



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№11(351) 30 марта 2009 года
издается с 2002 года



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

БИЗНЕС СТР. 6

Александр Макаров однажды полностью отказался от бизнеса в сфере жилищного строительства. К чему это привело?



О НЕИЗБЕЖНОМ

БИЗНЕС СТР. 8

О том, что происходит на рынке коммерческой недвижимости и каковы его перспективы, – генеральный директор «ВМБ-Траст» Александр Гришин.



ВЫРАВНИВАНИЕ СТАВОК

АРХИТЕКТУРА СТР. 24

История возведения второй сцены Мариинского театра продолжается – появился новый проект канадских архитекторов.



КАНАДСКАЯ РЕПЛИКА

Обращение Комитета по строительству Санкт-Петербурга к строительным организациям



По решению Городского штаба благоустройства Санкт-Петербурга с 1 по 30 апреля 2009 года пройдет весенний месячник по благоустройству, озеленению и уборке городских территорий после зимнего периода.

Комитет по строительству обращается к руководителям компаний-застройщиков с просьбой привести строительные площадки в надлежащий вид, обеспечить благоустройство, чистоту и порядок на объектах строительства и прилегающих к ним территориях.



Строителям протянули руку

ПЕТЕРБУРГСКИЕ СТРОИТЕЛИ ПОПРОСИЛИ ПОМОЩИ У СМОЛЬНОГО. ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ НЕ ОТКАЗАЛИ И В КАЧЕСТВЕ ПОДДЕРЖКИ ПООБЕЩАЛИ «НАЛОГОВЫЕ КАНИКУЛЫ», СУБСИДИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ НА 50% И РЕШЕНИЕ «ГАРАЖНЫХ» ПРОБЛЕМ.
(Продолжение на стр. 4.)

Градостроительные работы

Сбор исходных данных

Разработка проектов планировки территорий

Согласования: КГА, КГИОП, КЗР, Градсовет

Общественные слушания

Сопровождение ППТ до утверждения постановлением правительства СПб

Получение градостроительных планов

914-49-26

РЕКЛАМА

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 4 до 10 мм продаем

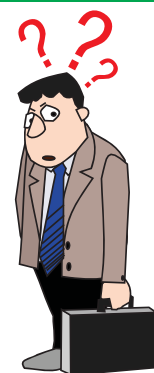
сварные кладочные АСА арматурные СЕТКИ любых линейных размеров

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

ПОЛУЧИЛ КВАРТИРУ В ЗАЧЕТ ?

Мы поможем Вам:

- продать квартиру в короткие сроки на выгодных условиях
- быстро получить деньги (срочный выкуп)
- разработать оптимальную схему взаимозачетов и провести сделку
- оформить квартиру в собственность покупателя
- получить у застройщика наиболее ликвидную квартиру



МИР НЕДВИЖИМОСТИ
доверяйте профессионалам

ЗВОНИ!

Б. Сампсониевский, д. 4-6
332-28-22
www.MIRnedvigimosti.ru

РЕКЛАМА

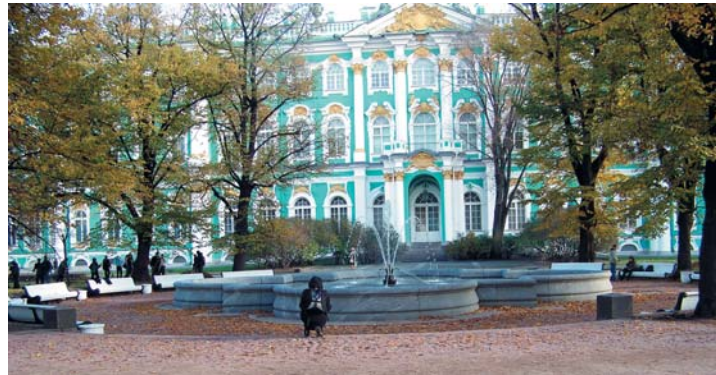


Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство строительных новостей



Системный подход к гидроизоляции



В условиях наших непростых петербургских грунтов при устройстве заглубленных строительных конструкций и производстве фундаментных работ вопросам обеспечения надежности уделяется особое внимание.

ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» (дочерняя фирма ООО «Геоизол») имеет многолетний опыт работ по гидроизоляции подземных сооружений и укреплению оснований. Слово генеральному директору компании Николаю Воробьеву.

– Николай Викторович, какие направления в деятельности компании сейчас считаются приоритетными?

– Диапазон наших возможностей с годами постоянно растет – от ремонта коммерческих подвалов в начале 90-х годов до масштабных комплексных работ по гидрозащите современных строящихся зданий и сооружений самого разного назначения. Сейчас я бы выделил три основных направления в работе «ГЕОИЗОЛ Трейд». Первое – гидроизоляция подземной части сооружений при новом строительстве. Спектр наших решений при этом достаточно богат: мембраны, шпонки (из ПВХ и металла), набухающие уплотнительные про-

кладки и шнуры, проникающая, инъекционная и обмазочная гидроизоляция с использованием полимерцементных сухих смесей, наносимых обмазочным или штукатурным способом, инъекционных полимерных смол и акрилатов – инъекция в шурупы или использование инжектосистемы. Второй «вектор» работы – ремонт нарушенной гидроизоляции уже построенных сооружений. В зависимости от ситуации мы можем использовать методику вуалевой завесы, противокapиллярной защиты, жесткую или эластичную гидроизоляцию, инъекционные технологии. При необходимости решаем проблемы с высолами и биокоррозией, нитратной, сульфатной и другими видами агрессии грунтовых вод. Третьим «китом» нашей деятельности выступает решение проблем гидроизоляции тоннелей и гидротехнических сооружений. Для этого сегмента в нашем арсенале такие меры, как омоноличивание контакта стен и бетонных гидросооружений с окружающим грунтом, уплотнение тела каменно-набросных плотин, борьба с протечками в стыках и трещинах в сборных и монолитных элементах сооружений. В целом многолетний опыт работы показал эффективность системного комплексного подхода при оказании услуг заказчику – от оказания

инжиниринговой помощи и поставки проверенных многолетней практикой материалов и оборудования до полного технологического сопровождения на всех этапах.

– Каков алгоритм выбора оптимального решения по гидроизоляции?

– На каждом конкретном сооружении свой набор агрессивных факторов. Универсальных решений по гидроизоляции не может быть в принципе, поэтому знакомство поставщика с проблемой на этапе принятия решения или проектирования позволяет рекомендовать оптимальное решение. Оно может быть как традиционным, так и – в случае необходимости – нестандартным, заметно упрощающим и удешевляющим строительство сооружения в целом. Например, мембрана ПВХ, уложенная на бетонную подготовку в котловане и впоследствии заведенная на стены до уровня дневной поверхности, позволяет забыть о неприятностях, связанных с трещинами, о неплотных стыках в бетоне. Вообще же технологический цикл гидроизоляционных работ весьма наукоемок и состоит из ряда ответственных этапов. Успех зависит от грамотного обследования объекта, проектирования, комплектации, подготовки производства (материала,

оборудование, численность персонала необходимых специальностей и квалификации). Само выполнение работ включает в себя инструктаж в начале и шефнадзор в процессе производства работ.

Руководству нашей головной компании удалось собрать коллектив из опытных специалистов, организовать работу в рамках ИСО 9001 и наладить контакты с партнерами в Германии, Бельгии, Швейцарии (постоянное ознакомление с продукцией, обучение сотрудников за границей, постоянный ежемесячный контроль со стороны иностранных партнеров). О наших сегодняшних возможностях говорит простой перечень объектов. Среди них строительство подземного паркинга на Комендантской площади, работы по устройству «стены в грунте» на левобережном подходе к Орловскому тоннелю, баретт (прямоугольные сваи с несущей способностью до 3000 тонн и глубиной 60 и более метров) на «Охта-центре» и «Стокманне» (у Московского вокзала). В Санкт-Петербурге выполнены работы по гидроизоляции и реставрации Константиновского, Китайского, Меншиковского дворцов, Эрмитажа, Смольного собора и других зданий. На гидроэлектростанциях (Бурейская ГЭС, Сангтудинская ГЭС в Таджикистане, Ирганайская ГЭС в Дагестане, каскады малых ГЭС в Карелии) выполнен комплекс работ по снижению фильтрации и гидроизоляции плотин и зданий ГЭС.



ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд»
Россия, 197136, Санкт-Петербург
Лахтинская ул., 16, лит. А
Бизнес-центр «Астра», 2-й эт.
Тел. (812) 600-22-40
Факс (812) 600-22-60

E-mail: infotrade@geoizol.ru
www.geoizoltrade.ru

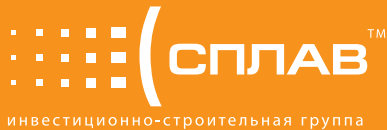


ООО «Архитектурно-строительная группа»
участник инвестиционно-строительной группы «Сплав»

Выполнение функций генерального подрядчика

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

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



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

ЗАО «ЭКОПОЛИС»
представляет

ГИДРОИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

от отечественного производителя
низкие цены

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

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

ГУТГ – сухие порошковые смеси и вязкопластичные растворы
применение: устройство конструктивных гидроизоляционных слоев, временных площадок и дорог на обводненных грунтах, противодиффузионных завес типа «стенка в грунте», гидроизоляция котлованов
модификация с коэффициентом фильтрации до 5.10-8 (2 атм, м/сутки) и прочностью до 30 кг/кв.см

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

Весна!!! Цены полетели!! Аукцион!
Уникальное местоположение, действующие объекты

Бизнес-центр Шпалерная 1
Площадь: 4 581,9 м²
Цена 6 000 000 долларов США



Имущественный комплекс, в Петергофском парке
Площадь земельного участка: 2,7 га
Площадь зданий: 14 835 кв.м
Цена 6 500 000 долларов США

тел./факс: +7(812) 380-18-65, 8 (812) 495 63 03, 8 (921) 905 11 53
www.FD-Group.biz



Летний сад нынче представляет собой унылое зрелище из зеленых домиков. В одних зимуют скульптуры, в других реализуется Адресная программа. Однако как-то уж больно некрасиво реализуется...

АФК «Система» может потерять контроль над своей девелоперской «дочкой» – «Системой-Галс». Банк ВТБ, в залоге у которого находится 71,1% акций, может стать владельцем 51% акций ОАО «Система-Галс». Акции «Системы-Галс» могут перейти ВТБ в рамках реструктуризации кредитного портфеля АФК «Система». Президент АФК Леонид Меламед подтвердил, что корпорация «проводит реструктуризацию кредитного портфеля с ВТБ и другими кредиторами», но не стал комментировать информацию о «Системе-Галс».

Госдума намерена попросить генерального прокурора РФ Юрия Чайку провести проверку соблюдения прав граждан при обороте долей в праве общей собственности на земельные участки. Соответствующий проект парламентского запроса составлен главой думского комитета по строительству и земельным отношениям Маргит Шаккум и зампреда комитета по безопасности Геннадий Гудков. В документе депутаты выражают беспокойство тем, что в Госдуму обращается «значительное число граждан» по поводу нарушений их прав в сфере оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко вынесла на рассмотрение Законодательного собрания поправки в программу жилищного кредитования. Как сообщает пресс-служба парламента, на финансирование программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002-2011 годы» из городского бюджета в этом году планируется направить 443 млн рублей, из них 243 млн рублей будет предоставлено в форме социальных выплат гражданам – участникам программы. 200 млн рублей будут перечислены в уставный капитал ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство».

Бизнес | СТР. 10

круглый стол

Ждать нельзя покупать. Выбрать свой вариант.

ЦЕННЫЕ НОВОСТИ РЫНКА

Тематическое приложение | СТР. 13

большая стройка

О реальных шагах по решению актуальных задач строительного комплекса – НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

СТРОИТЕЛЕЙ ПОДДЕРЖАТ

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

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. ФС-2-781-02-27-0-7810212380-017855-1

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

WWW.TERRA-STROY.RU

ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

Дешево и сейчас!

Лиц. ФС-2-78-02-27-0-7842348070-009680-1 от 09.04.2007 ФАС и ЖКХ

ТЕЛ. 448-93-93
ФАКС 448-98-36

199178, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, В.О., МАЛЫЙ ПР., 48, КОРП. 2

7 апреля

СРОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

Газета «Строительный Ежедневник» совместно с Управлением саморегулирования Союза Строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга продолжают цикл консультаций. На вопросы представителей строительного бизнеса отвечают известные и авторитетные специалисты в области саморегулирования.

- Этапы, сроки, правила перехода от лицензирования к саморегулированию.
- Положения и требования закона о саморегулировании.
- Становление саморегулирования в регионах России.
- Выбор некоммерческого партнерства и саморегулируемой организации: опыт, репутация, надежность.
- Формирование компенсационного фонда и страхование.
- Получение допусков на выполнение работ.

ВНИМАНИЕ! КОНСУЛЬТАЦИИ ПРОВОДЯТСЯ НА БЕСПЛАТНОЙ ОСНОВЕ!

СПРАШИВАЙТЕ И УЗНАВАЙТЕ. Центр «СРОчные консультации» открыт 7 апреля с 16.00 до 18.00 в информационном центре «СТРОИ-ПРЕСС» по адресу: Кантемировская ул., 12, б/ц «Радуга», 3-й этаж. Дополнительная информация по телефону: +7 (812) 336-68-98. Регистрация по телефону +7 (812) 380-15-81 (PR-отдел), e-mail: pr@stroypress.ru.

ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 4

Вячеслав Заренков, председатель Совета директоров «Эталон-ЛенСпецСМУ»:

– Когда все было хорошо, мы приносили деньги в бюджет, а теперь имеем право на некоторые преференции.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 24

18 млрд рублей –

в такую сумму может обойтись возведение второй сцены Мариинского театра государственному бюджету. Изначально утвержденная сметная стоимость – 9,535 млрд рублей (в ценах 2006 года).

ОПРОС НОМЕРА



Удалось ли строителям и представителям власти договориться о мерах поддержки строительного комплекса?

Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Губернатор дала поручение разработать антикризисные мероприятия, в том числе рассмотреть возможность установления «налоговых каникул» по инвестиционным платежам. На первую половину года на плечи многих строительных компаний легли серьезные финансовые расходы – погашение кредитов и займов. Поэтому предложено отложить платежи до сентября-октября этого года. При этом мы не будем взимать ни штрафы, ни пени. За этот период строители смогут вложить деньги в строительство, погасить финансовые обязательства. Губернатор также поручила внести изменения в законодательную базу в части отмены налога на имущество гаражно-строительных кооперативов.

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

– Встреча с губернатором придала нам больше уверенности. Город не собирается оставить строителей один на один со своими проблемами. Во избежание социальных взрывов власти будут помогать застройщикам. Что касается 214-го закона, то переход к нему не должен быть резким. Возможно, ситуация будет меняться, но главный вектор выбран правильно.

Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж»:

– Жаль, что подобный конструктивный разговор не состоялся полгода назад, хотя и сегодня еще можно многое сделать. В момент отрасль не вылечить, но это лучше, чем сидеть и ждать чуда. Важно, что все понимают необходимость возрождения и развития ипотеки. Она должна быть государственной, стоить 5 процентов в год и выдаваться на 30 лет, тогда у строителей не будет проблем. Надеюсь, что городские власти смогут ускорить принятие решений по этому вопросу на федеральном уровне. Хотелось бы, наконец, понять, почему во всем мире есть дешевые деньги на ипотеку, а у нас нет.

совещание

Строителям протянули руку

Наталья Бурковская

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко сказала, что правительство города внимательно следит за положением дел в строительном комплексе: «Главная задача власти и строительного бизнеса – продолжить строительство жилых объектов, не допустить новых обманутых дольщиков и купировать кризисные явления на этом рынке». Строительное сообщество пришло на совещание к губернатору с целым пакетом антикризисных предложений, который озвучил генеральный директор холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков.

Вместо денег – преференции

«Мы не просим денежных вливаний у города, мы просим лишь принять меры по стимулированию деятельности комплекса, активизации покупательского спроса. Когда все было хорошо, мы приносили деньги в бюджет, а теперь имеем право на некоторые преференции», – сказал г-н Заренков.

По мнению строителей, на федеральном уровне необходимо освободить от налога на прибыль средства, направляемые на реализацию проектов и развитие бизнеса. Профессиональное сообщество просит отменить на два года НДС

всем строительным компаниям и отказаться от

требований регио-

нальных и

муниципальных

властей о строитель-

стве социальных

объек-

тов за счет

инвесторов.

Такие объек-

ты предложено

строить за счет

бюджета. Кроме

того, строители

попросили отме-

нить плату за подключение к инженерным сетям.

Особое значение придается стимулированию покупательского спроса за счет увеличения государственного субсидирования процентной ставки по ипотеке до 40-50%.

Сами же строители обязуются ввести мораторий на запрет заключения договоров предварительной купли.

На региональном уровне поддержка властей должна выражаться в отмене взимания процентов за рассрочку земельных платежей и предоставлении разрешения на залог права аренды. Также строители просят местные власти пересмотреть арендную плату за землю по инвестиционным договорам 2008-2009 годов, снизив ее до реальной цифры.

Было предложено ввести мораторий на оплату инвестиционных платежей по объектам коммерческого строительства на 2 года, сдвинув сроки сдачи объектов, а еще отменить плату за строительство паркингов и налог на имущество гаражно-строительных кооперативов.

Власти пошли навстречу

Вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов, подводя итоги совещания, сказал, что власти приняли около 80% всех поправок и предложений застройщиков, а оставшиеся 20%, по его мнению, уже действуют в той или иной мере.

Так, возможность залога права аренды земельного участка существует при оплате более 70% от всей суммы по договору. Других условий в этом вопросе быть не может.

По словам г-на Филимонова, точно будет рассмотрен вопрос о снижении налога на имущество гаражно-строительных кооперативов. А в качестве поддерживающих мер планируется ввести «налоговые каникулы» по инвестиционным платежам для коммерческих объектов, но не на два года, как просили застройщики, а до осени. Соответствующие законопроекты поручено подготовить к началу следующей недели всем профильным комитетам.

Что касается изменений на федеральном уровне, то городские власти выйдут с предложениями о субсидировании процентной ставки по ипотеке и о разработке федерального закона страхования долевого строительства. Эти вопросы чиновники вынесут на обсуждение на совещании с участием первого вице-преьера Правительства РФ Виктора Зубкова, которое состоится 26 марта.

Что касается «замороженных» объектов и опасения строителей по поводу штрафных санкций за то, что

они не ведут работы и не обращаются за разрешением на строительство, то руководитель Службы госстройнадзора и экспертизы разъяснил, что застройщики могут прислать официальное уведомление о приостановке работ. В таком случае информация направляется в ГАТИ и штрафы не назначаются.

Вопрос об отмене доплаты за дополнительно возведенные метры Роман Филимонов прокомментировал так: «По земельным участкам, приобретенным на торгах, мы не берем никакой доплаты за дополнительные квадратные метры, при целевом предоставлении – возводимые улучшения четко определяются. Застройщикам предложено провести новую рыночную оценку для перевода платежей из долларов в рубли. Для инвесторов это возможность оптимизировать расходы, а для нас – признать эти платежи в условиях действующей рыночной ситуации».

Стопроцентную поддержку отрасли чиновники готовы оказать в вопросе предоставления кредитов. Строителям предложено обращаться в Комитет по строительству с письмом, в котором необходимо указать существующие активы. Комитет в свою очередь обратится в банки, и они пойдут навстречу.

Одна из самых актуальных проблем сегодня – плата за подключение. Она рассчитывается, исходя из компенсации 10% от всех затрат, необходимых для инженерного обеспечения объекта. На совещании было дано поручение разработать единую форму договора и единый порядок оплаты подключения для всех видов ресурсов.

Налог на прибыль уже снижен на федеральном уровне, но отменить его невозможно. Губернатор идеологически поддержала эту меру. Однако сами строители признали, что ее реализация маловероятна.

Строители остались довольны результатами совещания в Смольном. Вячеслав Заренков рассказал, что представители правительства не приняли единственное его предложение – отмену налога на прибыль для всей строительной отрасли. «Самое большое достижение нынешнего совещания – то, что чиновники готовы решать вопросы строительной отрасли оперативно, в "ручном" режиме», – уверен г-н Заренков.

Президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский считает, что сегодня приняты два важных решения для строительной отрасли – субсидирование ипотеки и отказ от процентов по инвестиционным платежам.

На совещании было принято решение осуществить мероприятия по организации перевода деятельности строительных компаний в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.



Роман Филимонов: «Будем рассматривать возможность "налоговых каникул"»



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. Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам.

Директор издательства

Алексей Удовиченко
e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства

Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

PR-отдел

Татьяна Погалога,
Наталья Юдина
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы

Майя Полякова, Серафима Редуто, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Анастасия Игнатенко, Мирослава Фатева
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».

Отдел дизайна и верстки

Елена Саркисян,
Екатерина Щербаква

Типография

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

Заказ № 17.83

Подписано в печать 27.03.2009 в 16.00

ситуация

Рецепт лечения – восстановление полного цикла

Единственный выход из ситуации, сложившейся в Пикалево, – восстановление полного производственного цикла на Пикалевском глиноземном заводе и выпуск продукции в полном ассортименте.

Вениамин Оттоманский

Лишь когда вся линейка производимой продукции (а это, помимо глинозема, – сода, поташ и многое другое) будет востребована, а производственный процесс составит единую цепочку, производство будет рентабельно. Такое мнение высказал на минувшей неделе генеральный директор ООО «Управляющая компания «СевЗапПром» (ЗАО «Метахим») Александр Утевский.

Хроника ступора

В ноябре прошлого года в Пикалево из-за прекращения поставок нефелинового шлама с соседнего предприятия – Пикалевского глиноземного завода – остановился завод «Пикалевский цемент». Затем, в феврале 2009 года, было принято решение об остановке самого ПГЗ. Как утверждали владельцы завода – компания «БазэлЦемент», – причиной этому стала высокая цена на сырье для глинозема (нефелиновую руду). А остановка Пикалевского глиноземного завода, в свою очередь, повлекла за собой и закрытие «Метахима», который закупал у ПГЗ карбонатный раствор для производства соды и поташа.

В итоге в минувшем месяце градообразующие предприятия: «Пикалевский цемент», «БазэлЦемент – Пикалево» и «Метахим» в Пикалево – практически прекратили свою деятельность. Это вызвало волнения среди оставшихся без работы сотрудников пикалевских заводов.

По словам руководителей профсоюзных организаций города Юрия Стрелкова и Светланы Антроповой, пикалевцы не собираются соглашаться с закрытием предприятий и готовы пойти на крайние меры – вплоть до перекрытия федеральных трасс и железных дорог.

По мнению профлидеров главных предприятий Пикалево, старейшие

заводы Ленобласти, пережившие кризис 90-х годов прошлого столетия, сегодня практически прекратили свое существование из-за технических просчетов управленцев и решений, идущих вразрез с интересами заводов.

Восстановить полный цикл!

Между тем выход из сложного положения, в котором оказались рабочие предприятий Пикалево, есть. Это признают как лидеры профсоюзов, так и глава «Метахима». Александр Утевский подчеркнул, что «никакого конфликта между акционерами не существует. Есть безграмотная политика «БазэлЦемент», которая привела к остановке Пикалевского завода и к тому, что омертвел 20-тысячный город. «А к мировому кризису остановка завода не имеет никакого отношения, – констатировал он. – Пикалевский завод для «Базэла», как чемодан без ручки. И нести неудобно, и выбросить жалко». Глава «Метахима» считает, что «БазэлЦемент» занимается составлением пространственных меморандумов, а на деле – просто оттягивает время.

Единственный, но вполне реальный выход из положения, по мнению Александра Утевского, – полное восстановление всего производственного цикла, при котором производство безубыточно. «Я знаю, куда и как продать всю продукцию», – заявил руководитель «СевЗапПром». По его словам, все проблемы можно решить, если завод будет запущен к 1 апреля, а к 15 мая предприятие выйдет на мощности 270 тыс. тонн глинозема в год, 180 тыс. тонн соды в год, 80 тыс. тонн поташа в год.

В то же время, по мнению главы ЗАО «Метахим», затеянная реконструкция «БазэлЦемент» не только бессмысленна при нынешних ценах на цемент, но и не имеет ряда разрешительных документов. Например, нет оценки воздействия реконструкции на окружающую среду.

Глава Ленобласти обещал поддержку

В случае если 1 апреля «БазэлЦемент» не заработает, Александр Утевский надеется на то, что государство займется этой проблемой в рамках существующего законодательства. «На то оно и государство!» – уточнил он.

Также руководитель «СевЗапПром» сообщил о состоявшемся телефонном разговоре с губернатором Ленинградской области Валерием Сердюковым. В ходе этой беседы глава региона, по словам Александра Утевского, сообщил ему, что предупредил «БазэлЦемент» о том, что если на предприятии не предпримут мер по запуску завода, то он отзовет свою просьбу о предоставлении «БазэлЦементу» кредита под государственную гарантию. Ранее подобная договоренность была достигнута на встрече Валерия Сердюкова с президентом РФ Дмитрием Медведевым. В соответствии с ней правительственная комиссия должна выделить 1,5 млрд рублей «БазэлЦементу».



Александр Утевский: «Я знаю, куда и как продать всю продукцию»



МНЕНИЕ

Светлана Антропова, председатель профсоюзного комитета «БазэлЦемент-Пикалево»:

– «Базэл» – варвар на нашей земле. Он не только остановил завод, но и перевел его из металлургической в строительную индустрию. Слова его руководства – это красивые обертки.

