



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

№20 (360) 1 июня 2009 года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

СОБЫТИЯ

СТР. 5

Сергей Игнатьев: Нижняя точка спада российской экономики либо уже была пройдена в первом квартале, либо будет пройдена во втором.



ЦЕНТРОБАНК ЖДЕТ

Власть

СТР. 8

О своем видении инвестиционных перспектив в разных сегментах бизнеса, а также о выходе из кризиса рассказывает Максим Соколов.



НЕ СВРАЧИВАЕМ

Персона

СТР. 12

Павел Созинов: Роль региональных объединений в руководящих органах Российской гильдии риэлторов должна быть усилена.



ИНТЕРЕСЫ РЕГИОНОВ



Долевка в законе

Госдума приняла в первом чтении законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях защиты прав участников долевого строительства». Документ направлен не только на решение проблем дольщиков, но и на создание выгодных условий для строителей и девелоперов. (Продолжение на стр. 4.)

Градостроительные работы

Сбор исходных данных

Разработка проектов планировки территорий

Согласования: КГА, КГИОП, КЗР, Градсовет

Общественные слушания

Получение градостроительных планов

914-49-26

A&A GROUP

- ✓ **Функции заказчика**
В инвестиционно-строительных проектах
- ✓ **Проекты планировок**
Разработка и согласование
- ✓ **Работа с зачетами**

(812) 680-15-99, 957-11-12
www.a-agroup.ru
info@a-agroup.ru
Лицензия № ГС-2-781-02-26-0-7838350430-014196-1

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 4 до 10 мм продаем

сварные

кладочные **АСД** арматурные

СЕТКИ любых линейных размеров

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

ТЕНДЕР НА СТРОИТЕЛЬСТВО СТАНЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

TRUCK CENTER

Компания «ТРАК ЦЕНТР» предлагает Вам принять участие в закрытом конкурсе по строительству объекта «Станция технического обслуживания большегрузных автомобилей» на участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, уч. 250. С конкурсной документацией можно ознакомиться на сайте компании по адресу www.truck-center.ru/spb-tender/. Срок подачи конкурсной документации: до 10.06.2009 г.

По вопросам тендера обращайтесь: Нурутдинова Лейла Марселевна
Тел. 8 (843) 239-56-27, моб. тел. 8 (962) 558-94-12
E-mail: nurutdinova@truck-center.ru, www.truck-center.ru



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей





Компания «МИР недвижимости»

это команда опытных профессионалов, творчески и со знанием дела решающих самые сложные задачи своих клиентов и партнеров.

Услуги покупателям:

- подбор квартир в новых домах, в том числе на элитном рынке;
- сопровождение сделки по покупке квартиры;
- ипотечное консультирование: поиск оптимальных условий по кредиту, выбор банка;
- юридические консультации по покупке и получению квартиры;
- инвестиционный консалтинг в сфере недвижимости;
- услуги по приемке квартиры в построенных домах по актам приема-передачи;
- подготовка дизайн-проекта квартиры;
- согласование перепланировок.

Услуги девелоперам, застройщикам, собственникам участков земли:

- услуги по реализации квартир и нежилых помещений в строящихся домах. Управление продажами;
- маркетинговое консультирование (исследования, брендинг, продвижение);
- оценка недвижимости;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка;
- подготовка концепций проектов;
- бизнес-планирование;
- архитектурное проектирование;
- согласование документов;
- управление недвижимостью.



Б.Сампсониевский, д.4-6
332-3-332
www.MIRnedvigimosti.ru

ИИТС
ИИТС

ЗАО «Инжпестрой»

www.ingpetrostroy.spb.ru

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

- ⊕ Инженерно-технические обследования и инженерно-геологические изыскания.
- ⊕ Архитектурно-строительное проектирование.
- ⊕ Усиление оснований фундаментов, конструкций, зданий, мониторинг за зданиями.
- ⊕ Сваи буровые, буроинъекционные, забивные.
- ⊕ Углубление подвалов, дренажа.
- ⊕ Устройство противокапиллярной гидроизоляции.
- ⊕ Гидроизоляция подвалов, сооружений, водоемов.
- ⊕ Устройство деформационных швов.

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

E-mail: podz@narod.ru
тел.: 713-57-14, 710-80-57, 315-69-88
тел./факс: 713-52-09

ufi Approved Event **BalticBuild**

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

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

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

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

Организаторы: primexpo, итс, еврогид, итс, еврогид, итс, еврогид

тел.: +7 812 380 60 04/05
факс: +7 812 380 60 01
e-mail: build@primexpo.ru www.balticbuild.ru

Генеральные информационные партнеры: Спидека, СТРОИТЕЛЬСТВО, ВЕСТНИК, ИИТС



Многие хотят работать на строительстве театра. Но немногим это удастся...

Тематическое приложение

СТР. 15

большая стройка



Один из важных вопросов на этапе активной работы СРО – проблема возникновения «псевдо-СРО» и торговля допусками к строительным работам.

➔ НЕДОПУСТИМАЯ ТОРГОВЛЯ

Тематическое приложение

СТР. 29

технологии и материалы



Бетон и железобетонные изделия относятся к основным строительным материалам. Поэтому специалисты постоянно работают над улучшением их эксплуатационных качеств.

➔ МУСКУЛЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОНА

SetiCity DEVELOPMENT ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА:

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж

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

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

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

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

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 **9 июня 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

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

↑ Госдума приняла в первом чтении поправки в 57-ю статью Жилищного кодекса Российской Федерации. Как пояснил председатель Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников. В рассмотренном законопроекте предлагается предоставить гражданам, проживающим в Москве и Петербурге и стоящим в очереди, предоставлять жилые помещения, расположенные на территориях соответственно Московской и Ленинградской областей, причем, исключительно с согласия очередников.

↑ Оценку 140 встроенных помещений провели специалисты ГУП «ГУИОН». В дальнейшем эта недвижимость будет продана арендаторам. Как подчеркивают в пресс-службе ведомства, основная масса (примерно 80%) заявок на выкуп помещений поступает в КУГИ от предпринимателей из Центрального, Василеостровского и Петроградского районов. Арендаторы заинтересованы в выкупе у города как подвалов, находящихся в довольно плохом состоянии, так и высоколиквидных помещений, расположенных рядом с основными магистралями Петербурга.

↑ Министерство обороны России готово приобрести в Ленинградской области почти 5 тыс. квартир для военнослужащих. Об этом сообщил председатель областного комитета по строительству Анатолий Катаевич. По сообщению портала БН.ру, такая перспектива уже обсуждалась в ходе встречи временно исполняющего обязанности заместителя министра по расквартированию и обустройству с руководством комитета и вице-губернатором Николаем Пасдой. Министерство выразило готовность приобрести жилье по цене 31,8 тыс. рублей за квадратный метр.



ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 8

Максим Соколов, председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам администрации Санкт-Петербурга:

– Статистика не показывает снижения объема иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга, хотя по России в целом отмечен спад на 30%.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 7

В 2011 году

в домах Петербурга перестанут летом отключать горячую воду.

ОПРОС НОМЕРА



Сложно ли работать по 214-ФЗ? Какие положительные стороны имеет его соблюдение для застройщика?

