отсутствие приказов по строительному контролю.

Второе – качество представляемых документов. Обратите внимание на квалификационные требования к специалистам, которые установлены статьей 188 от 23 апреля 2008 года приказа Министерства здравоохранения и социального развития. Посмотрите, каким требованиям должен соответствовать любой специалист строительной организации. Исполняя свои полномочия, Ростехнадзор будет исполнять контроль за деятельностью СРО. Начиная с 2009 года ежегодно будет составляться бланк проведения проверок. В настоящее время разрабатывается регламент по проведению проверок предприятий. Все СРО будут уведомлены об этой процедуре.

При осуществлении государственного строительного надзора как федеральными структурами (а их у нас четыре), так и региональными подразделениями обязательными к исполнению являются 4-НД, разработанные Федеральной службой Ростехнадзора и зарегистрированные Минюстом.

Большая просьба ко всем! Используйте те формы, которые утверждены этими документами: журнал производства работ, виды актов в составе исполнительной документации. Потому что в ходе осуществления контроля за деятельностью СРО этот вопрос будет проверяться в соответствии с действующим законодательством.

Доклад

**Лариса Барина, вице-президент Российского Союза строителей:**

– Когда говорят о том, что техрегламент, национальные стандарты напрямую влияют на создание СРО, это не так. Эти документы разрабатываются независимо от того, есть СРО или нет. Это закреплено в Законе 184-ФЗ «О техническом регулировании». И любые организации обязаны выполнять требования тех документов, которые утверждены на федеральном уровне. Документы, содержащие обязательные требования – техрегламент, и документы добровольного применения, которые содержат требования, обеспечивающие выполнение техрегламента.

Теперь о СРО. Могут ли они разрабатывать свои стандарты? Да. Это стандарты ор-

ганизации. Они предусмотрены 184-ФЗ и обязательны для всех членов СРО. Эти стандарты могут быть технические. Но при этом они не должны содержать требования ниже тех, которые содержатся в национальных стандартах. Могут быть стандарты, содержащие требования к профессиональной деятельности членов СРО.

Существует мнение, что СРО может принять для себя решение применения СНиП. Ошибочное мнение. Ни один орган по подтверждению соответствия не будет принимать эти документы при оценке соответствия.

Если в рамках СРО принимаются требования выше тех, которые содержатся в национальных стандартах, вы должны решить – оставить какой-то диапазон или переходить на другой уровень.

Вы знаете, что за строительную политику отвечает Минрегионразвития РФ. К сожалению, нет структуры, которая занималась бы организацией формирования нормативной базы в строительстве.

В Минрегионе систему госрегулирования в строительстве видят в использовании трех основополагающих законов о техническом регулировании, Градостроительного кодекса, федерального закона об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений. Вот это смешение технических законов, которые действуют в сфере технического регулирования и в сфере экономического регулирования, привело к ошибочному утверждению, что СНиП напрямую влияют на стоимость объектов. И что СНиП надо отменить, потому что из-за них объекты капитального строительства в России самые дорогие.

К сожалению, недавно был утвержден порядок разработки и утверждения сводов правил. Документ получился выхолощенный. По нему сохранить СНиП, их структуру и обновленное содержание вряд ли удастся.

Значит ли это, что мы совершили реформу технического регулирования? Может, и да, только в худшую сторону.

Что же нас ждет взамен? По 184 закону это следующее направление в сфере действия техрегулирования. Сейчас в Госдуму передан регламент «Безопасность зданий и сооружений» и регламент «Безопасность строительных материалов». Их будет представлять Комитет по строительству и земельным отношениям. Во всяком случае, до 1 марта они будут представлены в первом чтении.

К строительству помимо двух регламентов прямое отношение имеет регламент «Общие требования пожарной безопасности». В мае этого года он вступит в действие.

При вступлении в действие этого регламента у строителей и застройщиков будут



большие проблемы. Опасаюсь того, что очень многие объекты, законченные строительством, не будут приняты в эксплуатацию. По этому регламенту застройщик должен подтвердить соответствие либо путем заполнения соответствующих деклараций, либо путем привлечения специализированной организации, которая должна провести оценку соответствия. И в том, и в другом случае необходимо просчитать пожарный риск. Это сложная методика, и при ее расчете необходимо привлекать структуры МЧС. Мы столкнулись с тем, что в этом регламенте введены показатели огнестойкости, возросшие в два раза.

Мы настоятельно призываем вас внимательно прочитать этот документ и направить замечания и предложения через свои объединения, Комитет по строительству в специально созданную по настоянию Союза предпринимателей и промышленников комиссию.

Доклад

**Анатолий Костерев, депутат Законодательного собрания, заместитель председателя постоянной комиссии по городскому хозяйству:**

– Депутаты Законодательного собрания не остаются в стороне от решения вопросов по становлению саморегулирования.

В августе 2008 года в Марининском дворце состоялся круглый стол, организованный профильной комиссией Законодательного собрания Санкт-Петербурга. Одним из вопросов, рассматриваемых на заседании круглого стола, был вопрос «О развитии саморегулирования в строительстве в Санкт-Петербурге».

Депутатами ЗакСа было предложено использовать возможности Законодательного собрания по реализации саморегулирования в строительстве, ввести в практику работы Законодательного собрания встречи с профильным комитетом Государственной Думы Российской Федерации по вопросам саморегулирования в строительном комплексе.

Участники заседания поддержали предложения депутатов об использовании потенциала Законодательного собрания в целях становления саморегулирования, подготовки изменений в Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...» по его оптимизации и выхода с законодательной инициативой в Государственную Думу Российской Федерации по их внесению.

19 февраля 2009 года состоялось расширенное заседание постоянной комиссии в виде комиссионных слушаний по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам по проблеме: «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга».

Приглашенные на расширенное заседание представители строительного сообщества Санкт-Петербурга и Ленинградской области предложили постоянной комиссии по городскому хозяйству рассмотреть и одобрить предложения, касающиеся работы строительного комплекса в условиях экономического кризиса, перехода его от лицензирования на работу в условиях саморегулирования, а именно:

– одобрить предложение Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области (председатель Совета вице-губернатор, руководитель администрации губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистров) об объединении с Координационным советом по развитию саморегулирования в Санкт-Петербурге (председатель Совета председатель Комитета по законодательству Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.Л. Евтухов);

– поддержать предложения участников заседания о необходимости внесения изменений в систему распределения государственного заказа и контроля качества строительных материалов и выполняемых работ;

– принять предложение участников заседания о поддержке образования общественной структуры при вице-губернаторе, наделенной полномочиями по осуществлению мониторинга создания и функционирования некоммерческих партнерств,

образованных с целью реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга.

Комиссия рассмотрит данные предложения и продолжит свою работу по оказанию помощи строительному комплексу в реализации саморегулирования.

Отмена лицензирования предпринимательской и профессиональной деятельности в строительной отрасли оправдана ее общеизвестной неэффективностью. Но при этом с помощью партнерства государства и строительного бизнеса должны быть созданы эффективные механизмы предотвращения рисков нанесения ущерба правам, законным интересам и здоровью граждан, имуществу субъектов рынка и потребителей посредством узаконивания полномочий саморегулируемых организаций.

В заключение хочу сказать, что депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга открыты для диалога с представителями строительного сообщества и готовы выступать с законодательной инициативой по его поддержке.

Доклад



Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

– Год назад, 20 февраля 2008 года, в Смольном был подписан первый меморандум – «О взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области», который положил начало консолидации сил строителей на реализацию саморегулирования.

С целью реализации положений этого и последовавших за ним меморандумов при Союзе строительных объединений и организаций создан Экспертный совет по саморегулированию и сертификации и ряд координационных советов. На расширенных заседаниях совета Российского Союза строителей дана высокая оценка деятельности строительного сообщества Санкт-Петербурга по становлению саморегулирования в регионе, осуществляемого при самой непосредственной поддержке губернатора города В.И. Матвиенко и вице-губернатора Санкт-Петербурга, руководителя администрации губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова. Готовность строительных организаций следовать положениям, зафиксированным в меморандумах, неоднократно подтверждалась на заседаниях президиума Союза строительных объединений и организаций.

Благодаря Экспертному совету проведен мониторинг информации по некоммерческим партнерствам, создаваемым в рамках саморегулирования. На сегодняшний день зарегистрировано 31 НП, из них в рамках нашего Меморандума действует 17.

Что касается роли РСС и нашего Союза, то без законодательных инициатив наших организаций Федеральные законы 148 и 315 еще не скоро вступили бы в силу. Сейчас нам делегированы большие права, но делегирована и большая ответственность. И если СРО отвечают за деятельность компаний, то сейчас одним из главных событий в нынешних сложных условиях является система госзаказа. Мы настаиваем на том, чтобы представители СРО участвовали в конкурсных комиссиях по распределению госзаказа, отвечая за свои компетенции и давая им рекомендации. Надеемся, что эта инициатива будет поддержана на уровне Законодательного собрания и на уровне правительства города.

В целом, несомненно на то что до настоящего времени имеются законодательно нерешенные вопросы, которые сдерживают введение саморегулирования в строительном комплексе, – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области ведется активная работа по подготовке к переходу на саморегулирование в строительстве.

Доклад



Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– В Северо-Западном федеральном округе строители активно готовятся к вступле-

нию в СРО. Во всех субъектах РФ Северо-Запада, за исключением Ненецкого автономного округа, активно ведется работа в этом направлении. Если к осени не удастся сформировать СРО в регионах, мы перейдем к организации филиалов, так как очень трудно работать, если нет контрольных точек.

Мы выстроили систему взаимодействия СРО Северо-Запада, исходя из принятых и действующих законов. На первом уровне предполагается создание общероссийской национальной лиги СРО, в которую должны войти ассоциации регионов. В этой структуре не предусмотрено создание дополнительных подструктур. Но учитывая, что закон о некоммерческих объединениях не запрещает СРО объединяться в НП, будет разумно создать в Петербурге союз или ассоциацию СРО. Аналогичный союз или ассоциацию предполагается создать в Северо-Западном округе. В феврале на совете Ассоциации мы договорились, что по мере формирования НП регионов мы создадим Ассоциацию «СРО Северо-Запада». К решению этой задачи предполагается приступить в марте.



НП создано и зарегистрировано в пяти субъектах Северо-Запада. Этого достаточно, чтобы создать такую организацию. Она станет правопреемником Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

Мы считаем, что общественные организации по мере становления СРО будут прекращать свою деятельность. Я глубоко уверен, что содержать две организации – и общественную, и СРО – достаточно дорого и бессмысленно. Особенно в условиях кризиса.

Несколько слов о том, какие задачи перед строителями Северо-Запада. Они понятны и просты. Это организация и проведение съезда строителей всего нашего федерального округа, проведение конференций, выставок. Предполагается оказывать методическую поддержку, в том числе разработку модельных законов для субъектов РФ. Санкт-Петербург является генератором активности в сфере строительства, и его опыт полезен для других субъектов России.

Опыт создания СРО в Санкт-Петербурге

Готовиться к процессу сдачи в Ростехнадзор мы начали год назад. В феврале 2008 года состоялось учредительное собрание, на котором организовали СРО. В апреле зарегистрировали в Российской Федерации в службе регистрации. И уже в мае все строительные компании, входившие в Ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс «Северо-Запад»», дружно покинули объединение и вступили в будущую саморегулируемую организацию. В июне 2008 года Правительством РФ был издан закон 148-ФЗ, который заставил нас поменять название и стать некоммерческим партнерством. В октябре 2008 года это НП было зарегистрировано. На последнем этапе мы подготовили комплект документов в соответствии с требованиями законов 148-ФЗ и 315-ФЗ и сдали в Ростехнадзор для включения в государственный реестр. Это

124 компании, входившие в СРО. Они внесли деньги в компенсационный фонд. На сегодняшний день компенсационный фонд НП составляет около 40 млн рублей.

Мы подтвердили и приняли все необходимые документы, провели конкурс по выбору управляющей компании, специализированного депозитария и т. д. В завершение провели конкурс по выбору страховых компаний. Заключили договор с 12 наиболее крупными страховыми компаниями Северо-Запада, отвечающими требованиям международных стандартов, с уставным фондом не менее 350 млн рублей. Застраховали наших членов со страховой ответственностью в 10 млн рублей. Предложили несколько вариантов страховки и право выбора одной из 12 компаний.

На прошлой неделе направили документы в Госрегистрацию и теперь ждем результатов.

Для справки: перечень документов состоит из 39 позиций, общим объемом в 390 листов.

Я бы хотел сказать о тех проблемах, с которыми сталкиваются мои коллеги, – формирование численного состава. Необходи-

и это не вытекает из российского законодательства и ФЗ-148. По существу, у СРО одна задача – выдача допусков к производству изыскательских, проектных и строительных работ и осуществление действенного контроля за их выполнением. Закон запрещает другие стандарты деятельности. И то, что некоторые СРО пытаются заниматься несвойственным ей делом, – неправильно. Потому что это противоречит закону. Кроме того, будет мешать СРО выполнять свои непосредственные функции.

Второе обстоятельство. Дело в том, что в объединение бизнес-сообщества строителей входит ряд предприятий, которые не подпадают под понятие СРО и действующего закона. Это предприятия строительной индустрии, компании, которые выполняют несложные работы. У нас в «Союзпестрострой» 513 организаций, из них только одна треть в соответствии с законом 148-ФЗ нуждается в допусках. Значит, всех остальных – распустить?.. Если предприятие стройиндустрии не входит в СРО, то оно остается вне поля деятельности. А кто влияет на безопасность строительства?

Закон должен предусматривать две вещи. Существование такой формы саморегулируемой организации, которая включала бы и строителей, и проектировщиков, и изыскателей, поскольку 80% фирм занимаются именно этим. Во-вторых, включить в список предприятия стройматериалов и конструкций деталей. Потому что говорить о безопасности, если получаем негодные железобетонные конструкции или плохой кирпич, бессмысленно.