договор

«БЕЛЫЕ ПЯТНА» ПОЙДУТ ПОД ЗАСТРОЙКУ

Вениамин Оттоманский

На минувшей неделе Валентина Матвиенко и Александр Браверман, генеральный директор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, подписали соглашение о вовлечении в хозяйственный оборот 500 участков в городе, которые ранее не использовались по назначению.

После того как участки подготовят к продаже на торгах, они будут распределены между фондом и городом. После этого территории продаст на аукционе Фонд имущества. «Санкт-Петербург активно развивает жилищное строительство, и нам уже не хватает земельных участков; в то же время, было очень много «белых пятен» – федеральных земель, которые не были застроены или на которых находились полуразрушенные здания и несостоявшиеся строительные объекты. Мы не имели полномочий вовлекать их в хозяйственный оборот, а теперь такая возможность появилась, благодаря принятию федерального закона и деятельности Фонда содействия жилищному строительству», – пояснила журналистам губернатор после подписания соглашения. По ее словам, первые 500 участков, на которых будет развиваться жилищное и промышленное строительство, в основном уже имеют инженерную инфраструктуру – это не пустыни, не голые места, а территории, на которых когда-то велась хозяйственная деятельность. «И это будет ускорять освоение территорий», – подчеркнула Валентина Матвиенко.

По мнению Александра Бравермана, сотрудничество с администрацией Северной столицы является одной из приоритетных задач Фонда в силу значимости города и интереса инвесторов, а сегодняшнее соглашение позволит вовлечь в оборот все участки, которые ранее были недоступны для инвесторов. «В данном проекте заинтересован ряд системообразующих банков, в частности: ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Сельхозбанк и АИЖК, – сообщил генеральный директор Фонда. – на сегодня у них в приоритете находятся 15 участков, один из которых расположен в Лахте».

Александр Браверман рассказал, что подобранные участки разделены на несколько групп, по площади – от небольших, для малого и среднего бизнеса, до обширных для комплексного освоения. Надель подрабатываются на две категории: участки первой категории будут освоены в течение 2009 года (многие из них уже имеют потенциальных инвесторов), второй – в последующие годы.

СПРАВКА

Летом 2008 года президент Дмитрий Медведев подписал федеральный закон о содействии развитию жилищного строительства. Документ предусматривал создание Фонда содействия развитию жилищного строительства, который должен предоставлять в аренду земельные участки, переданные в собственность фонда в качестве имущественного взноса РФ, а также образованные в результате уточнения границ. В соответствии с документом участки должны передаваться на основе аукциона юридическим лицам для жилищного строительства, для строительства предприятий по производству строительных материалов, а также создания промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов.

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

- Как получить государственную поддержку при улучшении жилищных условий?
- Как будет развиваться ценовая ситуация на рынке жилья?
- Как купить комнату, квартиру или загородный дом в кредит?
- Где и как купить зарубежную недвижимость?

Об этом вы узнаете на выставке-семинаре

16 апреля 2009 г.

Приглашаются все заинтересованные граждане

по адресу:

Невский пр., 39, Аничков дворец, КЗ «Карнавал»

Время работы выставки с 17.00 до 21.00

Вход и консультации – бесплатные

Телефон для справок: 346-57-98 www.gilproekt.ru

КОСМИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПО ЗЕМНЫМ ЦЕНАМ

БАЛТ СТРОЙ

WWW.BALTSTROY.ORG
(812) 458-87-01

ПРОИЗВОДСТВО И ДОСТАВКА БЕТОНА



персона

Александр Макаров: Кризис рынка был неизбежен

Десять лет спустя, как и после кризиса 1998 года, на строительном рынке началась масштабная переналадка.

Беседовал Алексей Несвицкий

Александр Макаров, президент группы «РОССТРО», сегодня фигура не слишком публичная, хотя в 90-е он был создателем и руководителем нескольких профессиональных ассоциаций в сфере недвижимости. После кризиса 1998 года он, как один из крупнейших застройщиков города, возглавил Ассоциацию домостроителей Санкт-Петербурга. Однако к кризису 2008 года он пришел, полностью отказавшись от бизнеса в сфере жилищного строительства.

– Александр Афанасьевич, сектор жилищного строительства оказался одним из наиболее пострадавших от нынешнего кризиса. Вы предчувствовали это?

– Кризис должен был случиться. Даже если бы не произошло мирового кризиса, кризис рынка недвижимости был неизбежен. Его сильно разбалансировали в последние годы. И теперь нужно вернуть все обратно в состояние баланса: спрос, предложение, цены, качество проектов...

– То есть вы верите в выход рынка из кризиса?

– Не знаю, как скоро это произойдет, но баланс вернется. Сейчас, как и 10 лет назад, идет переналадка рынка. Все компании, которые способны выжить и имеют достаточно воли бороться за это, пересматривают подход к бизнесу, учатся считать деньги, начинают более скрупулезно планировать свою деятельность. Хотя кто-то, безусловно, уйдет с рынка. В том числе те, кто переоценил свои силы осенью минувшего года, когда начался кризис. Компании, которые открыто храбрились в октябре-ноябре, не предпринимая должных мер, сегодня пришли к такой же тяжелой ситуации, как и те, кто принял кризис осенью. Но начинать переналадку, оптимизацию и реструктуризацию сегодня – во много раз сложнее, чем осенью 2008 года. Компании, успевшие вовремя сориентироваться и подправить проекты под новый спрос, уже сегодня работают «по рынку».

– Значит, вы уже видите первые результаты этой переналадки рынка?

– Это заметно, например, по деятельности «ЛенНИИПроекта» (входит в группу «РОССТРО», – прим. ред.). Работы сейчас не стало меньше. Но уменьшились сами проекты. И намного требовательнее стали заказчики. Они обращают больше внимания на экономику проекта, на используемые материалы, применяемые технологии. По моей оценке, в сфере проектирования рынок «откатился» где-то в 2004-2005 год. И это хорошо, потому что в последние два года заказчики настолько уверовали в свои неограниченные финансовые возможности, что в проектах стали появляться неэкономные, а иногда и просто излишние составляющие.

– В 1999 году, когда рынок начал отходить от пережитого шока, вы выступили в числе учредителей Ассоциации домостроителей и возглавили ее. Для чего?

– После того кризиса было необходимо объединить усилия строителей с целью консолидации и укрепления бизнеса. И нам удалось сделать мно-

гое. За счет объединения мы смогли повысить доходность бизнеса, пролоббировать принятие определенных решений во власти, навести порядок в сфере взаимоотношений участников строительных процессов, задали вектор многим начинаниям, которые реализованы к настоящему времени нашими единомышленниками и последователями. Сегодня преемник Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» играет на строительном рынке важную роль в организации его деятельности и создании саморегулируемых объединений.

– И, тем не менее, сделав такой вклад в развитие рынка нового жилья, вы покинули его? Ведь «РОССТРО» было одним из лидеров по объемам и известности компании...

– Да, к 2003 году мы приняли окончательное решение уйти из большого жилищного строительства. Последний проект завершен в 2007 году. Сейчас мы не строим жилье, только управляем построенным. Мы активно занимаемся строительством и реконструкцией собственных производственных и коммерческих зданий в интересах развития группы. Но в основном компания сконцентрировалась на производстве. Технология Velox несколько лет назад показалась мне перспективной. И я не ошибся. В 2008 году, несмотря на кризис, мы сохранили объемы поставок. На 2009 год тоже хорошие перспективы. Сейчас открываем третий завод. Velox – выгодная по цене и по качеству технология, как говорится, пришлась к месту. Она обеспечивает высокую доходность на новом рынке.

– С какой долгой нагрузкой пришла компания к прошлому и к нынешнему кризису?

– Стоит признать, что август 1998 года мы встретили с очень большими долгами, в том числе валютными. Но мы смогли реструктурировать кредиты и потом достаточно быстро их погасили. Мы сумели за счет продажи одного метра строить еще три новых... Так и выбрались. А вот к кризису 2008 года мы пришли, наоборот, с депозитами. Это результат десятилетнего антикризисного управления группой. После 1998 года мы начали переналадку компании, оптимизировали бизнес-процессы. Работу по снижению издержек нужно вести постоянно и не упускать ее. К октябрю многое было сделано, но наступивший кризис заставил ускориться, и к сегодняшнему дню, я считаю, у нас очень здоровая ситуация, отвечающая духу времени.

– После кризиса 1998 года выжили не все. Так, вскоре после создания Ассоциации домостроителей рухнул один из ее крупнейших участников – компания «Виадук».

– Да, это было сильное потрясение для рынка. «Виадук» был одной из ведущих компаний рынка. Но ее руководителю Владимиру Энгельгарту, мне кажется, просто не хватило силы воли, чтобы разрулить ситуацию. Ведь, по сути, последствия краха компании не были столь масштабными, и все дома «Виадук» достроили другие застройщики. Конечно, огромная заслуга в этом Александра Вахмистрова, который тогда возглавлял Комитет по строительству

и разобрался во всех проблемах. Но, мне кажется, если бы Энгельгарт боролся за жизнь компании, у него бы получилось.

– Кстати, о судьбе экс-руководителя «Виадук» что-нибудь известно?

– Сегодня он продолжает работать на строительном рынке, занимается тем, что у него, как я считаю, всегда хорошо получалось, – инжиниринговыми услугами.

– Почему же тогда строительное сообщество не «вытянуло» кризисную компанию?

– 10 лет назад строительное сообщество было не в состоянии объединить усилия для спасения какой-либо одной фирмы. В общем, невозможно это и сегодня. И хотя уровень развития компаний, уровень их бизнеса, их открытости за это десятилетие вырос во много раз, у каждого участника рынка по-прежнему слишком много «скелетов в шкафу», и не всегда следует их оттуда вытаскивать. К примеру, не стоит выносить на суд публики разногласия между собственниками, топ-менеджерами, между конкурирующими компаниями с учетом их интерпретации СМИ. Тем более в кризис. Негативная информация о состоянии дел в компании не лучшим образом сказывается на рынке жилья, который держится на доверии покупателей.

Сегодня

именно воля

ТОП-МЕНЕ-

ДЖЕРОВ МО-

ЖЕТ СПАСТИ

некоторые

КОМПАНИИ



– Но у вас лично был опыт спасения компаний – агентства недвижимости...

– Действительно, в период кризиса в нашу группу вошло агентство «Адвекс» – один из крупнейших операторов рынка. Но я бы не назвал это «актом спасения» фирмы – скорее, поддерживая «Адвекс», мы сохраняли рынок недвижимости. Это было взаимовыгодное сотрудничество с определенными гарантиями. Мы многое сделали для них, они – для нас. Нынешний уровень развития бизнеса «Адвекса» – доказательство того, что все наши совместные шаги были правильными и своевременными. Я давно продал акции «Адвекса» обратно топ-менеджерам агентства, но у нас по-прежнему тесные партнерские отношения.

– Могли бы вы в нынешний кризис воспользоваться ситуацией и взаимовыгодно «спасти», например, какого-нибудь девелопера на рынке коттеджного строительства?

– Меня вполне устраивает имеющееся сотрудничество с компаниями – застройщиками поселков. Мы поставляем им материалы, но влезать в их кухню, вернуться к управлению строительными проектами у меня нет желания. Мы потому и ушли из жилищного строительства. Мы с Ассоциацией смогли поднять рынок, появились сильные компании с хорошими объемами, выросла конкуренция. В итоге работа стала больше походить на конвейер. Мне это не интересно. Тем более что у меня тогда появилось новое интересное дело (производство несъемной опалубки строительной системы Velox). Развитие производства и продвижение на рынок новой технологии – сложный процесс, требующий много времени. Одновременно заниматься и производством, и строительством – я посчитал неэффективным. И это было верное решение. Кризис подтвердил мой выбор. Более того, я уверен, что сегодня «РОССТРО» продолжает «спасать» рынок, предлагая подрядчикам и застройщикам эффективную строительную технологию Velox как готовое решение по снижению себестоимости строительства и повышению доходности проектов.

– Может, и другим девелоперам сегодня начать перепрофилироваться?

– У каждого свой путь, и навязывать какую-то стратегию я не стану. Важно иметь волю. Как я уже сказал, в свое время это могло бы спасти «Виадук». Сегодня именно воля может спасти некоторые компании. Пройдет время, и рынок восстановится усилиями тех компаний, которые сегодня будут работать и преодолевать кризис. Эти компании окрепнут и помудреют. Будут заказы. Будут проекты. Будет успех. Важно сделать выводы из ошибок прошлого, чтобы бизнес был готов к следующим кризисам.



Александр Макаров: «Важно сделать выводы из ошибок прошлого, чтобы бизнес был готов к следующим кризисам»



Досье



Макаров Александр Афанасьевич, президент ИС ФПГ «РОССТРО». Родился 1 июня 1954 года. Окончил Токмакский техникум механизации и автоматизации сельского хозяйства (1973), Ленинградский кораблестроительный институт (1985), Ленинградскую высшую партийную школу (1992). В 1985-1990 гг. работал на НПО «Балтийский завод». В 1990-1997 гг. – генеральный директор компании «РОССТРО». С 1997 года – президент группы «РОССТРО».

Принимал активное участие в становлении рынка недвижимости Санкт-Петербурга, разработке нормативной и законодательной базы, профессиональных стандартов. В 1994-1999 гг. – президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга. В 1999-2003 гг. – президент Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга. Входит в Общественный совет Санкт-Петербурга.

банки

Заработать на кредите

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ ПОШЕЛ НАВСТРЕЧУ ЗАЕМЩИКАМ, ЖЕЛАЮЩИМ РЕАЛИЗОВАТЬ ИЗ-ПОД ЗАЛОГА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ОФОРМЛЕННУЮ В КРЕДИТ В 2006-2007 ГОДАХ.

Надежда Мерзлякова

По данным банка, средства, вырученные от продажи таких залогов, позволяют заемщику после погашения кредита остаться в плюсе. Представители риэлторского бизнеса утверждают, что найти покупателей на элитные объекты в настоящий момент проблематично.

Элита созрела

По словам заместителя директора управления кредитования частных клиентов Сергея Корешкова, реализовать квартиры из-под залогов стремятся владельцы устойчивого до недавней

поры бизнеса, которые приобретали элитную недвижимость в 2006-2007 годах в инвестиционных целях. Цена таких объектов выросла с момента оформления кредита в два раза. «Мы занимаемся реализацией таких объектов, гасим задолженность и при этом наши клиенты остаются с деньгами», – рассказывает Сергей Корешков.

Эксперты консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» подтверждают данный факт. По их данным, с января 2006 года цены на вторичном рынке элитного жилья выросли в 2,8 раза в рублях и в 2,4 раза – в долларах США.

Кому это нужно

Однако руководитель отдела продаж жилой недвижимости Агентства развития (АРИН) Татьяна Чуприна уверена в том, что найти сегодня покупателя на объекты элитной недвижимости в Петербурге проблематично. В начале марта 2009 года со стороны покупателей наблюдался интерес к объектам элитной недвижимости, однако он так и не привел к заключению сделок. В настоящий момент квартиры в клубных объектах на Крестовском и Каменном островах, а также объекты «золотого треугольника» выставляются на продажу по цене от 12-13 тыс. USD за квадратный метр.

Новые объекты элитного жилья, например, во Фрунзенском и Калининском районах, позиционирующихся как элитные, оцениваются в 4-5 тыс. USD за квадратный метр.

По словам директора консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Михаила Бимона, покупатели сегодня ждут снижения цен на

элитное жилье, поэтому интерес к этой категории недвижимости пока не выливается в реальные сделки. Однако даже если квартиры сегодня будут продаваться с дисконтом, то тот, кто купил их в ипотеку два года назад, получит ощутимую прибыль даже с учетом выплаты ипотечных платежей. Продажа таких квартир объясняется не желанием заемщиков заработать, а тем, что они сегодня не в состоянии выплачивать кредит.

Еще не тенденция

Представители кредитных учреждений констатируют, что случаи обращений клиентов в банк с просьбой реализовать предмет залога в настоящий момент участились по сравнению с началом 2009 года. Однако такие сделки по-прежнему носят единичный характер и являются для банкиров вынужденной мерой. По словам президента Ассоциации банков Северо-Запада Владимира Джиковича, банки занимаются реализацией залогов от безысходности. «В том случае, если потенциально дефолтный заемщик обратился с соответствующей просьбой до наступления просрочки», – сообщают в филиале ОАО «Газпромбанк» в Санкт-Петербурге.

По словам руководителя офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге Андрея Пименова, за всю историю петербургского подразделения банка зафиксировано не более 10 случаев реализации квартир из-под залога. В настоящий момент по договоренности с банком предоставить продажу обремененной залогом квартиры. Ипотечный кредит также может быть погашен за счет средств покупателя, при одновременном оформлении залоговой квартиры в его собственность.

короткой строкой

Надежда Мерзлякова



Газпромбанк установил для Группы компаний «УСК Мост» кредитный лимит в размере 1,5 млрд рублей сроком на 12 месяцев. Банк также предоставил кредит ООО «Финансово-строительная компания «МостГеоЦентр» в размере 1 млрд рублей сроком на 18 месяцев. Заемные средства будут направлены на финансирование текущей деятельности компаний. «УСК Мост» специализируется на строительстве и реконструкции железных и автомобильных дорог, больших и малых мостов, тоннелей, портов, причалов, гидротехнических сооружений, взлетно-посадочных полос, жилых и офисных зданий. «МостГеоЦентр» специализируется на создании земельного полотна, автомобильных и железных дорог с применением габионных конструкций, а также на строительстве и капитальном ремонте малых и средних мостов, развитии железнодорожных станций и строительстве новых железнодорожных линий.



Банк «ВТБ Северо-Запад» за 2,5 месяца 2009 года предоставил строительной отрасли кредитов на 4,6 млрд рублей, или 11% от общей суммы выданных в 2009 году средств. Общий объем выданных кредитов в указанный период составил 40,8 млрд рублей. Значительные финансовые средства были предоставлены предприятиям тех отраслей, которые понесли наибольшие потери в условиях кризиса: строительство, торговля, машиностроение, металлургия и химическое производство. На долю компаний указанных отраслей приходится более 50% кредитных вложений банка с начала 2009 года.



Сбербанк России открыл кредитную линию ООО «Строительная компания «Бриз» на сумму 338 млн USD сроком на 7 лет. Как сообщает пресс-служба банка, заемные средства будут направлены на строительство торгово-развлекательного комплекса «Галерея» на пересечении Невского и Лиговского пр. (на месте «ямы» у Московского вокзала). Общая площадь четырехэтажного комплекса составит 190 тыс. кв. м, в том числе подземная часть комплекса – 90 тыс. кв. м. В качестве архитектурного консультанта для реализации проекта привлечена британская компания Шарпан Taylor, генпроектировщик торгово-развлекательного комплекса «Галерея» – ООО «Григорьев и партнеры».



По словам Владимира Джиковича, банки занимаются реализацией залогов от безысходности

тенденции

Банки ощутили нагрузку

Надежда Мерзлякова

По данным кредитных учреждений, в начале 2009 года количество обращений от юридических лиц за финансовыми средствами увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2008 года на 15-20%.

Стремясь к сохранению ликвидности кредитного портфеля, банки тщательно анализируют бизнес-модели заемщиков и продолжают кредитовать реальный сектор экономики, в том числе и строительную отрасль.

По словам директора управления кредитования Северо-Западного банка Сбербанка России Игоря Гаврилюка, в последние месяцы нагрузка на банки существенно увеличилась. Выросло количество обращений юридических лиц в банк за финансированием, а кредитные организации ужесточили требования, предъявляемые к анализу сделок.

«Сегодня Северо-Западный банк Сбербанка РФ большее значение придает именно перспективному анализу рисков по сделкам и в меньшей степени обращает внимание на ретроспективные данные заемщика. Оценивается эффективность бизнес-модели потенциального клиента, его способность в текущих условиях эффективно работать и возвращать полученные займы», – рассказывает эксперт. За неполный квартал общий прирост кредитного портфеля юридических лиц составил 4%, или 8,8 млрд рублей. Аналогичные показатели были получены банком в IV квартале 2008-го. До конца года банк планирует наращивать объем кредитного портфеля за счет кредитования юридических и физических лиц не менее чем на 2% в месяц. По словам начальника корпоративного кредитования филиала Газпромбанка в Петербурге Дениса Лочакова, количество обращений

в банк действительно существенно увеличилось. Сегодня на стадии рассмотрения находятся заявки на получение кредитов на общую сумму 5,5 млрд рублей. «За неполные три месяца 2009 года кредитный портфель петербургского филиала банка увеличился 2,5 раза», – констатируют в банке, не уточняя абсолютную величину кредитного портфеля. По словам эксперта, в структуре кредитного портфеля банка имеются все группы заемщиков: представители торговой, строительной, машиностроительной отраслей. Никаких существенных изменений во взаимоотношениях с клиентом с начала 2009 года в банке не произошло, за исключением ужесточения требований к заемщикам. Что касается финансовой поддержки строительной отрасли кредитными учреждениями, то крупные игроки банковского рынка продолжают кредитовать строителей.

«Если банки сегодня перестанут предоставлять заемные средства строительной отрасли, они только усугубят и ситуацию. Кроме того, глобальные проблемы испытывают не все строительные компании», – уве-

рен представитель банка «ВТБ Северо-Запад». По словам президента Ассоциации банков Северо-Запада Владимира Джиковича, если бы банки сегодня прекратили финансировать строителей, резко увеличилось бы количество обманутых дольщиков, поскольку не все строительные компании работают по 214 ФЗ. По данным Северо-Западного банка Сбербанка РФ,

на долю кредитов, предоставленных строительной отрасли, приходится 40,8 млрд рублей, или 17% всего кредитного портфеля банка. По итогам 2008 года рост кредитного портфеля банка за счет предоставления финансирования строителя составил 27,6 млрд рублей. За 2,5 месяца 2009 года строительным компаниям было выдано порядка 2 млрд рублей.

Администрация Кировского района Санкт-Петербурга приглашает жителей микрорайона (МО «Морские ворота» и МО «Автово») на градостроительную экспозицию по предполагаемой реконструкции объектов, вошедших в федеральную целевую программу «Модернизация транспортной системы России на период 2010–2015 гг.» (подпрограмма «Морской транспорт»):

1. «Реконструкция причалов № 12, 13, 14, берегоукрепления Головы Невских ворот и Гутуевского ковша Морского порта Санкт-Петербурга».
2. «Реконструкция причалов № 25, 26, 28 на II районе Морского порта Санкт-Петербурга».
3. «Причалный комплекс для отстоя ледокольного флота ФГУП «Росморпорт», «Расширение территории контейнерного терминала со строительством причала № 88».
4. «Реконструкция причала № 94 ФГУП «Балтийское БАСУ»».

Сроки проектирования: 2008–2009 гг.

Планируемые сроки реализации проекта (начало и окончание строительства): 2010–2012 гг.

Заказчик: Федеральное агентство морского и речного транспорта.

Адрес: 125993, Москва, ул. Петровка, 3/6; тел./факс (495) 926-15-62.

Застройщик: Санкт-Петербургский филиал ФГУП «Росморпорт».

Адрес: 198035, Санкт-Петербург, Гапсальская ул., 8; тел. (812) 438-80-26, факс (812) 324-57-48.

- Организации, ответственные за разработку проектной документации:
1. ООО «Морстройтехнология». Адрес: 195251, Санкт-Петербург, Политехническая ул., 29; тел. 333-18-16, факс 535-57-37.
 2. ЗАО «ГТ Морстрой». Адрес: 194354, Санкт-Петербург, ул. Есенина, 5, лит. Б, тел. 334-43-23, факс 597-05-92.
 3. Государственное предприятие «23 Государственный Морской Проектный институт МО РФ». Адрес: 190000, Санкт-Петербург, а/я 286, тел. (812) 717-30-97, факс (812) 717-01-73.
- Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с 13.04.2009 по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле 3-го этажа, у кабинета № 369. Срок подачи предложений – 30 дней с даты опубликования объявления в СМИ. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00. Публичные слушания по данной документации состоятся 28.04.2009 в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18, сбор у каб. 369.
- Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются администрацией Кировского района Санкт-Петербурга в течение 4 рабочих дней после слушаний. Телефон для справок: 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.



торги



Ирина Барчук



25 марта в Фонде имущества прошли торги по продаже 25% акций ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин двор». 2,5 тыс. именных акций проданы без объявления цены, то есть тому, кто предложил максимальную цену. В аукционе участвовали три претендента. Победителем стало «Ведомственное рекламное агентство «Апраксин двор», которое согласилось заплатить за лот 88 750 рублей.



С молотка ушли девять встроенных помещений: пять – в Петроградском, три – в Центральном и одно – в Московском районе. Общая сумма продаж составила 55,72 млн рублей при общей начальной стоимости 32,3 млн рублей, которая была превышена в 1,8 раза. В пять раз дороже начальной цены (за 4,07 млн рублей вместо 800 тысяч) продано помещение площадью 28,6 кв. м в Центральном районе, Кирочная улица, 7, лит. А. Большой интерес вызвали объекты, расположенные в Петроградском районе, на Каменноостровском проспекте, 38/96, лит. А (площадь помещений 187,7 и 178,1 кв. м). Здесь цена превышена в два раза. Первое помещение удалось продать за 16,1 млн рублей, а второе – за 16 млн рублей. По мнению начальника отдела продажи объектов приватизации Антона Бучнева, «сегодняшние торги по встроенным помещениям свидетельствуют о том, что рынок коммерческой недвижимости постепенно оживает. Сделки в сегменте 15-20 миллионов рублей стали массовыми и регулярными».