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга:

– По поручению губернатора Санкт-Петербурга строительный блок осуществляет контроль исполнения 214-ФЗ на строящихся жилых объектах. Это необходимая мера для защиты прав участников долевого строительства, особенно в современных экономических условиях. Реализация этого закона вызывает у дольщиков больше доверия к строителям, а значит, и для застройщиков это дополнительное преимущество. Использование этого закона – весомый аргумент и при сотрудничестве с банками, которые также рассматривают этот закон как гарантию и доказательство благонадежности компании.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

– Несмотря на то что работа в рамках 214-ФЗ требует четко отлаженной механики, а также знания целого ряда «подводных камней», она имеет ряд преимуществ для застройщика. Например, положительный репутационный эффект, подтверждение надежности компании для покупателей и партнеров, более высокая цена реализации квартир и скорость привлечения клиентов, а также возможность участвовать в городских программах, так как власти готовы включать в них только тех, кто работает по 214-му закону. Повышаются шансы получения кредита и возможность привлечения в качестве покупателей квартир ПИФов.

Теemu Хеллполайнен, первый вице-президент бизнес-сегмента «Международные услуги по строительству» концерна «ЮИТ»:

– Практика применения закона выявила некоторые недостатки. Прежде всего это касается, на наш взгляд, механизмов обеспечения обязательств застройщика залогом и поручительством. Для нас как для европейской компании не стоит вопрос о том, по какой схеме работать, – естественно, все наши проекты реализуются по 214-му закону. Я был крайне поражен, узнав, что в России больше половины застройщиков работают по каким-то другим, незаконным схемам.

закон

Долевка в законе

Наталья Бурковская

Федеральный закон № 214-ФЗ принимался на волне борьбы с обманутыми дольщиками, сегодня эта проблема вновь становится актуальной.

По прогнозам экспертов, число участников долевого строительства, которые могут потерять средства, так и не дождавшись нового жилья, в связи с кризисом может вырасти в разы. По данным Ассоциации строителей России, достаточно большой процент российских строительных компаний не могут расплатиться по банковским кредитам и находятся в тяжелом положении. Измененный закон призван снизить новую волну проблемных строек и обманутых дольщиков.

Всем сестрам по серьгам

Согласно принятым поправкам, под действие 214-ФЗ подпадают все сделки по привлечению денежных средств граждан для долевого строительства.

До сих пор существовала практика использования застройщиком других форм договора долевого участия: купля-продажа векселей с возможностью погашения приобретением квартиры, предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи и т. п. Теперь Закон № 214-ФЗ включает все способы привлечения средств дольщиков, в том числе и предварительные договоры.

«Я считаю этот закон важным особенно сейчас, когда доверие к строительным организациям в связи с нестабильностью рынка падает и покупатели должны чувствовать почву под ногами, понимать, что они находятся под защитой государства», – говорит Теemu Хеллполайнен, первый вице-президент бизнес-сегмента «Международные услуги по строительству» концерна «ЮИТ».

214-ФЗ направлен на защиту интересов дольщика и обеспечивает ему ряд гарантий. Например, соблюдение застройщиком сроков передачи объекта и качества строительства. Причем за нарушение сроков и качества застройщиком дольщик вправе взыскать неустойку, размер которой для застройщика весьма существен. Предусмотренная договором регистрация договора долевого участия гарантирует дольщику, что его квартира не будет продана дважды, что имело место в практике предыдущих лет.

Право дольщика требовать от застройщика предоставления информации об объекте строительства и о самом застройщике до заключения договора позволяет дольщику сделать правильный выбор и не ошибиться в выборе контрагента. А обеспечитель-



ные меры (залог и поручительство) гарантируют возврат дольщику денежных средств в случае, если по каким-то причинам застройщик не выполняет свои обязательства.

Кнут и пряник

Если застройщик попытается обойти закон, к нему будут применены штрафные санкции. Для юридических лиц – в размере до 1 млн рублей, для должностных лиц компании-нарушителя – до 50 тыс. рублей.

С принятием поправок застройщики будут проходить процедуру государственной регистрации договоров долевого участия по упрощенной схеме – законопроект сокращает (с десяти до пяти дней) перечень документов и срок регистрации «долевых» договоров.

В понятие «застройщик» предложено включить юридические лица, имеющие земельные участки на праве субаренды, – ведь сегодня такие застройщики вынуждены доказывать свое право регистрировать договоры долевого участия в судебном порядке.

«На сладкое» депутаты приготовили строителям налоговые послабления. Проект освобождает от НДС услуги застройщика в рамках договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ. Авторы законопроекта полагают, что это заставит застройщиков работать по договору долевого участия. Однако участники рынка утверждают, что при использовании «левых» схем компании также не платят налог.

Опыт – сын ошибок

«Мы понимаем, что закон несовершенен, но это не значит, что его можно не исполнять. Недостатки ФЗ-214 нужно исправлять, работая с федеральным законодателем. Сегодня в закон уже внесен ряд поправок», – говорит Вячеслав Семененко, глава Комитета по строительству. По его словам, в комитете ведется постоянный мониторинг по переходу компаний на работу по данному закону. Пока списки «добропорядочных» застройщиков не опубли-

кованы. «Ясно, что компании, которые сдают дом в текущем году, не успеют полностью перейти на 214-ФЗ, но для застройщиков со сроками сдачи в 2010-м и далее – исполнение закона станет обязательным. Многие крупные компании готовы работать по закону. И многие из них уже работают в его рамках», – уточняет чиновник.

«По сложившемуся у большинства представителей профессионального сообщества мнению, соблюдение 214-ФЗ увеличивает риски компании, требует дополнительных расходов и, в конечном счете, снижает эффективность бизнеса», – рассказывает Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». Он отмечает два ключевых момента, смущающие застройщиков. Во-первых, рекламировать и продавать квартиры можно лишь после оформления всего комплекта документации и публикации проектной декларации объекта. Таким образом, застройщики потеряли возможность привлекать денежные средства граждан и организаций на этапе подготовки к строительству. Теперь они обязаны сначала вложить в строительство собственный капитал, который составляет значительный процент от стоимости объекта, а затем привлекать средства соинвесторов.

Во-вторых, по опыту эксперта, зарегистрировать договоры довольно сложно, поскольку при существующей в ФРС инструкции по регистрации сделок по 214-ФЗ мнения застройщиков и регистрирующего органа по поводу одной и той же нормы и статьи закона зачастую диаметрально противоположны. «Тем не менее, уже создаются прецеденты, помогающие сформулировать единое понимание техники исполнения закона и у застройщика, и у ФРС. Нельзя забывать, что только сейчас первые застройщики, начавшие работать по 214-ФЗ, выходят на этап введения объектов в эксплуатацию и регистрации собственности, который обнажит новые нюансы и трудности. Так что продолжение следует», – резюмирует г-н Лернер.



Строитель года

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



Золотой гвоздь

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)



постоянный информационный партнер

Адрес редакции

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

Главный редактор

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

Выпускающий редактор

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

Над номером работали:

Ирина Барчук, Наталья Бурковская, Феликс Глокман, Марина Голокова, Андрей Мельников, Марина Крылова, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Дмитрий Малышев, Надежда Мерзлякова, Владимир Тилес, Николай Малышев

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

Учредитель и издатель

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

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

Директор издательства

Алексей Удовиченко
e-mail: director@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 Фатеева
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 на фирменных стойках в Комитетах, Администрациях районов, бизнес-центрах.