В «Союзпестрострой» входят более 20 страховых компаний, банки, производители строительных материалов, университеты, издательство. Мы считаем, что бизнес-сообщество должно объединять тех, кто попал в СРО, и тех, кто остался за бортом. Замечу, что ни одна компания, которая вошла в созданные нами НП, не вышла из Союза.

Мы создали два некоммерческих партнерства, поскольку требования к СРО в сфере проектирования и строительства различны. В этой связи 80% компаний – те, которые вынуждены искать допуск к проектным работам. Мера вынужденная, но она имеет место быть.

Функция СРО – контроль, функция общественной организации – координация действий всех участников инвестиционного процесса.

Десятки лет существовали различные организации и существовала система государственного лицензирования. Точно так же должно быть здесь. Вместо государственных лицензионных центров будут СРО. Работа им предстоит огромная: выдать сотни допусков к производству различных видов работ и ежегодно контролировать их деятельность!

Напоследок я хотел бы заметить, что данной позиции придерживаются руководители ведущих строительных объединений России: так, президент Российского Союза строителей в своем письме к VI Съезду строителей подчеркнул, что не разделяет точку зрения Алексея Белоусова в части предполагаемой им судьбы общественных организаций. Присутствующие здесь представители РСС Лариса Баринова и Михаил Викторов, думаю, меня поддержат.

Доклад



Сергей Фролов, руководитель управления саморегулирования ССОО, генеральный директор НП «Строители Петербурга»:

– Касаясь требования к выдаче допусков для ведения работ, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, и контроля за их исполнением, хочу остановиться на составе перечня видов работ. Закон требует от нас именно перечень видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства. Нам представлены виды экономической деятельности. Какие бы они ни были – их можно выполнять, но все-таки хотелось бы, чтобы перечень, представленный Минрегионом, был немногим приращен. Мы предлагали не раз составить перечень видов работ, по которым выдавались лицензии. Этот перечень содержит и заказчика-застройщика, и генподрядчика. Перечень, привычный руководителям организаций. Они уже знают,

мо убедить людей уже сейчас готовить документы для вступления в НП. Надо, чтобы люди подтвердили готовность солидарно отвечать за свои действия в рамках СРО: страховать, нести ответственность перед третьими лицами, внести средства в компенсационный фонд. На самом деле ситуация критическая. Многие девелоперы заморозили стройки, урезан бюджет, денег свободных не так уж много. Делать это к концу года будет поздно.

На этом фоне появляется масса предложений, которые многое сулят. Наверное, та проблема, о которой говорить нужно подробно, – это фирмы-однодневки.

По каким критериям выбирать СРО? Обратите внимание, какие компании входят в НП, есть ли сайте перечень компаний, какова сумма компенсационного фонда. И, самое простое, включены ли они в реестр Ростехнадзора.

Доклад



Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрострой»:

– В связи с созданием СРО в соответствии с ФЗ-148 встает вопрос о взаимодействии и сосуществовании СРО и действующих бизнес-сообществ строителей. На мой взгляд, происходит смешение понятий. Поскольку, как здесь уже говорилось, полноценные СРО создаются как раз на базе профессиональных бизнес-сообществ, которые действуют в настоящее время.

Есть две точки зрения, положившие начало дискуссии: «с появлением СРО действующие общественные организации должны исчезнуть». И вторая точка зрения, которой я придерживаюсь, – «одно другому не только не мешает, но и дополняет».

Я приведу несколько доводов. Во-первых, совершенно не согласен с тем, что у СРО и общественных бизнес-сообществ одни и те же функции и задачи. Это неправильно,



на какие виды работ выдавались лицензии. И, что немаловажно, выдачи к требованию лицензии требуют повышения квалификации. Раз в 5 лет ИТР должны повышать свою квалификацию в учебных заведениях. А они готовят именно по перечню, по которому выдавались лицензии.

Нам до сих пор непонятно, какая разница – копать котлован лопатой или машиной. Ведь это не влияет на безопасность объектов капитального строительства. Кроме того, некоторые виды работ предлагаются в пяти-шести разделах.

Нам будет сложно разговаривать с Ростехнадзором, который будет проверять правильность выдачи допусков.

148-ФЗ устанавливает, что в перечне должны быть выделены работы на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах. Но этого не сделано, и мы не можем известить своих членов, какие это работы, какие минимальные требования можем предъявить, так как они еще не разработаны.

Непонятен вопрос, как в этом случае определить минимальные требования для выдачи допусков. Законом установлены три обязательных документа – требование к выдаче допуска, к ведению надзора, дисциплинарной комиссии, определяющей степень вины в случае нарушения какой-то организацией требований допуска.

Закон устанавливает единственно минимальные требования, за исключением особо опасных, – требования к персоналу – наличие высшего образования соответствующего профиля. В ССОО подписан меморандум с учебными заведениями. Но мы не смогли определить, что такое «высшее образование соответствующего профиля». Если организация укладывает коммуникации в поле, а потом где-нибудь в цехе по производству химических продуктов, какие требования должны предъявляться к укладчику в каждом случае?

Мы также не получили однозначного решения по предложениям, направленным в РСС по выдаче некоммерческими предприятиями временных допусков организа-

циям, у которых действие лицензий заканчивается в течение 2009 года.

Доклад

Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение подземных строителей»:

– Строители выполняют чрезвычайно разнообразный спектр работ – от возведения высотных зданий и строительства метро до выполнения отделочных работ. Везде есть своя специфика, нюансы, которые известны и понятны только специалисту в этой области. Невозможно представить, как специалисты в области панельного домостроения будут проверять качество выполнения работ при строительстве метрополитена или выполнении работ по микротоннелированию. Среди множества общестроительных СРО должны быть специализированные СРО, в сферу деятельности которых входит и выполнение особо опасных, технически сложных и уникальных работ и основу которых составляют компании одинакового или близкого профиля. И только они должны обладать правом выдавать свидетельства о допуске к выполнению особо опасных, технически сложных и уникальных работ, ведь для этих видов работ предусмотрены законом дополнительные требования к выдаче свидетельств о допуске, которые устанавливаются Правительством РФ. Если этого не сделать, а следовать только формальным признакам работы СРО, то нам не избежать в дальнейшем техногенных катастроф.

Сегодня строительные организации руководствуются разработанными еще в советское время нормативными документами. Большинство из них безнадежно устарело. Ведущими научно-проектными институтами России, занимающимися вопросами стандартизации, было проанализировано свыше 800 нормативно-правовых и нормативно-технических текстов. В их число вошли федеральные законы Российской Федерации, правовые акты Правительства РФ, отделенных министерств и федеральных агентств, субъектов

РФ, национальные и международные стандарты, строительные нормы и правила, ведомственные нормы, международные стандарты.

Анализ показал, что отечественные нормы отстают от современных международных норм в среднем более чем на 10 лет. Для значительной части документов отставание превышает 18-20 лет, например, среднее отставание по СНиП составляет 19,9 года.

В связи с формированием в строительстве новой системы технического регулирования главная цель сегодня это – проведение анализа всей нормативной базы, ее упорядочение и обновление. Перед нами стоит серьезная задача: как не растерять весь бесценный материал нормативной базы, как органично вписать его в новую формирующуюся систему?

Ныне действующая система технического нормирования в строительстве складывалась десятилетиями. Здесь собраны достижения строительной науки, архитектуры, проектирования и градостроительной деятельности. В одночасье отказаться от всего этого нереально и неправильно, и, самое главное, нет достойной альтернативы.

Сегодня нормативная база строительного комплекса представляет собой массив разнообразных документов.

Так, по состоянию на 1 января 2008 года в строительстве действуют: 140 СНиП, 182 ТСН (территориальные строительные нормы), 45СН (строительные нормы, утвержденные Госстроем СССР до начала 80-х годов как рекомендательные документы), 27 ГОСТ R, 658 ГОСТ, 43 СТ СЭВ (стандарты СЭВ, введенные у нас в качестве госстандартов).

Одна из самых серьезных и важных сегодня проблем – проблема формирования перечня национальных стандартов и (или) сводов правил, «в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технического регламента».

Теперь представьте, что каждая из создаваемых СРО будет анализировать, систематизировать и разрабатывать (или организовывать разработку) технических

стандартов на весь перечень видов строительных работ. Это невозможно.

Поэтому наряду с общестроительными саморегулируемыми организациями должны существовать специализированные СРО, которые возьмут на себя работу по разработке стандартов и правил на относительно узкий круг работ. И в дальнейшем на основании разработанных и принятых документов будут выдавать свидетельства о допуске к этим работам и контролировать их качество.

Основу специализированных саморегулируемых организаций должны составлять специализированные высокопрофессиональные компании. Только такие саморегулируемые организации смогут обеспечить высококвалифицированный штат специалистов, которые в состоянии выполнять функции и задачи, предусмотренные федеральными законами № 148-ФЗ и № 135-ФЗ. Только в такой саморегулируемой организации можно сформировать совет, который будет состоять из специалистов именно этого направления и который сможет принимать обоснованные решения по приему в свои члены новых организаций, а в дальнейшем обеспечивать должный контроль за их работой.

Как на это будут реагировать контролирующие органы, покажет время.

Специализированной СРО труднее, чем общестроительной СРО, сформировать организацию, включающую в себя более ста независимых членов. Поэтому мы предлагаем филиальную схему построения СРО, которая должна быть чрезвычайно интересна специализированным союзам, ассоциациям и объединениям, насчитывающим в своих рядах 10-20 членов. Это позволит им максимально сохранить свою самостоятельность, а с другой стороны, снимет головную боль, как создать свою СРО, и позволит решать совместно с другими регионами сложные задачи повышения качества строительно-монтажных работ в подземном строительстве, создавать единую базу нормативно-технической документации, повышать квалификацию работников и проводить их аттестацию.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Выражаем благодарность компаниям инвестиционно-строительного комплекса, оказавшим поддержку в проведении второй практической конференции «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области»



MEGALIT



А также компаниям:

ООО «Мостотряд-19», ЗАО «СМУ-2», ООО «Подъемник», ООО «Автодорстрой»

Генеральный информационный партнер:



объект

«Американские» мосты отметили второе рождение

Первую из отремонтированных железнодорожных переправ через Обводный канал, движение по которой пустили еще в декабре прошлого года, поздравили с обновлением повторно, а еще четыре моста – заранее.

Наталья Тимофеева

Столетние «американцы»

Железнодорожные переправы через Обводный канал появились в начале XIX века. Первоначальный проект американского инженера Уильяма Гау, который и является автором причудливого переплетения металлических конструкций, переработали российские специалисты. Название «американские» прочно закрепилось за всеми пятью мостами, несмотря на то что изобретение Гау стало прообразом только для первых двух из них.

С тех пор мосты не ремонтировались ни разу. Одной из главных проблем была высота переправ – всего 3,3 м, – под которой не всегда могли проехать грузовики. Машины застревали, на набережной образовывались пробки. В 2006 году решено было сначала силами ОАО «Российские железные дороги» реконструировать мосты, а затем, силами Петербурга – участок набережной рядом с ними. Железнодорожное движение на время проведения работ не перекрывалось, а было переклочено на временные переправы; проезд же для автомобилей под мостами закрыли.

Новым скоростям – новые пути

Первым новую жизнь обрел мост «Литер А». Для того чтобы его реконструировать, потребовалось возвести временный мост и переключить на него движение пассажирских и пригородных поездов. Летом прошлого года строители собрали новое пролетное строение и установили его на новые, более мощные опоры, а в декабре было пущено движение составов. Именно здесь в декабре 2009 года проедут первые высокоскоростные



Работы под «американскими мостами» могут продлиться до 2012 года

Высота пролета под «американскими» мостами увеличится до 5 м

поезда «Сапсан», которые смогут доставить пассажиров из Петербурга до Москвы всего за 3,5 часа.

Ожидается, что в марте 2009 года начнется движение еще по двум реконструированным переправам – «Литер Б» и «Литер Е». Новый «Литер Б» уже фактически построен, и по нему осуществляется маневровое движение; на «Литер Е» осталось переложить инженерные сети, которые были перенесены на временную переправу, и до конца обустроить подходы к мосту, который будет совмещать один железнодорожный путь и технологический автомобильный проезд. В настоящее время ведется

подготовка к переключению путей с двух «американских» мостов на новый «Литер Б», а затем старые переправы разберут. На их месте к лету 2009 года возведут двухпутный мост «Литер В», а пятый мост («Литер Г») появится в конце года на месте старого моста «Литер Б».

Параллельно с реконструкцией подрядчиком ОАО «РЖДстрой» выполнен комплекс работ по путевому переустройству станции, реконструкции инженерных сетей, в том числе водопровода, водоочистных сооружений, электрической и контактной сети, трансформаторных подстанций. Основные мостовые работы выполняет



ОАО «Мостострой № 6». Проект реконструкции мостов разработал институт «Ленгипротранс». Новые арочные мосты стали длиннее в связи с предстоящим расширением набережной и, как обещают в РЖД, прослужат не одно десятилетие.

Автомобилисты вздохнут свободнее, но позже

Второй этап работ, которые призваны развязать сложную транспортную ситуацию на Обводном канале, – реконструкция набережных. По оптимистичным прогнозам, она может стартовать в марте-мае 2009 года и закончится к концу года. Согласно проекту, проезжая часть в районе мостов от Днепропетровской до Кременчугской улицы будет расширена до четырех полос движения на северной (нечетной) стороне и до шести полос на южной (четной) стороне, а высота пролета под «американскими» мостами увеличится до 5 м за счет углубления дороги.

Между тем, по словам губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, работы могут продлиться до 2012 года.

Цитата

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Благоустройство набережных, строительство новой станции метро «Обводный канал», вывод грузового двора станции Московская-Товарная в Шушары, безусловно, дадут толчок к развитию всего района.

Комментарий

Владимир Якунин, президент ОАО «РЖД»:

– Инвестиции в инфраструктуру даже в тяжелых финансовых условиях не только необходимы с точки зрения развития экономики, но к тому же не имеют инфляционных последствий.

Справка

Общая стоимость реконструкции «американских» мостов составляет 4,5 млрд рублей. В 2008 году ОАО «РЖД» потратило на проект порядка 1,5 млрд рублей, в 2009 году затраты составят около 960 млн рублей.