Проданы три лота – здания совместно с земельными участками (в собственность), находящиеся в Зеленогорске, Усть-Ижоре и Парголово. На всех трех участках возможно строительство малоэтажных жилых домов. Площадь первого участка (Зеленогорск, Авиационная улица, 14, лит. А) составляет 1463 кв. м, площадь стоящего на нем здания – 132 кв. м. В торгах участвовали семь претендентов. Победителем стал предложивший 5,1 млн рублей при начальной цене 2,8 млн рублей. Упорная борьба (шесть участников аукциона) развернулась и за участок площадью 991 кв. м (площадь здания 63,4 кв. м), расположенный в поселке Усть-Ижора, Социалистическая улица, 57, лит. А. Лот удалось продать за 2,15 млн рублей (начальная цена – 1,2 млн рублей). Участок в Парголово (Полевая улица, 14, лит. А) реализовали с превышением цены практически в 2,5 раза. Начальная цена аукциона по участку площадью 2964 кв. м со зданием площадью 378,4 кв. м была установлена в размере 5 млн рублей, а ООО «Компания «Ренессанс» приобрела его за 12,4 млн рублей. Покупатели двух первых участков – физические лица.



Прошли торги по арендной плате за 1 год за встроенные помещения, сдаваемые в аренду на 10 лет. На аукцион было выставлено четыре помещения: три – в Красногвардейском районе и одно – в Центральном. По всем объектам цена превышена практически в два раза. Победители аукционов смогут арендовать помещения в течение 10 лет, по истечении которых получат преимущественное право продлить договор с КУГИ на следующий срок. Арендная плата в течение десяти лет останется неизменной.



На 1 апреля 2009 года назначены торги по продаже 1086 обыкновенных именных акций ООО «Инвентарьторг» (100-процентная доля в уставном капитале) по номинальной стоимости и 100 рублей за акцию. Начальная цена лота составляет 1,4 млн рублей. Также будут проданы в собственность нежилые здания с земельными участками. Первый участок площадью 602 кв. м и зданием площадью 571 кв. м находится в поселке Песочный (улица Карла Маркса, 58, лит. А). Начальная цена аукциона определена в 6,5 млн рублей. Объекты второго лота (земельный участок – 571 кв. м и здание – 580 кв. м) находятся в поселке Песочный, Ключевая улица, 69а, лит. А. Его планируется продать минимум за 6 млн рублей. На аукцион одним лотом выставлены шесть нежилых зданий (бытовые и складские корпуса, расположенные в Московском районе, по адресу: Старообрядческая улица, 2, корп. 1-6, лит. А). Этот лот оценивается в 50,1 млн рублей. Также планируется продать семь зданий складов и производственных мастерских, находящихся в поселке Металлострой, Северный проезд, 8, лит. В, Ф, Т, С, Р, П, О, за 124,3 млн рублей.

дежурный по ситуации



Александр Гришин: Выравнивание арендных ставок продлится до середины года

БЕСЕДОВАЛА Ирина Борисова

Кризис сильно подкосил рынок коммерческой недвижимости. Сегодня налицо переизбыток площадей в этом сегменте: бизнес во всех сферах сжимается, компании сокращают сотрудников и отказываются от лишних площадей в бизнес-центрах, розничные сети закрывают неприбыльные «точки» в торговых комплексах, компании снижают товарные запасы на складах.

Арендные ставки уже понизились в среднем на 30% по сравнению с 2008 годом, и тем не менее найти арендаторов крайне сложно. Некоторые девелоперы задумываются о перефилировании части будущих коммерческих площадей в жилье, которое даже в кризис обеспечено определенным спросом. О том, что сегодня происходит на рынке коммерческой недвижимости и каковы его перспективы, нашей газете рассказал генеральный директор управляющей компании «ВМБ-Траст» Александр Гришин.

– Некоторые эксперты предсказывали, что в связи с кризисом компании будут переезжать из дорогих бизнес-центров в более дешевые. Сбылись ли эти прогнозы?

– Такое движение было, но произошло оно в первые месяцы кризиса, в конце прошлого года, когда арендодатели были несговорчивы. Сейчас компании по-прежнему занимаются оптимизацией затрат на аренду, но в основном вопрос решается путем переговоров с арендодателем об уменьшении ставок. Причем сейчас на рынке очень распространена следующая схема. Арендатор подыскивает себе альтернативные площади, договаривается с новым арендодателем о цене, а затем приходит к своему собственнику с уведомлением о расторжении договора аренды и получает такую же ставку. Понятно, что при прочих равных компании предпочитают оставаться на привычном месте. А вот желающих возвращаться в здания бывших НИИ нет: все-таки бизнес уже давно перерос этот уровень.

– Будет ли продолжаться снижение арендных ставок на офисы?

– Рынок обрушился очень стремительно. А сейчас происходит выравнивание арендных ставок. То есть новые договоры уже заключаются по новым ценам, а старые контракты постепенно пересматриваются и подтягиваются к новому, более низкому уровню. По нашим оценкам, этот процесс продлится до середины года. Ценовая стабильность уже наступила, цены варьируются в диапазоне 600-1500 рублей за квадратный метр. Правда, не очень

понятно, что будет дальше, откуда могут массово прийти новые арендаторы на пустующие площади. Компании сейчас не расширяются, новые игроки не выходят на рынок. Плюс в этом году будут сданы дополнительные площади. Заполнить их будет крайне сложно. Возможно, на рынке активизируется малый бизнес и придется опять делать мелкую нарезку бизнес-центров, но пока отчетливых тенденций нет.

– А какова ситуация в сегментах складской и торговой недвижимости?

– Общее сжатие рынка и снижение ставок произошло во всех сегментах. Заполненные объекты ощутили спад, у них появились свободные площади, но это не ставит под угрозу выживание бизнеса. Плохо обстоит дело с новыми объектами, для них спад на рынке может оказаться критичным. Доходов мало, а кредиты отдавать надо. Ритейлеры сейчас тщательно просчитывают окупаемость торговых точек и отказываются от неприбыльных, экономика побеждает стратегию максимального охвата. Но с собственниками торговых комплексов переговоры идут сложнее, если речь идет о площадях с хорошей проходимостью.

– Когда, по вашим прогнозам, начнется скупка подешевевшей недвижимости? Или собственники по-прежнему выставляют неадекватные цены?

– В ценообразовании уже произошли изменения. Если раньше при определении цены покупки расчет строился на окупаемости в 9-10 лет, то сегодня этот срок снизился до 5-7 лет. Но продавцы пока и не стремятся к избавлению от доходной недвижимости, несмотря на изменившиеся рыночные условия. Владельцы коммерческой недвижимости жестко урезали все расходы, то есть фактически законсервировали бизнес, а все доходы направили на погашение банковских кредитов. Если они перестанут справляться с кредитным бременем, тогда они вынуждены будут продавать. Но пока большинство держится. Что касается потенциальных покупателей, то я общался с несколькими фондами, которые планируют приобретения на рынке Санкт-Петербурга. По их представлениям, рынок достигнет дна к ноябрю этого года, тогда они и начнут действовать. Соответственно, реальные сделки можно ожидать к весне 2010 года. Фонды ждут длительного периода стабильности арендных ставок.

– Вы недавно вернулись с инвестиционной выставки МИПИМ, которая в марте проходила в Каннах. Какие впе-

чатления от мероприятия? Какая ситуация на мировом рынке недвижимости?

– Количество зарегистрировавшихся участников выставки уменьшилось в четыре раза по сравнению с прошлым годом, что красноречиво говорит о падении рынка. Надо отдать должное деловой программе – она, как всегда, была на высоком уровне. Уменьшилось количество светских приемов и тусовок, но это, на мой взгляд, к лучшему. Что касается участников, то все ключевые игроки приехали, хотя многие отказались от стендов либо выставлялись на коллективных экспозициях. По выставке нельзя делать полноценные выводы о ситуации на рынке, все-таки это рекламное мероприятие, поэтому никто не ходит с мрачным лицом и не жалуется на жизнь. И все же из частных разговоров понятно, что трудности испытывают сейчас девелоперы во всем мире и прогнозы очень неопределенные.

– Какие услуги управляющих компаний, помимо брокериджа, сегодня наиболее востребованы?

– Отдавать на аутсорсинг техническую эксплуатацию зданий сегодня выгоднее, чем держать свой штат обслуживающего персонала. Также мы предлагаем собственникам зданий консалтинг по оптимизации расходов на управление недвижимостью. Если уж снижать затраты, то во всех областях. Кроме того, если сейчас пойдет процесс реконструкции ряда проектов, то наши экспертные заключения будут так же востребованы, как и в период бурного развития девелопмента.



Александр Гришин: «Владельцы коммерческой недвижимости жестко урезали все расходы»



Справка



Управляющая компания «ВМБ-Траст» работает на рынке коммерческой недвижимости с 1994 года (до 1999 года в рамках компании «Концерн ВМБ»). Основные услуги компании: управление недвижимостью (как арендой, так и эксплуатацией), брокеридж, девелопмент и консалтинг. Сегодня компания представляет интересы примерно 40 бизнес-центров. Реализовано более 50 проектов по управлению недвижимостью и девелопменту.

конференция

СИТУАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ

Дмитрий Малышев

Несмотря на кризис, рынок недвижимости жив. Это основной вывод, который сделали эксперты Ассоциации риэлторов СПб и ЛО на пресс-конференции «Влияние экономической ситуации на рынок недвижимости: спрос и предложение».

Сделки с недвижимостью, в том числе по ипотеке, совершаются, сообщил генеральный директор АН «Белна» Дмитрий Щегельский. Однако, по данным УФРС Петербурга и области, их количество в феврале сократилось на 40% – до 3597. В феврале 2009 года зарегистрировано 557 объектов недвижимости, приобретенных по ипотеке. К сожалению, растет число мошенничеств – в феврале 2008 года УФРС наложила арест, контроль или запрещение на 684 сделки, а в феврале 2009 года их количество выросло до 782, в процентном соотношении от общего объема сделок их число увеличилось с 11 до 22%. Цены на жилье в рублях упали на 12%. До ноября 2008 года сохранялась пропорция между количеством сделок и числом приватизаций квартир. Сейчас количество сделок снизилось, а количество приватизаций выросло на 18%. На рынке есть проб-

лема, связанная с договорами рассрочки при продаже частными лицами, только 50% сделок проходит по рыночным ценам. А при составлении подобных документов именно цена договора фигурирует при фиксации условий рассрочки и залога в ФРС. В целом на рынке Петербурга рекламируется около 500 риэлторских фирм, утверждает директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер. При этом реально, по его мнению, на рынке работает порядка 100 компаний.

Финансовые схемы

Количество сделок с привлечением ипотечного кредитования снизилось в четыре-пять раз. Основные ипотечные кредиторы сейчас – банки с участием, АИЖК и крупные зарубежные банки. По прогнозу председателя правления компании «Уником» Павла Штепана, в 2009 году доля АИЖК на рынке рефинансирования ипотечных жилищных кредитов может составить 50% против 18% в 2008 году. При этом количество сделок по ипотеке в Петербурге за год упадет с 15-20 тысяч до 3-5 тысяч. Бюджет государственных жилищных программ на текущий год составит 3,4 млрд рублей. По данным вице-президента

АРСПБИЛО Павла Созина, секвестр – 40-50%. Например, на программу расселения коммуналок в 2008 году было выделено 5 млрд рублей, а в 2009 – только 1 миллиард. С учетом того, что стоимость 1 кв. м для программ стали брать не по данным ГУИОН, где он составлял порядка 100 тыс. рублей, а по Минрегиону РФ, где показатели стоимости в 2-2,5 раза меньше, можно сказать, что помощи хватит на 600 семей. Снижение стоимости недвижимости позволяет многим гражданам улучшать жилищные условия с минимальной доплатой. Рублевые цены на жилье не будут падать дальше, говорит президент ГК «Авентин» Валерий Виноградов.



Цитата

Павел Созин, вице-президент АРСБИЛО:

– Мы предлагаем внести поправки в городской закон «О расселении коммунальных квартир», что повысит значение риэлторов и инвесторов в данном вопросе. В первую очередь предлагается уточнить, что инвестором может быть не только юридическое, но и физическое лицо. По данным Ассоциации, в большинстве сделок по расселению коммуналок инвесторами являются именно физические лица.

закон

Призвать к ответу

Бизнес в условиях кризиса пересматривает сметы доходов и расходов. Не стал исключением и строительный сектор. А значит, юристам есть где развернуться.

Денег нет и не будет

На первый план сегодня у строителей выходит работа дебиторской задолженностью. Причины ее образования различны, однако основная – отсутствие желания и времени ей заниматься при высоких темпах развития бизнеса. Но сейчас, когда темпы упали и появилось «больше свободного времени», сбором старых долгов заниматься жизненно важно. Однако при попытке их получения выясняется, что у должников тоже нелегкие времена: они просят отсрочку или вообще открыто говорят, что денег «нет и не будет». Надо понимать, что организации, которые не были способны погасить долги в лучшие времена, вряд ли сделают это сейчас. А значит, дорога одна – в арбитражный суд. Как правило, эти долги носят беспорядный характер, и при правильном ведении процесса исполнительный лист можно получить уже через два-три месяца после обращения в суд, в зависимости от загруженности судьи, которому распределяет дело. Ведение такого рода дел профессиональными юристами не стоит больших денег и гарантирует скорейший результат при минимальных затратах. А вот попытки вести дела самостоятельно нередко приводят к оставлению иска без движения, возврату искового заявления, оставлению иска без рассмотрения и иному затягиванию процесса. В крайних случаях это вообще может привести к отказу в иске, что сделает последующее получение долга невозможным.

Платить не надо

Бывают ситуации, когда недобросовестные контрагенты создают искусственные конфликтные си-

туации, стремясь получить какую-либо выгоду для себя. Это, правда, не всегда удается, что хорошо видно из реальных примеров судебной практики. Так, одна из небольших строительных организаций сотрудничала с печально известной фирмой «Р.К.Г.». В то время расчеты между строительными организациями проводились в основном бартерным способом – квартиры за работы. Подрядчик выполнил работы, получил квартиры и по договорам цессии реализовал их физическим лицам. Два года все было нормально, дом строился, люди ждали свое жилье. Именно в тот момент ЗАО «Р.К.Г.» стало испытывать финансовые проблемы. В результате покупатели квартир и подрядчик получили от ЗАО уведомление, что подрядчик, мол, произвел инвестирование не в полном объеме, вследствие чего людям (или подрядчику) необходимо доплатить существенные суммы – иначе квартиры будут реализованы третьим лицам. После анализа документов и договоров юристами был инициирован судебный процесс, результатом которого явилось мировое соглашение, которым не только безоговорочно было признано право подрядчика и дольщиков на квартиры, но и ЗАО «Р.К.Г.» обязалось выплатить в пользу подрядчика значительную сумму. И деньги были получены.

Заработать экономив

Опять же, не стоит забывать, что сэкономленные деньги – это тот же доход. Иногда в сложных судебных спорах игра идет на нюансах, что в результате хотя и не приводит к безусловной победе в споре, но дает возможность выйти

из него с минимальными потерями. Так, застройщик спорил с инвестором о произведенных затратах на строительство комплекса жилых домов, а также, понятное дело, о количестве квартир, подлежащих передаче инвестору. Спор вышел из-за методики расчетов, поскольку стоимость выполненных работ рассчитывалась относительно цен 1984 года. По условиям договора фактическую сумму затрат можно было рассчитать различными способами. Дело было передано на рассмотрение арбитражного суда, который назначил экспертизу, проведение которой поручили организации, выбранной инвестором. Юристы, представлявшие застройщика, с учетом конкретных положений договора подготовили вопросы, подлежащие рассмотрению в ходе проведения экспертизы. При рассмотрении спора, хоть суд и принял правовую позицию инвестора, его требования были уменьшены на 100 млн рублей. Неплохая экономия?

Наглядные ответы

В условиях кризиса жизнь преподносит все больше ситуаций, в которых важен не только грамотный юридический подход, но и умение креативно добиваться результата. Примеры таких дел будут представлены 16 апреля в 12.00 в информационном центре «Строй-Пресс» на совместном семинаре газеты «Строительный Еженедельник» и коллегии адвокатов «Серебряный Век».

Участие в семинаре – бесплатное. Запись по телефону издательства «Строй-Пресс» 380-15-81 или по e-mail: pr@stroypress.ru



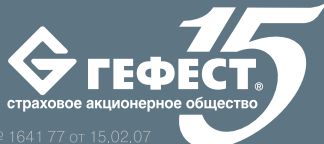
специальная защита для специальных машин



СТРАХОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ

Санкт-Петербург
В. О., 6-я линия, 35 В
тел.: +7 (812) 327-7426

www.gefest.ru
insurance@gefest.ru
info@spb.gefest.ru



ЗАО САО «ГЕФЕСТ» - лицензия ФССН Минфина РФ. С № 1641 77 от 15.02.07, П № 1641 77 от 15.02.07

Серебряный ВЕК
Коллегия адвокатов

АНТИКРИЗИСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Круглов Марат, 955-71-92



круглый стол



участники

Ценные новости рынка жилья

Большое число петербуржцев, посетивших традиционную выставку «Ярмарка недвижимости» в конце марта, показало, что интерес к покупке жилья в городе по-прежнему очень высок.

Однако большинство потенциальных покупателей находятся в ожидании. Насколько актуальна сегодня выжидательная позиция, каковы показатели динамики цен на рынке недвижимости, обсудили участники круглого стола, организованного в рамках выставки газетой «Строительный Еженедельник».

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

– Сегодня за круглым столом собрались застройщики, консалтинговые компании и риэлторы. Попробуем вместе представить картину, которая складывается на строительном рынке.

Александр Погодин, генеральный директор ООО «Пионер»:

– Приятно видеть такое большое количество посетителей «Ярмарки недвижимости», заинтересованных в приобретении недвижимости. Самые частые вопросы горожан: «Что будет с ценами, сколько будут стоить квартиры через полгода?» Пока цены росли, потенциальные покупатели спрашивали, сколько будет продолжаться рост, когда цены достигнут максимума. Мой ответ не меняется в течение нескольких лет: цены никогда не останутся, недвижимость всегда будет дорожать. На рынке жилья мы находимся в ситуации, которая наблюдалась 3 года назад. Прежде всего это связано с возможностями по приобретению недвижимости. Цена – это не основополагающий критерий. Наряду с тем, что цены серьезно упали, возможности также уменьшились. Менее года назад называли цифру в 40 процентов, говоря о количестве сделок, которые проводились в компании с привлечением кредитных средств. Сегодня этот показатель практически стремится к нулю. Важно также отметить, что в конце I квартала 2009 года мы подошли к тому, что на протяжении более чем полугодия на рынке не закладываются новые объекты. Объекты, находящиеся на нулевой стадии, в большинстве либо заморожены, либо работы на них ведутся неактивно. Дома в стадии завершения активно распродают, предложение уменьшается. Пока ситуация на рынке благоприятная для покупателя, есть возможность выбора. Далее ликвидные квартиры уйдут с рынка, а цены на оставшиеся снижаться не будут.

Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– Прошлый год показал рост цен по сравнению с 2007 годом, однако в последнем квартале 2008 года мы наблюдали падение цен на уровне 2-4 процентов. По данным на конец февраля цены продолжают корректироваться с отрицательной динамикой. Средняя цена предложения в сегменте типового жилья сейчас составляет 78 тысяч рублей, в классе «комфорт» – 116 тысяч рублей, «элита» – 212 тысяч. Говорить о том, что снижение затронуло все объекты на рынке, нельзя. Самый активный спрос наблюдается к объектам, которые находятся в высокой степени готовности с ликвидными квартирами. На таких объектах цены либо держатся на одном уровне, либо повышаются. По нашим данным, к осени 2009 года возможное снижение средней цены достигнет окончательного уровня и наступит стабилизация. Часть проектов на нулевой стадии и стадии проектирования сегодня приостановились,

это наносит урон предложению и ведет к дефициту.

Ольга Ульянова, руководитель информационно-аналитического отдела корпорации «Мегалит»:

– Сейчас самое выгодное время, когда нужно покупать недвижимость. У основных застройщиков цены не падают, снижается лишь средняя цена по городу. Чаше всего снижение отмечается у застройщиков, которые ведут строительство одного объекта и испытывают дефицит финансовых средств. Особенно это заметно при проведении бартерных схем. Когда метры жилья передаются поставщику за стройматериалы, такие квартиры должны реализовываться в срочном порядке, и цены на них не соответствуют рыночным. Эти квартиры составляют определенную долю в общем объеме продаж, что вносит корректировки в значение средней цены. На объектах высокой стадии готовности цены на сегодняшний день не могут быть ниже 70 тысяч рублей за квадратный метр. Если квартира продается дешевле, есть вероятность, что объект не достроят или используют некачественные материалы. Как только ликвидное предложение будет исчерпано, застройщики пересмотрят планы продаж и скорректируют цены в сторону увеличения. Пока на ранке благоприятная ситуация для покупателя: есть выбор и цены не повышаются.

Павел Созинов:

– В прошлом году в Санкт-Петербурге введено 48 тысяч квартир. Это рекордный показатель за последние 15 лет. Продано 26 тысяч квартир. То есть на рынке остался значительный объем предложения готового жилья. Спрос на такие объекты традиционно высокий. На сегодня продажи идут в 400 строящихся и новых домах, из них 100 домов уже сданы. В 2009 году ожидается окончание строительства 150 объектов. По прогнозам специалистов Комитета по строительству, в 2009 году будет введено 2-2,5 миллиона квадратных метров жилья, или 148 домов. Получается, на следующий год остается малое число объектов в высокой степени готовности. Согласно еженедельному мониторингу объектов, из 300 строящихся домов строительство не ведется на 10 процентах объектов. Для сегодняшнего сложного времени ситуация в строительстве неплохая.

Валерий Виноградов, генеральный директор ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»:

– Цены на строящуюся недвижимость в рублях падать не будут, сделки проходят регулярно, количество объектов сокращается. Если говорить о юридических аспектах покупки жилья, в последнее время увеличилось количество обращений о регистрации права собственности. Вообще оформить покупку жилой недвижимости можно несколькими видами договоров: договор купли-продажи, договор долевого участия, договор инвестирования и предварительный договор купли-продажи. В порядке приоритета для дольщика лучше всего оформлять сделку по договору купли-продажи.

Дмитрий Щегельский, генеральный директор АН «Бенуа»:

– С одной стороны, риэлторы должны радоваться, что на рынке сложилась такая ситуация, когда новые проекты не начинаются, старые только достраиваются. На самом деле, позитивного в этом мало. В скором време-

Согласно еженедельному мониторингу объектов, из 300 строящихся домов строительство не ведется на 10 процентах объектов

ни на первичном рынке появится дефицит объектов. Покупатели, которые хотят приобрести ликвидную недвижимость, окажутся на вторичном рынке. Все мы с грустью вспоминаем годы, когда покупатели оказывались заложниками ситуации и цены на недвижимость росли поминутно. Есть смысл задуматься о своевременной покупке жилья, не дожидаясь, когда рынок достигнет мифического дна.

Екатерина Негребецкая, ведущий эксперт-аналитик компании GVA Sawyer:

– В 2009 году мы уже не увидим рекордных показателей по вводу жилья, в лучшем случае показатель составит 2,2 миллиона квадратных метров. На сегодняшний день наибольшим спросом пользуются объекты со сроком сдачи в 2009 году. Если покупатель планирует приобрести ликвидную квартиру, нет смысла ждать, поскольку на такие объекты девелоперы не снижают цены.

До кризиса было заявлено 32 масштабных проекта жилой застройки на 45 миллионов квадратных метров. Сейчас, согласно официальным данным, заморожены четыре проекта. Мы видим снижение предложения не только в отношении точечных объектов, но и со стороны масштабных проектов. Основные выводы: высокая вероятность снижения объемов строительства жилья, уменьшение объемов предложения. По ценам есть два вида прогноза – оптимистичный и пессимистичный. Пока все идет по пессимистичному варианту развития событий. Набирает обороты финансовый кризис, сокращается персонал в ряде компаний. Мы прогнозируем, что к 2010 году цена остановится на уровне 60 тысяч рублей за квадратный метр. Однако хочу обратить внимание на то, что ликвидные квартиры со скорым сроком сдачи, если они вообще останутся на рынке, будут продаваться по более высокой цене.

Илья Логинов, директор по маркетингу ООО «МИР недвижимости»:

– В 2008 году в Санкт-Петербурге продано примерно 2 миллиона квадратных метров жилья, что соответствует уровню спроса. В настоящее время продажи упали примерно в два раза. Если следовать этой же тенденции, на конец 2009 года будет продано около 1 миллиона квадратных метров. По нашему мнению, это пессимистичный прогноз. Покупатели находятся в ситуации неопределенности, у всех разные оценки, как будет развиваться рынок. Однако как только рубль становится более крепким, горожане принимают решение о покупке квартир.

В Санкт-Петербурге колоссальный объем жилья, который не походит для



Валерий Виноградов, генеральный директор ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
Илья Логинов, директор по маркетингу ООО «МИР недвижимости»
Екатерина Негребецкая, ведущий эксперт-аналитик компании GVA Sawyer
Александр Погодин, генеральный директор ООО «Пионер»
Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость»
Ольга Ульянова, руководитель информационно-аналитического отдела корпорации «Мегалит»
Дмитрий Щегельский, генеральный директор АН «Бенуа»

Как только ликвидное предложение будет исчерпано, застройщики пересмотрят планы продаж и скорректируют цены в сторону увеличения

нормальных условий жизни, – «хрущевки», «корабли», «брежневки», старый фонд. По нашим оценкам, 50 процентов населения Петербурга стремятся улучшить жилищные условия и делают это, как только появляются свободные средства. По оптимистичному прогнозу, объем продаж в 2009 году составит 1,6 миллиона квадратных метров. За IV квартал 2008 года продано около 300 тысяч квадратных метров жилья, это соответствует показателям аналогичного периода 2004 и 2005 годов, когда наблюдалось затишье на рынке недвижимости. В квартал наблюдались примерно такие же темпы продаж. 300 тысяч квадратных метров – это неплохой объем, спрос не исчез, проблему улучшения жилищных условий нужно решать. Остается вопрос, каким будет предложение. По разным оценкам, около 50 процентов проектов, которые находятся на ранних сроках строительства, сейчас приостановлены, в том числе это касается проектов комплексной застройки. По многим проектам будет меняться концепция, потому что кризисная ситуация влияет на предпочтения покупателей.