Отдел дизайна и верстки

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография

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

Заказ № 19.70

Подписано в печать 29.05.2009 в 16.00

проблема

Трубу наскоком не возьмешь

ЕДИНЫМ МАХОМ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ ПЕТЕРБУРГА ПОПЫТАЛАСЬ ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ ПО ГОРОДСКОМУ ХОЗЯЙСТВУ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ВОПРОСАМ.

Михаил Журавлев

Этот вопрос живо обсуждался на расширенном заседании в Мариинском дворце.

Открывая обсуждение, председатель комиссии Сергей Никешин привел печальную статистику: более 40% огромной трубопроводной системы города общей протяженностью около 14 тыс. км (расстояние от Петербурга до Шанхая и обратно) отслужило срок эксплуатации, а 9% труб имеют степень износа более 50%.

Изношенность магистралей – основная проблема, которая ведет не только к экономическим (потери тепла достигают 25%), но и к человеческим жертвам. По словам спикера, только в этом году от прорывов горячей воды пострадали 15 человек.

Как пояснил директор группы компаний «Сто третий трест» Алексей Ефимов, процессу старения магистральных сетей способствуют хроническое недофинансирование работ по перекладке и технологические недостатки. Среди них: высокий уровень грунтовых вод, мощные электрические поля транспорта и линий электропередач большого города, которые создают блуждающие токи, и применение пресловутой песчано-соляной смеси при зимней уборке города – все это увеличивает корро-

зию труб. Кроме того, в Петербурге трубы гниют не только снаружи, но и внутри, так как водоснабжение осуществляется разработанным еще в 30-е годы прошлого века «открытым» способом, когда горячая вода готовится централизованно и затем в готовом виде поставляется потребителям.

По данным г-на Ефимова, петербургский показатель аварийности теплотрасс, составляющий четыре повреждения на 1 км, превышает аналогичный среднероссийский в пять-шесть раз и московский – в 25 раз. По его данным, только в 2008 году от прорывов кипятка пострадали шесть человек, двое скончались.

Для ликвидации недоремонта ГУП «ТЭК» должен ежегодно перекалывать около 400 км труб. Однако, по словам директора треста, в 2009 году предусмотрен ремонт только 40-50 км сетей. Для выхода из кризиса нужно срочно подготовить и принять территориальные строительные нормы. Нужно применять более стойкие, но и существенно более дорогие трубы с пенополиуретановой изоляцией. А также резко увеличить объем реконструкции сетей за счет привлечения внебюджетных инвестиций и «более гибкой политики ценообразования» (читай – роста тарифов) на водоснабжение и теплоснабжение.

Предложенная технология не вызывает восторга у генерального директора ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП «ТЭК») Александра Кузюкина. Он говорит, что технологий существует много, препятствие же для их внедрения одно – недофинансирование. По его словам, каждый градус зимнего тепла обходится компании в 1 млрд рублей.

Главный инженер проектного института «Ленгипроинжпроект» Владимир Иванов и начальник отдела тепловых сетей института Галина Дятлова сказали, что разрабатывать дополнительные нормативные документы не нужно. По их мнению, вполне достаточно существующих СНиП и правил эксплуатации тепловых сетей. О прозвучавшем предложении перевести город на закрытую систему водоразбора Владимир Иванов сказал: «Оно свидетельствует лишь о полном непонимании сути дела, с таким же успехом можно говорить о вечной жизни».

Апокалиптичность обрисованной в начале заседания ситуации разрешил начальник оперативного отдела Комитета по энергетике и инженерному обеспечению городской администрации Петр Левин, который сообщил, что реальный коэффициент повреждаемости трубопроводов в прошлом сезоне составил всего 0,59 – ниже, чем в среднем по России.



заседание

НОВЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

Владимир Яковлев провел первое заседание Совета Российского союза строителей.

В повестку дня были включены организационные вопросы, информация о ситуации в строительном комплексе России и организация системы проектного кредитования жилищного строительства.

Большое впечатление на присутствующих, представляющих практически все регионы России, произвели статистические данные об итогах работы строительного комплекса Российской Федерации за 4 месяца 2009 года. Особенно тревожно то, что на 25-60% упали объемы производства жизненно важных строительных материалов: цемент, кирпич, бетон, оконные блоки, сборный железобетон. По данным из регионов, в законсервированном состоянии находится около 50 млн кв. м жилья, при том, что ожидаемый ввод в 2009 году – около 55-58 млн кв. м против 65 миллионов, сданных в 2008 году. Причину называют только одну – резкий спад продажи квартир из-за низкого спроса. В этой связи особенно актуальным был доклад вице-президента «Союзпестростроя» Льва Каплана о необходимости создания системы проектного кредитования. Инициативу петербургских строителей поддержал Владимир Гамза, первый вице-президент Ассоциации региональных банков России. Он сообщил, что объем кредитов, выданных коммерческими банками России, близок к нулю, то есть банки не выполняют свою основную функцию.

Система проектного кредитования единодушно была поддержана всеми членами Совета. По предложению Владимира Яковлева создана рабочая группа под председательством Льва Каплана, задача которой – совместно с Ассоциацией региональных банков России и при поддержке субъектов РФ разработать конкретный механизм функционирования системы проектного кредитования, с тем чтобы пролоббировать ее поддержку в Центральном Банке России, Правительстве РФ, Государственной Думе.



банки

ЦБ РФ ЖДЕТ ВОЗРОЖДЕНИЯ ЭКОНОМИКИ

Надежда Мерзлякова

На прошлой неделе в Петербурге прошел XVIII Международный банковский конгресс. Самой обсуждаемой темой форума стала устойчивость на фоне снижения темпов роста банковской системы, а также поиск новых подходов к управлению рисками.

Представители Банка России сделали ряд заявлений и прогнозов, касающихся в том числе и строительной отрасли. Реализация озвученных представителями ЦБ РФ ожиданий может изменить ситуацию в российской экономике в целом. ЦБ РФ рассчитывает на уве-

личение активности в реальном секторе экономики в III квартале 2009 года. Как сообщил журналистам глава Банка России Сергей Игнатьев, нижняя точка спада российской экономики либо уже была пройдена в первом квартале, либо будет пройдена во втором. Эксперт надеется, что уже летом начнется рост российской экономики. «Я считаю, что будет "отскок", то есть увеличение активности реального сектора. Как только это произойдет, вопрос с кредитованием будет решаться проще», – подчеркивает он. Не исключает ЦБ и дальнейшего снижения ставки рефинансирования. По словам Сергея Игнатьева,

в нынешнем году вероятно снижение инфляции. Это позволит Центробанку и дальше снижать ставку рефинансирования, что приведет впоследствии к снижению процентных ставок по кредитам, выдаваемым банками. В связи с этим г-н Игнатьев призвал коммерческие банки внимательно рассматривать вопросы о дальнейшем повышении процентных ставок по привлекаемым депозитам. Напомним, что в этом году ЦБ РФ уже два раза урезал ставку рефинансирования. Пока нет оснований для выкупа плохих активов. Как сообщил глава Банка России, в настоящий момент ситуация с просроченной



задолженностью сложная, но не критическая.