производство

РЕПУТАЦИЯ У ПАРТНЕРОВ И У КОНКУРЕНТОВ



Вениамин Оттоманский

Сегодня в Ленобласти одним из немногих предприятий, где, несмотря на кризис, сохраняется и вовремя выплачивается заработная плата и юридически создаются новые рабочие места, является компания MC-Bauchemie Russia в Кировске.

Посетив завод и побеседовав с его генеральным директором Александром Мондрусом, обозреватель «Строительного Еженедельника» выяснил рецепт подобной стабильности.

Ноу-хау + мониторинг

Предприятие располагает самым современным немецким, итальянским и российским оборудованием. Большинство производственных операций полностью автоматизированы и управляются при помощи компьютера. Производство оснащено специальной лабораторией, сотрудники которой работают в контакте с зарубежными центрами химической индустрии

и осуществляют комплексный мониторинг качества на всех стадиях производства: контроль сырья поставщиков, входной контроль сырья, оперативный производственный контроль, контроль продукции после ее выпуска, контроль перед отгрузкой клиентам. Российские технологи и инженеры компании регулярно посещают лабораторию на «головном» предприятии в Голландии в преддверии концерна в немецком городе Боттроп. В свою очередь, немецкие специалисты интересуются российскими ноу-хау в Петербурге. Возможность стажировок и обмена опытом с зарубежными коллегами эффективно используют сотрудники компании из служб маркетинга, финансов, продаж.

Ассортимент расширяется

Предприятие в Ленобласти выпускает строительный материал, сравнимый по качеству с продукцией ведущих европейских производителей. Завод в Киров-

ске нацелен на производство высокотехнологичных строительных материалов европейских стандартов. По словам Александра Мондруса, теперь в арсенале компании есть всевозможные продукты строительной химии: узкоспециализированные материалы для защиты поверхностей и бетонов, для устройства промышленных полов, инъекционные материалы, шовные герметики и ленты, добавки для применения в бетонах. «Добавки в бетоны, производимые на заводе, позволяют нашим клиентам создавать бетон лучшего качества, а также придавать недостающие ранее свойства», – рассказал Александр Мондрус.

Новейшие технологии плюс солидный опыт

Глава компании рассказал, что с помощью материалов для ремонта бетонов и защиты от протечек MC-Bauchemie Russia помогла строителям решать проблемы с разрушением тоннеля во Владивостоке и разрывом метро на Царьцинской ветке в Москве. Секрет успеха предприятия, по мнению Александ-

ра Мондруса, в том, что при разработке производимых на заводе продуктов были задействованы новейшие технологии и без малого полувековой опыт работы немецкого концерна MC-Bauchemie. «Наша продукция предназначена для работы с любыми объектами и решения строительных проблем самого высокого уровня сложности, таких, например, как ремонт мостов, тоннелей и защита крупных бетонных сооружений», – констатировал генеральный директор. «Уже сейчас MC-Bauchemie Russia входит в пятерку лидеров по России, и в наших планах усилить позиции! Мы обладаем положительным имиджем и репутацией не только у наших партнеров, но и у общественности, в том числе и у наших конкурентов. Наши стандарты взаимодействия основаны на эффективном сочетании системности и индивидуального подхода, – рассказал глава компании. – Также они направлены на повышение ответственности наших специалистов в области качества продукции и процессов в целом, а главное, ориен-

тированы на кардинальное улучшение работы с конечным потребителем – со строителем». Параллельно с высокотехнологичными новинками на заводе планируется дальнейшее производство и расширение ассортимента продукции наиболее популярной марки – плитонита, который, согласно рыночным исследованиям, входит в пятерку лидеров российского рынка сухих строительных смесей.

Справка

Компания MC-Bauchemie была основана в 1961 году. За последние 48 лет она стала признанным лидером в таких областях строительства, как защита поверхностей и защита бетонов. Основная производственная площадка предприятия в России – современный, высокотехнологичный завод в Кировске – начал работать на полную мощность в октябре 2004 года. Сегодня компания развивает три бизнес-направления: «ПЛИТОНИТ», Constructions Chemicals и Protection Technologies.



короткой строкой



Ирина Барчук (по материалам www.dw-world.de, www.propertyinvesting.net, www.theedgedaily.com, www.propertywire.com, www.aboutproperty.co.uk)



Цены на недвижимость класса «люкс» на Майорке в последнем квартале 2008 года упали на 30-35%. Международное агентство недвижимости Egel & Volkers предсказывает падение цен еще на 20%. Замедление экономического роста по-разному отражается на районах острова. Так, на юго-западе, где находятся загородные резиденции, около половины продаж составляют виллы. При этом наблюдается уменьшение (на 50%) количества покупателей из Англии, и теперь основную их часть составляют выходцы из Германии, Скандинавии, Швейцарии и Испании. В Пальма-де-Майорка рынок замедлился к концу прошлого года и начал входить в силу только после того, как цена была снижена примерно на 10-20%. Если на севере Майорки продавцы снижают цену на 10-30%, то на северо-востоке они делают это неохотно.



Цены на элитную недвижимость в центре малайзийского города Куала-Лумпура будут неустойчивыми в течение ближайших двух лет. Основная проблема – избыток предложения. За последние два года построено 1200 элитных апартаментов, еще 1000 собираются построить в ближайшее время. Затоваривание рынка в этом секторе недвижимости составляет 25-30%. Падение цен в связи с этим может составить от 15 до 20%.



На Мальте цены на «элитку» в конце 2008 года снизились на 4,4%. Обозреватели видят в этом и положительную сторону. После вступления Мальты в Евросоюз в 2004 году цены подскочили на 35%. Сейчас они медленно возвращаются к уровню до 2004 года.



Сайты панамских агентств заполнены объявлениями о продаже элитной недвижимости. Три года назад наблюдалось интересное явление: многие иностранные спекулянты оформляли предварительную покупку апартаментов, с тем чтобы перепродать их перед наступлением срока внесения оставшихся средств. С началом кризиса они не смогли погасить задолженность или избавиться от недвижимости с выгодой, поэтому в ближайшее время ожидается рост количества предложений с использованием распродаж и аукционов.



Элитная недвижимость в Лондоне несколько поднялась в цене. Запрашиваемые цены выросли на 0,55% в декабре 2008 года. При этом отмечается существенный разброс цен в зависимости от района города. Так, в юго-западном Лондоне они поднялись на 0,69%, а в Ислингтоне, Сити и Докланде – упали на 17%. Между тем объемы предложения сократились на 3,8% по сравнению с концом 2007 года. Такое положение можно объяснить снижением процентных ставок и возрастанием спроса на недвижимость в Лондоне у иностранных покупателей в связи со снижением курса английской валюты. Английские аналитики рынка не ожидают позитивных изменений до второй половины 2009 года.



Иностранцы теперь могут покупать недвижимость в Хорватии на тех же условиях, что и местные жители. Однако на увеличение объема продаж это пока никак не сказалось. На январь 2009 года собственниками недвижимости в Хорватии являются 11 517 иностранных граждан или компаний. Основную часть из них составляют немцы. Несмотря на отсутствие спроса, цены пока не изменились. Так, за один квадратный метр жилья на фешенебельном курорте в Дубровнике (юг страны) надо отдать 3650 EUR, в северной части страны он стоит 1750 EUR.



Цена на элитную недвижимость в Гонконге упала за последний квартал 2008 года на 35,4%. Это самое стремительное падение рынка за последнее время, ситуация здесь хуже, чем во время азиатского финансового кризиса 1997-1998 годов. За последний квартал 2008 года было заключено 575 сделок купли-продажи на сумму 1,28 млн USD, в то время как на последний квартал 2007 года число транзакций составляло 2807.

ситуация

Досталось нам и Берлускони

НЕСАНКЦИОНИРОВАННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СТАНОВИТСЯ СВОЕОБРАЗНЫМ БРЕНДОМ В ПОСТСОВЕТСКИХ СТРАНАХ.

Ирина Барчук (по материалам www.world-estate.com)

Сегодня несанкционированное строительство – больное место большинства мировых рынков недвижимости. Каждая страна борется с этим злом по-своему.

Чтобы возвести здание без согласований и уполномоченных на это структур, заказчику нужно не только изготовить поддельные документы, но и найти строительную компанию, которая готова пойти на риск. Вне всякого сомнения, деньги, связи и коррумпированность государственных чиновников могут решить все проблемы.

Появление несанкционированных строек связано не только с откровенным мошенничеством, но и со сложностями в оформлении документов на строительство. Девелопер вынужден преодолевать различные препятствия. Иногда согласование документа занимает несколько лет, поэтому строительство начинается без формального разрешения. Эти процессы характерны и для работы в ограниченной строительной зоне. Собственники земельных участков, находящихся во дворах, надеются, что их действия останутся незамеченными под прикрытием уличной застройки. Если же стройплощадку замечают, то дело пытаются решить с помощью взятки. Возведение зданий – дело затратное, поэтому никто и не хочет приостанавливать или замораживать процесс.

В странах Европейского союза стараются отслеживать и прекращать несанкционированное строительство еще на начальном этапе. Если же это не получается, то чиновники стараются получить максимальную пользу от нарушителей. Например, премьер-министр Италии Сильвио Берлускони за-



Устаревшие, по мнению Берлускони, меры успешно применялись на Куршской косе при сносе незаконных построек

явил, что он легализует все незаконные стройки, если инвесторы построят парк или детскую площадку рядом со своим объектом. Такое соглашение выгодно и для застройщиков, и для коррумпированных чиновников. В конце концов, посадить несколько деревьев – не такая большая работа. Более того, премьер-министр Италии считает, что снос нелегально построенных зданий с использованием бульдозеров – устаревшая мера и здесь может помочь только специально разработанный закон. Однако, беря во внимание тот факт, что Берлускони замешан в восьми судебных разбирательствах (в том числе связанных с легализацией незаконного строительства, начатого крупными коммерческими группами), аналитики выражают сомнение в откровенности его намерений.

В России, где коррумпированность всегда была одной из национальных торговых марок, нелегально строящи-

еся объекты будут искать с помощью космических спутников. Фотографии, сделанные 10 лет назад, сравнят со снимками, полученными недавно, и выявят нарушителей. Собранный таким образом информацию передадут местным властям, которые будут проверять – появилось ли здание на законных основаниях или нет. Эту систему опробуют в Самаре, а затем распространят на другие регионы.

Появление несогласованного строительства более характерно для малоразвитых стран Восточной Европы. В этих государствах представители крупного бизнеса имеют возможность влиять на правительство или подкупать чиновников. Их содружество весьма тесное и взаимовыгодное.

Для Западной Европы такие факты менее характерны. Чаще они вызваны несовершенством юридической системы, а «незаконные» объекты появляются в глубине дворов.

тенденции

Закроют стройки и поддержат заемщиков

Ирина Барчук (по данным www.money.cnn.com, www.ihf.com, www.propertywire.com и www.reuters.com)

Строительство частных жилых домов в США с декабря прошлого года сократилось почти на 17% и составляет 466 тысяч. Об этом свидетельствуют данные Commerce Department.

По сравнению с январем 2008 года цифра уменьшилась более чем вдвое (на 56,2%). Пик строительства пришелся на начало 2006 года – тогда в США возводилось 2,3 млн домов (относительно этой цифры сегодняшний спад составляет 80%). Многие экономисты считают, что раздутый рынок жилья (а строить продолжали и в условиях начавшегося кризиса) явился одной из основных причин краха кредитной системы. Поэтому сокращение объемов строительства помо-

жет восстановлению рынка. Однако проблема «пустых домов» связана и с выселением людей, не способных погасить ипотечный кредит. С конца прошлого года американцы начали акцию неповиновения. «Хотите забрать нас в тюрьму? Замечательно. Пусть мир увидит, что правительство неэффективно. Политики помогают банкам, но они не хотят помочь семьям, попавшим в тяжелую ситуацию», – говорит Берта Левис, организатор Ассоциации местных организаций за немедленные реформы (ACORN). Конечно, ипотечный кризис можно расценить как результат необоснованных экономических решений каждой семьи. Но то, с какой скоростью он распространился на всю страну, задев даже представителей среднего класса, указывает на более глубокие финансовые механизмы. На стороне «защитников домов» выступили и представите-

ли власти. В одном из городов штата Огайо шериф Ричард Джонс приказал подчиненным не выселять из домов тех, кому некуда идти. «Сейчас зима, и я не могу подписать людям смертный приговор за то, что они не оплатили свои долги», – говорит шериф. Ситуацию усугубляет и мошенничество на ипотечном рынке. Проблема существовала и раньше, но ее масштабы вскрылись после введения ограничения на предоставление банковских кредитов. «Индекс мошенничества» (FraudBlogger index) показал, что в 2007 году было выявлено 607 случаев (на 4 млрд USD), а в 2008 году – 1488 случаев. Только в Калифорнии выявлено мошенничество на 1 млрд USD в течение последнего квартала 2008 года, заведено около 11 тысяч «ипотечных дел». С одной стороны, спад на рынке должен привести к уменьшению числа сомнительных сделок, с другой стороны, страну могут ждать

различные манипуляции на рынке «коротких продаж». По данным инвестиционной компании Credit Suisse, к 2012 году 8,1 млн домов (или 16% всех домов, приобретаемых по ипотечной схеме) может быть отчуждено за долги. Недавно президент США Барак Обама добился выделения 275 млрд USD, которые должны пойти на рефинансирование обязательств домовладельцев по ипотечным кредитам. Этими средствами смогут воспользоваться около 9 млн семей. Средства будут выделяться через две крупные ипотечные компании Fannie Mae и Freddie Mac. Они получают от государства 1 тыс. USD за каждый кредитный договор; в то же время, заемщикам ежегодно предоставят такую же сумму для уменьшения задолженности. Решение власти все же оставляет вопросы. Так, республиканец, член палаты представителей Сената США Джон Бойхнер убежден в том, что не нужно давать двум ипотечным фирмам 200 млрд USD, не проведя предварительно их реформы. Майкл Чейк, один из руководителей компании AIG SunAmerica Asset Management, считает: «План президента хороший, но слишком сложный. Я думаю, мы еще столкнемся с побочными эффектами».