Для покупки сейчас доступны около 300 тысяч квадратных метров жилья, которое находится в высокой степени готовности либо объекты сданы. По прогнозам, темпы продаж в I квартале 2009 года будут не ниже, чем в IV квартале прошлого года, поэтому указанные квартиры, по самым скромным оценкам, будут раскуплены до осени, а самые ликвидные – к лету. Что касается цен, снижения в рублях происходить не будет, возможны лишь незначительные колебания.

Павел Созинов:

В кредитном портфеле Сбербанка по Северо-Западу 60 миллиардов рублей – сумма кредитов, выданных застройщикам. В 2009 году кредитная линия увеличилась на 10 процентов, что говорит об определенном доверии банковского сообщества к строительному сектору. Резюмируя выступление застройщиков, аналитиков и риэлторов, можно сказать, что средние цены на жилую недвижимость значительно снижаются (за последнюю неделю снижение составило 0,5 процента в рублях). Такая тенденция коррекции цен наметилась осенью прошлого года. Одновременно ужесточились условия получения ипотечного кредита, уменьшилось число строящихся объектов. До конца 2009 года объем поступления в продажу новых квартир будет значительно меньше прошлогодних показателей. Предложение будет уменьшаться и далее. В 2011 году в продажу поступит не более 200 объектов, то есть объем предложения уменьшится в два раза по сравнению с сегодняшним днем.

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ

Строительный Еженедельник | 11 (351) | 30 | 03 | 2009



commercial



Деловая активность не спадает

ДВА БИЗНЕС-ЦЕНТРА С ПАРКИНГАМИ И АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ С ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ ВО ФРУНЗЕНСКОМ, АДМИРАЛТЕЙСКОМ И ВЫБОРГСКОМ РАЙОНАХ.

Ирина Барчук

ООО «Стоун» приступит к изыскательским работам на земельном участке площадью 11 250 кв. м юго-западнее пересечения Малой Балканской улицы с Дунайским проспектом. Здесь, на территории, часть которой сегодня используется для стоянки грузового автотранспорта, а часть – является захлапленным пустырем, инвестор собирается возвести бизнес-центр с паркингом. Участок находится в зоне всех видов общественно-деловой застройки, градостроительную документацию на территорию квартала разрабатывает ООО «СтройЛайн».

Изыскания на участке площадью 1223 кв. м по адресу: Московский проспект, 10-12, лит. А, Д и Я, начнет ООО «Концерн «Питер». Эта организация планирует построить бизнес-центр с подземным паркингом, рассчитанным на размещение 150 автомобилей. Пятно находится вблизи торгового комплекса «Сенная». На участке расположены склады, являющиеся собственностью ООО «Питер-С». Между этой организацией и инвестором заключен договор о совместной деятельности и преобразовании временных построек в современный бизнес-центр. По информации КГИОП, участок находится в зоне регулирования застройки ЗРЗ 1-3, для нового строительства в этой зоне определены предельные высотные параметры. Основное условие



Во дворе рядом с «Сенной» вместо складов торговых организаций возведут пятиэтажный бизнес-центр с подземным паркингом

КГИОП: объект не должен быть виден с открытых городских пространств. До этапа проектирования и строительства добралось ООО «ИнтерБизнес», которое намеревается возвести в Выборгском районе, северо-восточнее дома 19, лит. А, по Кантемировской улице, административное здание с помещениями общественного назначения. Для реализации проекта выделен небольшой участок площадью 767 кв. м, который примыкает к боксовым гаражам и парковочной

зоне. По замыслу проектировщиков, здание будет двухэтажным, подземная стоянка рассчитана на 13 автомобилей, еще семь парковочных мест предусмотрено рядом. Площадь застройки составит 444 кв. м, общая площадь здания – 800 кв. м. Затраты на возведение здания, по расчетам специалистов ООО «Нэкс», могут обойтись инвестору в сумму, превышающую 23 млн рублей, а отчисления в городскую казну – 7,9 млн рублей.

проект

Плавание, теннис и баскетбол

Ирина Барчук

В Петербурге появятся новые бассейны, спортивные и спортивно-оздоровительные комплексы.

ООО «Бассейны» продолжает реализацию проектов по строительству плавательных бассейнов в разных районах города. На стадию проектирования и строительства вышел проект во Фрунзенском районе. Севернее дома 6 по улице Фучика планируется возвести двух-четырёхэтажное здание для трех бассейнов (25x25,6 м и два по 12,5x7,5 м), тренажерных залов и кафе. Проект разрабатывает ООО «АНК-Строй». Подъезд к объекту запроектирован с Бухарестской улицы, открытая автостоянка рядом со зданием рассчитана на 29 мест. Земельный участок, который запросил инвестор, расположен на территории, где растут деревья, поэтому СПХ «Фрунзенское» рекомендовало инвестору сместить пятно застройки от Бухарестской

улицы в сторону гаражей. В городской бюджет компания перечислит 29,23 млн рублей. По данным ООО «Недвижимость и консалтинг» строительство бассейна с приведенными выше характеристиками может вылиться в сумму около 547 млн рублей.

Справка

Площадь земельного участка – 8789 кв. м
Площадь застройки – 5454 кв. м
Площадь благоустройства – 3335 кв. м
Общая площадь здания – 19 633 кв. м
Срок строительства – 30 месяцев

Кроме того, ООО «Бассейны» попросило городское правительство о выделении участка площадью 9,6 кв. м в Красногвардейском районе, юго-западнее пересечения улиц Маршала Тухачевского и Буренина для возведения плавательного бассейна. Участок находится

в зоне Р2, где возможно строительство плоскостных спортивных сооружений. В Приморском районе другой инвестор – ООО «Национальная Академия Баскетбола» – приступит к проектированию и строительству спортивного комплекса. Участок площадью 7688 кв. м находится северо-восточнее пересечения Парашютной и Байконурской улиц. Компания получила землю в 2007 году, но не успела в срок закончить изыскательские работы. Сейчас на этом месте находится огороженная автостоянка, павильон автосервиса и склад строительных материалов. Арендаторы: ООО «Авто Транс» и ООО «Мик». Двухэтажный спортивно-оздоровительный комплекс построит в поселке Лисий Нос, южнее Большого проспекта и Корженевской улицы, ЗАО «Музыкальная индустрия». Сейчас на участке, в зоне малоэтажной жилой застройки, расположены временные постройки. Проектную документацию разработало ООО

«ПроектСтройСервис». В комплексе расположатся девять крытых теннисных кортов, тренажерные залы, SPA-салон, кафе, магазин спортивных товаров, административные и бытовые помещения. Отчисления в городскую казну составят 82 млн рублей. Компания должна построить здание за 35 месяцев и самостоятельно решить все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта. Строительство спортивного комплекса обойдется инвестору примерно в 398,7 млн рублей (данные специалистов ООО «Иола» на конец 2008 года).

Справка

Площадь земельного участка – 32 103 кв. м
Площадь застройки – 12 190 кв. м
Общая площадь комплекса – 13 808 кв. м, в том числе: площадь крытых кортов – 6448 кв. м
площадь торгово-сервисных помещений – 4 тыс. кв. м

короткой строкой



Ирина Барчук



ООО «ПроектСтройСервис» разработало градостроительную документацию на территорию, ограниченную Александровской улицей, Большим и Николаевским проспектами и отводом железной дороги, в поселке Лисий Нос. На территории площадью 13,32 га выявлена возможность строительства многофункционального спортивного комплекса, двух индивидуальных жилых домов, объекта охраны общественного порядка и объекта инженерной инфраструктуры.



ОАО «Ленэнерго» построит электрическую подстанцию 110 кВ ПС № 195А в Московском районе, юго-западнее дома 15а, лит. Д, по Московскому проспекту. Сейчас эту территорию занимают гаражи.



Комитет по строительству разрешил ООО «Энергопромстрой» продлить сроки возведения производственного комплекса по выпуску распределительных устройств низкого и среднего напряжения до 30 июля 2010 года.



ООО «Деловой центр «Решетникова, 6» введет в эксплуатацию МФК социально-бытового и культурного назначения в декабре 2010 года, что на два года позже запланированных сроков. Строительство началось в декабре 2004 года, но в границы предоставленного земельного участка попал аварийный жилой дом, предназначенный к расселению и сносу. Обитатели 14 из 16 квартир, находящихся в этом здании, уже получили новую жилплощадь с отделкой «под ключ», а жильцы оставшихся двух муниципальных квартир наотрез отказываются переезжать. Из-за этого администрация Московского района вынуждена была обратиться в суд. В результате инвестор смог выполнить только проектирование своего объекта.



ООО «Звезда» лишится возможности реализовать проект по строительству ресторана в Московском районе, западнее дома 38, корп. 1, лит. А, по проспекту Космонавтов. Разрешение на проектирование и строительство компания получила еще в конце 2003 года, однако сегодня Комитет по строительству вынужден констатировать, что проектирование объекта выполнено на 98% и на 15% от запланированного объема проведены земляные работы. По данным КУГИ, в сентябре 2007 года в результате заключения договора уступки участником ООО «Звезда» стало ООО «Кэннон Инвестментс Рус». Соответствующее постановление городского правительства будет отменено с формулировкой «в связи с длительным неисполнением обязательств».



Аукционы по продаже имущества частных собственников, назначенные на 25 марта 2009 года, перенесли на конец мая – начало июня. По словам начальника отдела по работе с имуществом частных собственников Николая Яблокова, выставленные на продажу лоты вызвали большой интерес, неожиданный в нынешних условиях. Наибольшим спросом пользовались земельные участки в Курортном районе (два участка), участки под промышленно-торговую застройку (на Пулковском шоссе и на Мурманском шоссе напротив ИКЕИ) и помещение на Лиговском проспекте, 48. «Однако, – сообщил г-н Яблоков, – из-за неготовности бизнеса приобретать частное имущество на аукционах торги не состоялись. Фонд имущества продлил экспозицию объектов, чтобы дать потенциальным покупателям время на принятие решения. Мы по-прежнему настаиваем на том, что голландский аукцион (на понижение) оптимален в условиях нестабильного рынка, когда известна докризисная цена объекта и сложным представляется определение его нынешней стоимости. Продавцы недвижимости, с которыми сотрудничает Фонд, готовы продавать имущество по предложенной схеме. Слово за покупателями».



Некоммерческое партнерство проектировщиков
«Союзпетрострой-Проект»

ПРИГЛАШАЕТ

проектные и строительные компании
стать членами **саморегулируемой организации**
для получения свидетельств о допуске к работам по
подготовке проектной документации

тел./факс (812) 275-46-69, 275-46-97
e-mail: info@spbplan.ru
www.spbplan.ru

НПП «Союзпетрострой-Проект»
внесено в каталог Российского Союза строителей

31 марта 2009 года

Круглый стол
Автономные системы тепло- и электроснабжения:
выгоды и экономическая целесообразность

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Для участия в круглом столе приглашаются руководители и специалисты – представители компаний-застройщиков, использующих автономные системы электроснабжения на городских и загородных объектах, поставщиков услуг по автономным системам электро- и теплоснабжения.

Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 31 марта
Время проведения: с 12.00 до 14.00
Место проведения: информационный центр «СТРОЙ-ПРЕСС» по адресу: Кантемировская ул., 12, б/ц «Радуга», 3-й этаж

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» 6 апреля и на информационном портале агентства строительных новостей «АСН-инфо».

Контактное лицо: Наталья Юдина, тел. 380-15-81 (82).
E-mail: pr@stroypress.ru

Основные темы обсуждения:

- Централизованные и автономные источники энергии: что выгоднее и удобнее строителям?
- Автономные системы: прихоть или необходимость?
- Где пролегает «граница» целесообразности автономного и центрального энергоснабжения?
- Плата за комфорт: экономическая обоснованность автономного энергоснабжения.
- Предпочтения потребителя – покупателя жилья.



Без бумажки... никуда

16 января 2009 года Минюстом был наконец
ЗАРЕГИСТРИРОВАН ПРИКАЗ Минрегиона № 274 от 09.12.2008,
УТВЕРДИВШИЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ
НА БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Несмотря на то что не включенный в него ряд строительно-монтажных и специализированных работ не требует получения допусков, этот факт, как ни странно, не только не облегчил, но и, наоборот, усложнил работу компаниям, занимающимся такими видами деятельности.

Согласно этому приказу для осуществления других функций (не упомянутых в перечне) в строительстве и производстве ряда строительно-монтажных и специализированных работ, а также для строительства объектов, указанных в ст.ст. 49 (ч. 2) и 51 (ч. 18) Градостроительного кодекса РФ допусков, выдаваемых саморегулируемыми организациями, не требуется. Однако, как оказалось, на практике привычка – великая сила и непредоставление компанией «разрешительной» бумаги вызывает недоверие. К таким видам деятельности относится исполнение функций заказчика-застройщика, генподрядчика (не ведущего СМР), технологического и строитель-

ного инжиниринга, разработка тендерной документации для подрядных торгов (ранее входивших в сферу лицензирования). Строительные объекты, проектируемые и вводимые без допусков, указаны в ст.ст. 49 и 51 Градостроительного кодекса. Они включают в себя коттеджи, таунхаусы высотой не более трех этажей, здания различного назначения площадью до 1500 кв. м и высотой не более двух этажей, объекты вспомогательного назначения. Также нет необходимости оформлять допуски для производства таких видов работ, как отделка внутренних и фасадная (малярные, обойные, штукатурные работы, все виды облицовок и полов, перегородки с обшивкой гипсокартоном, отделка декоративными покрытиями, ряд видов подвесных, подшивных и натяжных потолков, леса для производства этих работ, заполнение оконных и дверных проемов (кроме изделий из металла), остекление и т. п. Нет в перечне и работ по озеленению и благоустройству территорий, лесо-

насаждениям, а также ряда других специализированных работ, которые также отсутствуют в классификаторе. В связи с этим «Союзпетрострой» предполагает со II квартала этого года выдавать членам Союза, планирующим выполнять вышеуказанные функции или производить строительно-монтажные и специализированные работы, не требующие допусков саморегулируемых организаций, соответствующие свидетельства, подтверждающие (в соответствии с законодательством) право их деятельности в этом направлении.

Заместитель директора Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ» Б.И. Пугачев



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



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Приглашаем Вас принять участие
в Третьей практической конференции

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

Дата проведения:

17 апреля

Начало в 10:00

Место проведения:

Дворец Труда (Николаевский дворец)
Площадь Труда, д. 4
Участие в конференции бесплатное

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

По вопросам инвестиционной поддержки конференции
просим обращаться по тел: 336-45-54, 571-31-12

Генеральный информационный партнер



большая стройка



совещание

Город поддержит «белых» строителей

На прошлой неделе губернатор Петербурга Валентина Матвиенко встретила с представителями строительного сообщества города.

На совещании обсуждались меры поддержки отрасли в тяжелое кризисное время.



В совещании приняли участие члены городского правительства, руководители отраслевых комитетов, представители ведущих строительных компаний города. Инициатором встречи строительного сообщества города с представителями власти выступило Объединение строителей Санкт-Петербурга.

С докладами выступили представители крупнейших строительных компаний города: Вячеслав Заренков, генеральный директор ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», Максим Шубарев, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Михаил Возиянов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек», Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Строители поставили перед собой и властью важные задачи: повысить покупательский спрос на недвижимость, снизить банковские ставки по

кредитам для строительных компаний и ипотечным кредитам.

На заседании были обсуждены предложенные Объединением меры по поддержке градостроительного комплекса города. В частности, профессиональное сообщество активно поддержало идею подготовки ряда законодательных инициатив. В их числе – отмена налога на добавленную стоимость для строительных компаний, снижение ставки ипотечных кредитов и введение «налоговых льгот» до окончания кризиса.

Ассоциация банков Северо-Запада обратилась к Объединению строителей Санкт-Петербурга с просьбой предоставления так называемых «черных» и «белых» списков надежности строительных компаний. Банкиры будут работать с «белыми» компаниями по предоставлению кредитов.

На совещании было решено обратиться к председателю Правительства

РФ с просьбой провести встречу с представителями власти Санкт-Петербурга и инвестиционно-строительного комплекса города по вопросам антикризисных мер поддержки строительной отрасли.

Вторым вопросом на повестке дня стал Федеральный закон № 214-ФЗ. Строительные компании и чиновники обсудили меры по стабилизации рынка жилищного строительства в части исполнения данного закона.

Подводя итоги встречи, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов отметил, что «большинство вынесенных на обсуждение предложений Объединения было поддержано, и результаты состоявшегося совещания можно рассматривать как реальный шаг вперед на пути к решению актуальных задач строительного комплекса в сложившихся экономических условиях».

новости

ЛЕКАРСТВО ПРОТИВ ПАНИКИ

«Ленстройтрест» решил бороться со слухами и паникой на строительном рынке собственными методами. Специалисты компании проанализировали наиболее часто задаваемые вопросы и разместили на сайте компании информационные справки по каждому строящемуся объекту. В них кратко и доступно описывается состояние строек на текущий момент (готовность, объем продаж, схема финансирования и др.), излагается план строительных работ со сроками их начала и окончания, а также указываются основные подрядчики. В планах компании привлечение новых заказов на выполнение подрядных работ в Ленинградской области и получение проектного финансирования на развитие и строительства нового жилья.

Объем работ по строительству объектов «Ленстройтрест» и подрядных объектов обеспечивают на ближайшие 9 месяцев загрузку предприятия на 50-60%. Перспективы подписания договоров на производство подрядных работ позволяют планировать загрузку производственных мощностей на текущем уровне до середины 2010 года, что в настоящее время является хорошим горизонтом планирования.

В условиях кризиса компания строит свои планы, исходя из реальных возможностей привлечения финансирования из различных источников: банковское кредитование, государственные заказы, собственные средства, средства, вырученные от продаж, бартерные расчеты. Текущую ситуацию в компании оценивают как позитивную. Причина – сбалансированный объем заемных средств, наличие собственной производственной базы, работа в сегменте массового жилья, спрос на которое сохраняется на высоком уровне.

ПОЗИТИВНЫЕ НОВОСТИ

В SPA-комплексе «Михайловское» состоялась презентация гостиницы от УК «ПБЛ Холдинг». А на территории коттеджного поселка «Михайловское» продолжается благоустройство территории. В трудное время компания не забывает о социальной ответственности бизнеса. В рамках благотворительной деятельности УК «ПБЛ Холдинг» передала психоневрологическому интернату № 2 книжную библиотеку, собранную на предприятиях холдинга. Интернат находится под патронажем Комитета по труду и социальной защите Санкт-Петербурга. Книжное собрание насчитывает более 10 тысяч томов и состоит преимущественно из произведений русских и зарубежных классиков.

ВРЕМЯ СОБИРАТЬ КАМНИ

Группа компаний «Маяк» – «Ленспецстрой» создает производство стройматериалов. В обозримом будущем начнется строительство камнеперерабатывающего предприятия в поселке Лазаревка Ленобласти. Завод разместится в непосредственной близости от гранитного месторождения Килпеййоки, где холдинг недавно взял в долгосрочную аренду один из карьеров. По данным экспертов, инвестиции в строительство завода и разработку карьера составят около 40 млн USD.



НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

Учреждено 11 крупнейшими строительными холдингами Санкт-Петербурга. Среди них: ОАО «Группа ЛСР», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «М-ИНДУСТРИЯ», ЗАО «Северный город», холдинг Setl Group и другие.

В Объединении уже более 160 строительных компаний. Компенсационный фонд партнерства – 40 млн руб. Членами Объединения строится 70% жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Единственное объединение строителей в регионе, подавшее документы в Ростехнадзор для получения статуса СРО.

Одна из ключевых задач партнерства – обеспечение подрядных организаций, входящих в его состав, заказами от застройщиков – членов Объединения.

190000, Санкт-Петербург,
Адмиралтейская набережная, 10
Тел. +7 (812) 347-78-91, факс +7 (812) 315-60-34
E-mail: info@domostroitel.ru, www.asro.spb.ru

Вступайте в НП «Объединение строителей СПб» –
крупнейшее профессиональное объединение в Санкт-Петербурге!

дежурный по ситуации

Обеспечим заказами!

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

В условиях, когда экономический кризис не на словах, а на деле затронул строительный бизнес, остро встал вопрос о консолидации сил профессионального сообщества. Об этом мы беседуем с генеральным директором НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Алексеем Белоусовым.

– Традиционно спрошу: что происходит на строительном рынке, какие объекты строятся, какие остановлены, чего ждать от строителей в этом году?

– Традиционно отвечу, что строительный комплекс города сосредоточивает свои усилия на объектах, степень готовности которых выше 50-60 процентов. Именно концентрация сил на таких стройках позволила сдать в 2008 году рекордное количество жилья – 3,2 миллиона квадратных метров. В этом году тенденция сохранится. А вот объекты коммерческой недвижимости и новые проекты, находящиеся в стадии проектирования или нулевого цикла, будут приостановлены. Такое перераспределение сил позволит выполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства и бюджетами разных уровней.

Понятно, что ситуация сложилась непростая. Банки устанавливают заградительные процентные ставки по кредитам для строительных компаний, продажи квартир сокращаются, рушится ипотечная система.

– Как в нынешних условиях осуществляется взаимодействие между застройщиками и их подрядчиками?

– Это, действительно, сложный вопрос. Большинство застройщиков выполняют свои обязательства перед подрядчиками и генподрядчиками. Хотя сделать это бывает очень сложно. Если стоит альтернатива: заплатить банку по ранее взятому кредиту или подрядчику за выполненные и сданные по акту работы, – то строи-

тели склоняются в сторону банка. Проблему нужно решать.

Так, в нашем объединении давно сложились тесные отношения между застройщиками и подрядчиками. Споры между ними, как правило, не доходят до разбирательств в судах и решаются во внесудебном порядке. Хотя к нам иногда обращаются компании с просьбой помочь разрешить конфликтную ситуацию с тем или иным заказчиком. Но в большинстве случаев они не являются членами нашего объединения. Во многих некоммерческих партнерствах членов собирают, как говорится, «с бору по сосенке», тогда как наше Объединение строителей Санкт-Петербурга образовано за счет перехода всех без исключения компаний из Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». Все мы хорошо знаем друг друга уже не один год, а новичкам стараемся помочь как можно быстрее войти в «круг доверия».

– А как быть тем компаниям, которые не вошли в ваше партнерство? Где им получать заказы? И главное, как потом получить деньги за выполненные строительные работы?

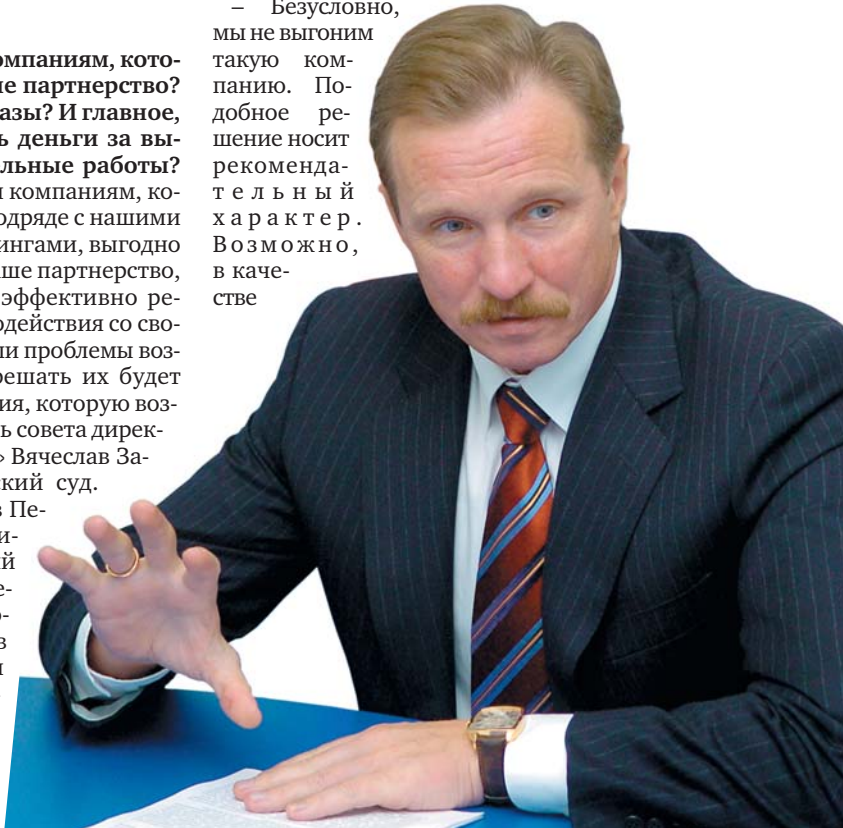
– Прежде всего, тем компаниям, которые работают на подряде с нашими строительными холдингами, выгодно вступать именно в наше партнерство, что позволит более эффективно решать вопросы взаимодействия со своими заказчиками. Если проблемы возникнут внутри, то решать их будет конфликтная комиссия, которую возглавляет председатель совета директоров «ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков или третейский суд. Кстати, это первый в Петербурге специализированный третейский суд, созданный для решения подобных вопросов. В его состав вошли известные и авторитетные руководители компаний – членов нашего партнерства. Напомним, что мы объединяем крупней-

шие строительные холдинги и компании нашего города. Совокупный оборот компаний нашего Объединения – более 150 миллиардов рублей в год, они строят до 70 процентов жилья в городе.