По его мнению, увеличение активности в реальном секторе экономики может оказаться основным фактором для решения проблемы «плохих» долгов. По словам главы ЦБ РФ, падение в реальном секторе – главная причина не только роста просроченной задолженности, но и общей неопределенности – кто, куда и как будет падать. Когда начнется подъем, и заемщикам, и кредиторам многое станет яснее. Проблему же «плохих» активов надо решать за счет привлечения в капитал банков субординированных кредитов государства, а также с помощью предоставления госгарантий по кредитам.

По мнению заместителя председателя Банка России Геннадия Меликьяна, к

концу 2009 года просроченная задолженность по кредитам в банках РФ может достигнуть 10%. По прогнозам, в нефинансовых организациях этот показатель может вырасти до 13%. Указанный уровень просроченной задолженности системной угрозы для банковского сектора не несет.

На 1 мая 2009 года уровень «плохих» долгов по предприятиям нефинансового сектора составил 4% против 1% на 1 сентября 2008 года. Объем кредитования нефинансовых организаций с начала 2009 года увеличился на 5,3%, при этом только в апреле с учетом колебаний курса валют прирост составил 1,5%.

Механизм госгарантий по кредитам может заработать в июне 2009 года – надежду на это выразил глава Банка России Сергей Игна-

тьев, отметив, что в бюджете на эти цели заложено 300 млрд рублей, а это значит, что около 500 млрд кредитов можно будет гарантировать.

К концу 2009 – началу 2010 года количество банков в России будет меньше 1 тыс.

По словам заместителя председателя Банка России Геннадия Меликьяна, ликвидация ряда банков не представляет угрозы для банковской системы в целом, поскольку более 98% активов приходится на 200 крупнейших банков страны. На сегодняшний момент Центробанк уже отозвал 23 лицензии и одну лицензию аннулировал. Количество действующих банков в России сегодня составляет 1041 финансовую организацию и 1090 кредитных учреждений.



ПРИГЛАШАЕМ ПРЕДПРИЯТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА В НП «РОСО-ДОРМОСТ»

В СРО войдут предприятия дорожной и мостовой отрасли; предприятия, в том числе, государственные, занимающиеся благоустройством, озеленением и АСУДД; производители строительных материалов и металлоконструкций

Дополнительную информацию вы можете получить по телефону (812) 331-0697 и на сайте www.dormost.spb.ru

РЕКЛАМА

Компания-застройщик приглашает подрядчиков-соинвесторов на различные виды работ (монолит, сети и т.д.)

Объект: малоэтажный жилой комплекс в Курортном районе, 150 м от залива. Общая площадь объекта: 11500 кв.м. Есть разрешение на строительство.



тел.: 909-88-88

РЕКЛАМА



ЛОГИСТИКА

AHLERS ОСВАИВАЕТ
«ГОРЕЛОВО»

Бельгийская логистическая компания Ahlers открыла в промзоне «Горелово» третий блок логистического комплекса класса А. Склад под названием Gamma появился в дополнение к уже функционирующим блокам Alfa и Beta.

Строительство велось в рамках инвестиционного договора компании с правительством Ленобласти. В последний модуль вложено 12 млн EUR, а общий объем инвестиций в «Горелово» составил 30 млн EUR.

При возведении первых двух очередей использовались займы, а третью Ahlers строил на собственные средства. Президент компании Кристиан Лейзен объясняет это дороговизной привлеченных средств.

Мощность всего центра составляет 70 тыс. паллетомест, более половины из которых (37 тыс. паллетомест) приходится на блок Gamma. Площадь нового модуля складского терминала составляет 17,5 тыс. кв. м, высота помещений – 12 м. Благодаря применению современных технологий узко-проходного стеллажирования процесс обработки грузов на складе становится более технологичным и позволяет увеличить площади хранения на 40% по сравнению с традиционной системой складирования.

Ahlers начал освоение «Горелово» в 2000 году, выкупив 200 га земли. Кристиан Лейзен говорит, что эта площадка стала «шелковым путем компании на Восток».

В Петербурге компания держит арендную ставку на уровне «чуть ниже среднерыночной». Оборот компании по складской логистике за 2008 год составил 210 млн рублей, по транспортной – 300 млн рублей. «В дальнейшем компания будет делать упор на развитие таможенных услуг, их объем в прошлом году удалось увеличить на 50 процентов», – говорит гендиректор управляющей компании ЗАО «Астрострологистик центр» Стефан ван Доорслайер.

«Компания Ahlers стала якорным инвестором в Ленобласти, что послужило толчком к развитию «Горелово», – отметил вице-губернатор Ленобласти Григорий Двас. Он также сказал, что дальнейшее развитие промзоны «Горелово» пока не ясно. Область больше ничего не может предложить инвесторам, пока нет определенности в развитии аэропорта «Пулков». Именно он будет в дальнейшем диктовать регламент застройки.

Открытие нового склада приурочено к юбилею Ahlers: ровно 100 лет назад в городе Антверпен компания выполнила свою первую отгрузку в порту как экспедитор.



ОТКРЫТИЕ

«КОРИНТИЯ» В ПОДАРОК

На прошлой неделе завершилась модернизация отеля «Коринтия Санкт-Петербург».

Михаил Журавлев

В торжественном открытии нового крыла приняли участие губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, почетный президент Республики Мальта профессор Гвидо де Марко, основатель и председатель совета директоров компании «Коринтия» Альфред Пизани.

В 2002 году собственником отеля «Невский палас» стала мальтийская компания International Hotel Investments (IHI), которая специализируется на инвестировании, строительстве и управлении в сфере гостиничного бизнеса, владеет и управляет сетью отелей «Коринтия» на Мальте, в Будапеште, в Лиссабоне и Триполи. Недавно запущен проект строительства пятизвездочной «Коринтии» в Лондоне.

Одновременно с приобретением отеля «Невский палас» компанией были выкуплены и примыкающие к нему аварийные здания на Невском проспекте, что позволило ей создать в центре Петербурга крупный отельный комплекс, как отметила глава города, «на пять с плюсом звездочек».

В течение последних двух лет фирма IHI выделила на модернизацию, реконструкцию и восстановление зданий около 100 млн EUR. Работы велись в несколько этапов. Обновлены холл, конференц-залы и ресторан в основном здании бывшей гостиницы «Коринтия Невский Палас». Восстановлен и интегрирован в единый комплекс дом 59 по Невскому проспекту. В нем расположено 107 новых номеров представительского класса, президентский «люкс» площадью более 250 кв. м, а также VIP-гостиная.

Главной достопримечательностью нового крыла стал современный конференц-центр, состоящий из зала заседаний на 600 человек и восьми комнат



«Сегодняшнее событие – самое масштабное в гостиничной отрасли Петербурга в этом году», – сказала Валентина Матвиенко

для деловых переговоров. В совокупности все конференц-залы обновленной «Коринтии» способны принять до 1200 человек, что выводит ее по этому показателю в лидеры среди пятизвездочных отелей Петербурга. На Невском проспекте, 55 уже в этом году предполагается открыть престижный коммерческий центр «Коринтия Плаза», включающий торговый пассаж и офисные помещения высокого класса.