торги

Коттеджи в Молодежном

Ирина Барчук

Город объявит торги на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Курортном районе, для комплексного освоения под малоэтажное жилье.

Цена выкупа отдельных земельных участков в границах целого составляет 530,6 рублей за 1 кв. м, размер арендной платы на срок подготовки градостроительной документации и строительства инженерной инфраструктуры – 0,803 рубля, а на срок жилищного строительства – 12,301 рубля за 1 кв. м в год. Победитель аукциона должен предоставить в «Фонд имущества Санкт-Петербурга» банковскую гарантию на сумму 43 722 958 рублей.

Максимальный срок подготовки проекта планировки и межевания территории – 18 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Окончание строительства инженерии – не позднее 48 месяцев (срок ее передачи городу – 51 месяц). Завершить возведение коттеджного поселка надо через 84 месяца.

На участке, в соответствии с Генеральным планом, можно построить индивидуальные жилые дома, а также общественные и бытовые объекты, включая плоскостные спортивные сооружения.

Сегодня выставаемая на аукцион территория не оснащена сетями коммунального водоснабжения и водоотведения. В планах Комитета по энергетике и инженерному обеспечению значится реконструкция Сестрорецкой ВС (не ранее 2010 года), строительство водоводов от улицы Савушкина до 3-й Конной Лахты (не ранее 2011 года) и строительство нового блока водоподготовки на СВС (не ранее 2012 года). Резерв теплоснабжения на этой территории тоже отсутствует – он появится после реконструкции котельной, которая находится по адресу: Приморское шоссе, 655, лит. А. Это мероприятие намечено на конец 2009 года. Подключить здание к электрическим сетям удастся не ранее 2010 года, после строительства подстанции «Зеленогорская».

По оценке специалистов ООО «Клиринг», строительство внутриквартальных инженерных коммуникаций, передаваемых городу, обойдется инвестору в сумму более 677,5 млн рублей. Разработка градостроительной документации оценивается в 5 млн рублей. Удельный показатель затрат на строительство жилых и сопутствующих объектов составляет 953,6 рублей на 1 кв. м (отчет о рыночной оценке объекта составлен в октябре 2008 года).

СПРАВКА

Официальный адрес территории: пос. Молодежное, Волго-Донская улица, участок 1; ее границами являются железнодорожная ветка, 7-й и Смоляков ручьи. Площадь территории – 705 209 кв. м Начальная цена торгов – 261 млн рублей Размер задатка – 52,2 млн рублей Шаг аукциона – 13 млн рублей

проект

ОВОЩИ, ФРУКТЫ, ПРОЧИЕ ПРОДУКТЫ

Ирина Барчук

Рядом со «Старой Деревней» появится большой сельскохозяйственный рынок. Расходы инвестора на строительство оцениваются в сумму порядка 372,7 млн рублей.

ООО «Группа инжиниринг» собирается реализовать масштабный проект по адресу: восточнее дома 2, корп. 2, лит. Ж, по Торфяной дороге.

В 2007 году компания подала заявку на строительство многоэтажного паркинга, затем планы инвестора изменились, и город пошел ему навстречу. Теперь по проекту, разработанному ООО «Архитектурная мастерская А. Мельниченко» совместно с ЗАО «Эвион», планируется возвести четырехэтажный торговый комплекс с открытым цоколем для размещения автостоянок, рассчитанной на 152 места. На первом и втором этажах будут находиться помещения для предпродажной подготовки и торговли овощами, фруктами, мясом и рыбой. Кроме того, здесь планируется разместить молл с павильонами, торговыми товарами, а также сетевое кафе «Кофе-хауз». Третий и четвертый этажи здания займут офисные помещения, конференц-зал, зал для переговоров. Режим работы рынка – с 7 часов утра до 8 часов вечера. Доставка продуктов будет осуществляться грузовым малотоннажным автотранспортом, заезд которого планируется с Торфяной дороги. Ближайший к новому объекту жилой дом (Липовая аллея, 15) находится на расстоянии 210 м (при санитарной норме 15 м). Из коммерческих объектов ближайшим соседом рынка является бизнес-центр «Гулливёр». Срок строительства – 47 месяцев.

СПРАВКА

Площадь земельного участка – 5670 кв. м Общая площадь застройки – 1620 кв. м Общая площадь здания – 10 206 кв. м Строительный объем – 41 472 куб. м Высота – 4-5 этажей

сроки

НЕКОТОРЫМ ПРИДЕТСЯ ПОДОЖДАТЬ

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 «Адлер»	ресторан быстрого питания	Калининский район, юго-восточнее пересечения Тихорецкого пр. и Северного пр.	каркас 100%	30 ноября 2009 г.
2	ООО «Технолит»	производственно-складская база	Красногвардейский район, Якорная ул., 7а, лит. А	каркас 100%	30 мая 2009 г.
3	ООО «Балтийская промышленно-строительная компания»	реконструкция жилого дома с пристройкой	Невский район, Александровская ул., 10	каркас 15%	30 июня 2010 г.
4	ОАО «МИСК»	реконструкция под гостиничный комплекс	Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16	каркас 100%	9 сентября 2009 г.
5	ООО «Корт»	спортивный комплекс	Приморский район, юго-западнее пересечения Байконурской ул. и пр. Королева	каркас 50%	26 ноября 2009 г.

торги

Ирина Барчук

i

4 марта 2009 года состоятся торги по продаже встроенных помещений, зданий вместе с земельными участками и передаче в аренду объектов нежилого фонда.

Планируется реализовать помещения на первых этажах и в подвалах зданий, расположенных в Центральном, Фрунзенском, Московском и Кронштадтском районах. Наибольшая начальная цена – 11 млн рублей – заявлена для цоколя площадью 138 кв. м, который находится в доме 112 по Невскому проспекту. Мансарду (88,8 кв. м) в доме 18 по проспекту Ленина в Кронштадте планируется продать минимум за 1 млн рублей.

4

Выставлен на торги и земельный участок в Сестрорецке площадью 881 кв. м со стоящим на нем зданием площадью 88,5 кв. м по адресу: 9-я линия, 10, лит. А, за 2,4 млн рублей. Начальная цена лота, состоящего из здания (122,9 кв. м) и земельного участка (879 кв. м) по адресу: Красное Село, Советская улица, 4, лит. А, составляет 1,5 млн рублей. В Красногвардейском районе продается нежилое одноэтажное здание (Лесопарковая улица, 20, лит. А) площадью 426,8 кв. м и земельный участок (1548 кв. м) со стартовой ценой аукциона 5 млн рублей. Одним лотом собираются продать расселенный жилой дом (486,7 кв. м), нежилое здание (38,3 кв. м) и земельный участок (1782 кв. м), которые расположены в поселке Усть-Ижора по адресу: Пушкинская улица, 4а. Начальная цена – 3,5 млн рублей.

4

Также будут выставлены на торги несколько подвалов для приобретения в аренду. Одним лотом планируется реализовать помещение и уступаемое право требования задолженности к государственному предприятию «Аптека № 43». Общая площадь помещения, находящегося в цокольном, первом и втором этажах дома 43/27, лит. А по Московскому проспекту, составляет 1 276,8 кв. м. Аукцион начнется с 54 млн рублей.

производство

СКЛАДЫ У КАД

Ирина Барчук

Завод «Пластполимер» реализует проект по строительству крупного административно-складского комплекса в Красногвардейском районе.

ОАО «Пластполимер» – отраслевое научно-производственное и проектное объединение в области исследования и разработки технологии производства пластмасс, создания и проектирования установок для их производства.

По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, поддержавшего проект, инвестор намеревается построить 74 220 кв. м логистических складов и открытые контейнерные площадки (6880 кв. м).

В 2007 году ОАО «Пластполимер» уже получило разрешение городского правительства на проведение изыскательских работ на обширной территории в районе пересечения дороги на Рыбачье и Волго-Донского проспекта. Однако сейчас возникла необходимость в повторном прохождении согласований из-за длительной разработки градостроительной документации квартала, ограниченного железнодорожными ветками Пискаревка – Ручьи – Девяткино и Пискаревка – Ржевка, Шафировским проспектом, КАД и береговой линией реки Большая Охта.

Проект реализуют на территории более 222,1 тыс. кв. м в районе развязки путепровода КАД, попадающей в охранную зону ЛЭП и охранную зону водных объектов (река Лубья и пруд). Сейчас «Пластполимер» фактически занимает часть этой территории, также в границах предоставленного участка находятся временные объекты краткосрочных арендаторов и фундаменты разрушенных строений бывшего совхоза.



ВЫСТАВКА

За деньгами – в Каннны!

ПЕТЕРБУРГСКАЯ ДЕЛЕГАЦИЯ ГОТОВИТСЯ К УЧАСТИЮ В MIPIM 2009. ИЗ-ЗА КРИЗИСА ДЕЛЕГАЦИЯ ЗАМЕТНО ПОРЕДЕЛА, НО НАДЕЖДЫ И АМБИЦИИ ОСТАЮТСЯ НА ПРЕЖНЕМ УРОВНЕ.

Наталья Бурковская

Город будут представлять шесть компаний, среди которых ООО «Адитум», КЦ «Питер», ООО «Пионер Инвест», ЗАО «Прайм Риалти», НП «Гильдия управляющих и девелоперов» и «Архитектурная Студия 44». Каннны посетят семь представителей правительства города и свыше 30 бизнесменов.

Компания «Пионер» представит проект многофункционального комплекса (офисы, жилье, торговля и т. д.) площадью свыше 180 тыс. кв. м, реализуемый в квартале, ограниченном улицами Хошимина, Композиторов и проспектом Просвещения. Инвестиции в проект оцениваются в 350 млн USD. Комплекс будет состоять из трех зон: многофункционального высотного здания, жилого комплекса (около 50 тыс. кв. м), подземно-надземной автомобильной стоянки. Основная часть МФК – офисы класса B+ и жилые апартаменты повышенной комфортности. ГК «Пионер» предполагает реализовать проект в две очереди. Ввод первой запланирован на 2011 год, второй – на 2013-й. По словам генерального директора ГК «Пионер» Юрия Грудина, компания намере-



→ Так будет выглядеть стенд Санкт-Петербурга на MIPIM 2009

на искать в Каннах инвесторов для данного проекта.

Многофункциональный центр, проект которого представит на выставке петербургское ЗАО «Прайм-Риалти», будет носить имя Observer («Обозреватель»). «Инвестиции в его строитель-

во составят порядка 1,5 миллиардов рублей», – говорит генеральный директор «Прайм Риалти» Ирина Годовикова. МФК предполагает строительство трехзвездочного гостиничного комплекса, торгового комплекса, многоэтажного паркинга, спортивного комплекса, кон-



гресс-центра и офисного комплекса класса B. Реализация проекта началась в январе 2008 года. Ввод в эксплуатацию запланирован на январь 2012 года.

Комплекс будет состоять из трех корпусов, объединенных общим стилобатом. Два из них достигнут высоты 120 м, на что получены согласования КГА до утверждения Правил землепользования и застройки. Строительство займет 51 месяц. Длительность реализации проекта связана с необходимостью параллельного развития транспортной инфраструктуры на территории «Измайловской перспективы», в особенности прокладки продолжения Новоизмайловского проспекта. В соседнем квартале ЗАО «Желдорипотека» намерено построить крупный массив жилой недвижимости.

На стенде будут представлены различные проекты редевелопмента и greenfield-проекты, среди которых Московская-Товарная, подземный комплекс на Восстания, «Набережная Европы», «Синопская набережная», «Невская ратуша», «Морской фасад», «Балтийская жемчужина», кампус Высшей школы менеджмента Санкт-Петербургского университета в Михайловке (Петродворец), а также проекты «Сенная-2» и бизнес-центр «Питер».

Зарубежным инвесторам предложат информацию об объектах, выставленных на торги Фондом имущества: бывшее здание ДК им. Цюрюпы, участок 100 га на Глухарской улице, кинотеатр «Максим», Купеческая гавань в Петергофе и реконструируемый объект на Сытнинской, 9-11. Кроме того, будут представлены семь земельных участков общей площадью 67 га. Самый крупный – 50 га – в Петродворце, на улице Шахматова.

ПРОЕКТ

«Питер» застроит Сенную

Любовь Андреева

Концерн «Питер» представил проект застройки Сенной площади, включающий бизнес-центр, торговый комплекс и трехзвездную гостиницу.

Раньше всех здесь появится восьмиэтажный бизнес-центр класса А площадью 25 тыс. кв. м и высотой около 35 м. Офисное здание планируется возвести на Московском проспекте, 10-12, во внутреннем дворе рядом с улицей Ефимова. По словам генерального директора компании Михаила Петрова, бизнес-центр не нарушит панораму исторического центра. Открытие комплекса намечено на первый квартал 2011 года.

Вторая очередь торгового комплекса «Сенная 2» будет реализована на месте нынешнего Сенного рынка до 2013 года. Земля находится в собственности компании еще с начала 90-х. Проект торгового комплекса и бизнес-центра будут представлены компанией на очередной Международной выставке недвижимости MIPIM.

Завершить реновацию квартала в компании планируют отелом на 150-200 номеров, который расположится на углу улицы Ефимова и Сенной площади, над рестораном McDonald's. Его планируется сдать в эксплуатацию раньше 2015-го. На протяжении 6 лет компания занимается расселением жильцов этого дома. По приблизительным подсчетам, инвестиции в проект могут превысить 140 млн USD. Финансирование компания будет вести на собственные средства, без привлечения сторонних инвесторов. На вопросы журналистов о целесообразности участия в MIPIM, где отечественные строители ищут соинвесторов, г-н Петров сказал: «Мы хотим себя показать. Других посмотреть. Мы живы-здоровы, несмотря на кризис, и в деньгах не нуждаемся».