Компаниям, которые еще не работают на подряде или генподряде у членов нашего объединения, но хотели бы наладить с ними взаимовыгодное сотрудничество, сейчас самое время войти в наше Объединение. Это связано с тем, что общее собрание НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» еще в декабре приняло решение о распределении подрядных работ и приобретении строительных материалов преимущественно у членов нашего некоммерческого партнерства.

– А если кто-то из ваших членов захочет нанять компанию, не входящую в объединение? Это как-то отразится на членстве?

– Безусловно, мы не выгоним такую компанию. Подобное решение носит рекомендательный характер. Возможно, в качестве



Я считаю, что ни одна копейка не должна уйти от членов Объединения

антикризисной меры и в целях защиты средств компенсационного фонда Объединения в ближайшее время мы рассмотрим вопрос об обязательном характере этого решения, тогда получить заказ можно будет лишь внутри партнерства. Я считаю, что ни одна копейка не должна уйти от членов Объединения. Мы собрались вместе, создали правила и стандарты, сформировали компенсационный фонд для того, чтобы нести субсидиарную ответственность перед горожанами и властью. Сделать это можно, только когда большинство работ будет выполняться членами нашего Объединения, а не сторонними организациями. В противном случае отвечать за их финансовые проблемы или некачественное выполнение работ придется нашему сообществу, в том числе и средствами компенсационного фонда. Уверен, что это эффективная антикризисная мера. Надеюсь, нашему примеру последуют и другие партнерства.

– Могут ли подрядчики, члены вашего объединения или компании, состоящие в других НП, рассчитывать на средства вашего компенсационного фонда, если они не получат деньги от заказчика?

– Средства компенсационного фонда расходуются по определенному федеральным законом порядку. Но если говорить о внесудебном порядке разрешения споров, то члены нашего объединения находятся в более выгодном положении. Достаточно сказать, что в расходовании средств компенсационного фонда не заинтересован никто из членов НП, потому что в случаях выплат из фонда пополнять его придется совместно – это норма закона. Большинство споров в нашем партнерстве будет решаться в конфликтной комиссии или третейском суде. Да и без этих органов членом одного сообщества проще договориться «за чашкой чая» по любому вопросу. Что же касается «сторонних» компаний, то, как я уже отмечал, получить заказ у наших застройщиков им будет практически невозможно. Этим самым мы не только сохраняем компенсационный фонд, но и объединяем наиболее здоровые силы строительного сообщества Петербурга. Это, на мой взгляд, имеет исключительно важное значение в период кризиса: ведь выживают те, кто сумел объединиться и встать плечом к плечу в трудное время.

советы специалистов

КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ СРО?

Любовь Андреева

В начале марта на базе НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» начал свою работу первый в регионе Консультационный центр по вопросам саморегулирования.

Каждый вторник юристы, специалисты по страхованию членов СРО, сертификации и контролю качества проводят бесплатные консультации для руководителей и специалистов строительных и проектно-исследовательских компаний по всем практическим вопросам, связанным с переходом отрасли на саморегулирование. Прошедшие в марте встречи показали, что ключевой проблемой, которая волнует строителей и проектировщиков Петербурга, является вопрос о выборе саморегулируемой организации и порядок вступления в нее: «Как правильно выбрать СРО?»

Количество не должно влиять на качество

В период наступившего мирового финансового кризиса создание саморегулируемых организаций в проектировании, строительстве и изысканиях серьезно осложнилось. Многие компании, для которых строительная деятельность была не основной, прекращают свою работу. Компании, планировавшие получить лицензии на строительство или проектирование, на время приостановили деятельность в этом направлении. В целом рынок в настоящее время серьезно сужается. Это приводит к тому, что вопрос формирования СРО из числа надежных и устойчивых компаний уже стоит не так остро. При этом возникает проблема набора необходимого числа членов будущих СРО, определенного законодательно. Конкуренция среди некоммерческих партнерств, предполагающих получить

статус саморегулируемых организаций, усиливается. Это может привести к тому, что при приеме новых членов некоммерческие партнерства будут предъявлять сниженные требования к финансовой устойчивости компаний, к квалификации персонала и аттестации сотрудников компаний, будут сокращены контрольные функции будущих СРО и, как результат, возрастет вероятность потери компенсационного фонда или его части. В то же время усиление конкуренции между будущими СРО имеет и ряд положительных моментов. Среди них снижение размеров вступительных и ежемесячных взносов, появление преференций для аффилированных компаний и другие.

Фонд – как основа

Ключевыми проблемами для большинства некоммерческих партнерств, которые планируют стать СРО в Санкт-Петербурге, являются формирование необходимого количества членов некоммерческого

партнерства и обеспечение имущественной ответственности в виде компенсационного фонда и страхования ответственности членов НП. Большинство потенциальных СРО еще даже не приступили к формированию компенсационного фонда, хотя времени для этого потребуется немало. Например, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» сформировало свой компенсационный фонд в три этапа и потратило на это около одного года. Другим потенциальным СРО будет еще труднее в этом вопросе, так как их членами в основном являются строительные компании, представители малого и среднего бизнеса. Поэтому многие из них просто принимают членов, не требуя с них взносов в компенсационный фонд, рассчитывая на то, что компенсационный фонд будет оперативно сформирован, как только компаниям действительно потребуются свидетельства о допуске. Опасность для строителей заключается в том, что

кризис до конца года вряд ли завершится, а это означает, что сформировать компенсационный фонд и получить официальный статус СРО к декабрю 2009 года смогут далеко не все. Таким образом, компании, вступившие в такое некоммерческое партнерство, не получат допуск на рынок.

СРО на день

Особую озабоченность строительного сообщества вызывает факт создания саморегулируемых организаций не только профессиональными объединениями, но и коммерческими структурами, основной задачей которых станет получение прибыли. В связи с этим такие организации не будут обременять себя какой-либо ответственностью, поэтому существует реальная угроза исчезновения их руководителей вместе с компенсационным фондом размером более 30 млн рублей.

Не ошибиться

Чтобы не ошибиться в выборе и прийти в «правиль-

ное» СРО, необходимо перво-наперво изучить реестр некоммерческого партнерства. Если в его составе известные, стабильные компании – это дополнительная гарантия того, что это некоммерческое партнерство сможет получить статус саморегулируемой организации. Если никому не знакомые ООО или ИЧП – шансы скорее будут невелики. Стоит обратить внимание на то, по какому принципу было образовано некоммерческое партнерство, создано ли оно «с нуля» или переходом всех членов из известного профессионального объединения. Немаловажно уточнить, сформирован ли в некоммерческом партнерстве компенсационный фонд и выполнены ли требования по страхованию его членов. Это ключевые условия, без которых статус СРО получить невозможно. Но самый простой и надежный способ выбора СРО – это вступление в уже зарегистрированную Ростехнадзором саморегулируемую организацию.

регионы

Новгородские строители не падают духом

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

Ассоциация Саморегулируемых организаций Северо-Запада подает документы на регистрацию. В Ассоциацию вошли НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», НП «Объединение проектировщиков» и планируют войти некоммерческие партнерства, создаваемые с целью получения статуса СРО, таких регионов как Ленинградская область, Мурманская область, Новгородская область, Псковская область, Республика Коми и другие.

Сегодня наш собеседник – Дмитрий Игнатов, президент Некоммерческой организации «Ассоциация Строителей Великого Новгорода».

– Как нынешние экономические условия повлияли на строительный бизнес в Новгороде?

Совместно с администрацией области мы создаем Некоммерческое партнерство строителей

– Кризис негативно отразился на всех сферах строительной отрасли. Пострадали и жилищное строительство, и промышленное, и коммерческое. Если раньше мы могли позволить себе кредиты под выгодные проценты, то сегодня высокие проценты и жесткие условия практически лишили нас заемных средств. Кризис в строительной отрасли связан прежде всего с банковской системой.

В регионе наблюдается также отток иностранных инвестиций. Многие крупные иностранные компании замораживают свои объекты на период кризиса. Сворачивают стройки и российские ритейлеры. В области приостановлено развитие сразу нескольких торговых сетей.

– И все же, на каких направлениях финансовый кризис отразился в первую очередь?

– Конечно же, сильнее всего пострадал сектор жилищного строительства. Это одинаково касается и домов экономкласса, и элитного сегмента. У людей есть деньги, но они боятся вкладывать их в недвижимость. Возможно, покупатель ждет резкого удешевления квадратного метра, но сегодня ничто не предвещает подобного сценария. Хочется сразу сказать, что наши строители не падают духом.

– А какие планы намечены на ближайшее время? Где и что будет строиться?

– Прежде всего, продолжают реализовываться областные и федеральные программы малоэтажной застройки. В том числе и программа обеспечения жильем молодых семей. Конечно, объемы стройки и в городе, и в области сокращаются, но большинство начатых объектов будут сданы.

Особую роль в строительстве играют малые и средние компании. Например, молодая компания «Перспектива» не только достраивает свои объекты, но и ведет проектно-исследовательские работы на нескольких участках. На такие компании вся надежда.

Особую роль играет развитие туристической отрасли, для которой необходимо построить объекты инфраструктуры. Многие девелоперы и подрядчики рассчитывают на инвестиции в объекты туристического значения.

Ожидается и развитие промышленного строительства. Так, будет развиваться торфяная отрасль. Есть планы построить на крупнейшем глиняном месторождении области завод по выпуску кирпича.

– Каковы взаимоотношения строителей с местными властями?

– Сегодня политика губернатора области строится на том, чтобы в первую очередь предоставлять работу новгородским и областным компаниям. Это не исключает появления конкурентов из столицы, но приоритет сегодня за нами.

Областные власти идут навстречу застройщикам. Если объекты строительства несут социальную нагрузку, то участок под застройку приобретает не через аукцион, а целевым назначением. Например, мы ведем ряд торговых и офисных центров, где в качестве социального обременения обустроиваем спортивные объекты, залы для фитнеса.

Администрация области заключила соглашение с Росстроем о реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы. На это в 2008 году было выделено свыше 4 миллионов рублей из федерального бюджета. В областном бюджете, в порядке софинансирования, на эти цели предусмотрено более 1,5 миллионов рублей.

В рамках 1150-летия Новгорода для реставрации и подготовки будет выделено около 4,9 миллиарда рублей. Из них: 3,1 миллиарда рублей – средства федерального бюджета; 713 миллионов – средства областного бюджета; 173 миллиона – средства городского бюджета, 936 миллионов – внебюджетные источники финансирования. Около 750 многоквартирных домов Великого Новгорода подали заявки на

участие в программе капитального ремонта жилья в 2009 году на общую сумму около 4 миллиардов рублей. В 2008 году на ремонт многоквартирных жилых домов в Великом Новгороде Фонд содействия реформированию ЖКХ выделил порядка 200 миллионов рублей, в настоящее время новгородцы предполагают получить из него 1 миллиард рублей.

Еще около 800 миллионов рублей будет выделено на реконструкцию и развитие Водоканала.

Правительство идет навстречу малому и среднему бизнесу.

– Какие задачи стоят сегодня перед новгородской Ассоциацией строителей?

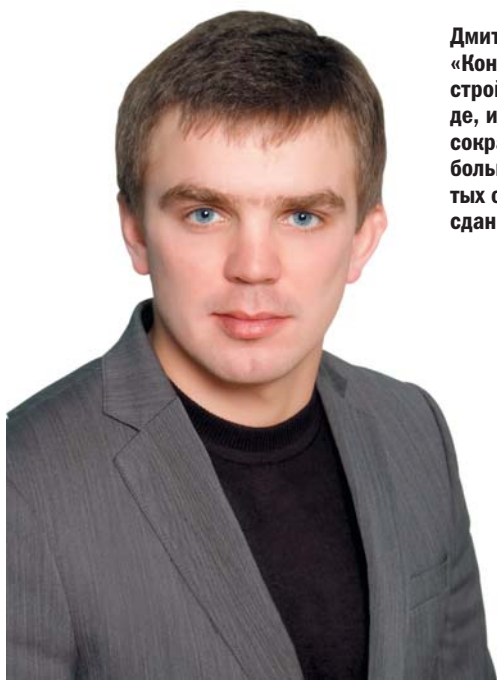
– Главная задача нашей Ассоциации – обеспечить переход строителей от лицензирования к саморегулированию. Совместно с администрацией области мы создаем Некоммерческое партнерство строителей. Мы возлагаем большие надежды на объединение областных строителей. Впоследствии на его базе мы планируем зарегистрировать региональное строительное СРО.

– В случае создания Ассоциации Саморегулируемых организаций Северо-Запада планируете ли вы стать ее членом?

– Конечно, мы войдем в саморегулируемую организацию Северо-Запада. Это поможет нам в решении многих вопросов. Например, в подготовке законопроектов и изменении действующих законов в интересах нашего инвестиционно-строительного комплекса. Совместно мы сможем проводить круглые столы, конференции, семинары. И вообще петербургская Ассоциация и лично Алексей Игоревич Белоусов очень помогают нам, оказывают всестороннюю поддержку.

– Поддерживаете ли вы контакты с профессиональными организациями внутри СЗФО в других регионах?

– Мы наиболее тесно общаемся с ассоциациями строителей в Петербурге и Пскове. Остальные организации пока для нас остаются чужими. Возможно, их и наше вступление в региональное СРО изменят ситуацию. Пока же для нас первичным источником информации остается Российская Ассоциация строителей.



Дмитрий Игнатов: «Конечно, объемы стройки и в городе, и в области сокращаются, но большинство начатых объектов будут сданы»

законодательство

ЗАКОН ЕСТЬ ЗАКОН

Одна из первостепенных задач НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» – законотворчество. Работа над совершенствованием законов и нормативно-правовых актов ведется постоянно.

Так, при Объединении создана Юридическая комиссия, в состав которой входят руководители юридических служб ведущих строительных компаний и холдингов – членов Объединения. Комиссия разрабатывает поправки в проекты федеральных и городских законов, участвует в публичных слушаниях и обсуждениях поправок, в заседаниях и работе соответствующих комиссий и депутатских слушаниях.

Для строителей и дольщиков

Объединение разработало ряд поправок в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Их главная задача – найти ба-

ланс между интересами дольщиков и строительных компаний. Активно ведется работа над проектом федерального закона «О страховании вкладов физических лиц в долевое строительство жилья в Российской Федерации». В адрес Правительства России направлено предложение о создании госкорпорации для страхования рисков по договорам долевого участия. По мнению специалистов, доверие граждан к системе долевого участия в строительстве жилья по любой из возможных схем (включая и систему ипотечного кредитования) может повысить специальная государственная программа, направленная на защиту интересов участников долевого строительства жилья. «В рамках разработанного предложения Объединение совместно с Законодательным собранием Петербурга и рабочей группой по защите прав вкладчиков и дольщиков готовит проект федерального закона "О страховании вкладов физических лиц в долевое

строительство жилья РФ". Перед отправкой законопроекта на рассмотрение Государственной Думы он пройдет обсуждения строительным сообществом Санкт-Петербурга», – комментирует Алексей Белоусов.

Планируя будущее

В ближайшее время Юридическая комиссия Объединения планирует работать над положением «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при организации и проведении публичных слушаний и информировании населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Комиссия примет участие и в разработке постановления правительства Санкт-Петербурга «О порядке взаимодействия органов исполнительной власти при выдаче разрешений на использование условно-разрешенных видов использования и отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Санкт-Петербурге».

НП «Объединение проектировщиков»

Некоммерческое партнерство «Объединение проектировщиков» создано компаниями – членами Объединения строителей Санкт-Петербурга, ведущими помимо строительных работ работы в области проектирования



ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ К КРУПНЕЙШИМ КОМПАНИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА!

190000, Санкт-Петербург, Адмиралтейская набережная, 10
Тел. +7 (812) 347-78-91, факс + 7 (812) 315-60-34
E-mail: info@domstroitel.ru
www.asro.spb.ru

экспертное мнение

Особенности договоров страхования для СРО

Реализация Федерального закона № 148-ФЗ от 22 июля 2008 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ.

Юрий Волков, ЭКСПЕРТ ПО СТРАХОВАНИЮ

Ростехнадзор уже внес в реестр саморегулируемых организаций (СРО) некоторые некоммерческие партнерства строителей, открывая тем самым дорогу для выдачи допусков членам и передачи СРО всей ответственности за результаты их деятельности. Не отстают от этого процесса и страховые компании, которые активно разрабатывают страховые продукты для СРО. Одни страховщики делают это самостоятельно в силу своего понимания особенностей строительства, другие – готовят документы в составе консультационных советов.

Юрий Волков: «Уже есть первые застрахованные строители, проектировщики, изыскатели»



Первые ласточки

Уже есть первые застрахованные строители, проектировщики, изыскатели, которые предъявили заключенные договора в СРО. Их тексты мы попытались рассмотреть более внимательно с точки зрения соответствия потребностям строительного сообщества и Закону.

В Законе сказано о страховании гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Условия страхования Закон не конкретизирует.

В связи с этим страховщики вынуждены исходить из своих представлений об условиях страхования и прописывать в договорах страхования формулировки, которые в первую очередь соответствуют их пониманию потребностей строительного сообщества в страховой за-

щите. Это предоставило большие возможности для творчества и породило многообразие условий в договорах страхования, которые далеко не всегда исходят из реальных потребностей СРО. Поэтому членам СРО при заключении договоров страхования необходимо обращать внимание на содержание договоров страхования и не идти по пути покупки «пустых обещаний».

Исключить нельзя принять

Рассмотрим некоторые положения, которые рекомендуют использовать в договорах страхования ответственности членов СРО, а также те, которые необходимо из них исключить. В Законе используется термин «недостатки работ». В действующих нормативных документах строительной отрасли можно увидеть использование этого термина в связи с процессом контроля над выполнением строительных работ. Под недостатками понимаются отклонения от норм и правил, технологии строительства, которые выявлены при его проведении или по окончании в процессе эксплуатации построенного объекта. Таким образом, по договору страхования

ТАРИФЫ ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРОИТЕЛЕЙ ДЛЯ СРО

Объект страхования	Гражданская ответственность за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	
Период страхования	1 год	
Лимит ответственности по договору, руб.	10 000 000,0	
Лимит ответственности по одному случаю, руб.	10 000 000,0	
Страховщик	тариф, %	страховая премия, руб.
Страховая компания «А»	0,250	25 000,0
Страховая компания «Б»	0,291	29 100,00
Страховая компания «В»	0,700	70 000,00
Страховая компания «Г»	0,280	28 000,00
Страховая компания «Д»	0,300	30 000,00
Страховая компания «Е»	0,350	35 000,00

будет застрахован вред, причиненный только вследствие отклонения от норм и правил, технологии проведения работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Это уменьшенный объем страховой защиты, в отличие от классического страхования профессиональной ответственности строителей. К тому же при причинении вреда третьим лицам страховая компания потребует от страхователя документы компетентных органов, подтверждающие наличие недостатков. Чтобы улучшить положение страхователя, необходимо включать в договоры страхования формулировки, которые будут расширять страховое покрытие до любых причин причинения вреда (ошибок, упущений, недостатков и т. д.), кроме умысла. В формулировку страхового случая предпочтительней включать покрытие вреда в результате всей строительной деятельности, а не только указанных в перечне допусков. Использование такой формулировки дает возможность страхователю иметь больший объем страховой защиты и выполнить положения Закона.

В договоре страхования не должен исключаться вред окружающей природной среде, что ранее практиковалось при заключении договоров профессиональной ответственности строителей. Согласно статье 55.1 Закона, под вредом понимается вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации. Таким образом, должна предоставляться страховая защита на случай причинения вреда всем указанным выше объектам без исключений. При заключении договора страхования можно ориентироваться на Положение о страховании НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», а также индивидуально улучшать договор с привлечением экспертов.

На чужих ошибках

Приведем примеры некоторых формулировок, ограничивающих объем страхо-

вой защиты, которые встречаются в договорах страхования и которые рекомендуется исключать или как минимум корректировать. – «Не возмещается вред из каких-либо устных консультаций, рекомендаций, советов или указаний страхователя». Данную формулировку страховая компания при необходимости сможет использовать для отказа в страховой выплате в большинстве случаев. Ее надо изменить до появления реального смысла или исключить.

– «Не возмещается вред из-за использования страхователем в процессе реализации своих проектов строительных материалов, норм и правил, не одобренных Союзом архитекторов России». При подписании договора с такой формулировкой строителю придется для получения возмещения доказывать, что материалы и т. д. были одобрены Союзом архитекторов.

– «Не возмещается упущенная выгода третьих лиц». Предпочтительней, чтобы упущенная выгода третьих лиц покрывалась договором страхования. Например, претензии третьих лиц к строителю по причине порванного кабеля могут значительно превысить стоимость восстановления самого кабеля.

– «Не оплачиваются требования, предъявленные страхователем аффилированными лицами». Холдинг, как правило, используют свои структуры в рамках одного проекта. Например, проектную организацию, которая может допустить ошибки в проекте, из-за которых объекту капитального строительства может быть причинен вред.

– «Не считается застрахованным вред из-за износа используемой страхователем строительной техники, оборудования, материалов, конструкций; ремонта, обслуживания техники». В данном случае не оговаривается степень износа. Очевидно, что в любом случае некий износ существует, как и вероятность причинения вреда на любой его стадии. Рекомендуется вставлять в формулировку понятие сверхнормативного срока службы или износа, превышающего допустимые нормами значения.

– «Проведения экспериментальных или исследовательских работ». В данном случае необходимо четко определять зна-

чение используемых терминов. Например, существуют работы по определению сопротивления материалов и несущей способности, предусмотренные проектно-сметной документацией и др., которые попадут под это исключение.

– «Не возмещается вред вследствие эксплуатации опасных производственных объектов». Любая спецтехника и объект строительства в целом относятся к объектам повышенной опасности. В данном случае необходимо более подробно указывать, что именно относится к опасным производственным объектам и в связи с чем.

Мы рассмотрели далеко не все причины отказов в страховых выплатах, прописанные в договорах. В каждом конкретном договоре страхования есть и формулировки, которые могут в дальнейшем ограничивать ответственность страховой компании. Поэтому необходимо внимательно вычитывать договор самостоятельно или привлекать консультантов. По стоимости «выплатные» договоры страхования от «невыходящих» практически не отличаются, но самый дешевый полис, как правило, содержит большее количество исключений из объема страховой защиты. Таким образом, практика доказывает необходимость внимательного прочтения договора страхования, формирование из него «выплатного» договора и только затем определения его стоимости посредством конкурса между страховыми компаниями. В таблице приведены результаты работы электронной площадки www.soros-spb.ru по страхованию ответственности в целях СРО для конкретной строительной организации. Как видно из таблицы, ценовые предложения страховых компаний отличаются почти в три раза. При этом анализ проектов договоров страхования показал, что оптимальный вариант страхования оказался у страховой компании со стоимостью полиса 35 тыс. рублей. Договор с минимальной стоимостью содержал самое большое количество исключений, которые значительно снижали объем страхового покрытия. Таким образом, при разнице всего в 10 тыс. рублей объем ответственности страховщика значительно отличался.

Консультационный центр по вопросам саморегулирования
Проект «Школа саморегулирования»



**БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ И СПЕЦИАЛИСТОВ
СТРОИТЕЛЬНЫХ
И ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ**

Время работы: каждый вторник, с 16.00 до 18.00

Адрес Консультационного центра: НП «Объединение строителей СПб»
Санкт-Петербург, Адмиралтейская набережная, 10

Тел./факс +7 (812) 347-78-91
www.asro.spb.ru

официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 11 (351) | 30 | 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

О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ

НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ 15 мая 2009 г.

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Конкурсы проводятся в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 27.02.2009 № 234 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244», распоряжениями Комитета по строительству от 05.09.2006 № 205, от 20.03.2008 № 80, от 28.04.2008 № 132, от 02.07.2008 № 184, от 14.10.2008 № 292, «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации». Конкурсы являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по разработке документации.

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объ-

ектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости единственному участнику повторных торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом. Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10% суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.

Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:
– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.

Оценка предложений по разработке документации и принятие решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации. К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной реги-

страции индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.

4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.

6. Конкурсное предложение в составе:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.

8. Опись предоставленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ. Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено.

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором конкурсов не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурсов с 30 марта

2009 г. по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359.

Срок окончания приема заявок: 6 мая 2009 г. в 17.00 по местному времени.

Определение участников конкурса: 7 мая 2009 г. в 14.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, с 09.00 до 17.00.

Телефон для справок: 570-32-89.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится 15 мая 2009 г. в 10.00 по местному времени по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, комн. 217.

Присутствие участников конкурсов или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным.

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.

Организатор конкурса имеет право отказаться от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии.

Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
1	Адмиралтейский район территория, ограниченная Клиским пр., Бронницкой ул., Малодетское шоссе пр. и Серпуховской ул.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
2	Колпинский район территория, ограниченная Лагерным шоссе, Водопадной, Ленинградской, Невской улицами	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
3	пос. Понтонный, территория восточнее Колпинской ул., западнее р. Большая Ижорка, ограниченная с севера границей зоны Д, с юга границей зоны ПД	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
4	пос. Металлострой, территория квартала, ограниченная Петрозаводским шоссе, Плановой ул., ул. Максима Горького, Центральной ул.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
5	пос. Петро-Славянка, территория, ограниченная дорогой на Металлострой, зап. границей охранной зоны ЛЭП 14-й дополнительной, Ижорской ул., ул. Третьей пятилетки, западной границей садоводства земель «Красноармейское»	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
6	Красносельский район пос. Горелово, территория, ограниченная Заречной ул., проездом 24 и границей Санкт-Петербурга	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
7	Курортный район участок, ограниченный Каугиевской ул., Алексеевской ул., пр. Муромцева, Большой Горской ул.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
8	Пушкинский район пос. Шушары, территория юго-западнее Заводского пр., ограниченная правым берегом р. Поповой Ижорки, Московским шоссе, границей ручья	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
9	Петроградский район участок, ограниченный ул. Воскова, ул. Маркина, Кронверкским пр., Введенской ул., Большой Пушкарской ул.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
10	Центральный район территория, ограниченная Новгородской ул., 8-й Советской ул., Кирилловской ул., 10-й Советской ул.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.

Примечание: состав документации, необходимой для проведения торгов, уточняется по требованию Комитета по градостроительству и архитектуре.

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



«ЧОНКИН» комедия-анекдот по роману Владимира Войновича

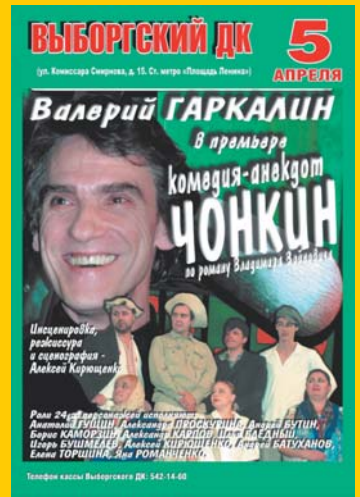
Это больше, чем роман. Это двенадцать Актеров, которым в кайф играть. С первой минуты Зритель попадает в атмосферу Актерской эйфории и не выходит из нее два с половиной часа. Двадцать четыре персонажа романа ежеминутно сменяя друг друга, прыгают с парашютом, поют хором, танцуют, летают на самолете, зажигают фейерверки.

Самолет-трансформер на глазах Зрителей превращается во всевозможные разности, при этом действие не останавливается ни на секунду.

Сказать, что «Чонкин» – это смешно, – не сказать ничего. Если вы видели смешные спектакли – идите на «Чонкина» и даже если вы не поклонник Войновича, через десять минут вы будете хотеть и сможете отдохнуть только по окончании спектакля.

Режиссер А. Кирюченко. В ролях: Валерий Гаркалин, Анатолий Гуцин, Александра Бледная, Андрей Бутин, Борис Каморзин, Илья Бледный, Игорь Бушмелев, Алексей Кирюченко, Андрей Батуханов, Елена Торшина

5 апреля начало в 19.00



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 288 от 17.03.2009

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский»

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский», Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский», в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры), согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон плани-

руемого размещения объектов капитального строительства), согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский», согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский», в составе:

2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории), согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (границы земельных участков), согласно приложению № 5.

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

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2009 № 288

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский»

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (далее – территория), являются:

на западе – проектируемая магистраль;

на севере – граница Курортного района Санкт-Петербурга;

на востоке – граница государственного природного заказника «Юнтоловский»;

на юге – Граничная ул.

2. Параметры застройки.

Площадь территории в указанных границах – 452,65 га, в том числе в границах красных линий 332,68 га.

Плотность застройки кварталов – 7595 кв. м общей площади/га.

Плотность жилищного фонда в границах кварталов – 7040 кв. м общей площади/га.

Величина отступа от красных линий – 0 м.

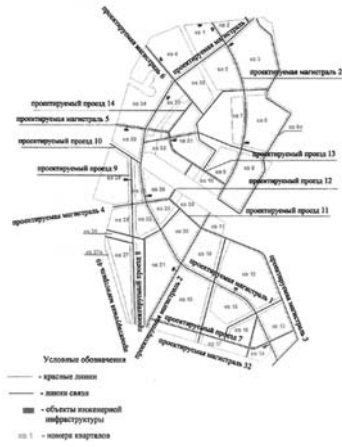
3. Характеристики планируемого развития территории, характеристики развития систем социального обслуживания территории.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га
1	2	3	4
Квартал 1			
1. Формируемые земельные участки			
1.1	4	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, гипермаркет, распределительная трансформаторная подстанция, газорегуляторный пункт	7,39
Квартал 2			
2. Формируемые земельные участки			
2.1	1	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	3,20
Квартал 3			
3. Формируемые земельные участки			
3.1	2	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 140 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся, распределительная трансформаторная подстанция	19,32
Квартал 4			
4. Формируемые земельные участки			
4.1	5	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 200 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся, распределительная трансформаторная подстанция	12,91
Квартал 5			
5. Формируемые земельные участки			
5.1	3	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	4,30
5.2	3А	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 100 мест	5,20
Квартал 6			
6. Формируемые земельные участки			
6.1	13	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 100 мест, распределительная трансформаторная подстанция	14,97
Квартал 7			
7. Формируемые земельные участки			
7.1	12	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	4,88
Квартал 8			
8. Формируемые земельные участки			
8.1	14	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 100 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся	11,68
Квартал 9			
9. Формируемые земельные участки			
9.1	15	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 80 мест	5,90
Квартал 10			
10. Формируемые земельные участки			
10.1	16	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	2,74
10.2	17	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	0,99
Квартал 11			
11. Зеленые насаждения общего пользования квартала 10			
			0,61
Квартал 12			
12. Формируемые земельные участки			
12.1	35	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	2,43
Квартал 13			
13. Формируемые земельные участки			
13.1	37	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 140 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся, распределительная трансформаторная подстанция	22,30
Квартал 14			
14. Формируемые земельные участки			
14.1	38	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 80 мест	6,34
14.2	39	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	2,58
Квартал 15			
15. Земли общего пользования квартала 13			
			0,46
Квартал 16			
16. Формируемые земельные участки			
16.1	40	Объекты социально-культурного назначения, гипермаркет, распределительная трансформаторная подстанция	2,27
Квартал 17			
17. Застроенные земельные участки			
17.1	42	Для размещения жилого дома [жилых домов]	0,01
Квартал 18			
18. Формируемые земельные участки			
18.1	41	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	2,01
18.2	43	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 140 мест	4,19
Квартал 19			
19. Земли общего пользования квартала 15			
			0,51
Квартал 20			
20. Формируемые земельные участки			
20.1	44	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	8,31
Квартал 21			
21. Формируемые земельные участки			

Приложение № 1 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2009 № 288

ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры)



Приложение № 2 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2009 № 288

ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной с юга Граничной ул., с запада – проектируемой магистралью, с севера – границей Курортного района Санкт-Петербурга, с востока – границей заказника «Юнтоловский» (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га
1	2	3	4
21.1	46	Объекты социально-культурного назначения районного уровня, амбулаторно-поликлинический комплекс	3,79
21.2	47	Объекты социально-культурного назначения районного уровня, амбулаторно-поликлинический комплекс	3,67
Квартал 17			
22. Зеленые насаждения общего пользования квартала 17			
			0,48
Квартал 18			
23. Формируемые земельные участки			
23.1	45	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 140 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся	19,50
Квартал 19			
24. Формируемые земельные участки			
24.1	36	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	9,67
Квартал 20			
25. Формируемые земельные участки			
25.1	34	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 280 мест	8,22
Квартал 21			
26. Формируемые земельные участки			
26.1	33	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 200 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся, поликлиника для детей, поликлиника для взрослых, распределительная трансформаторная подстанция	14,09
26.2	48	Объекты коммунально-бытового назначения, служба эксплуатации жилищного фонда	1,52
Квартал 22			
27. Формируемые земельные участки			
27.1	28	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка	4,08
Квартал 23			
28. Формируемые земельные участки			
28.1	27	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка	3,05
Квартал 24			
29. Формируемые земельные участки			
29.1	26	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, общеобразовательная школа на 1000 учащихся	0,73
Квартал 25			
30. Зеленые насаждения общего пользования квартала 24			
			3,9
Квартал 26			
31. Формируемые земельные участки			
31.1	25	Жилая малоэтажная многоквартирная застройка, распределительная трансформаторная подстанция	5,22
Квартал 27			
32. Формируемые земельные участки			
32.1	24	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка	1,86
Квартал 28			
33. Формируемые земельные участки			
33.1	31	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 120 мест	6,81
33.2	49	Объекты коммунально-бытового назначения, пожарное депо, прачечная, химчистка	1,94
Квартал 29			
34. Формируемые земельные участки			
34.1	29	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, станция скорой и неотложной помощи	4,43
Квартал 30			
35. Формируемые земельные участки			
35.1	23	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 200 мест, общеобразовательная школа на 825 учащихся, распределительная трансформаторная подстанция	12,82
Квартал 31			
36. Формируемые земельные участки			
36.1	22	Объекты социально-культурного назначения районного уровня: общественно-деловой комплекс, библиотеки детские и взрослые, кинотеатр, плавательный бассейн, школа искусств, отделение милиции, рыночный комплекс, распределительная трансформаторная подстанция	5,97
Квартал 32			
37. Формируемые земельные участки			
37.1	18	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 200 мест, общеобразовательная школа на 1200 учащихся, распределительная трансформаторная подстанция	6,57
37.2	11	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка	4,13
Квартал 33			
38. Зеленые насаждения общего пользования квартала 31			
			0,72
Квартал 34			
39. Формируемые земельные участки			
39.1	19	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка	4,87
39.2	20	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка	0,25
39.3	21	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка	0,29
Квартал 35			
40. Зеленые насаждения общего пользования квартала 32			
			2,41
Квартал 36			
41. Формируемые земельные участки			
41.1	8	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, распределительная трансформаторная подстанция	4,40
41.2	10	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 100 мест	2,39
Квартал 37			
42. Зеленые насаждения общего пользования квартала 33			
			1,75
Квартал 38			
43. Формируемые земельные участки			
43.1	6-7	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 280 мест	18,50
Квартал 39			
44. Формируемые земельные участки			
44.1	9	Жилая многоэтажная многоквартирная застройка, дошкольное образовательное учреждение на 200 мест, поликлиника для детей, поликлиника для взрослых	7,20
Квартал 40			
45. Застроенные земельные участки			
45.1	30	Сеть теплоснабжения от Северо-Западной ТЭЦ	1,46*
45.2	30а	Сеть теплоснабжения от Северо-Западной ТЭЦ	0,002*
45.3	32	Сеть теплоснабжения от Северо-Западной ТЭЦ	2,96*
45.4	32а	Сеть теплоснабжения от Северо-Западной ТЭЦ	0,002*
Квартал 41			
46. Земли общего пользования квартала 36			
			2,88
Квартал 42			
47. Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции			
			9,39
Квартал 43			
48. Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции			
			3,20

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории. Предусмотрено строительство трех категорий городских улиц: магистрали общегородского значения – проектируемая магистраль 1, проектируемая магистраль 2; магистрали районного значения – проектируемая магистраль 3, проектируемая магистраль 4, проектируемая магистраль 5, проектируемая магистраль 6; жилые улицы – проектируемый проезд 14, продолжение проектируемой магистрали 6, продолжение проектируемой магистрали 5, продолжение проектируемой магистрали 4, проектируемый проезд 11, проектируемый проезд 12, проектируемый проезд 13, проектируемый проезд 8, проектируемый проезд 7, проектируемый проезд 9, проектируемый проезд 10.

Предусмотрено строительство подземных и полузатрапленных паркингов вместимостью не менее 4000 машиномест, встроенных паркингов не менее 20 000 машиномест, устройство открытых стоянок. Расчетное количество остановочных пунктов всех видов транспорта – 29.

5. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории. Водоснабжение – 27 690 куб.м/сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения. Водоотведение – 24 420 куб.м/сутки в систему коммунальной канализации. Теплоснабжение – 326,31 Гкал/ч, в том числе 171,26 Гкал/ч предусматривается от системы централизованного теплоснабжения; 155,05 Гкал/ч – от автономных источников теплоснабжения с использованием природного газа. Газоснабжение – 47 805 куб.м/ч предусматривается от системы централизованного газоснабжения. Электроснабжение – 105 510 кВтА предусматривается от системы централизованного электроснабжения. Предусматривается строительство: 12 распределительных трансформаторных подстанций на участках № 2, 4, 5, 8, 13, 18, 22, 23, 25, 33, 37, 40; газорегуляторного пункта на участке 4.

Инженерное обеспечение данной территории – не ранее срока подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных мероприятиями Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга по разделам электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 2015 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.

* Застроенные участки являются частями единого землепользования общей площадью 19,32 га.



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

№ 617 от 18.03.2009
О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной шоссе Революции, ул. Потапова, береговой линией р. Охты, Индустриальным пр., в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Автокомплекс» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной шоссе Революции, ул. Потапова, береговой линией р. Охты, Индустриальным пр., в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.03.2010.
2. ООО «Автокомплекс»:
 2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.
 2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
 3. Контроль за 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**

№ 620 от 18.03.2009
О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Рябовским шоссе, полосой отвода железной дороги, береговой линией ручья Горелый, административной границей Санкт-Петербурга, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Вектор» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Рябовским шоссе, полосой отвода железной дороги, береговой линией ручья Горелый, административной границей Санкт-Петербурга, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 20.03.2010.
2. ООО «Вектор»:
 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 07.07.2008 № 2719 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Рябовским шоссе, Октябрьской

железной дорогой, береговой линией Горелого ручья, административной границей Санкт-Петербурга, 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 Ю.Е. Киселева

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

№ 764 от 26.03.2009
О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Максима Горького, ул. Андреева, Купальным пер., в Курортном районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением БИ.И. ПРОПЭТИ ДЭВЭЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Максима Горького, ул. Андреева, Купальным пер., в Курортном районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 30.03.2010.
2. БИ.И. ПРОПЭТИ ДЭВЭЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД:
 2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.
 2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
 3. Контроль за 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 СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 71 от 23.03.2009
О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, Лиговский пр., между домами № 61 и 63 (Лиговский пр., 61, лит. А)
 В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:
 1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Десна Девелопмент» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 235 от 19.03.2009, 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.
 Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 74 от 23.03.2009
О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, ул. Танкистов, участок 1 (северо-западнее пересечения с Приморским шоссе)

- В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:
 1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «АСПАРУХ» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 235 от 19 марта 2009 года, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство гостиничного комплекса типа «апартамент-отель» – до 29 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.
 Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 75 от 23.03.2009
О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Полустрово, кв. 28-29, на участке корп. 21 (юго-восточное пересечения ул. Маршала Тухачевского и ул. Стасовой)
 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 открытого акционерного общества «Инвестиционное агентство «ОККЕРВИЛЬ» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 235 от 19.03.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство пристроенного спортивно-оздоровительного комплекса с помещениями торговли – до 3 декабря 2009 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.
 Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации по планировке территории и документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению формируемых в результате разработки документации по планировке территории объектов недвижимости для строительства и реконструкции по следующим территориям

№	Адрес земельного участка
Выборгский район	
1	территория базисного квартала 5360А, ограниченная пр. Тореза, ул. Витковского, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло
Курортный район	
2	территория в границах функциональной зоны «Д», ограниченная продолжением Каугиевской ул., перспективной магистралью, кольцевой автомобильной дорогой, границей функциональной зоны «1 ЖД»
3	территория, ограниченная Авиационной ул., проектируемой магистралью, границей функциональной зоны «Р2»
4	территория квартала 20 г. Зеленогорска
Московский район	
5	территория, ограниченная ул. Костюшко, 1-м Предпортовым проездом
Приморский район	
6	территория, ограниченная ул. Ильюшина, Гаккелевской ул., Камышовой ул., Стародеревенской ул.

Заявление на разработку документации по указанным территориям подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, телефон для справок: 570-32-89.

ДК имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ

3 апреля в 19.00

**Увлекательное танцевальное шоу
«Восточная сказка»**

В программе участвуют: одна из лучших исполнительниц танца живота Аида Хассан, известные мастера belly-dance – show-belly «Мабрук», студия восточного танца «Фирюзе-дерия» и многие другие.

Впервые на российской сцене популярнейший танцовщик из Египта – Mohamed El Hosseny!

Гости программы – студии современного танца Fusion, ирландского танца Shamrock, Театр испанского танца La plaza – также порадуют зрителей своими новыми номерами.

Билеты на красочное шоу не разорят никого – от 250 до 650 рублей. **Справки по телефону 786-73-90.**

6 апреля

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

В погоне за старинными пуговицами, когда-то принадлежавшими самому Наполеону, Персик Джумшутвич Бахчисян благодаря невероятному стечению обстоятельств встречается со своей бывшей одноклассницей Ольгой Карловной, которая много лет назад была тайно влюблена в Персика.

Жажда наживы или любовь... Ставки на гонке велики... Добраться до финиша нелегко, так как для этого надо покорить сердце неприступной героини.



**ВПЕРВЫЕ!!!
Блистательный дуэт:
Сергей Рост и Татьяна Васильева –
в искрометной комедии
«13-я пуговица Наполеона»**

Дворец культуры им. Горького
 Касса - тел. 252-7515 • Адрес: пл. Стачек, 4/ метро «Нарвская»

Восточная сказка
 3 АПРЕЛЯ 19:00

Впервые в России!
МОХМЕД EL HOSSENY
 (Египет)

SHOW-BELLY «МАБРУК»
 УСАМА ШАХИН (дарибука)

Танцевальная студия
 восточного танца
«Фирюзе-дерия»
 известная танцовщица из Египта
 Аида Хассан (Москва)

С 18 по 19 апреля в ДК имени Горького, в 19.00, состоится концерт «Восточная сказка»

Телефон для справок: 786-7390



короткой строкой



Ирина Барчук (по материалам www.nytimes.com, www.iht.com, www.europe-re.com, www.baltic-course.com, www.sloveniatimes.com, www.cbw.cz, www.constructionpoland.com, spanishpropertyinsight.com, bloomberg.com, www.theaustralian.news.com.au, www.reuters.com, www.inman.com, www.news.yahoo.com, www.realestateweb.co.za, www.prian.ru, www.dailymail.co.uk)



В Швейцарии средняя цена на жилье выросла почти на 4% в 2008 году по сравнению с 2007 годом. Сейчас средняя цена за квадратный метр составляет около 5,7 тыс. швейцарских франков, а на популярных курортах – чуть более 13 тыс. франков. Иностранцам здесь запрещено перепродавать объекты в течение 5-10 лет после оформления сделки, в год им выдается только 1,5 тыс. разрешений на покупку.



В Германии цены на недвижимость в новых домах не растут, несмотря на увеличение себестоимости строительства. В январе 2009 года квартиры подешевели на 0,01%, а в конце 2008 года снижение составляло 3,35%. Цены на коттеджи для одной и двух семей немного подросли в январе 2009 года и составили 0,12% по сравнению с декабрем 2008 года.



В Бельгии к концу 2008 года цены на жилье снизились на 5-6%. В декабре количество сделок купли-продажи свелось к нулю. Ипотечные кредиты теперь выдают только тем, кто может одновременно внести от 30% до 40% стоимости объекта недвижимости. По расчетам аналитиков, в 2009 году цены на жилье упадут еще на 5-10%.



В Великобритании стоимость жилья снизилась на 21% по сравнению с благополучным периодом на рынке, однако аналитики предсказывают дальнейшее падение до 55%. Если это произойдет, порядка 6 млн жителей этой страны окажутся в ситуации, когда стоимость их квартир и домов будет меньше, чем стоимость взятых ими кредитов для покупки.



В Эстонии в конце 2008 года констатировали уменьшение числа сделок купли-продажи недвижимости на 13% по сравнению с концом 2007 года. В январе 2008 года была продана всего 591 квартира. По сравнению с 2008 годом падение составило более 50%. Только в январе 2009 года цены на жилье в этой стране упали в среднем на 16% (а по сравнению с январем 2007 года – на 30%).



В Латвии цены на жилье продолжают стремительно падать. Цена квартиры в Риге снизилась в феврале 2009 года примерно на 7,8% по сравнению с январем. Сегодня квадратный метр жилья в столице стоит в среднем 814 EUR (в других городах – 600 EUR). По сравнению с февралем 2008 года цены упали на 41,6%.



В Словении в 2008 году рост цен на жилье варьировался от 4,9% до 34,8% в зависимости от региона страны. Стоимость земли заметно увеличилась – так, в области Корошка она поднялась на 90,7%.



В Польше в январе 2009 года по сравнению с январем 2008 года цена на вторичном рынке жилья упала в среднем на 11%. Исключением стал город Бялысток, где цена поднялась на 6,2% по сравнению с прошлым годом. Количество сделок на рынке уменьшилось на 70-80% по сравнению с началом 2008 года.



В Испании в феврале 2009 года цены на жилье упали на 9% по сравнению с февралем прошлого года. Наибольшее падение цен отмечено в крупных городах (11,1%) и на средиземноморском побережье (10,7%), на Балеарских и Канарских островах цены упали на 7,6%.

стройиндустрия

Будущее зависит от спроса

СТРОИТЕЛИ ВО ВСЕМ МИРЕ ПЕРЕЖИВАЮТ СЕГОДНЯ НЕ ЛУЧШИЕ ВРЕМЕНА. РЕЗКО СОКРАТИЛАСЬ ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, НАЧАТЫЕ ОБЪЕКТЫ ВЯД ЛИ ВВЕДУТ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ОБЕЩАННЫЕ СРОКИ, А ПОСТРОЕННЫЕ – ПРОДАЮТСЯ ПЛОХО.

Ирина Барчук (по материалам www.biz.thestar.com.my, www.spanishpropertyinsight.com, www.atimes.com, www.dutchnews.nl, www.cbw.cz, www.prian.ru, www.propertywisebulgaria.com)

В зависимости от местного законодательства, особенностей рынка и уровня его падения правительства разных стран предлагают меры по нормализации ситуации.

Зачака денег в отрасль – не панацея

В Малайзии на поддержку строительной отрасли выделено около 2 млрд USD. Однако, по словам президента Ассоциации строителей Малайзии Нг Ки Лина, «индустрия может не почувствовать вливания этих средств». Необходимо выработать быстрый и прозрачный механизм получения денег и осуществлять мониторинг эффективности предпринятых мер. Президент Ассоциации девелоперов Малайзии Датук Нг Синг Линг разочарован тем, что покупатели жилья до сих пор не освобождены от уплаты госпошлины. Оздоровить рынок могут налоговые льготы для выплачивающих ипотечные кредиты в течение 3 лет и отсрочка платежей до 1 года для тех, кто потерял работу, но должен расплатиться с кредитом. По его мнению, «сейчас самое важное – чтобы деньги дошли до людей на улице, а не ушли в новые контракты».

Группа G-14, возводившая порядка 10% всего жилья в Испании, за два месяца не начала ни одну стройку. Аналитики считают, что к такой ситуации привели резко снизившийся спрос и переизбыток построенного, но не проданного жилья. По некоторым оценкам, более 1 миллиона вновь построенных домов в Испании ожидают своих покупателей. О масштабах бедствия говорит статистика, которую ведут девелоперы в Мадриде. Например, в течение 2008 года компания Metrovacesa заключила 137 сделок, что на 85% меньше, чем в 2007 году. Из 2463 объектов, построенных этой компанией в прошлом году, только 657 нашли покупателя. Представители строительной индустрии считают, что число начатых объектов по всей Испании в 2009 году едва выйдет на показатель 150 тысяч (для сравнения, три года назад это был 1 миллион).



Строительная индустрия Малайзия может даже не почувствовать вливания 2 млрд USD

Иностранцы помогут

В Камбодже сворачиваются проекты по строительству городов-спутников вокруг столицы Пномпеня. Объявленное в 2006 году финансирование уменьшается в среднем на 30-50%.

Проект Grand Phnom Penh International City предполагал строительство 4 тысяч вилл и апартаментов. По 500 объектам первой очереди сегодня заключено только 138 сделок (причем 44 из них – магазины). В другом строящемся комплексе «Элитный город» на острове Koh Pich из 168 заявленных объектов проданы 40%. Ввод объекта, скорее всего, будет перенесен на середину 2010 года, а все работы закончат в 2017 году, позже на полтора года. Такие же сложности испытывают и южнокорейские девелоперы, работающие в Камбодже. Аналитики подсчитали, что только 30% от объема жилья, возводимого в городах-спутниках, будет приобретено гражданами Камбоджи. Строительное сообщество считает, что правительство страны должно разрешить покупку жилья иностранцам, так как сейчас это запрещено.

Аренда и помощь ЕС

Объем продаж на рынке нового жилья в Голландии в феврале 2009 года упал на 70% по сравнению с февралем 2008 года. При этом вполнину уменьшилось количество сделок на

рынке существующего жилья. В связи со сложившейся ситуацией Группа Aedes, объединяющая строительную корпорацию, объявила о покупке домов стоимостью до 250 тыс. EUR для их последующей сдачи в аренду. Ожидается, что количество арендаторов жилья будет увеличиться, поскольку ипотечные схемы стали многим не по карману.

В последнем квартале 2008 года в Чехии ввели в эксплуатацию 12 397 объектов жилья, что на 30,4% меньше, чем за аналогичный период 2007 года. Банковский аналитик Петер Дүфек считает, что наиболее благоприятным для строителей занятием сейчас может стать возведение гражданских объектов. Состояние отрасли в 2009 году, по его мнению, зависит от объема средств, которые пойдут на эти цели, и от способности чешского правительства «вытащить» средства из фондов Евросоюза.