«Сегодняшнее событие – самое масштабное в гостиничной отрасли Петербурга в этом году», – сказала Валентина Матвиенко. – Вы сумели привести в порядок здания в историческом центре города, которые находились в аварийном состоянии. Очень важно, что в первоначальном виде были воссозданы их исторические фасады. Этого очень хотели все петербуржцы, и я уверена, что жители города по достоинству оценят ваши труды».

Губернатор назвала открытие второй очереди отеля «Коринтия» «прекрасным подарком» ко Дню рождения города, а также подчеркнула своевременность увеличения гостиничных площадей, как в преддверии Петербургского международного экономического форума, так и в стратегической перспективе. «Сейчас у нас уже свыше 25 тысяч гостиничных номеров, но нужно еще как минимум 10 тысяч, чтобы достичь среднеевропейского показателя в семь номеров на 1000 жителей», – подчеркнула г-жа Матвиенко. – Поэтому для нас очень важно, чтобы такие события, как сегодня, случались как можно чаще».

Отдельную благодарность мальтийским партнерам губернатор Петербурга выразила за реставрацию органа Мальтийской капеллы Суворовского училища.

КОНФЕРЕНЦИЯ

УПРАВЛЯТЬ НАДО СООБЩА

Любовь Андреева

В Петербурге прошла вторая научно-практическая конференция «Управление строительно-инвестиционными проектами: теория, практика, инновации», в рамках которых управляющие обменялись опытом, познакомились с новыми технологиями, обсудили вопросы, связанные с переходом отрасли на саморегулирование.

Особое внимание профессионалы уделили работе компаний в условиях падающего рынка, проблемам образования и юридическим тонкостям. В рамках конференции было заслушано 25 докладов и проведено два круглых стола.

Регулировать самим

После вступления в силу 148 ФЗ и отмены лицензирования функции генподрядчика, технического надзора и контроля, а также инжиниринговая деятельность не вошли в перечень работ, оказывающих влияние на безопасность объектов строительства, поэтому

они не подлежат обязательному саморегулированию. Если ранее все управляющие компании работали по лицензии, то сегодня они могут вступить с строительное СРО на добровольной основе или работать по индивидуальным стандартам. Перед профессиональным сообществом управляющих и девелоперов встают новые задачи, для решения которых требуются опыт и знания.

«В нынешних условиях мы не отказались от идеи создания профессионального рынка услуг по управлению строительными проектами», – сказал Геннадий Кирикин, президент Ассоциации профессиональных управляющих инвестиционно-строительными проектами (АПУИСП), генеральный директор ЗАО «Строительная компания «Ирбис». – Одним из важнейших шагов станет создание саморегулируемой организации управляющих. Наша Ассоциация разработала профессиональный стандарт для управляющих, включающий основные требования и стандарты к профессиональной деятельности.



Документ сейчас на согласовании». Кроме того, в своем докладе глава АПУИСП осветил вопрос подготовки кадров: «Специалистов подобного профиля не готовит ни один вуз, а обобщенный стандарт "управляющий проектом" не подходит для столь специфической отрасли, как строительство». Г-н Кирикин рассказал о разработке совместно с Политехническим университетом программы магистерской подготовки узких специалистов – управляющих строительными проектами, а также о принятии кодекса профессиональной этики АПУИСП.

О профессиональной подготовке менеджеров инвестиционно-строительных проектов рассказывал и Александр Речинский, к.т.н., доцент, проректор Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. По его мнению, профессиональным управляющим может стать только специалист, владеющий полным спектром знаний в отрасли. Технические знания должны стать предпосылкой успешной деятельности такого профессионала. «При обучении в магистратуре снимается основное противоречие между необходимостью высшего обра-

зования и невозможностью потратить на это целых пять лет. Наш курс состоит из установочных вечерних занятий и сессий», – говорит эксперт.

Финансировать и согласовывать

Об особенностях реализации крупных объектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета, рассказал Александр Молодожников, начальник отдела ФГУ «Северо-Западной дирекция по строительству, реконструкции и реставрации». В своем докладе он отметил, что процесс управления подобными проектами имеет ряд особенностей в плане организации и финансирования. В качестве примера подобной стройки г-н Молодожников привел новое здание Мариинского театра. Согласование инвестпроектов в Петербурге стало темой доклада Максима Аронова, гендиректора ООО «Центр согласований». «После введения ПЗЗ, устанавливающих порядок регулирования землепользования и застройки в Петербурге, многие инвесторы, строители и девелоперы столкнулись с непреодолимыми барьерами, – утверждает экс-

перт. – Это связано с несоответствием назначения объектов и разрешенных видов использования земельных участков, при котором требуется получить особое разрешение на строительство. Такая ситуация сложилась из-за невнимательного отношения собственников и управляющих проектами к нормам ПЗЗ». Для решения этих проблем центр согласований занимается сегодня «градостроительным консалтингом». Этот новый продукт позволяет инвесторам и заказчикам узнать, можно ли инвестировать в данный проект на указанной территории, какие есть ограничения, а также фактическое и перспективное инженерное обеспечение.

Прогнозы – дело неблагодарное

Один из круглых столов конференции, организованный Гильдией управляющих и девелоперов, был посвящен прогнозам и перспективам развития отрасли. «Какой девелопмент ждет нас после кризиса?» – на этот вопрос в непринужденной обстановке попытались ответить специалисты рынка из Петербурга и Москвы.

Так, Борис Юшенков, генеральный директор Colliers International позволил себе пометать: «Идеальный вариант для обеспечения качественными офисами по доступной цене может существовать. Например, город выделяет недалеко от метро территорию 10 гектаров, проведет инженерно, построит коробку из блоков и отдаст здание девелоперу в управление с условием сдавать места не дороже 500 рублей». Пока же, по мнению эксперта, город выступает как бизнесмен, а не как помощник для своих жителей, поэтому в Петербурге огромное количество низкокачественных коммерческих площадей класса D. Алексей Чижов, директор по консалтингу Praktis Consulting & Brokerage, высказал предположение, что именно сегодня управляющие компании должны определиться, по какому пути им идти дальше. Его поддержали другие спикеры, каждый из которых изложил свое видение ситуации: от пессимистического до философско-оптимистического. Единодушны эксперты были лишь во мнении, что кризис станет определяющим и поворотным моментом для управляющих и девелоперов.

объект

Через Неву под «парусом»

Реконструированный Лазаревский мост, который связал Крестовский и Петроградский острова, органично вписался в компанию прославленных петербургских переправ: своей необычной формой сооружение напоминает парус. Как и было обещано, движение по мосту открыли в канун Дня рождения Петербурга.

Наталья Тимофеева

Ради футбола

Лазаревский (бывший Колтовский) мост через Малую Невку был построен в 1947–1949 годах. Изначально переправа была трамвайно-пешеходной, но после ликвидации трамвайного движения на Крестовском острове мост использовался только как пешеходный. Архитектурная концепция реконструкции моста появилась в 1998 году. Тогда же институт «Стройпроект» выиграл конкурс на проектирование и предложил вантовый вариант переправы, но работы приостановились. Возобновить их пришлось, когда стало ясно: реконструкция необходима, чтобы обеспечить транспортную доступность нового футбольного стадиона на Крестовском острове, который будут посещать более 60 тыс. зрителей. Новый мост также поможет разгрузить набережную Адмирала Лазарева, на которой в часы пик собираются огромные пробки. Облегчить ситуацию сможет реконструкция второго моста. По словам губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, уже готовится проект капитального ремонта Большого Крестовского моста – единственной до сих пор связи Крестовского острова с городом.