В дальнейшем компания планирует развивать участок рядом с ТК «Пи-

ФОТО: ВЛАДИМИР ТИЛЕС



→ Через три-четыре года здесь появится современный бизнес-центр и торговый комплекс

Вторая очередь торгового комплекса «Сенная 2» будет реализована до 2013 года

тер», где у девелопера выкуплено 7 га земли. К 2016 году он намерен построить вторую очередь торгового комплекса. На месте кинотеатра «Планета» на улице Типанова, 21 планируется каблирование части высоковольтной линии, что позволит освободить участок земли площадью 3,5 га. В здании, эскизный проект которого разработан мастерской Миров, разместится многозальный кинотеатр. Предусматривается также строительство паркинга на 2000 машин, который обслужит также жителей прилегающего квартала.

СПРАВКА



Концерн «Питер» (коммерческий центр «Питер») основан в 1992 году. Арендует примерно 6 тыс. кв. м земли и более 5 тыс. кв. м нежилых помещений Апраксина двора, часть из которых находится в собственности компании. Владелец концерна – Николай Пономарев. В 1998 году компания реконструировала Сенной рынок, в 2001 году – Троицкий. Среди девелоперских проектов – строительство ТК «Сенная» и ТК «Питер» на улице Типанова.



НОВОСТИ КОМПАНИЙ



Наталья Бурковская



Холдинг Sadko-Management («дочка» итало-швейцарского трастового холдинга Sadko Real Estate (SRE)) намерен работать в сегменте строительства и реновации жилья в Петербурге. Компания выступит инвестором проекта строительства жилого комплекса для сотрудников УФСБ по ЛенВО на проспекте Мечникова, 14. Объект площадью более 30 тыс. кв. м возводит ЗАО «Стройкомплекс 21». Холдинг планирует вложить в завершение объекта более 10 млн USD. Параллельно компания ведет переговоры о создании объединенной дирекции для участия в конкурсе на право реновации квартала «хрущевки» № 43 «Полустрово», куда также войдут застройщик – «Стройкомплекс 21» – и ООО «Руукки Рус». В Смольном говорят, что конкурс на право реновации квартала «Полустрово» пройдет не раньше апреля.



Исполнение обязательств эмитента ООО «СУ-155 Капитал» состоялось 26 февраля 2009 года. Из 3 миллиардов облигационного займа к погашению было предъявлено чуть более 2,32 млн облигаций на общую сумму, соответственно, чуть более 2,32 млрд рублей, включая накопленный купонный доход по приобретенным облигациям в размере 8,14 млн рублей.



Структура «Баззла» – компания Rasperia Trading, которой принадлежит 25% плюс одна акция австрийского строительного концерна Strabag SE, – получила отсрочку на месяц по задолженности, связанной с приобретением доли в Strabag. Отсрочка была предоставлена двумя другими акционерами концерна – фондом Haselsteiner Familien-Privatstiftung, управляющим активами семьи исполнительного директора Strabag Ханса Петера Хазельштайнера.

технологии и материалы

Строительный Еженедельник

07 (347)

02

03

2009



сборка

Легкие и быстрые

Андрей Мельников (по данным ООО «БМК»)

В строительстве промышленных объектов, бизнес-центров, торговых и спортивных комплексов, складских терминалов используются легкие металлоконструкции (ЛМК).

Это объясняется низкой трудоемкостью работ, а значит, высокой рентабельностью подобных проектов. Удобство и быстрота монтажа обеспечивается простотой, серийностью и высокой степенью заводской готовности комплектующих. К тому же благодаря транспортабельности их легко доставить на стройплощадку.

ЛМК имеют меньший вес, нежели кирпичные или железобетонные конструкции, что упрощает и удешевляет фундаментные работы и весь нулевой цикл. При этом сооружения обладают достаточной прочностью и долговечностью, надежны в эксплуатации.

Для предотвращения негативного воздействия коррозии на металлоконструкции используются защитные покрытия (оцинковка, алюмоцинк, эмалевые или полимерные пленки). Как правило, эта задача решается еще на стадии заводского производства комплектующих и поэтому не тормозит сроки реализации быстровозводимых проектов.

Алгоритм возведения объектов из ЛМК сводится к монтажу металличе-

Фото: Владимир Тилес



ского каркаса. Металлические вертикальные стойки и горизонтальные ригели собираются в поперечные рамы, которые крепятся к фундаменту, располагаясь на равном расстоянии. К поперечным рамам крепится система растяжек или связей, придающая конструкции расчетную прочность. Затем устанавливаются кровельные

и стеновые прогоны, а также задаются обрамления под окна и двери.

В качестве ограждающих конструкций несущего каркаса можно использовать как железобетон и кирпичную кладку, так и специальные сэндвич-панели.

Все детали, которые доставляются на строительную площадку, произво-

дятся на заводе с обязательным испытанием их прочностных характеристик. Комплектующие имеют габаритные размеры, обеспечивающие возможность их транспортировки любыми традиционными видами транспорта. На строительной площадке все элементы конструкции собираются при помощи болтовых соединений, что избавляет строителей от трудоемких и энергозатратных операций, обычно сопутствующих сварочным работам. Многие заводы-изготовители практикуют контрольные «репетиции» сборки, в ходе которых все комплектующие тщательно подгоняются друг к другу. Благодаря этому на строительной площадке монтаж проходит без заминок. Специалисты отмечают, что при строительстве зданий из ЛМК весьма существенная экономия (примерно вдвое) достигается за счет снижения затрат на работы нулевого цикла. В целом же использование металлоконструкций позволяет существенно повысить эффективность капиталовложений в строительство.

Мнение

Елена Карпова, специалист ООО «Петрометалл»:

– В настоящее время бурными темпами развивается строительство быстровозводимых зданий, сооружений, монолитного и каркасного домостроения. Высокие требования к срокам выполнения работ подразумевают использование самых современных технологий, позволяющих строить быстро и качественно. Возведение объектов на основе металлоконструкций позволяет быстро ввести объект в эксплуатацию и тем самым быстрее окупить затраты на его производство.

продукция

Стальной заслон

Номенклатура металлоизделий для строительной отрасли весьма разнообразна. Так, для производства работ нулевого цикла, укрепления причалов и берегов, а также возведения гидротехнических сооружений применяются шпунтовые сваи.

Андрей Мельников (по данным ПО «Берегсталь», ООО «ФОРМА»)

В последнее время наряду с традиционными шпунтами, имеющими корытообразный, зетовый и тавровый профиль, получают распространение так называемые «сваи F-профиля». Подобные стальные шпунтовые сваи из элементов полукруглого профиля хорошо зарекомендовали себя при строительстве гидротехнических объектов и при ограждении котлованов во время работ нулевого цикла. Дуговой профиль позволяет получить наибольший момент сопротивления погонного метра шпунтового ряда на единицу массы по сравнению с корытообразным и зетовым профилем. Кроме того, использование элементов выпукло-вогнутого профиля с замками и варьирование диаметров и толщины

корпуса позволяет создавать большой набор конструкций с необходимым моментом сопротивления. Благодаря применению пазово-гребневых замков можно создавать конструкции, закругленные по требуемому радиусу, вплоть до образования замкнутых контуров. С помощью сварочных технологий удается варьировать сечение шпунтовых свай. В результате конструкция замков типовых профилей, с одной стороны, облегчает изготовление, с другой стороны, позволяет варьировать требуемые мощности замковых элементов. При изготовлении можно приваривать замки только на нужную рабочую длину, устанавливая в нижней части сваи рассекающие усиленные

ножи, вставлять коррозионно-стойкие элементы в уязвимых областях сваи, например, в зоне воздушно-водной границы. Шпунтовые сваи F-профиля специалисты относят к наиболее экономичным не только по причине наименьшего расхода стали на единицу момента сопротивления стенки (то есть за счет сокращения используемого металла): существенная экономия достигается также благодаря снижению трудоемкости работ по монтажу свай и сокращению рабочих циклов погружения из-за увеличения ширины профиля (ширина панелей из свай F-профиля может достигать 2 м). К достоинствам относят и высокую обрабатываемость, то есть возможность многократного повторного применения шпунтов данного типа. По оценкам специалистов, это повышает экономический эффект их ис-

пользования на 25-35% по сравнению с применением обычных шпунтовых свай. Сварные сваи и панели из элементов полукруглого профиля уже достаточно широко применяются и в условиях плотной городской застройки. Для котлованов глубиной до 10 м их используют без раскрепления, глубиной до 24 м – с раскреплением или анкерной. Замки шпунтовых свай данной конструкции обладают хорошей грунто- и водонепроницаемостью, что обеспечивает необходимую гидроизоляцию котлованов при возведении фундаментов.

Мнение

Сергей Авениров, коммерческий директор ЗАО «Строительный трест № 28»:

– Среди новинок в технологии и в технике ведения фундаментных работ отмечу развитие вибрационных технологий устройства буронабивных свай и погружения заводских свай, волновые методики контроля качества и несущей способности свай, вдавливание шпунта малогабаритными шагающими механизмами, устройство буронабивных свай в слабых грунтах в защитных оболочках из геотекстиля, устройство несварного стыка свай.

новости компаний



Бизнес-клуб РСРМ Северо-Запада утвердил План мероприятий на первое полугодие 2009 года. В апреле состоится главное мероприятие года для региональных металлотрейдеров – IX конференция «Рынок металлов Северо-Запада», которая будет проходить в рамках международного строительного форума «Интерстройэкспо».



ПСК «Пулково» заключила договор на изготовление и поставку металлоконструкций, стеновых трехслойных металлических сэндвич-панелей и фасонных элементов к ним для строительства сельской школы на 150 мест в Ненецком автономном округе. По мнению специалистов компании, заключение договора говорит об увеличении применения металлоконструкций и сэндвич-панелей для строительства объектов социально-культурной сферы в районах Крайнего Севера.



ООО «УИМП» заключило договоры с компаниями ООО «Строительное предприятие 1» и ОАО «Цемент». В первом случае речь идет об изготовлении и доставке металлоконструкций и сэндвич-панелей в Новгородской области, во втором – о договоре на проектные работы для строительства круглого здания для хранения сыпучих материалов площадью 12 670 кв. м в поселке Бабино Ленинградской области.



Институт порошковой металлургии объявил о готовности начать в 2009 году поставки на внутренний рынок ресурсосберегающих установок для переработки алюминиевых отходов. Из этого сырья на новом оборудовании планируется выпускать около 20 различных видов деталей для машиностроения. Новая технология позволит сэкономить на производствах и улучшить экологическую обстановку.

новости компаний



По данным Федеральной службы государственной статистики, предприятия РФ в январе 2009 года сократили выпуск проката черных металлов по сравнению с показателем января 2008 года на 34,2% (до 3,5 млн т). По сравнению с результатами декабря 2008 года производство проката черных металлов выросло на 13,1%. Объем выпуска стальных труб сократился на 34,6% (до 370 тыс. т), строительных стальных конструкций – на 15,4% (до 71,7 тыс. т). Добыча железной руды по итогам января сократилась на 39,7% – до 5,4 млн т, по сравнению с декабрем 2008 года выросла на 9,5%.



Общий грузооборот компании «Нева-Металл» (входит в «Северсталь») в 2008 году составил 1,9 млн т, что превышает показатель 2007 года на 5,6%. По данным «Нева-Металл», в прошлом году компанией перегружено 1 276,7 тыс. т черных металлов Череповецкого меткомбината, что составляет 103,1% от уровня 2007 года. Рост грузооборота также обеспечен за счет освоения нового бизнеса – контейнерной перевалки. В приобретение специального оборудования для работы с контейнерами в 2008 году было инвестировано свыше 50 млн рублей. В текущем году в компании намерены сосредоточиться на дальнейшем развитии контейнерного бизнеса, увеличении объемов перевалки до 60 тыс. контейнеров, сохраняя при этом возможности по приему и отгрузке предлагаемого грузопотока черных металлов Череповецкого металлургического комбината. «Нева-Металл» входит в дивизион «Северсталь Российская Сталь». Причалы «Нева-Металл» в третьем районе Морского порта Санкт-Петербурга сегодня используются для перевалки черных металлов производства ЧерМК «Северсталь», а также для работы с контейнерными грузами.



«Балтийская металлургическая компания» повышает эффективность использования своих складских площадей. Они активно сдаются в аренду и используются под хранение металлопроката и производство металлоконструкций. Для складирования труб, поступивших из Аргентины, был применен особый подход. Трубы из нержавеющей стали с молибденовым покрытием предназначаются для использования в буровых установках нефтегазовой отрасли и имеют уникальные характеристики для работы в агрессивной сероводородной среде. Благодаря покрытию трубы имеют гарантийный срок хранения 200 лет, но критичны к механическим повреждениям. Кроме того, на ПСК «БМК» стали более активно оказывать услуги по перевалке грузов. В частности, были приняты и отгружены первые 15 вагонов листа, что стало возможным благодаря благоприятным условиям хранения и удобной логистике склада. Также на производственно-складском комплексе пополнился парк оборудования по металлообработке. Сегодня на производственном участке оказываются услуги по плазменной резке, аргоновой сварке, включая обработку как черного, так и нержавеющей проката. Вошел в строй новый гибочный станок, способный гнуть листовой прокат до 5 мм под углом до 90°. Кроме того, развивается направление изготовления металлоконструкций из нержавеющей стали.

обработка

На защите металла

Фото: Владимир Тимес



Андрей Мельников (по данным ПК «ВЕСТА», «ЭКСПЕРТКОРР-МИСиС»)

Прочные и технологичные металлоконструкции получили широкое распространение во многих отраслях строительства.

Одним из главных условий их долгой и верной службы является нейтрализация коррозии. По статистике, каждый год в результате коррозии портится около 25% мирового запаса железа. Защитить металл от коррозии можно либо воздействуя на него поверхностной термообработкой, либо снижая агрессивность окружающей среды (осушение воздуха, снижение содержания кислорода), либо используя комбинированные методы.