В феврале 2009 года в Болгарии была одобрена правительственная программа по строительству 190 гражданских объектов – офисных зданий, небольших отелей, промышленных предприятий, больниц, а также железнодорожных станций и автомобильных дорог в рамках модернизации инфраструктуры страны. В реализацию программы планируется вложить 5 млрд левов.

элитное жилье

РУССКИЕ ВЕРНУЛИСЬ В ЛОНДОН

Ирина Барчук (по материалам www.findaproperty.com)

Богатые покупатели из России возвращаются на лондонский рынок элитной недвижимости. Это начинает оказывать влияние на настроение продавцов и уровень цен.

В феврале 2009 года цены на недвижимость в центральной части Лондона в очередной раз упали на 1,5%. Однако это самое незначительное снижение, начиная с апреля 2008 года, что само по себе демонстрирует положительную тенденцию. (В январе

2009 года падение цен составляло 3,7%.) Февраль принес увеличение активности на рынке, который начал подниматься с нижней точки. Интересующихся недвижимостью стало на 28% больше, чем в феврале 2008 года. В первые два месяца 2009 года агенты недвижимости отмечают увеличение инвесторов из России.

Из-за меняющегося курса валют в наибольшем выигрыше оказались русские бизнесмены, которые по традиции держат свои сбережения в евро и американских долларах. В период с сентября 2008 года по январь 2009 года рынок

купи-продажи в центральном Лондоне замер. По мнению руководителя русского отдела Knight Frank Елены Нортон, это произошло потому, что многие русские покупатели оставили Лондон, пытаясь понять, что происходит с экономикой их страны. Те же, кто оставался активным на рынке недвижимости, переориентировались на покупку жилья во Франции и в Альпах. Аналитики констатируют, что уровень ознакомления с объектами за два первых месяца текущего года вырос почти на 100% по сравнению с двумя последними месяцами 2008 года. Для русских бизнесменов традиционными местами локации в Лондоне являются два района: Белгра-

вия и Найтсбридж. Они по-прежнему популярны, хотя наибольшее число «смотрящих» сейчас приходится на другой фешенебельный район – Кенсингтон. Покупатели стремятся закрепиться в элитном месте Лондона, где чувствуется обаяние старины, но в то же время хотят владеть модной недвижимостью с подземными паркингами, многочисленными удобствами, например, плавательными бассейнами. По мнению лондонских агентов по недвижимости, Кенсингтон с такими микрорайонами, как Академи Гарденс, Уайкомб Сквайр и Торнвуд Гарденс, сегодня наиболее полно отвечает всем требованиям покупателей из России.

конференция

Время сделать выбор

На Третьей практической конференции «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которая пройдет 17 апреля во Дворце труда, свои программы и условия вступления в будущие СРО представят более 15 некоммерческих партнерств Санкт-Петербурга.

Организатором конференции традиционно является Союз строительных объединений и организаций (ССОО). Как сообщил исполнительный директор ССОО Олег Бритов, регулярное проведение бесплатных для участников конференций по вопросам реализации саморегулирования в строительстве – один из эффективных способов информирования представителей строительного комплекса. В феврале 2009 года и осенью 2008 года ССОО уже проводил подобные мероприятия. «Процесс становления саморегулирования развивается достаточно быстро, а его настоящий период наиболее значим из всех этапов становления саморегулирования. Выбран регистрирующий орган, поданы заявки от некоммерческих партнерств на внесение в реестр СРО», – отметил Олег Бритов.

Сейчас можно констатировать, что первые саморегулируемые организации в России появились. Одна из них создана на базе Российского Союза строителей. Регистрация первых СРО важна для всего строительного комплекса – эти организации прописывают правила регистрации для остальных представителей некоммерческих партнерств: какие документы и в какой форме нужно предоставлять в Ростехнадзор, ставший для СРО регулирующим органом. Конференция 17 апреля пройдет в рамках Международного строительного форума «Интерстройэкспо», где также запланировано расширенное заседание Российского Союза строителей (РСС), представителей петербургских общественных организа-



Олег Бритов:
«Мы пропагандируем открытость информационной политики»

ций в области строительства и формирующихся с целью дальнейшей перерегистрации в качестве СРО некоммерческих партнерств. Представители РСС представят свой опыт по созданию и регистрации СРО. Именно такая помощь необходима сегодня некоммерческим партнерствам.

Как отметил Олег Бритов, в Санкт-Петербурге наблюдается два направления по созданию некоммерческих партнерств. Одни НП действуют в рамках подписанных в 2008-2009 годах между крупнейшими строительными объединениями города и области меморандумов, другие пытаются дистанцироваться от процесса проведения открытой информационной политики и являются

«закрытыми» для взаимоотношений со структурами законодательной и исполнительной власти, а также общественности. Организаторами было принято решение, что на конференции будут представлены именно те организации, которые работают в системе меморандумов, обеспечивающих открытость и соблюдение единых для конкретных видов строительной деятельности стандартов и критериев в вопросах саморегулирования. В настоящий момент это более 15 некоммерческих партнерств. Каждое некоммерческое партнерство получит возможность показать себя и пригласить в свой состав строительные компании Санкт-Петербурга. С другой сто-

роны, для представителей строительного комплекса Санкт-Петербурга будет обеспечено право выбора некоммерческого партнерства. «Мы пропагандируем открытость информационной политики и даем возможность всем организациям принять наиболее правильное и выгодное решение в переходный период. Строительным компаниям необходимо определиться с выбором как можно скорей, так как осенью возможны технические сложности и очереди на вступление в НП и СРО. Важно осознать, что процесс перехода на саморегулирование необратим, и чем быстрее компания примет решение о вступлении в ту или иную будущую саморегулируемую организацию, тем спокойнее она будет работать в конце года накануне окончательного истечения сроков действия лицензий», – заявил Олег Бритов.

В рамках конференции также запланированы выступления представителей исполнительных и законодательных органов власти Санкт-Петербурга, доклады общественных объединений. 25 апреля, сразу после конференции, депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга планируют провести расширенное заседание, посвященное сложностям на этапе формирования системы саморегулирования в городе. Фактически конференция станет событием, которое ляжет в основу следующего заседания депутатского корпуса и выстраивания совместной деятельности законодательной и исполнительной власти региона со строительным сообществом.

«Конференция также станет для петербургского строительного комплекса генеральной репетицией перед VIII съездом Российского Союза строителей, который состоится 28 апреля в Москве. Петербургские новости и опыт будут интересны представителям всех регионов России – события развиваются очень стремительно, и отсюда, что при этом практически все общественные организации в области строительства поддерживают друг друга в непростое время становления саморегулирования в отрасли», – заключил Олег Бритов.

мнение

ЗАКОНОДАТЕЛИ СНИЖАЮТ ПЛАНКУ ДЛЯ СРО

Размер взноса в компенсационный фонд будущих СРО для малого бизнеса может быть снижен.

В профильных комитетах Государственной Думы РФ в настоящий момент готовится законопроект о поправках в Градостроительный кодекс «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Отдельными положениями законопроекта ожидается снижение требований по взносам в компенсационный фонд будущих саморегулируемых организаций для малого бизнеса. Законопроект был разработан и выдвинут председателем думского комитета по строительству и земельным отношениям Мартином Шакумом, его заместителем Валерием Пановым, а также председателем комитета по безопасности Владимиром Васильевым и заместителем председателя комитета по культуре Александром Тягуновым. Прокомментировать важную для отрасли законодательную инициативу «Строительный Еженедельник» попросил руководителя Управления само-

регулирования Союза строительных объединений и организаций, генерального директора НП «Строители Петербурга» Сергея Фролова. Законопроект содержит три блока изменений. Первый блок изменений касается совершенствования процедуры выдачи разрешения на строительство, распределения ответственности органов исполнительной власти при выдаче разрешений на строительство. Этими изменениями уточняются полномочия ответственности федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Федеральных округов РФ и органов исполнительной власти муниципальных комитетов. Нас же больше интересует второй блок изменений, касающийся изменения размера средств компенсационного фонда, направляемых малыми предприятиями в саморегулируемые организации. Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ «Изменения в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» было установлено, что саморегулируемые организации несут имущественную ответ-

ственность за действия своих членов. Имущественная ответственность обеспечивается средствами компенсационного фонда. Компенсационный фонд установлен в размере 1 млн рублей для строительных организаций и 500 тыс. рублей для организаций, которые занимаются проектированием или изысканиями. В случае если организация принимает решение о страховании гражданской ответственности, то законом устанавливается снижение размера компенсационного фонда – 300 тыс. рублей для строительных организаций и 150 тыс. рублей для проектных и изыскательских. Закон в своей первой редакции никоим образом не учитывал разницы между возможностями крупных и малых предприятий. Все были причислены под одну гребенку. На стадии рассмотрения 148-ФЗ в первом, втором и третьем чтениях строительное сообщество предлагало как-то дифференцировать подход к крупным и малым предприятиям, но в то время нас не услышали. А сейчас обращения многих организаций все-таки заставили искать способ решить эту проблему.

Каким образом мы разделим малые и крупные организации? Здесь нужно четко определить, что такое предприятия малого бизнеса. Законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» установлены критерии идентификации предприятий малого бизнеса.

В строительной организации это не более 25% участия государства в акциях или самом капитале предприятия, не более 25% других организаций или физических лиц и численность не более ста человек. Выносимый на рассмотрение Государственной Думы законопроект предусматривает снижение размера компенсационного фонда для предприятий малого бизнеса. Это 500 тыс. рублей для организаций, занимающихся строительством, и 200

тыс. рублей для организаций, занимающихся проектированием и изысканиями, если они не страхуют свою гражданскую ответственность. Если же некоммерческая организация устанавливает требования к страхованию ее членами гражданской ответственности, то взнос в компенсационный фонд составит 200 тыс. рублей для строительных компаний и 100 тыс. рублей для проектных и изыскательских. Это должно обеспечить не только сохранение, но и развитие предприятий малого бизнеса в строительном комплексе. Третий блок изменений касается внесения изменений о расширении прав населения, которое попадает под расселение из ветхого или аварийного жилья. В прежней редакции Жилищного кодекса ограничивалась возможность переселения из ветхого жилья в нормальное за пределами населенного пункта, в котором изымалось жилье. Предлагаемые изменения говорят о том, что с согласия граждан можно осуществлять переселение не только в конкретном населенном пункте, но и в любой другой, находящийся на территории данного Федерального округа. Это основные изменения, вносимые рассматриваемым законопроектом.



Сергей Фролов считает, что новый законопроект обеспечит развитие предприятий малого бизнеса в строительном комплексе

программа

**КОГО ЖДЕТ
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Наталья Тимофеева

Региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов утверждена городским правительством.

Основная задача документа – улучшение технического состояния многоквартирных домов, продление срока их эксплуатации, создание безопасных и благоприятных условий проживания для граждан, а также сокращение затрат на содержание и ремонт имущества многоквартирного дома.

В список домов, подлежащих незамедлительному капитальному ремонту в 2009 году, вошли 1207 объектов. Перечень сформирован по данным районных администраций, которые, в свою очередь, основывались на поступивших к ним решениях собраний собственников жилья. Больше всего домов будет отремонтировано в Адмиралтейском (194 объекта) и Московском (126 объектов) районах.

Планируется, что в домах будут заменены или капитально отремонтированы системы тепло- и водоснабжения, заменено лифтовое оборудование. Именно на эти направления будут потрачены основные средства. Общий объем финансирования программы составит 4,8 млрд рублей. Это средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (3,6 млрд рублей), бюджета Петербурга (1 млрд рублей) и самих собственников жилья (242 млн рублей). Ожидается, что конкурсные процедуры на проведение ремонта пройдут в начале апреля, а работы начнутся в мае.

открытие

**В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЯВИЛСЯ
«ПЕНСИОННЫЙ ДВОРЕЦ»**

Наталья Тимофеева

Новое здание Управления Пенсионного фонда РФ в Невском районе города открыла губернатор Валентина Матвиенко. С легкой руки градоначальницы учреждение получило статус «Пенсионного дворца».

До последнего времени Управление Пенсионного фонда в Невском районе работало на трех непригодных площадках, причем иногда посетителям приходилось принимать прямо в коридорах. В 2006 году началось строительство нового здания, под которое выделили недостроенный детский сад на улице Джона Рида. Общая стоимость строительства составила 122,2 млн рублей.

В новом здании Управления расположены кабинеты для сотрудников, архив пенсионных дел и документов учета, клиентская служба насчитывает 24 специально оборудованных кабинки, есть гардероб и комнаты для приема пищи. Помимо этого, в здании есть актовый зал на 60 мест, где можно проводить семинары, встречи с пенсионерами.

договор

УЧАСТНИКАМ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ – СКИДКА И РАССРОЧКА



Су Линь: «Петербургцы доверяют «Балтийской жемчужине»»

Вениамин Оттоманский

На минувшей неделе Жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга и ЗАО «Балтийская жемчужина» подписали договор о партнерстве в рамках городских целевых программ по улучшению жилищных условий горожан.

В соответствии с этим соглашением участники программ «Молодежи – доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования», «Петербургские жилищные сертификаты», «Расселение коммунальных квартир» смогут приобрести квартиры в двух домах первого квартала комплекса при помощи жилищных субсидий. Участникам целевых программ предоставляется

скидка в размере 5% от стоимости квартиры, а также рассрочка на период до конца июня 2010 года. По словам главы Жилищного комитета Юниса Лукманова, проект «Балтийская жемчужина» сегодня крупнейший в Северной столице. «Устойчивость проекта и гарантия его реализации подтверждены тем, что данный объект является «дочкой» Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной в Санкт-Петербурге пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями», – заявил он. Заместитель председателя правления ЗАО «Балтийская жемчужина» Су Линь сообщил, что о старте продаж в «Жемчужной премьере» было объявлено в сентябре минувшего года. Се-

годня, по его словам, готовность объектов данной очереди «Балтийской жемчужины» оценивается в 70-80%. «Порядка 130 квартир уже проданы, что свидетельствует об интересе и доверии петербуржцев к проекту», – заключил зампред правления. По его словам, стоимость жилой недвижимости в двух домах первого квартала составляет 70 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, цена квартиры общей площадью 50 кв. м составит 3,5 млн рублей. Юнис Лукманов тут же уточнил, что некоторые застройщики предлагают жилье еще дешевле. «Однако, как вы понимаете, это связано с рисками», – констатировал глава Жилищного комитета. При оплате первоначального взноса в размере от 10 до 60% от стоимости квартиры рассрочка будет предоставляться покупателям под 1% в месяц, при

оплате более 60% – под 0,5%. Одновременно состоялось подписание договора между ЗАО «Балтийская жемчужина» и ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство». В соответствии с этим документом Центр подбора квартир агентства приступит к консультированию участников целевых программ по вопросам заключения индивидуальных договоров участия в долевом строительстве с «Балтийской жемчужинной».

МНЕНИЕ

Юнис Лукманов, председатель Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга: – Заключенные соглашения будут способствовать как реализации проекта, так и формированию конкурентной среды на рынке первичной недвижимости.

объект

Дом для коммунальщиков

Наталья Тимофеева

В Петроградском районе Петербурга через несколько лет построят единый комплекс для обеспечения работы коммунальных служб города. На проектирование объекта, как ожидается, уйдут 2009 и 2010 годы, и еще примерно год-два – на строительство.

Цитата

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко: – Мы требуем, чтобы коммунальные службы хорошо работали, а между тем их материальная база, особенно в центральных районах, не соответствует поставленным задачам.

По словам председателя Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству администрации города Олега Виrolайнена, под комплекс будет отведен участок, ограниченный улицами Барочной, Профессора Попова, Даля и набережной реки Карповки. В состав комплекса общей площадью около 25 тыс. кв. м войдет современная база садово-паркового хозяйства города, дорожно-строительная лаборатория, механизированная база дорожной и тротуароуборочной техники, здание для хранения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, складские объекты, снегоплавильная камера мощностью 23 тыс. куб. м

в сутки, а также административно-бытовые помещения для персонала. Предварительный объем бюджетных инвестиций в проект оценивается в 60 млн рублей.



Олег Виrolайнен может быть доволен: коммунальные службы разместятся в одном комплексе



программа

ТУАЛЕТ ДОЛЖЕН ОСТАТЬСЯ ТУАЛЕТОМ

Наталья Тимофеева

Через два года в Северной столице завершается реализация Адресной программы развития сети общественных туалетов, начатая в 2007 году.

Уже сейчас городские власти признают ее исполнение успешным: если два года назад в городе функционировало менее ста стационарных и биотуалетов, то сейчас туалетов различного вида насчитывается 1034. А к 2011 году, как ожидается, сеть общественных туалетов города будет насчитывать 1,5 тыс. объектов.

Строим новое, ремонтируем старое

В 2008 году «Водоканал» ввел в эксплуатацию 14 стационарных туалетов, приобрел 200 передвижных кабин, 25 передвижных туалетных комплексов для мужчин, три передвижных санитарно-гигиенических комплекса на базе автомобилей «Валдай». В прошлом году бюджет адресной программы составил порядка 105 млн рублей. На 2009 год

запланирован капитальный ремонт и реконструкция 67 туалетов и закупка 40 современных модульных туалетов. Между тем, по мнению губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, темпы реконструкции туалетов «Водоканала» нужно ускорить, чтобы и эти объекты были в образцовом порядке, как и все остальное имущество предприятия. В 2011 году в ведении «Водоканала», как ожидается, будет более тысячи туалетов разного типа.

Выкупим или поменяемся

Если с «государственными» туалетами в целом все в порядке, то частные заведения оставляют желать лучшего. Основная проблема – объекты, приватизированные как в 1990-е годы, так и позже. В большинстве своем бизнесмены не сочли нужным провести их ремонт и реконструкцию, и сейчас эти туалеты остаются в полуразрушенном состоянии. Один из примеров – два туалета в Таврическом саду. Однако здесь решение уже найдено: в ближайшее время объекты будут переданы Комитету по управлению городским имуществом (КУГИ), кото-

рый, в свою очередь, передаст их на баланс «Водоканала», который и займется реконструкцией.

Перепрофилировать объекты, которые выкупались инвесторами как туалеты, город не даст. По словам г-жи Матвиенко, бизнесмены знали, что покупали, и поэтому создавать в бывших туалетах рестораны и кафе, что практикуется в центре города, больше не разрешат – на согласование проектов реконструкции туалетов с перепрофилированием под другие цели наложен запрет. В случае если бизнесмен не может или не хочет отремонтировать или эксплуатировать туалет как таковой, ему будет предложена компенсация в сумме, которую он заплатил за объект, либо равноценная мена.

СПРАВКА

Объем финансирования Адресной программы развития сети общественных туалетов в Петербурге на 2007-2011 годы составляет около 900 млн рублей, в том числе 604 млн рублей вложит городской бюджет.



объект

Канадская реплика

История возведения второй сцены Мариинского театра продолжает развиваться в духе скандала. На многострадальный проект уже потрачена большая часть изначально установленной суммы.

МАРИНА ГОЛОКОВА

Сейчас предполагается, что стоимость этого долготройного возрастет в два раза. Если будет принято решение строить театр по новой архитектурной концепции, ситуация с финансированием значительно усугубится.

Федеральные власти до последнего стояли на том, что возведение второй сцены Мариинского театра останется в рамках изначально утвержденной сметной стоимости – 9,535 млрд рублей (в ценах 2006 года). Однако в прошлом году Счетная палата РФ провела проверку строительства новой оперной сцены в Петербурге и пришла к выводу, что проект может обойтись государственному бюджету более чем в 18 млрд рублей. С тех пор как начались переговоры с согласованием

проекта французского архитектора Доминика Перро в Главгосэкспертизе, даже неспециалистам стало ясно, что цена Мариинки-2 существенно возрастет. За тем последовали проблемы с грунтами. Сейчас – финансовый кризис. Впереди – очередное утверждение новой архитектурной концепции. Все эти непростые этапы развития проекта обходятся государству в баснословные суммы. По информации ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (ФГУ «СЗД»), выполняющего функции государственного заказчика проекта, за пять лет было потрачено 7,65 млрд рублей. Это большая часть стоимости, утвержденной в смете. Удвоенная цена строительства Мариинки-2, к которой пришла Счетная палата РФ, – неизбежность. Однако и она может возра-

сти, если заказчик все же примется за воплощение новой архитектурной концепции, разработанной канадским бюро Diamond & Schmitt Architects. Отметим, что привлечение канадских архитекторов – личная инициатива художественного руководителя Мариинского театра маэстро Валерия Гергиева. Напомним, в конце прошлого года Министерство культуры РФ и руководство Мариинского театра решили отказаться от золотого купола, предложенного Домиником Перро. После того как возникла очередная необходимость в доработке архитектурного проекта, маэстро Гергиев и пригласил компанию из Торонто. Канадские архитекторы, получив уникальную возможность представить себя и заработать в России, в свою очередь предложили полностью новую концепцию (кстати, повторяю-

щую построенный мим-театр в Торонто). Очевидно, что эта концепция потребует развития по всем пунктам: разработку проектно-сметной документации, утверждение проекта на всех уровнях, его согласование в Главгосэкспертизе и с градостроительным советом Санкт-Петербурга, общественностью города. Все это однозначно растянет сроки реализации нового проекта. Счетная палата РФ подсчитала предполагаемые расходы на реализацию видоизмененного архитектур-

ного проекта Доминика Перро. Проекта, который с большим трудом, но все же был согласован в Главгосэкспертизе и получил хоть какое-то развитие. Если заказчик от него откажется и примется за воплощение новой архитектурной мысли, очевидно, что строительство Мариинки-2 превратится в утопию. Крайний срок реализации проекта – 2010 год. По данным Счетной палаты РФ, продление финансирования строительства в последующие годы в федеральной целевой программе не

предусмотрено. Так же, как не предусмотрены расходы на новый архитектурный проект, одобренный пока только маэстро Гергиевым. Как будет выглядеть новая театральная сцена, сейчас пока не знает никто. Очевидно, решение этой проблемы требует вмешательства государственной власти. Останется ли проект Доминика Перро в основе строительства и зачем канадская мастерская создавала картинку нового театрального здания – эти вопросы пока остаются открытыми.



Канадские архитекторы предложили полностью новую концепцию

официальная публикация



Администрация Невского района информирует население о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, территория квартала 5а севернее ул. Новоселов, ограниченной продолжением ул. Тельмана, пр. Большевиков, отводом ж. д., проездом между кварталами 5 и 5а севернее ул. Новоселов, в Невском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: ООО «Ярд».

Адрес: Санкт-Петербург, Большая Московская ул., 6; тел. 572-42-18.

Разработчик проектной документации: ООО «БизнесХаусСтрой», тел. 702-76-63.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2, здание администрации Невского района.

Экспозиция открыта по рабочим дням с 31.03.2009 по 04.05.2009 с 10.00 до 18.00. Вход к экспозиции свободный.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2, здание администрации Невского района. Обсуждение документации данного проекта будет проходить в актовом зале администрации Невского района, пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2, 04.05.2009 в 15.00. Телефон для справок в администрации Невского района: 568-01-85.

Администрация Пушкинского района и ООО «Старп-Строй» информирует жителей района о том, что по техническим причинам объявленное ранее проведение публичных слушаний проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, Колпинское шоссе, р. Славянка, дорога № 1 Детское/Сельский, переносится на 27 апреля 2009 г. С предложениями и замечаниями обращаться по телефону 251-58-51.

Публичные слушания состоятся 27 апреля 2009 г. в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, комн. 233.

УТОЧНЕНИЕ

В опубликованном в газете «Строительный Еженедельник» от 16.03.2009 № 09(349) информационном сообщении о проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории в первом абзаце, после слов: «...Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной...» следует читать «, береговой линией р. Малой Сестры, проектируемой магистралью, Приморским шоссе, Заречной дорогой (дорога к санаторию «Белые ночи»), в Курортном районе Санкт-Петербурга». Далее по тексту без изменений.

реставрация

«НЕПРАВИЛЬНАЯ» ЖИВОПИСЬ

МАРИНА ГОЛОКОВА

Петергофские реставраторы завершают работу над созданием эскизов живописной росписи Церковного корпуса Большого Петергофского дворца.

Домовую церковь, практически полностью уничтоженную во время Великой Отечественной войны, специалисты планируют воссоздать через два года. В прошлом году функции заказчика реставрации и воссоздания церковного корпуса были переданы ГМЗ «Петергоф». В октябре 2008 года тендер на выполнение реконструкции с элементами реставрации памятника архитектуры выиграло ЗАО «Первые Петергофские реставрационные мастерские». До 2011 года мастерским предстоит полностью воссоздать внутреннее убранство церкви. В комплекс этих работ входит воссоздание резного золоченого иконостаса, лепного декора, резных украшений, позолотные и живописные работы. Живописные работы выполняются по двум направлениям: восстановление росписи куполов, стен и плафонов и воссоздание иконостаса. Созданием эскизов по фотофиксациям живописи церковного корпуса, сделанным в 1938 году, занимается Фонд Академии художеств, специалисты с академическим образованием. Этот фактор, как выяснилось, мешает художникам создать идеальные эскизы, по своей технике ис-

полнения максимально приближенные к доакадемической росписи. Профессор Института живописи, скульптуры и архитектуры им. Репина Никита Фомин признает, что основная трудность заключается именно в воссоздании стилистики и техники живописи XVIII века. «В Академии художеств учат тому, как писать правильно, – говорит Никита Фомин. – А нашим художникам сейчас как раз нужно научиться писать "неправильно"». Большинство эскизов реставрационный совет ГМЗ «Петергоф» утвердил. Часть эскизов, по мнению специалистов, нужно избавить от «излишней академичности». По словам замдиректора по реставрации ГМЗ «Петергоф» Ирины Бирюковой, работа по воссозданию живописного убранства начнется в середине апреля этого года. За два года художникам предстоит написать 252 кв. м внутреннего пространства домового церкви и около 40 кв. м иконостаса. Восстановлением иконостаса занимается ЗАО «Фирма Пик». Сейчас внутреннее пространство домового церкви полностью находится в строительных лесах. О прежнем великолепии убранства архитектурного памятника напоминают лишь сохранившиеся капители колонн, выполненных по проекту Франческо-Бартоломео Растрелли, и кирпичная кладка некоторых арок внутри храма, характерная для техники XVIII века.