Из деревянного – в вантовый

Реконструкция моста началась в феврале 2008 года и по графику должна была завершиться только в сентябре этого года, но строители вели работы с опережением графика.

Помимо вантовой конструкции проектировщики предлагали и другие варианты. Однако для строительства пе-



Движение по мосту открыли в канун Дня рождения города

репавры со стандартными опорами потребовалось бы вбивать балки в дно реки и насыпать набережную, что увеличило бы сроки и стоимость работ.

После реконструкции длина Лазаревского моста увеличилась более чем на 20 м и составляет 162,8 м. Мост также стал вдвое шире – 22,5 м, и движение по нему будет осуществляться по четырем полосам.

Мост неразводной, а его конструкция визуально напоминает парус: в пилоне сложной формы, который представляет собой соединение эллипсов и образован двумя падающими арками, нет ни одного прямого угла. Архитектурную выразительность обеспечивает общая асимметричная композиция сооружения. Отсутствие промежуточных опор открывает водную гладь Малой

Невки, арочный пилон является неким «входом» на остров. Продумано цветовое решение моста: арки пилонов окрашены в теплый белый цвет, перемычки в арках – в серо-зеленый, а сами ванты – в серый.

В дополнение к реконструкции моста организованы автомобильные подходы к переправе. Благоустройство прилегающей территории строители рассчитывают завершить к августу.

СПРАВКА

Генеральный проектировщик реконструкции моста – ЗАО «Институт «Стройпроект», генеральный подрядчик – ОАО «Мостострой 6». Стоимость работ – 1,15 млрд рублей.

проект

КОЛПИНО: СТАВКА НА ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Наталья Тимофеева

Проект создания в промышленной зоне «Металлострой» производства энергетического оборудования, который реализует ОАО «Силловые машины», правительство Петербурга признало стратегическим инвестиционным проектом.

Статус стратегического инвестора позволит компании в течение 5 лет не платить налог на имущество, а налог на прибыль будет уменьшен на 4%.

К 211 году в промзоне появится современное предприятие, которое будет выпускать паровые турбины и турбогенераторы большой мощности (более 500 МВт) для крупных угольных энергоблоков и атомных электростанций, газовые турбины различной мощности. Объем инвестиций оценивается в 30 млрд рублей.

Данный проект «Силловые машины» – одна из частей масштабной работы в Колпинском районе Петербурга. На три участка площадью 175 га компания планирует перевести производственные мощности своих филиалов, в том числе Ленинградского металлургического завода, Завода турбинных лопаток, «Электросилы». Общий объем инвестиций оценивается в 2 млрд USD, общая площадь возводимых зданий составит 1,4 млн кв. м.

Между тем пока остается непродуманным транспортное обеспечение нового производства. Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко поручила сформировать специальную рабочую группу, которая в течение трех месяцев должна проработать этот вопрос.

Однако «Силловые машины» не будут единственным соседом «Ижорских заводов» – самого масштабного в Колпинском районе производственного комплекса. Правительство Петербурга разрешило проведение изыскательских работ в поселке Металлострой компании ООО «АМР Логистик Групп». Цель изысканий – определить возможность строительства производственного комплекса. Общая площадь предоставленного участка составляет 38 218 кв. м.

ЦИТАТА

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Колпино у нас скоро станет основным промышленным районом Петербурга.

ситуация

Тепло без перерыва

Наталья Тимофеева

Летом 2011 года в домах Петербурга горячую воду отключать не будут. Об этом губернатор Валентина Матвиенко договорилась с теплоснабжающими организациями в рамках обсуждения итогов отопительного сезона 2008/2009 годов и задач на предстоящую зиму.

Сезон-рекордсмен

Прошедший отопительный сезон, который завершился 5 мая, стал рекордсменом по продолжительности – 232 дня против 224 дней в прошлом году. Однако число аварий на теплосетях в этом году снизилось на 6%, а на магистральных трубопроводах – на 35%. Причина – серьезное увеличение расходов на ремонтные работы: в 2008 году на эти цели бюджет и энергокомпания выделили 15,6 млрд рублей, в то время как в 2006 и 2007 годах эта сумма составляла соответственно 5,7 млрд рублей и 11,7 млрд рублей.

Немало было потрачено и на подготовку к зиме жилищного фонда: 3,4 млрд рублей из бюджета направил на текущий ремонт, еще 17,2 млрд рублей было израсходовано на работы капитального характера. Основное внимание было сосредоточено на приведении в порядок внутридомовых инженерных сетей. Закупка аварийного запаса материалов и оборудования обошлась в 18,6 млн рублей, а на неотложные аварийные работы было предусмотрено 202,1 млн рублей, что привело к сокращению жалоб от населения по вопросам коммунально-бытового обслуживания на 35%. Достаточно теплая зима позволила сэкономить и резервные запасы топлива (более 300 тыс. тонн мазута и 12,8 тыс. тонн угля) – теплоснабжающим организациям хватило 11,4 млрд куб. м газа, поставленного ОАО «Газпром». В 2009 году газовый концерн выделит городу на 500 млн куб. м топлива больше.

Проблема скрылась в подвале

Столь оптимистичные показатели, по мнению г-жи Матвиенко, не являются поводом для самоуспокоения, и итоги отопительного сезона признаны лишь «удовлетворительными». Работы осталось немало. Одна из острых проблем – состояние подвалов. В прошлом году, по словам заместителя председателя Жилищного комитета Александра Клименко, в надлежащее состояние удалось привести 500 подвалов, в этом году намечены работы на 789 объектах. Однако, по предварительным подсчетам, в ремонте нуждаются более полутора тысяч помещений. Эту работу, по поручению губернатора, комитету необходимо завершить в 2009–2010 годах. По словам главы города, много жалоб от жителей поступает на состояние подвалов. Еще один вопрос, требующий тщательного анализа и формирования более четкой адресной программы, – восстановление вторых

электрических вводов в жилые дома и социальные учреждения. В 2008 году ОАО «Ленэнерго» провело работу по 131 адресу, в этом году намечено 150 объектов. Проблема заключается в том, что не всегда вторые вводы есть даже в новых домах, где их наличие обязательно для приемки Государственной комиссией. Сложности доставляет и отсутствие энергомошностей для подключения.