Одним из самых популярных и доказавших свою эффективность в строительной отрасли способов минимизации влияния коррозии считаются защитные и изолирующие покрытия постоянного действия. К прогрессивной методике предохранения стальной основы от воздействия разрушающих факторов окружающей среды

специалисты относят так называемое алюмоцинкование. Процесс производится на непрерывной линии, аналогичной линии горячего цинкования. Только вместо съемной ванны с расплавленным цинком устанавливается точно такая же ванна с алюмоцинковым расплавом. В качестве основных химических компонентов используются алюминий (55%), цинк (43,5%) и кремний (1,5%). Кремний добавляется с целью обеспечения хорошей адгезии и правильной реакции между сплавом и стальным листом. Благодаря химическому составу и специфичной структуре алюмоцинковое покрытие обеспечивает многоуровне-

вую антикоррозионную защиту стальной основы. Алюминий, образующий на поверхности листа препятствующую коррозии оксидную пленку, обеспечивает «барьерную» защиту. В свою очередь, цинк вступает в химическую реакцию с водой, и, корродируя, «отвлекает» на начальной стадии эксплуатации (0,5-1,5 года) все разрушительные процессы на себя. Алюмоцинковое покрытие гарантирует сохранение коррозионной стойкости даже при механическом повреждении защитного слоя. По данным специалистов, коррозионная стойкость металлопроката, защищенного алюмоцинком (материалы типа «гальвалом» и «алюцинк»), в 2-6 раз превышает коррозионную стойкость оцинкованного листа (при одинаковой толщине покрытий). Кроме этого, алюмоцинк привлекает потребителей и тем, что не требует значительных затрат на ремонт и обслуживание, снижая общую стоимость сооружения. Стальные листы, покрытые алюмоцинком, лучше держат краску независимо от характера поверхности (гладкая или рельефная), отражают тепло и свет, снижая тем самым количество проходящего в здание тепла на 45% и защищая кровлю от жара. Среди областей применения металлопроката, защищенного алюмоцинком, – профнастил для кровли и фасадов, металлочерепица, сэндвич-панели, фальцевая кровля и т. д. Промышленный выпуск алюмооцинкованного проката налажен на заводе ОАО «Северсталь» в Череповце; вместе с тем на российском рынке по-прежнему велика и роль зарубежных производителей.

Характеристики качества	Величина баллов	
	Алюмоцинк	Стандартная оцинковка
Штампуемость	3	3
Коррозионная стойкость	5	3
«Жертвенная защита»	4	5
Способность к окрашиванию	4	4
Свариваемость	3	4
Жаростойкость	5	3

(По данным ООО «СтройДом»)

производство

Труба, на выход!

Андрей Мельников (по данным компании «ОПТИМАЛ»)

Развитие нефтяной и газовой промышленности просто немыслимо без использования изделий трубопроката. Не менее важен этот вид продукции

и в сфере строительства, машиностроения, инженерных коммуникаций.

В зависимости от технологии производства трубы классифицируются на электросварные, горячекатаные и холоднодеформированные. Одной из наиболее прогрессивных технологий изготовления электросварных труб специалисты называют метод высокочастотной сварки. Ток высокой частоты, проходя вблизи кромок ленты, интенсивно разогревает их, и при соприкосновении в сварочном узле они свариваются за счет возникновения кристаллической решетки. В результате микротвердость сварного шва и переходной зоны почти не отличается (разница – 10-15%) от микротвердости основного металла. К достоинствам этого способа сварки относят высокое качество шва, производительность и низкую энергоемкость работ. Сырье для производства горячекатаных труб в виде круглых штагов поступает с металлургических комби-

натов. Процесс изготовления бесшовных горячекатаных труб на агрегате с непрерывным станом включает в себя несколько этапов. Сначала подготовка заготовки, ее нагрев и прошивка в гильзы. Потом следуют прокатка гильз в трубы, подогрев труб перед калибровкой или редуцированием, их прокатка на калибровочном или редуцирующем стане, резка труб, их охлаждение и отделка. Горячекатаные трубы отгружаются конечным потребителям, а также могут использоваться в качестве заготовок для изготовления холоднодеформированных труб. Холоднодеформированные трубы изготавливаются из горячекатаной заготовки, подвергаемой при

необходимости механической расточке и обточке. Все заготовки предварительно подвергаются травлению для снятия окислы, оставшейся на трубах после горячей прокатки. Травление производится в ваннах травильного отделения. После травления трубы поступают на промывку и сушку. Для холодной и тепловой прокатки труб из углеродистых, легированных, нержавеющей сталей и сплавов используются станы холодной прокатки труб (ХПТ). Они позволяют достичь за один цикл прокатки уменьшения площади поперечного сечения трубы на 30–88% при коэффициенте вытяжки от 2 до 8 и более. Основные технические характеристики индукционных установок для подогрева стальных бесшовных труб в линиях трубопрокатных станов перед редуцированием или калибровкой.

Мощность установок, кВт	
1600–5600	
Рабочая частота, кГц	
1,0–2,4	
Диаметр труб, мм	
89–168	
Толщина стенки, мм	
3,0–14	
Скорость движения труб, мм/с	
до 1,5	
Температура нагрева, °C	
500–100	

(По данным ВНИИТЧ)

Общество с ограниченной ответственностью

ТПК

– шпунт Ларсена Л4
– шпунт Ларсена Л5
– шпунт Л5-УМ
– шпунт Arcelor
– шпунт HSP
– ПШС

шпунт

– Погружение шпунта Ларсена
– Извлечение шпунта Ларсена
– Земляные работы

Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7814377908-023987-1

строительные работы

металлопрокат

– Балка
– Швеллер
– Угол
– Труба
– Листовой прокат

профнастил

– Производство профнастила
– Изготовление металлоконструкций

Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 18, корп. 2, оф. 205
(812) 329-8867, 324-9755, <http://www.tpk-stroy.ru>

РЕКЛАМА

официальная публикация

Официальный публикатор правовых актов в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта

Строительный Еженедельник | 07 (347) | 02 | 03 | 2009 |

По вопросам публикации нормативных документов обращаться по адресу: 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж. Телефоны: 380-1581, 380-1582, e-mail: lex@stroypress.ru. Директор издательства А.М. Удовиченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 136 от 06.02.2009

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 № 386

В целях приведения правовых актов Правительства Санкт-Петербурга в соответствие с действующим законодательством Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 № 386 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге» следующие изменения:

1.1. В пункте 1 слова «адресных целевых программ Санкт-Петербурга» заменить словами «адресной программы Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» (далее – адресная программа Санкт-Петербурга).

1.2. В пункте 5.1.6:

1.2.1. Абзац второй изложить в следующей редакции:

«предоставление победителями торгов в случаях и размерах, определенных Правительством Санкт-Петербурга в решениях о проведении аукционов, Санкт-Петербургу банковской гарантии или иного обеспечения надлежащего исполнения победителем торгов».

1.2.2. Абзац пятый изложить в следующей редакции:

«иных обязательств по договорам».

1.3. Пункт 5.1.14 изложить в следующей редакции:

«5.1.14. В соответствии с частью 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Санкт-Петербурга помимо исполнения существенных условий договора, установленных в соответствии с частью 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимает участие в развитии застроенных территорий в форме осуществления в соответствии с действующим законодательством за счет средств бюджета Санкт-Петербурга мероприятий по предоставлению гражданам, выселяемым из жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, других жилых помещений в случае, если такие обязательства в соответствии с решением о развитии застроенных территорий не возложены на лиц, с которыми заключены договоры.

В соответствии с решениями о развитии застроенных территорий Правительство Санкт-Петербурга также может принимать участие в развитии застроенных территорий в иных формах, в том числе путем осуществления в соответствии с действующим законодательством за счет средств бюджета Санкт-Петербурга строительства объектов инженерной, социальной либо коммунально-бытовой инфраструктуры».

1.4. Пункт 5.1.15 исключить.

1.5. Внести в Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, утвержденное указанным постановлением (далее – Положение), следующие изменения:

1.5.1. В пункте 3 Положения слова «о соответствии застроенных территорий установленным законодательством требованиям и» исключить.

1.5.2. Пункт 4.4 Положения изложить в следующей редакции:

«4.4. Запрос в Жилищный комитет (далее – ЖК) о наличии на застроенных территориях многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга; об условиях выселения граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях; об условиях изъятия у собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции, и земельных участков, на которых указанные многоквартирные дома расположены.

Заключение ЖК о наличии на застроенных территориях многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга; об условиях выселения граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях; об условиях изъятия у собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции, и земельных участков, на которых указанные многоквартирные дома расположены, подготовленное с учетом сведений, представленных в ЖК администрацией района Санкт-Петербурга по месту нахождения земельных участков (далее – администрация района Санкт-Петербурга), должно содержать:

перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга, и данные о составе и площади жилых помещений в указанных домах; данные о количестве и общей площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;

данные о количестве лиц, являющихся собственниками жилых помещений в расположенных на застроенных территориях многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции

либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга, и о количестве и площади жилых помещений, принадлежащих указанным лицам;

предварительный расчет выкупной цены за изымаемые у собственников жилые помещения, осуществляемый на основании сведений Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» о средней рыночной стоимости жилых помещений в Санкт-Петербурге;

предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по выплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции, расположенных на застроенных территориях, в отношении которых принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, а также максимальные сроки передачи в собственность Санкт-Петербурга благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений и расположенных на застроенных территориях, в отношении которых приняты решения о развитии; предложения по очередности сноса, реконструкции многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо подлежащих сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга, а также иных объектов капитального строительства, которые расположены на застроенных территориях и вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту».

1.5.3. Пункт 4.6 Положения изложить в следующей редакции:

«4.6. Запрос в Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» о составе и площади нежилых помещений в расположенных на застроенных территориях многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо снос, реконструкция которых планируется на основании адресной программы Санкт-Петербурга; и о составе и площади нежилых помещений в иных объектах капитального строительства, расположенных на застроенных территориях».

1.5.4. Абзац второй пункта 7.1 Положения изложить в следующей редакции:

«При подготовке положительного заключения в соответствии с абзацем первым настоящего пункта в 30-дневный срок в установленном порядке обеспечивает выполнение работ по проведению оценки стоимости права на заключение договоров о развитии застроенных территорий, а также производит расчет суммы обеспечения надлежащего выполнения победителем аукциона обязательств по договорам о развитии застроенных территорий».

1.5.5. Пункт 1 приложения к Положению изложить в следующей редакции:

«1. Заключение Комитета по градостроительству и архитектуре об условиях развития земельных участков в границах застроенных территорий, в отношении которых принимаются решения о развитии».

1.5.6. Пункт 5 приложения к Положению изложить в следующей редакции:

«5. Заключение Жилищного комитета о наличии на застроенных территориях многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо подлежащими сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга, об условиях выселения граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях; об условиях изъятия у собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на застроенных территориях, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции, и земельных участков, на которых указанные многоквартирные дома расположены».

1.5.7. Пункт 7 приложения к Положению изложить в следующей редакции:

«7. Сведения Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» о составе и площади помещений в расположенных на застроенных территориях многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, реконструкции либо снос, реконструкция которых планируется на основании адресной программы Санкт-Петербурга; и о составе и площади помещений в иных объектах капитального строительства, расположенных на застроенных территориях».

1.5.8. Пункт 10 приложения к Положению изложить в следующей редакции:

«10. Расчет Санкт-Петербургского государственного учреждения «Управление инвестиций» размера обеспечения исполнения победителем аукциона обязательств по договору о развитии застроенных территорий».

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова и вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Полукеева по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 191 от 17.02.2009

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.03.2008 № 238

На основании обращения закрытого акционерного общества Специализированного Строительно-Монтажного Объединения «ЛенСпецСМУ» (далее – ЗАО ССМО

«ЛенСпецСМУ») и общества с ограниченной ответственностью «Стройторг» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.03.2008 № 238 «О проектировании и строительстве центра обслуживания населения по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее дома 5, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.), в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 19.03.2008 № 00/ЗК-04615(17) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.03.2008 № 238 «О проектировании и строительстве центра обслуживания населения по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее дома 5, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.)» следующие изменения:

3.1. В пункте 1 постановления, пункте 1 приложения к постановлению слова «закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» в соответствующих падежах заменить словами «общество с ограниченной ответственностью «Стройторг» в соответствующих падежах.

3.2. Дополнить приложение к постановлению пунктом 1-1 следующего содержания:

«1-1. Решение Инвестором за счет собственных средств всех имущественно-правовых вопросов, связанных с реализацией инвестиционного проекта».

3.3. В пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 36 месяцев со дня вступления постановления в силу» заменить словами «в марте 2013 года».

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

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 193 от 17.02.2009

О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 316, от 06.02.2007 № 127

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 «МВИ-93» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 № 1453-ра «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., д. 12, лит. Б, д. 14, лит. А, д. 10, – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А, – участок С-17)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 316 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 № 1453-ра», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.02.2007 № 127 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 № 1453-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 316», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 10.09.2003 № 00/ЗК-02128(07) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., д. 12, лит. Б, д. 14, лит. А, д. 10, – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома № 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А, – участок С-17).

4. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 316 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 № 1453-ра», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в июле 2007 года» словами «в декабре 2009 года», слова «в августе 2007 года» словами «в декабре 2009 года».

5. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.02.2007 № 127 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 № 1453-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 316», заменив в пункте 3 приложения к постановлению слова «в декабре 2007 года» словами «в декабре 2011 года», слова «в январе 2008 года» словами «в декабре 2011 года».

6. Признать утратившим силу пункт 6 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 06.02.2007 № 127 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 № 1453-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 316».

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

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 196 от 17.02.2009

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства многоэтажного паркинга вместимостью не менее 1000 машиномест по адресу: Выборгский район, ул. Жака Дюкло, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Лиственной ул.)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:36:5359:55, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Выборгский район, ул. Жака Дюкло, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Лиственной ул.), на срок проектирования и строительства многоэтажного паркинга вместимостью не менее 1000 машиномест в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Выборгский район, ул. Жака Дюкло, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Лиственной ул.) (далее – земельный участок), составляет 400 тыс. рублей.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 400 тыс. рублей.