нарушения

ФАС ЗАНЯЛАСЬ САДОМ

МАРИНА ГОЛОКОВА

Начало работ по реставрации Летнего сада вновь может быть отложено на неопределенный срок. На этот раз причиной тому послужили нарушения в процедуре проведения аукциона по выбору генподрядчика реконструкции, обнаруженные одним из претендентов на участие в торгах.

Аукцион должен был состояться 2 апреля 2009 года. По условиям торгов, выигрывать должна компания, которая предложит наименьшие расходы на комплекс реставрационных работ. Стартовая стоимость работ – 2,3 млрд рублей – сумма, предусмотренная в строке федерального бюджета. Русский музей как заказчик проекта уже подготовил необходимую документацию для проведения торгов. Однако в этой документации один из претендентов на участие в аукционе – ООО «Фасадстройсервис» – обнаружил нарушения в неполном объеме информации, предоставленной участникам торгов. Компания обратилась с жалобой в Федеральную антимонопольную службу (ФАС) с просьбой опротестовать нарушения, допущенные заказчиком проекта. В результате ФАС приостановила проведение аукциона до тех пор, пока не будут устранены все замечания. В частности, служба предписала заказчику опубликовать на сайте всю проектную доку-

ментацию по реконструкции Летнего сада, уточнить смету масштабного проекта и ряд конкурсных условий, связанных с квалификацией участников аукциона. По информации Русского музея, на устранение замечаний, предписанных ФАС, уйдет не менее десяти дней. Проведение аукциона Русским музеем перенес на 6 мая 2009 года. Сегодня известно, что участвовать в торгах по выбору генподрядчика реконструкции Летнего сада желали семь компаний: ООО «Профиль», ПО «Возрождение», ООО «Невисс-комплекс», группа компаний «Интарсия», «ЛенСпецСМУ», «БалтИнвестсервис» и московская корпорация «Инжтрансстрой». После реконструкции в Летнем саду не останется ни одной подлинной скульптуры. Отреставрированные оригиналы будут храниться в музейных помещениях. Вместо них в Летнем саду будут выставлены копии из искусственного мрамора – смеси натуральной мраморной крошки с полиэфирной смолой. У Русского музея уже есть опыт создания таких копий. В прошлом году таким образом были созданы копии статуи «Минерва» и трех бюстов. В реконструкции Летнего сада примут участие специалисты из Нидерландов. Эту работу, по информации Веры Дементьевой, они будут выполнять на деньги гранта правительства Голландии.

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ



децибелы



Тишина и спокойствие

С КАЖДЫМ ГОДОМ ПРОБЛЕМА ЗВУКОИЗОЛЯЦИИ ЖИЛЫХ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ АКТУАЛЬНОЙ, ТАК КАК ЧИСЛО ИСТОЧНИКОВ ШУМА ПОСТОЯННО РАСТЕТ, ОСОБЕННО В КРУПНЫХ ГОРОДАХ.

Андрей Мельников (по данным компаний ROCKWOOL, «Технологии тишины»)

Снижение уровня шума производится за счет применения различных звукоизолирующих и звукопоглощающих материалов.

Альтернатива берушам

Звукоизоляция подразумевает борьбу с реверберацией, воздушным и ударным (структурным) шумом. Ударный шум возникает в результате механического воздействия на элементы строительных конструкций. Воздушный шум чаще всего проявляется в повышенной слышимости голосов, музыки и других шумов неударного происхождения. При этом он может распространяться как в направлении сверху вниз, так и снизу вверх.

Одним из вариантов решения проблемы защиты производственных и офисных помещений от шума является применение современных теплозвукоизоляционных изделий. Большое значение, как отмечают специалисты, кроме выбора типа материала, имеет и грамотное конструктивное решение проблемы. Весьма эффективным признается использование многослойных конструкций из пористых и волокнистых материалов, которые имеют вибропоглощающие крепления к основным элементам помещения – стенам, полу, потолку. Например, для защиты от ударного (структурного) шума популярны конструкции так называемых «плавающих полов». В этом случае достаточно эффективны рулонные или листовые вспененные материалы на основе полиуретана, полиэтилена, меламины, синтетического каучука и т. д. К этой категории материалов относятся «Изолон», «Стенофон», «Пенофон», «Пенофол», «Пеноплекс», «Пенотерм», «Полифом», «Энергофлекс» и т. д. Однако от воздушного шума они защи-



Фото: Владимир Тилес

щают намного слабее и не могут тягаться с потенциалом материалов из каменной и минеральной ваты. Благодаря своей волокнистой структуре и достаточно малой плотности такие плиты значительно уменьшают риск возникновения вертикальных звуковых волн между поверхностями стены, улучшают воздушную звукоизоляцию помещения. Звукопоглощающие свойства материала (до 99%) сокращают время реверберации и тем самым снижают звуковой уровень в соседних помещениях. Такие плиты применяются для звукоизоляции помещений всех типов, а универсальность материала позволяет одинаково эффективно использовать его для повышения звукоизоляции стен, пола и потолков. Например, конструкции с использованием ROCKWOOL АКУСТИК БАТТС плотно-

стью 40 кг/куб.м обеспечивают индекс звукоизоляции до 60 дБ. Минеральная вата успешно применяется для обустройства акустических потолков, в качестве обкладки вокруг корпусов работающих шумных приборов, а также как звукоизолирующий материал для стен, кровель и межэтажных перекрытий. Для создания звукоизоляционных конструкций в акустических межкомнатных перегородках успешно применяются минераловатные плиты ЛАЙТ БАТТС. Схожими свойствами также обладает продукция Isover KL и KT; Ursa; Paroc Extra; ISOLIGHT-L. Представленный тип материалов, выполненных из стекло- и базальтового волокна, обладает одними из лучших характеристик поглощения звука, в особенности в зоне средних и высоких частот.

Звукопоглощающие материалы для многослойных звукоизолирующих конструкций

Производитель	Наименование	Длина, ширина, толщина, мм	Плотность, кг/куб.м	Коэффициент звукопоглощения
ISOVER (Финляндия)	Плита KL-E (стекловолокно)	1220x560x50 (100)	14	0,8-0,9
«ФЛАЙДЕРЕР-ЧУДОВО» (Россия)	Плита П-15-П-80 (стекловолокно)	1250x565x50	15-80	0,8-0,9
ROCKWOOL (Дания)	Плита АКУСТИК БАТТС (каменная вата)	1000x600, толщина 50–200	40	0,8-0,99
PAROC (Финляндия)	Плита IL (минеральная вата)	1320x565x50, 1170x610x50	30	0,9

анонс

IT-РЕСУРСЫ

Тематическое приложение «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящено телекоммуникациям в бизнесе и строительстве. В современных условиях можно выделить ряд проблем системного характера, которые актуальны для большинства строительных компаний. Среди них координация ра-

боты подрядчиков, нарушения договорных обязательств участниками проектов (сроки, стоимость), проблемы с качеством и несвоевременным предоставлением проектно-сметной документации. Решить подобные проблемы позволяют эффективные системы управления строительными компаниями. После обследования имеющихся ресурсов принимается согласованный план первоочередных мероприятий по повышению их эффективности.

Активно внедряются компьютерные программы и для оптимизации расхода строительных материалов. Например, существуют программы для производства кровельных работ – рассчитываются потребности кровельного материала, доборных элементов и саморезов на кровлю различной конфигурации с представлением схемы укладки листов на каждом элементе кровли. При расчете металлочерепицы программа позволяет учи-

тывать так называемые «технологически невыполнимые» размеры листов при поставке «на заказ». При расчете материала, который отпускается заказчику целыми листами (металлочерепица «со склада»), листовой материал, программа предлагает схему раскроя листов для использования обрезков. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

новости компаний



Корпорация «ТехноНИКОЛЬ» вывела на рынок новый для России теплоизоляционный продукт – «Техноплекс-клин», представляющий собой набор клиновидных плит. С их помощью можно создавать уклоны и разуклонку на кровле по ровному основанию, увеличивать уклоны при реконструкции кровли. Такая теплоизоляция решает проблемы образования застойных зон, создавая оптимальный уклон на кровле. Проблема образования застойных зон на кровле приводит к ряду негативных последствий для кровельной конструкции. Одна из них – это возникновение растительного слоя на кровле: семена, распространяемые по воздуху, оседают в благоприятных условиях и прорастают. Это приводит к повреждению корнями растений основного гидроизоляционного покрытия и, следовательно, к преждевременному выходу из строя всей кровельной конструкции. Вторая проблема связана с многократными и периодическими процессами замораживания-оттаивания атмосферных осадков в застойных зонах, что также приводит к сокращению срока службы кровельного покрытия. Использование клиновидной теплоизоляции ускоряет и упрощает монтаж кровли. Утеплитель из экструзионного пенополистирола имеет закрытопористую структуру и не боится увлажнения при сборке кровли. Это упрощает его складирование на кровле и применение, что особенно актуально в условиях российских строительных площадок.



На петербургском рынке появилась новая разработка компании «РАСТРО». Новый состав под названием «СЛАВЯНКА праймер нефтестеплополимерный» предназначен для праймирования (грунтования) бетонных, железобетонных, пено-, газобетонных, деревянных и металлических поверхностей перед наплавлением и приклеиванием рулонных и листовых кровельных и гидроизоляционных материалов, перед укладкой самоклеящихся кровельных и гидроизоляционных материалов, перед нанесением битумных, битумно-резиновых и битумно-полимерных мастик.



Группа компаний ROCKWOOL подвела итоги работы за 2008 год. Сообщается, что объем продаж Группы ROCKWOOL за прошлый год составил 1,8 млрд EUR. При этом Россия показала наилучшие результаты среди рынков Центральной и Восточной Европы. Российское подразделение заняло третье по продажам в Группе место (10% от общих продаж компаний) после Германии и Франции. Более 80% от объема продаж ROCKWOOL приходится на продукты теплоизоляции. Большинство реализуемых продуктов и систем ориентировано на строительный сектор. Инвестиции в 2008 году, осуществленные в соответствии с планом долгосрочного развития по увеличению конкурентоспособности и расширению производственных мощностей, составили 350 тыс. EUR. Так, в 2008 году были открыты новые производственные линии ROCKWOOL в Польше (Малкия) и Великобритании (Уэльс). В Индии на территории особой экономической зоны штата Гуярат строится новый завод ROCKWOOL по производству технической изоляции, а в Канаде готовится новая линия, ввод в эксплуатацию которой намечен на март 2009 года. На сегодняшний день ROCKWOOL принадлежит 22 завода по производству теплоизоляции из каменной ваты (19 в Европе, два в Северной Америке и один в Азии). В ROCKWOOL по всему миру работает более 8,5 тыс. человек.



С апреля 2009 года на базе учебного центра компании «УРСА Евразия» в Санкт-Петербурге начнут работу открытые технические семинары для проектировщиков, строителей и представителей торговых организаций. Семинары будут затрагивать актуальные темы, связанные с вопросами тепло- и звукоизоляции современных строительных конструкций, а также рассматривать особенности проектирования и монтажа тепло- и звукоизоляционных материалов URSA.

крыша

Не страшны ни дождь, ни снег

При строительстве загородного дома обеспечение надежной гидроизоляции кровли традиционно стоит в ряду наиболее ответственных и важных инженерных задач. При этом необходимо учитывать влияние целого ряда взаимосвязанных факторов.

Андрей Мельников
(по данным компаний «Эттрилат НТ», «АВЕРС-Трейд»)

Кроме защиты от осадков гидроизоляция должна справляться с проблемой образования конденсата и не бояться ветровых нагрузок.

Комплексный подход

Гидроизоляция кровли защищает от проникновения наружной влаги при повышенной влажности атмосферного воздуха, а также от снега и дождя. При этом подразумевается обеспечение сохранности и слоя теплоизоляции, так как проникновение влаги приводит к существенному снижению его эксплуатационных качеств. Кроме ветро- и гидроизоляции важно предусмотреть и пароизоляцию, которая призвана обеспечить защиту утеплителя от насыщения парами воды изнутри помещения. Изъяны в устройстве гидроизоляции кровли и отсутствие естественной вентиляции могут привести к образованию плесени, увлажнению обрешетки, промерзанию крыши. Пароизоляция и гидроизоляция кровли защищают от влаги не только утеплитель, но и всю стропильную конструкцию. Еще относительно недавно для гидроизоляции кровли широко использовали рубероид и пергамин. Современные материалы (полиэтиленовые, полипропиленовые, нетканые и комбинированные) превосходят их по надежности, так как менее подвержены механическим повреждениям и обладают большей долговечностью. Наиболее эффективно применение современной гидроизоляции, пароизоляции кровли и ветрозащиты в коттеджном и малоэтажном строительстве при устройстве вентилируемой скатной кровли. Одним из достаточно популярных решений специалистов называют и использование нетканых ветрозащитных мембран. Такая кровельная гидроизо-

Фото: Владимир Тилес



ляция защищает конструкцию от проникновения атмосферной влаги и одновременно не препятствует выходу водяных паров (кровля «дышит»). Еще одним эффективным вариантом устройства кровли считается двухконтурная система, при которой применяют сразу три слоя подкровельных пленок. Монтируют их в следующей последовательности: пароизоляция, теплоизоляция, ветрозащита, вентиляционный зазор и слой простой гидроизоляции кровли, далее опять вентиляционный зазор и кровельный материал. Но сегодня все чаще в целях удешевления кровельной конструкции для гидроизоляции кровли применяют два слоя подкровельных пленок. Первый вариант – пароизоляция и гидроизоляция кровли с противоконденсатным действием и два вентиляционных зазора. Второй вариант – пароизоляция и ветрозащитная мембрана. В случае неутепленной конструкции (холодного нежилого чердака) достаточно использовать слой простой гидроизоляции кровли. Сове-

менные гидроизоляционные материалы призваны не только противостоять попаданию влаги, но и облегчить эксплуатацию кровли. Правильно смонтированный кровельный пирог с применением гидроизоляции, утеплителя и пароизоляции увеличивает срок службы кровельного покрытия, сохраняет тепло в доме, заметно сокращает расходы на отопление, защищает от попадания влаги (конденсата) в жилое помещение.

Мнение

Виктор Яковлев, технолог ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд»:

– Сейчас на российском рынке изобилие современных качественных полимербитумных наплаваемых рулонных материалов для кровли как отечественного, так и иностранного производства. Все они обладают схожими характеристиками, поэтому для повышения долговечности кровли особое



внимание следует уделять качеству проектных решений и их воплощению. При ремонте плоской кровли существует проблема подготовки основания. Демонтаж и утилизация старого насыщенного водой покрытия весьма затратны. Рекомендую выход – почти забытый метод спекания, при котором старое покрытие высушивается и спекается, превращаясь в монолит. Остается выровнять его и закрыть одним слоем наплаваемого материала. Способ не зависит от сезона, лишь бы не было осадков. Специалисты и оборудование еще сохранились. При современном высотном и подземном строительстве требуется как минимум тройная гидрозащита. Первый барьер – геомембрана ПВХ или полиэтилен высокого и низкого давления. Второй – изоляция рабочих и деформационных швов с использованием гидротехнических шпонок, набухающих шнуров и прокладок, а также инъектосистемы. Третий – внутренняя изоляция примыканий, осадочных и усадочных трещин обмазочными полимерцементными материалами с обработкой поверхности saniрующими и проникающими материалами. При ремонте и ликвидации протечек эффективен метод инъекции полиуретановых смол и акрилатов (например, немецкой фирмы «Минова») в сочетании с зачеканкой и обмазкой полимерцементными материалами (производства немецкой компании «Вандекс», швейцарской «Торо» и других).

Одним из достаточно популярных решений специалистов называют и использование нетканых ветрозащитных мембран

Мнение

Илья Мехнецов, руководитель отдела технической поддержки продаж ООО «УРСА Евразия»:

– В целом по параметрам тепло-, гидро-, звукоизоляции наиболее оптимальной мы считаем кровлю, которая грамотна рассчитана и сконструирована с точки зрения теплозащитных свойств и влажностного режима с учетом климатических факторов того региона, в котором строится здание. Перспективным направлением развития кровельных систем представляются облегченные конструкции, так как при постоянном росте цен на строительные материалы выигрывает тот, кто умеет построить конструкцию (при прочих равных условиях) с минимальной материалоемкостью.

полимеры

Вспенивая молекулы

Андрей Мельников
(по данным компании «Полимер-Про»)

За последние годы широко применение получили так называемые вспененные полиэтилены. По мнению специалистов, к достоинствам этих материалов можно отнести multifunctionality их использования.

Одной из тенденций в сфере производства изоляционных материалов можно назвать получение универсальных продуктов.

Полифония свойств

Без сомнения, любой потребитель предпочел бы вариант использования какого-либо одного материала, способного одновременно решить несколько задач. Это логично с технологической точки зрения (экономия времени и меньшая трудоемкость монтажных работ), да и по затратам создается

впечатление экономии. Для защиты от таких «непрошенных гостей», как протечки, холод и шум, человечество за свою историю придумало массу всевозможных материалов. Но лишь в 1968 году благодаря усилиям специалистов японской компании Sekisui Chemical Co. Ltd появился универсальный материал Softlon. Полученный пенополиэтилен представлял собой вспененный полиэтилен низкой плотности, молекулярно сшитый высоким облучением (радиационно-сшитый). Благодаря своей закрытой ячеистой структуре этот материал об-

ладает хорошей водо- и паронепроницаемостью, низкой теплопроводностью, высоким уровнем звуко- и шумопоглощения, химической стойкостью и экологической безопасностью. Также у него оказались высокие пластические качества – эластичность и гибкость. В России выпуск пенополиэтилена начался в середине 80-х годов прошлого века. Сначала в качестве порообразующего компонента использовали фреон. Но так как он отличается нестабильностью геометрических и физических параметров и не отвечает современным требовани-



ям к экологической чистоте производства продукции, в современных материалах из несшитого пенополиэтилена вместо него используется бутан или его смесь с пропаном. Также в России налажено и производство радиационно-сшитого пенополиэтилена по японской технологии. Сейчас на российском рынке изоляционных материалов представлены различные марки пенополиэтилена. К услугам потребителей материалы как отечественных производителей, так и зарубежного производства. Изоляционные материалы из пенополиэтилена выпускаются в нескольких видах. Например, они есть в виде рулонов различной толщины, однослойные – от 1 до 16 мм, дублированные (многослойные) – до 60 мм, в виде труб и скорлуп раз-

личных диаметров от 6 до 140 мм, с различной толщиной стенок от 6 до 20 мм, в виде жгутов от 10 до 80 мм. Область применения пенополиэтилена очень широка. Современные технологии и разработки позволяют производителям постоянно улучшать качественные характеристики пенополиэтилена. Особенностью пенополиэтилена, как и большинства вспененных полимеров, является возможность получения материала с различным коэффициентом вспенивания. Возможность варьировать плотность материала позволяет расширять спектр его применения. В строительстве в основном используется пенополиэтилен плотностью от 20 до 80 кг/куб.м. Именно в этом диапазоне плотностей достигаются наиболее востре-

бованные у строителей характеристики для вспененных полиэтиленов: отличные теплоизоляционные свойства, хорошая звукоизоляция по акустическому и ударному шуму, эластичность, уплотняющие и гидроизоляционные свойства.

Мнение

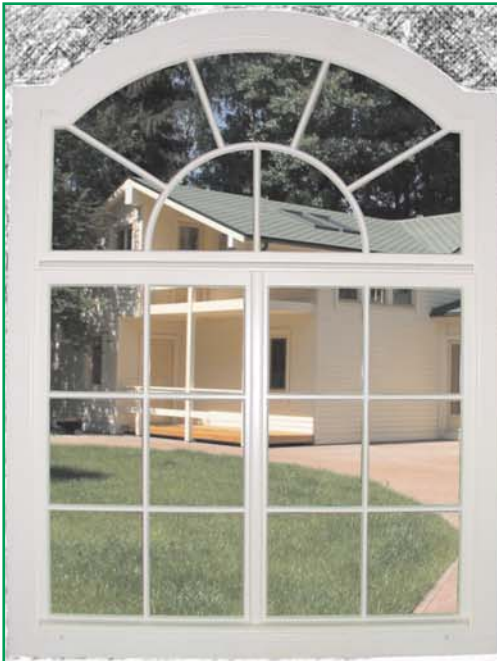
Андрей Заусаев, заместитель генерального директора ЗАО «Паркон Плюс»:

– На сегодняшний день одним из самых универсальных и эффективных теплоизоляционных материалов является пенополистирол. Он активно применяется в различных отраслях промышленности и жизнедеятельности человека благодаря целому ряду эксплуатационных качеств. Среди них стоит отметить низкую теплопроводность, легкость, низкое водопоглощение, высокую прочность при низкой плотности, способность выдерживать высокие ударные нагрузки. Кроме этого, пенополистирол устойчив к старению, длительное время сохраняет стабильные свойства, форму и размеры.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕНОПОЛИСТИРОЛА

Наименование показателя	Пенополистирол 35	Пенополистирол 45	Метод контроля
Плотность, кг/куб.м	30-38	38,1-45	ГОСТ 17177
Прочность на сжатие при 10-процентной деформации, МПа, не менее	0,2	0,5	ГОСТ 17177
Предел прочности при изгибе, МПа	0,4-0,7	0,4-0,7	ГОСТ 17177
Водопоглощение за 24 часа, % по объему	0,2-0,4	0,2-0,4	ГОСТ 17177
Теплопроводность при (25±5)°С, Вт/(м·°С), не более	0,028	0,030	ГОСТ 7076
Время самостоятельного горения, сек, не более	2	не нормируется	ГОСТ 15588

(Данные ООО «Полихим»)



СОВРЕМЕННЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ОКНА И ДОМА

Технопарк ЛТА

Санкт-Петербург, Лесной пр., 94

ОКНА

Тел.: (812) 550-07-52, 974-70-02
okna@technopark.spb.ru

ДОМА

Тел.: (812) 294-42-13, 321-60-21, 8 (911) 961-07-07
houses@technopark.spb.ru
www.technopark.spb.ru

Технопарк ЛТА является организатором конференции «Дни окон в Санкт-Петербурге» и участником выставки «Интерстройэкспо». Посетите наш стенд: 4-й навильон, 1-й этаж, стенд F75.

**Строительная компания
«Подземстройреконструкция»**

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

Анн. ГС-2/781-02-22-0-78640250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

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

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

8 апреля 2009 года

Круглый стол
Индустрия стройматериалов накануне активного
строительного сезона в условиях кризиса

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

В работе круглого стола примут участие руководители и специалисты компаний – производителей строительных материалов, аналитики рынка, представители властных структур и профессиональных объединений.

Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 8 апреля 2009 года
Время проведения: с 12.00 до 14.00
Место проведения: информационный центр «СТРОЙ-ПРЕСС» по адресу: Кантемировская ул., 12, б/ц «Радуга», 3-й этаж

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» 13 апреля и на информационном портале агентства строительных новостей «АСН-инфо».

Контактное лицо: Наталья Юдина, тел. 380-15-81 (82).
E-mail: pr@stroypress.ru

Основные темы обсуждения:

- Современное положение на рынке строительных материалов.
- Влияние кризиса на индустрию стройматериалов.
- Перспективы развития отрасли в сложившихся условиях. Сферы рынка, на которые ориентируются производители стройматериалов.
- Цены на стройматериалы: снижение, стабилизация, рост?
- Качество стройматериалов.

ВЕЛОХ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ГРУППА «РОССТРО»**

Российско - австрийская
строительная система VELOX

НЕСЪЕМНАЯ ОПАЛУБКА ИЗ ЩЕПОЦЕМЕНТНЫХ ПЛИТ VELOX

ТЕПЛЫЕ КАМЕННЫЕ ДОМА В ДЕРЕВЯННОЙ РУБАШКЕ

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

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩАЯ
СИСТЕМА VELOX

ДОБРОТНО

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

НЕДОРОГО

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

БЫСТРО

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

ПРОСТО

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

Товар сертифицирован | Лицензия № RF-01/2003



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

РАССРОЧКА ПЛАТЕЖЕЙ ДО 5 ЛЕТ!

Жилой комплекс „СМОЛЕНСКИЙ“ ул. Беринга, 27



Архитектурная мастерская Арзиманова 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". Квартиры с балконами, лоджиями и верандами, различных планировок.

ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ

Телефон на объекте

974-3660

Жилой комплекс „БОГАТЫРСКИЙ“ на Коломяжском пр., 15



ЗАО "Темп-Проект"

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

Открыта продажа квартир в IV очереди

Сдача по очередям: 2006-2009 гг.

ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ

Телефон на объекте

974-3670

Жилой комплекс на СЕВЕРНОМ пр./ ул. ЕСЕНИНА



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

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - ТОЛЬКО ВЕСНОЙ КВАРТИРЫ С СОБСТВЕННОСТЬЮ!

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., 62, кор. 4
Часы работы: 08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00
Часы работы представительств на объектах:
10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

331-20-00
331-20-50

WWW.STROYTREST.SPB.RU

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