Кризис заставил экономить

Несмотря на то что лето только началось, энергетики уже готовятся к зиме. Им предстоит решить трудную задачу: средств на ремонтные работы в условиях кризиса будет выделяться меньше, однако надежность и безопасность теплоснабжения должна быть по-прежнему обеспечена. Городской бюджет на строительство, ремонт и реконструкцию энергообъектов потратит в этом году столько же, сколько в прошлом, – 6 млрд рублей. А вот сами компании, например, ОАО «ТЭК-1», вынуждены сосредоточиться на завершении масштабных проектов. По словам генерального директора «ТЭК-1» Бориса Вайнзиера, в этом году компа-

ния сможет отремонтировать только 16 км теплосетей против 45 км в прошлом году: основные средства пойдут на реконструкцию Василеостровской ТЭЦ, ТЭЦ-14, ТЭЦ-17 и других объектов. В целом по городу к зиме будет отремонтировано около 700 км сетей, в том числе более 370 км теплосетей, по 21 км водопроводных и канализационных сетей, 268 км электро сетей и 87 км газопроводов. В прошлом году обновить удалось порядка 900 км сетей. Значительно снизятся в этом году и расходы на капитальный ремонт домов, которые составят всего 6,7 млрд рублей. В том числе 4,59 млрд рублей пойдут на реализацию Региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансируемую в форме субсидий: 3,59 млрд рублей вложит Фонд содействия реформированию ЖКХ, 1 млрд рублей – бюджет города, еще 5% добавят жители. В рамках текущего ремонта жилого фонда на сумму 3,4 млрд рублей планируется провести ремонт кровли, инженерных сетей, лестничных клеток.

Вынужденное «закалывание»

Однако вложения в систему теплоснабжения Петербурга нужны не только для спокойной зимы: уже этим летом традиционные отключения горячей воды на время ремонтов будут длиться всего 15 дней вместо 21. В Петроградском районе, где ООО «Петербургтеплоэнерго» завершило реконструкцию системы теплоснабжения, отключений не будет вовсе. Весь город заберут об «издевательствах» энергетиков к лету 2011 года: обещание г-жи Матвиенко взяла с ОАО «ТЭК-1», ГУП «ТЭК СПб» и ЗАО «Лен-теплоснаб».

ЦИТАТА

Валентина Матвиенко, губернатор Петербурга:

– Мы не должны потерять ни одного летнего дня и сделать максимально возможное для подготовки к новому отопительному сезону.

СПРАВКА

В Петербурге насчитывается более 7000 км тепловых сетей и восемь ТЭЦ.

персона

Максим Соколов: Ни один проект не сворачиваем

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА СМОГ СОХРАНИТЬ ВСЕ ПЕРЕЧЕНЬ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ПРОЕКТОВ. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО ИНВЕСТИЦИЯМ И СТРАТЕГИЧЕСКИМ ПРОЕКТАМ МАКСИМ СОКОЛОВ ПОДЕЛИЛСЯ СВОИМ ВИДЕНИЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПЕРСПЕКТИВ В РАЗНЫХ СЕГМЕНТАХ БИЗНЕСА И СПРОГНОЗИРОВАЛ ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА.

Беседовал Дмитрий Борисов

– Как повлиял кризис на стратегические проекты Санкт-Петербурга? Можно ли сегодня констатировать какие-то потери?

– Приоритеты инвестиционной политики остаются прежними, и стратегические проекты не теряют своей значимости для города. Ни один из них мы не сворачиваем, не бросаем. Все четыре проекта государственно-частного партнерства – ЗСД, Орловский тоннель, Надземный экспресс и аэропорт «Пулково» – будут реализованы. По первым трем из них нам пришлось изменить тактику, что вполне естественно с учетом кризиса, – мы скорректировали графики и рассматриваем возможность привлечения новых инструментов финансирования, в том числе под гарантии государства и международных финансовых институтов. При этом проект развития «Пулково» идет по графику: проект генерирует кэш-фло в валюте, и рынок не увидел здесь серьезных рисков обменного курса.

– Но есть еще проекты в сфере недвижимости, а этот рынок больше других пострадал от кризиса.

– Наш перечень стратегических проектов в области развития недвижимости также остался прежним, часть из них реализуется в соответствии с докризисными графиками. Прежде всего это «Балтийская жемчужина» и «Московская-Товарная», включая многофункциональный комплекс «Галерея», который уже в следующем году будет введен в эксплуатацию. Таким образом, термин «яма» навсегда уйдет из лексикона петербуржцев.

Очевидно, что новых проектов комплексного развития территорий, которые до кризиса появлялись, как грибы после дождя, пока ждать не стоит. Сейчас надо реализовывать те, что есть. При этом даже в непростой кризисной ситуации один из таких проектов – «Северная долина» – реально начинается, на днях состоялась церемония забивки первых свай. Мы по-прежнему нацелены на реализацию проекта «Апраксин двор». Да и «Новая Голландия», при всех сложностях у акционеров, сегодня уже на таком проработанном уровне, девелоперская стадия пройдена и любой инвестор – старый или новый – может завершить этот проект.

– О каких инвестиционных ориентирах можно говорить сегодня?

– На первый план сегодня выходят проекты с объемом вложений 30-50 миллионов долларов. Сегодня для них можно найти финансирование, в том числе на международном рынке, поэтому инвесторы сориентировались именно на этот сегмент. Например, в сфере развития гостиничной инфраструктуры ни один проект не потерян, и планы реализуются практически теми темпами, которые мы формировали пять лет назад, когда принимали Программу размещения объектов гостиничной инфраструктуры. Есть реальный шанс к концу 2010 года приблизиться к отметке в 30 тысяч номеров. Сегодня в городе около 170 проектов отелей почти на 15 тысяч номеров на

разных стадиях готовности, 40 из них строятся. Только в этом году будет введено около 2 тысяч номеров.

Кстати, в начале июня губернатором Санкт-Петербурга будет подписано еще два меморандума с иностранными инвесторами, планиующими реализацию высококлассных гостиничных проектов в нашем городе.

– Кто эти инвесторы, которые работают или еще только собираются работать в Санкт-Петербурге? Изменилось ли соотношение между отечественными и зарубежными?

– Примерный паритет сохраняется, есть и зарубежные, и российские инвесторы. Особенно приятно, что удержана высокая инвестиционная планка нашего города. Статистика не показывает снижения объема иностранных инвестиций в экономику Петербурга, хотя по России в целом отмечен спад на 30 процентов. По итогам года, с учетом инвестиций в промышленность, можно даже осторожно прогнозировать небольшой рост.

– Иностранцы не утратили энтузиазм работать в нашем городе?

– В области промышленных инвестиций у нас не только не потерян ни один проект, а наоборот, закладываются новые – недавно началось строительство технопарка поставщиков Hyundai – это сразу семь заводов. На последнем заседании правительства стратегическим был признан проект «Силовых Машин» с миллиардным объемом инвестиций, естественно, в валюте. В «промку» инвесторы идут, и для нас это принципиально важно, поскольку промышленность – один из основных векторов развития нашего города, формирующий базис Санкт-Петербурга как делового, инновационного и научного центра.

– Считают ли инвесторы Петербург экономическим оазисом России?

– В общем, да. Такие сигналы я получаю не только от инвесторов, но и от международных финансовых организаций, с которыми у Санкт-Петербурга есть и рабочие контакты, и договорные отношения. Мы подписали соглашения с Мировым банком, и с ЕБРР, и с Внешэкономбанком. Между прочим, ни у одного субъекта какого-либо государства нет прямого соглашения с Мировым банком – наш город в этом смысле единственный в мире.

Потенциал Санкт-Петербурга и его инвестиционная привлекательность действительно оцениваются на очень высоком уровне. Это, я уверен, будет подтверждено 25 июня при подведении итогов конкурса по «Пулкову» – даже в условиях кризиса три консорциума подали свои конкурсные предложения.