2.5. Шаг аукциона составляет 20 тыс. рублей.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от стоимости права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду на инвестиционных условиях земельный участок.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятнадцатидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период проектирования и строительства многоэтажного паркинга вместимостью не менее 1000 машиномест в соответствии с приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства многоэтажного паркинга вместимостью не менее 1000 машиномест.

6.3. Совместно с администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга по окончании строительства подготовить протокол исполнения обязательств Инвестором в соответствии с пунктом 3 приложения.

7. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство многоэтажного паркинга вместимостью не менее 1000 машиномест.

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

9. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2009 № 196

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве многоэтажного паркинга вместимостью не менее 1000 машиномест по адресу: Выборгский район, ул. Жака Дюкло, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Лиственной ул.)

объекта для современного использования (реконструкции) под гостиницу без изменения предметов охраны.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 291 от 11.02.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Железнодорожной ул., Малой Десятиной ул., Афанасьевской ул., пробивкой перспективной улицы, линией Детской железной дороги, в Приморском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложениями ООО «Норманн-Север» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Железнодорожной ул., Малой Десятиной ул., Афанасьевской ул., пробивкой перспективной улицы, линией Детской железной дороги, в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 10.02.2010.

2. ООО «Норманн-Север»:

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 01.02.2008 № 368 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Железнодорожной ул., Малой Десятиной ул., Афанасьевской ул., пробивкой перспективной улицы, линией Детской железной дороги, в Приморском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.

4. Контроль за выполнением 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**

№ 423 от 26.02.2009

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 01.04.2008 № 345 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дор.):»

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,

се, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 09-1641 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 492-ННН-05).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованным эскизом застройки территории от 30.01.2009 № Г.С. 3.1/18037:

– площадь участка в границах проектирования 50 904 кв. м;

– разрешенное использование участка: строительство учебно-методологического центра.

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.

4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 4240 от 17.11.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной береговой линией р. Охты, Индустриальным пр., Ириновским пр., проектным продолжением ул. Передовиков, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «СОВА Девелопмент» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной береговой линией р. Охты, ул. Передовиков, Индустриальным пр., Ириновским пр., проектным продолжением ул. Передовиков, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга (далее – территория) в срок до 15.11.2009.

2. ООО «СОВА Девелопмент»:

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 16.10.2007 № 3188 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 58 нежилой зоны «Ржевка», ограниченной осью р. Охты, Индустриальным пр., Ириновским пр., проектным продолжением ул. Передовиков, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.

4. Контроль за выполнением 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**

№ 44 от 20.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, Белевский пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Ивановской 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 «Красавица Петербурга» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 231 от 19.02.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство спортивно-оздоровительного комплекса – до 30 июня 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.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

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

№ 45 от 20.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, Колпинская ул., 7 (юго-западнее дома 7, лит. А, по Колпинской 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 закрытого акционерного общества «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 231 от 19.02.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство административного здания – по 30 июня 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.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

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

№ 46 от 20.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский р-н, Богатырский пр., участок 1 (восточнее дома 2, корп. 1, лит. А, по пр. Испытателей)

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 «Адлер» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 231 от 19.02.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство ресторана быстрого питания – 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.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

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

№ 47 от 20.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, Люблинский пер., участок 1 (западнее дома 16, лит. Б, по ул. Лабутина) (ул. Лабутина, между домами 20 и 16, и Люблинский пер., между домами 5 и 3)

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:

Вниманию руководителей компаний!

Оформив **ПОДПИСКУ** на газету «Строительный Еженедельник»,
Вы получаете уникальную возможность **ПЛАНИРОВАТЬ**
бизнес своей компании с учетом информации о **НОВОМ**
строительстве в городе и области.

Каждый **ПОНЕДЕЛЬНИК** в «Строительном Еженедельнике»
вы можете найти **ДОСТОВЕРНЫЕ** сведения
о новых объектах строительства: жилые дома, бизнес-центры,
торговые и развлекательные комплексы, спортивные сооружения,
современные многоэтажные паркинги и др.

Планируйте успех своевременно

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС
14221
ЧЕРЕЗ КАТАЛОГИ

Подписка на «Строительный Еженедельник» оформляется через подписные каталоги:

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

Газета нужна всем!

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком! Контактный тел./факс редакции **380-09-74, факс 380-15-81**

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

Пришло время подписаться!

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо
выслать заполненный подписной купон в адрес редакции
по тел./факсу: {812} 380-15-81, 380-09-74,
по e-mail: podpiska@stroypress.ru

ПОДПИСНОЙ КУПОН

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 – 3300 руб. (1 экз.)
2009 г. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
2010 г. _____
Коп-во экз. _____



1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Эдванс» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 231 от 19.02.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и подземной автостоянкой – до 30 июня 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.

Исполняющий обязанности председателя Комитета Н.В. Крутов

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

№ 49 от 24.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Тарховской ул.) (Приморское шоссе, севернее Тарховской 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 «Шалаш» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 231 от 19 февраля 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство гостиницы – до 30 июня 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.

Исполняющий обязанности председателя Комитета Н.В. Крутов

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

№ 50 от 26.02.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Коломяжский пр., участок 1 (восточнее пересечения с аллеей Поликарпова)

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 «ЛСС-строй» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 225 от 25.12.2008, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство офисного здания «Технопарк» информационных технологий до 8 июля 2011 года.

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.

Исполняющий обязанности председателя Комитета Н.В. Крутов

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга информирует население о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, территория, ограниченная Суздальским пр., Светлановским пр., Тимуровской ул. и ул. Демьяна Бедного.

Заказчик: ЗАО «СтройИнжиниринг».

Адрес: 191036, Санкт-Петербург, Гончарная ул., 23, лит. В; тел./ф.: 717-65-72, 717-65-84.

Разработчик проектной документации: ООО «Проектно-инвестиционное объединение «ВЛАДИС».

Адрес: 191036, Санкт-Петербург, 2-я Советская ул., 27, корп. 2, офис 260; тел./ф. 441-39-29.

Экспозиция документации работает с 19 марта по 2 апреля 2009 г. с 9.00 до 17.00 по рабочим дням.

Запросы и предложения по проектам могут быть направлены в письменном виде по адресу: Арсенальная наб., 13/1, каб. 116, **по 1 апреля 2009 г.** Обсуждение документации по планировке территории состоится **2 апреля 2009 г. в 17.00** в Малом зале заседаний администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4-й этаж).

Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о предоставлении земельных участков для строительства котельных и центральных тепловых пунктов по адресам:

– г. Ломоносов, ул. Пулеметчиков, 7, лит. А, площадь участка в границах проектирования 1029 кв. м, разрешенное

использование участка: строительство котельной;

– г. Ломоносов, Александровская ул., 23, лит. Б, площадь участка в границах проектирования 1461 кв. м, разрешенное использование участка: строительство котельной;

– г. Петродворец, Собственный пр., 7, лит. В, площадь участка в границах проектирования 484 кв. м, разрешенное использование участка: строительство котельной;

– пос. Стрельна, ул. Гоголя, 126, лит. А, площадь участка в границах проектирования 1585 кв. м, разрешенное использование участка: строительство котельной;

– пос. Стрельна, ул. Гоголя, 126, лит. А, площадь участка в границах проектирования 1585 кв. м, разрешенное использование участка: строительство котельной.

Заказчик: ООО «Петербургтеплоэнерго».

Адрес: 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 60, тел./факс 334-50-60.

Проектная организация: ООО «АванградСтройТрест».

Адрес: 192012, Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 1206, тел. 380-83-63, факс 380-83-62.

Ознакомиться с материалами по строительству указанных котельных можно в помещении ООО «Петербургтеплоэнерго», расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 60, тел./факс 334-50-60, **с 02.03.2009 по 16.03.2009 по рабочим дням с 9.00 до 18.00.**

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения 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.

Администрация Приморского района информирует о проведении публичных слушаний по документации:

Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территории квартала, ограниченного Мебельной ул., Планерной ул., железной дорогой (ось главного пути), Стародеревенской ул.

Заказчик: ООО «ПромБетонМонолит». Адрес: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 22, пом. 9Н; тел./ф. 291-26-50.

Разработчик проектной документации: ООО «СМУ-19».

Адрес: Санкт-Петербург, 3-я Красноармейская ул., 10, лит. А, пом. 1Н; тел./ф. 291-26-50.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает с 16.03.2009 по 03.04.2009 с 9.00 до 17.00 по рабочим дням.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116, **по 10.04.2009.** Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации

Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2-й этаж, 06.04.2009 в 15.00.

Телефон для справок в администрации Приморского района: 576-82-41.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о предстоящем предоставлении (использовании) земельного участка для строительства учебно-методологического центра по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 26.02.2009 № 423 «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Площадь земельного участка в границах проектирования: 50 904 кв. м.

Разрешенное использование участка: строительство учебно-методологического центра.

Заказчик-инвестор: ООО «Невзоров От Эколь».

Адрес: 199004, Санкт-Петербург, 9-я линия В. О., 20, лит. А, пом. 2Н; тел. 273-29-81.

Проектная организация: ООО «Институт территориального развития».

Адрес: 197110, Санкт-Петербург, Большая Зеленина ул., 8, корп. 2; тел. 499-44-00.

Градостроительная экспозиция выставляется с 3 по 16 марта 2009 г. по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, в здании администрации Курортного района (2-й этаж, Белый зал). Время работы экспозиции: ежедневно с 9 до 18 ч., кроме выходных и праздничных дней. Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Курортного района по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1 (администрация Курортного района), 3-й этаж, каб. 364, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Важно попасть в число подписчиков –
чтобы бизнес приносил только победы**

Подписка на «Строительный Еженедельник»

оформляется через подписные каталоги:

• ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru

• Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

Для оформления редакционной подписки необходимо выслать заполненный подписной купон
в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-09-74, (812) 380-15-81 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

**Подписной
ИНДЕКС –
14221**

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
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ
- АВТОСПЕЦТЕХНИКА
- КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА
- САНТЕХНИКА
- УМНЫЙ ДОМ
- ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
- РОССИЙСКАЯ СТРОЙИНДУСТРИЯ
- ФАСАДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, МЕТАЛОСНАБЖЕНИЕ



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



BalticBuild

13-я Международная выставка
Балтийская Строительная Неделя
9-12 сентября 2009, Санкт-Петербург, Ленэкспо

Строительные материалы и оборудование • Инструмент, крепеж • Металл в строительстве • Краски и покрытия • Дорожно-строительная, коммунальная и подъемно-транспортная техника • Горная техника и оборудование • Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, водоснабжение, электротехника • Интерьеры и отделочные материалы, дизайн • Сантехника и оборудование для ванных комнат • Керамика и камень • Двери и окна • Напольные покрытия • Декоративный текстиль • Загородный дом

В рамках выставки:
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
Ваши новые контакты с архитекторами и дизайнерами!

BalticBuild – ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ
Представьте Вашу новую продукцию на Конкурс «Инновация»!

Организаторы: ТЕЛ.: +7 812 380 60 04/05
ФАКС: +7 812 380 60 01
E-MAIL: build@primexpo.ru **www.balticbuild.ru**

Генеральные информационные партнеры:



ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ **ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ** ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

приглашает профессионалов на конференцию

В Петербурге 12 марта 2009 года состоится мероприятие для профессионалов: конференция «Анализ и прогноз развития рынка недвижимости, строительства и жилищного кредитования»

Адрес: Невский пр., 39
(Аничков дворец, концертный зал «Карнавал»)

На мероприятие приглашаются профессионалы рынка недвижимости, строительства и жилищного кредитования, а также представители СМИ.
УЧАСТИЕ – БЕСПЛАТНОЕ.

Внимание!
Необходимо предварительно подать заявку на участие в конференции.

Прием заявок осуществляется на сайте <http://www.gilproekt.ru/prof/reg>.
Время работы конференции: 14.00-18.00.
Начало регистрации в 13.30.
Организатор конференции – Группа компаний «Бюллетень Недвижимости». **Генеральный информационный партнер конференции** – газета «Строительный Еженедельник».

Темы конференции:

- Рынок жилья городов России: итоги года и перспективы развития в условиях кризиса.
- Тенденции рынка загородного жилья Московского региона в условиях экономического кризиса.
- О реализации городских жилищных программ и их влиянии на рынок недвижимости Санкт-Петербурга.
- Ценовая ситуация на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга: современное состояние и прогноз развития.
- Структура спроса и предложения на рынке строящегося жилья: оценка текущей ситуации и прогноз развития.
- Обзор текущей ситуации на рынке загородной недвижимости и коттеджного строительства.
- Анализ ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынке жилья.
- Перспективы развития офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.
- Тенденции на рынке складской и промышленной недвижимости Санкт-Петербурга.
- Анализ рынка встроенных помещений коммерческого назначения.

Справки по тел. (812) 346-57-98 и на сайте www.gilproekt.ru



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

Информационные спонсоры
АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ **АСН** ИНФО

ИМКА
Дизайн-партнер

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



Информационный
Центр **СТРОЙ-ПРЕСС**

**ВАЖНАЯ
СОСТАВЛЯЮЩАЯ
ВАШЕГО БИЗНЕСА!**

Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс: 380-15-81, 380-15-82
e-mail: pr@stroypress.ru



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

анонс

БЕТОННЫЕ АСПЕКТЫ

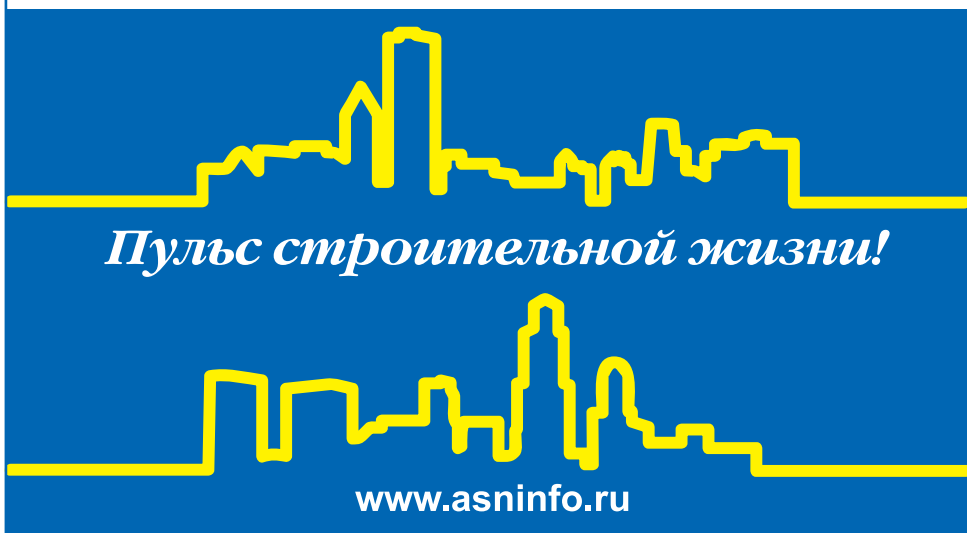
Тематическое приложение «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящено бетону.

При производстве работ в зимний период с помощью электропрогрева свежеуложенного бетона можно улучшить его свойства. В свежеуложенный бетон вводят металлические электроды, через которые пропускают переменный электрический ток. На ранней стадии твердения бетон обладает достаточно хорошей элек-

тропроводностью (на уровне проводников второго рода с ионной проводимостью). При прохождении электрического тока он нагревается, выделяющееся тепло способствует интенсификации химического взаимодействия воды с минералами цементного клинкера, что способствует твердению бетона. Для приготовления бетонов высоких марок по прочности и водонепроницаемости, обладающих высокой коррозионной стойкостью, применяют высокоактивные минеральные добавки. Например, мик-

рокремнезем (в дозировках в пределах 20% от массы цемента) используется при производстве бетонных и железобетонных конструкций в жилищном и промышленном строительстве, включая системы питьевого водоснабжения. Прочность и долговечность сооружения зависят от качества укладки бетона. Важной предпосылкой этому считается удобоукладываемость бетонной смеси. Обеспечить необходимые параметры процесса удастся с помощью технологии вибропрессования. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

Агентство строительных новостей



Д К имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ

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

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

Владимир ЭТУШ
НЕАПОЛИТАНСКИЕ СТРАСТИ
Премьера! **8 марта** 19:00
ЦЕНТР

Ирина КУПЧЕНКО
Лидия ВЕЛЕЖЕВА
Владимир КОВАЛЬ
Валерий БАРИНОВ
Алексей ПАНИН
Вахтанг БЕРИДЗЕ

Заказ и доставка билетов: www.dkgor.ru и по телефону 975-1707

8 марта

Неаполитанские страсти

Автор: Эдуардо де Филиппо

Жанр: комедия

Спектакль по пьесе «Цилиндр» (в прокате название спектакля «Неаполитанские страсти») известного итальянского драматурга Эдуардо де Филиппо – уникальный автор, актера, режиссера, драматурга в одном лице. Его театр не спутать ни с каким другим, и его пьесы тоже. В них автор утверждает победу любви и возможность счастья для простого человека. На первый взгляд, фабула будущей комедии проста и незатейлива. Две семейные пары, молодая и пожилая, зарабатывают на жизнь, шантажируя праздных, падких на сладостные любовные утеху мужчин. Но однажды к ним в «ловушку» заглядывает господин, который своим визитом меняет их привычный уклад жизни. Однако здесь все очень непросто, и зрителям дается шанс самим домыслить метаморфозы финала.

9 марта

Восемь женщин и...

Драматург: Франсуа Озон. Режиссер: С. Посельский

Жанр: комедия-детектив

В один прекрасный день под крышей загородного особняка встретились восемь очаровательных женщин. И по случайным или уже «продуманным» обстоятельствам именно в эту встречу происходит убийство. Мертв хозяин дома. Ситуация не из простых, когда каждая из прелестных созданий может оказаться убийцей. Восемь женщин на время превращаются в детективов и ведут собственное расследование, но в тоже время каждая из них подозреваемая. Ведь на кон поставлено очень недурное наследство. Но не все так просто, как кажется: необъяснимых и интригующих событий все больше и больше, а разгадки все нет и нет... На протяжении действия спектакля каждая из восьми женщин переживает бурю эмоций. Но самый главный секрет хранится в названии спектакля «Восемь женщин и...».

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

Премьера! **9 марта** 19:00
ЦЕНТР

Елена САФОНОВА, Анна САМОХИНА, Ксения НАЗАРОВА,
Наталья ЛЕСНИКОВСКАЯ, Звельина БЛЕДАНС, Ольга ОРЛОВА,
Ирина ДОМИНСКАЯ, Дарья САГАЛОВА

Заказ и доставка билетов: www.dkgor.ru и по телефону 975-1707

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

Академический театр имени Ленсовета • 6 марта

тел. кассы 713-21-91
www.lensov-theatre.spb.ru

МАЛАЯ
СЦЕНА

Мартин Мак-Донах

КОРОЛЕВА КРАСОТЫ

Режиссер – Антон Коваленко

Ирландец Мартин Мак-Донах признается, что на его творчество повлияли фильмы Мартина Скорсезе, Квентина Тарантино и Дэвида Линча. Человеческая трагедия и человеческая комедия переплетены в его пьесах настолько, что порой сердце шемит и напрягаются нервы одновременно с самым веселым смехом. «Королева красоты» – история о домашней войне, которая идет между пожилой мамой Мэг Фолан и ее взрослой дочерью Морин. Мама, как водится, тиранит и поедом ест дочь, обвиняя сорокалетнюю старую деву в распущенности и тщательно ограждая ее от общения с противоположным полом. Разумеется, происходит это из самых благих намерений – защитить, уберечь дочь от ошибок и разочарований. Дочь озлоблена до крайности

и жалеет родительнице побыстрее «сдохнуть». Но «Королева красоты» – это еще и история любви. Классический узел ненависти и взаимозависимости семейства Фолан пытается если не распутать, то хоть как-то ослабить мужчина – работяга Пато, который влюблен в дочь уже лет двадцать и зовет ее с собой в Америку. Надо ли говорить, что Морин, несмотря на все свои мечты, так туда и не доедет? В героях Мак-Донаха множество жизненных сил и страстей – пусть подавленных, пусть искореженных, но индивидуальности персонажей ярки и объемны. При этом бытовой реализм театральных историй ирландского самородка – только видимость, оболочка, под которой искрится фантастический коктейль из сентиментальной мелодрамы, гротесковой комедии, броского хоррора и философской притчи.

В спектакле заняты: заслуженные артисты России Елена Маркина и Светлана Письмиченко, артисты Аркадий Коваль, Алексей Торковер



Светлана Письмиченко и Алексей Торковер
в спектакле «Королева красоты»

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

7 ВЫБОРГСКИЙ ДК
ул. Комиссара Смирнова, д. 15 / ст. м. «П. Ленин»

РАЗВОД ПО-МОСКОВСКИ
КОМЕДИЯ

В ролях:
Станислав Садацкий,
Жанна Эппле,
Инна Маликова /
Татьяна Шитова,
Амаду Мамадаков,
Жан Даниэль,
Руслана Писанка /
Елена Торшина

7 марта, начало в 19.00

По мотивам
французских и
американских комедий
В ролях:
Станислав Садацкий,
Жанна Эппле,
Инна Маликова /
Татьяна Шитова,
Амаду Мамадаков,
Жан Даниэль,
Руслана Писанка /
Елена Торшина

Дыхание первое

Она – самая обычная женщина, и у нее самая обычная жизнь: дом, работа, огород. Еще у нее есть дочь и мундир бывшего мужа-летчика. Она ходит в кроссовках и носит огромные очки. Она ни разу не была в ресторане, никогда не накладывала макияж и не носила вечерние платья, последние 25 лет у нее не было ни одного

мужчины. Она всегда одна и та же. Она – женщина... хуже обычной.

Дыхание второе

Она – красавица в шикарном наряде. Дыша духами и туманами, она спасает пленного бизнесмена в стрип-лавках, пьет шампанское фужерами, вступает в драку с бешеной самурайкой, бегает под дулом генеральского пистолета,

прыгает с парашютом, танцует и поет, влюбляя в себя всех и вся.

Невероятно смешная, трогательная и светлая история про безграничные возможности Женщины, про неутолимое желание Любить и быть Любимой и про то, что каждому из нас, несмотря ни на что, всегда дается шанс на ВТОРОЕ ДЫХАНИЕ.

РАЗВОД ПО-МОСКОВСКИ

Талантливый дантист, эффектный мужчина, холостяк Ипполит вполне доволен своей жизнью. Он – кумир женщин! Но, чтобы всегда иметь пути к отступлению, он создал миф о своей «женатости». Таким образом, Ипполит может спокойно любить милую Злату и не беспокоиться за свою свободу. Его трудовые будни находятся в руках секретаря, безупречной, пунктуальной Виктории Константиновны.

Но обстоятельства складываются так, что Ипполит вынужден жениться на Злате. Та ни за что не соглашается на брак, не познакомившись с его «женой». Ипполит в панике! Единственная надежда горе-жениха – его секретарь Виктория Константиновна. И с этой странной просьбой, стать его женой на один день, Ипполит обращается к ней! И тут закрутилось колесо любовного треугольника: неожиданные подробности жизни героев, их непредсказуемые поступки, удивительные приключения. Все это в спектакле «Развод по-московски»!

8 марта,
начало в 19.00Современная
комедияРежиссер
Д. Петрунь

В ролях:
Татьяна Васильева,
Наталья Щукина,
Владимир Долинский,
Андрей Бутин,
Ирина Доминская

8 ВЫБОРГСКИЙ ДК
ул. Комиссара Смирнова, д. 15 / ст. м. «П. Ленин»

КОМЕДИЯ

ВТОРОЕ ДЫХАНИЕ

Татьяна
ВАСИЛЬЕВА
Ирина Доминская
Наталья Щукина
Владимир Долинский
Андрей Бутин

Уважаемый Владимир Михайлович!

Коллектив «Центра качества строительства» от души поздравляет Вас с 75-летием со дня рождения!

Ваш высочайший профессионализм, огромный опыт работы в строительстве, понимание проблем и видение перспектив развития строительного комплекса города, лучшие человеческие качества – порядочность, отзывчивость, внимание к людям и защита их интересов – позволяют Вам эффективно руководить «Союзпетростроем» в течение 14 лет.

В день юбилея примите наши наилучшие пожелания богатырского здоровья, семейного благополучия, успехов и новых достижений на посту Президента «Союзпетростроя» и в Законодательном собрании Санкт-Петербурга.

Председатель совета

В.М. Гарев

Исполнительный директор

А.Н. Летчфорд



1 марта свой 75-летний юбилей отметил президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга четырех созывов Владимир Михайлович Гольман

Уважаемый Владимир Михайлович!

Поздравляем Вас с 75-летием!

Долгие годы мы знаем Вас как высококлассного специалиста и талантливого руководителя. Вы воплотили в жизнь много проектов, важных для развития строительной отрасли Санкт-Петербурга. Пусть и в дальнейшем Вам сопутствует успех, пусть рождаются новые идеи, пусть на их воплощение хватает энергии! Здоровья и счастья Вам на долгие годы!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив РСУ «Строй-Сервис»
в лице генерального директора
А.Ш. Садыгова

Уважаемый Владимир Михайлович! Поздравляю Вас с юбилеем!

Желаю Вам сохранить и приумножить присущие Вам и столь необходимые для развития строительной отрасли Санкт-Петербурга качества: ответственность, целеустремленность, способность к самоотверженному труду, талант руководителя. Уверен, что нашему городу предстоит увидеть еще много прекрасных проектов, разработанных и воплощенных Вашими стараниями.

Здоровья Вам и успехов во всем!



Генеральный директор
ЗАО «АСЭРП»
Леонид Николаевич Бочаров

Уважаемый Владимир Михайлович! От всего сердца поздравляем Вас с юбилеем!

Мы долгие годы знаем Вас как талантливого руководителя, профессионала высокого класса, обязательного и энергичного человека, уделяющего большое внимание построению цивилизованного рынка строительной отрасли. Вам удалось сплотить вокруг себя профессионалов – мастеров своего дела, чтобы отстаивать интересы города и строителей.

Желаем Вам здоровья, долголетия и процветания!

Пусть в Вашем доме будет мир, а на службе – взаимопонимание и поддержка коллег!

От имени коллектива компании ЗАО «СЗТСС»,
генеральный директор **Николай Александрович Николаев**

Уважаемый Владимир Михайлович! Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!

Мы высоко ценим Ваш вклад как законодателя, строителя и общественного деятеля в развитие Петербурга. Благодаря Вашим усилиям построено и отреставрировано много объектов, которые делают наш город еще прекраснее.

Желаем Вам дальнейшего процветания, благополучия в делах, завершения всех поставленных задач!



Коллектив
строительной компании
ЗАО «Новая Эра»

БАЛТИЙСКАЯ
КЛИМАТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Уважаемый Владимир Михайлович! От всей души поздравляем Вас

с 75-летием!

Благодарим Вас за вклад в развитие строительной отрасли Петербурга, за огромную общественную работу, которую Вы проделываете как депутат Законодательного собрания.

Желаем Вам процветания и успехов в Вашей трудной, но так необходимой городу деятельности.

Здоровья Вам, радости и удачи!

Коллектив ЗАО «Балтийская Климатическая Компания»



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

РАССРОЧКА ПЛАТЕЖЕЙ ДО 5 ЛЕТ!

МАГАЗИН ГОТОВЫХ КВАРТИР!

Жилой комплекс „СМОЛЕНСКИЙ” ул. Беринга, 27



Архитектурная мастерская Арзыманова И.Б.

ДОМ СДАН.

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, строится 16-ти этажный кирпичный дом в 5 минутах от станции метро "Приморская". Квартыры 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



ЗАО „Темп-Проект”

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 трех-комнатных 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.STROYTREEST.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

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