– Стало ли больше российских компаний, желающих стать стратегическим инвестором города и таким образом защититься от кризиса? Или же желающих поубавилось, потому что компании стали менее уверенными в себе?

– Есть и то, и другое. Можно сказать, что в целом интенсивность потока обращений к нам не изменилась. Мы готовим для правительства еще ряд предложений о стратегических инвесторах, а также стратегических партнерах го-



ФОТО: ВЛАДИМИР ТИЛЕС

рода – это новый официальный статус. Я уверен, что именно стратегическое партнерство с городом будет интересно многим российским компаниям, отношения с которыми либо уже построены, либо только формируются.

В первую очередь это финансовые организации – городу необходима подпитка для новых инвестиционных проектов. В то же время мы рассматриваем и другие важные отрасли. Например, есть серьезные планы по развитию транспортно-логистического комплекса города.

– Сегодня государство высказывает жесткую позицию в отношении цен на строящееся жилье. Не пугает ли это иностранных инвесторов с их жилыми проектами?

– Я скажу так: рынок все расставит на свои места. Пугать ценой в 40 тысяч рублей за квадратный метр, конечно, можно, но стоит взглянуть на проблему иначе. Рынку нужна точка отсчета, а дальше он сам отрегулирует ситуацию путем баланса спроса и предложения. Этот баланс – лучший регулятор цены, все участники рынка это понимают. Однако, поскольку продажи идут и на уровне цен, предложенном Минрегионом, значит, есть и соответствующее предложение со стороны рынка.

– Такое предложение уже поступило городу и от Главстроя?

– В наш комитет такое предложение не поступало. Но в бизнес-плане инвестора, который согласован с финансирующей проект организацией – Сбербанком, планка установлена как раз в пределах установок Минрегиона. И раз банк дает на это деньги, значит, у него есть для этого определенные экономические основания.

– А «Балтийская жемчужина» не хочет часть проекта посвятить благому делу?

– Пять лет назад, когда проект только начинался, кусок земли под проектом считался «медвежьим углом» и был никому не нужен. И посмотрите, как за достаточно короткий промежуток времени изменился взгляд на



проект! Сегодня «Балтийская жемчужина» позиционируется не в секторе недвижимости экономкласса, а существенно выше. Само расположение, вид на залив, благоустроенная территория – уже подразумевают совсем другое качество жилья и, стало быть, другую цену. По многим оценкам, уровень затрат в этом проекте выше цены, которую сегодня предлагает Минрегион.

– Возможно ли появление стратегических инвесторов или партнеров в малоэтажном строительстве?

– Потенциал прилегающих к городской черте территорий велик, и в этом наше конкурентное преимущество, в том числе по сравнению с Москвой. Если по численности населения наш город находится на четвертом месте в Европе, то по территории мы на втором месте после Лондона, а площадь Петербурга почти в полтора раза превышает площадь Москвы. На наши территории инвесторы сегодня смотрят уже совсем по-другому, нежели несколько лет назад. Дальнейшее развитие транспортной инфраструктуры будет только увеличивать их инвестиционный потенциал.

Мы полагаем, что рынок сам выступит гораздо более эффективным регулятором, нежели правительство, поэтому ждем инициативы от бизнеса.

– Каков ваш прогноз выхода российской экономики из кризиса?

– Я в принципе оптимист, но в данном случае оптимистических прогнозов не делал бы. Анализ прошлых кризисов показывает, что одного года недостаточно для оживления ситуации. Отыгрыш рынка ценных бумаг для меня не является показателем, который позволил бы утверждать, что критическая точка пройдена и начинается движение вперед. Все-таки и экономике, и финансам требуется время для того, чтобы стряхнуть с себя шок конца прошлого года.

Думаю, что реально об оживлении бизнес-процессов и выходе на докризисные показатели можно будет говорить не раньше 2011 года. Но базу для этого надо закладывать именно сейчас. Не надо сидеть сложа руки и ждать лучшего времени. Наоборот, надо активно готовиться к выходу из кризиса. У нас именно такой подход, и работы в Комитете сейчас стало только больше.

– А рынок недвижимости?

– Во многом, к сожалению, наша страна по-прежнему завязана на приток нефтедолларов, и ситуация будет зависеть от цен на мировых рынках. Если цена на нефть останется на нынешнем уровне, то могу предположить, что в ближайшие годы сохранятся показатели ежегодного ввода жилья на уровне 2-2,5 миллионов квадратных метров. Это близко к точке равновесия на рынке жилья.

С коммерческой недвижимостью – в первую очередь с бизнес-центрами – ситуация сложнее и будет зависеть от того, насколько обеснованы амбиции Санкт-Петербурга в позиционировании себя как международного делового центра. Сейчас у нас есть все предпосылки для того, чтобы со временем этот сектор недвижимости продолжил развитие.

– Вы согласны, что медленнее всего будет восстанавливаться земельный рынок?

– Да. Время ленд-лордов ушло в прошлое, и, судя по всему, очень надолго. Земельный рынок действительно был перегрет. Ситуация, при которой больше тысячи долларов в стоимости квадратного метра жилья составляет стоимость земли, – нездоровая ситуация. Сейчас земля подешевела, и рынок нового жилья от этого только выиграет. Конечно, город в последние годы тоже выступал в качестве ленд-лорда и потерял часть своих доходов, но он укрепит свои стратегически важные позиции. Город должен зарабатывать не на продаже своих активов, а за счет собираемых налогов и создания комфортных условия для развития бизнеса.



Максим Соколов: «Рынку нужна точка отсчета, а дальше он сам отрегулирует ситуацию путем баланса спроса и предложения»

На первый план сегодня выходят проекты с объемом вложений 30-50 миллионов долларов

круглый стол

Гостиничный пейзаж

Сегодня в Санкт-Петербурге 92 гостиницы класса 3, 4 и 5 звезд.

За первые месяцы кризисного 2009 года в городе открылся лишь один новый отель на 27 мест. Каковы перспективы этого сложного, сезонного рынка? В канун наступления белых ночей «Строительный Еженедельник» интересуется мнением экспертов.

Константин Черемных

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

– В период кризиса гостиничный девелопмент оказался в столь же тяжелом положении, что и весь рынок недвижимости. Что происходит сегодня с новыми гостиничными объектами, ввод которых намечался на 2009 и 2010 годы? Какие из них имеют шансы на реализацию?

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:

– Мы недавно осмотрели строящиеся гостиничные объекты в Санкт-Петербурге (они сосредоточены в основном в Центральном и Адмиралтейском районах) и в наиболее привлекательных для туризма пригородах – Пушкине, Петродворце, Сестрорецке. По нашим данным, активное строительство ведется на 18 из 38 объектов. Как правило, это объекты в стадии завершения. Проекты, находящиеся на ранних этапах строительства, на 75 процентов заморожены.

Наиболее динамично реализуются проекты гостиниц класса 3 звезды (между тем в числе объектов, ввод которых планировался в 2009-2010 годах, преобладает класс 4 звезды). Все восемь объектов, ввод которых рассчитан на 2009 год, активно достраиваются. Если здесь будет задержка, то не более чем на квартал. С проектами 2010 года ситуация существенно хуже, особенно в четырехзвездочном сегменте.

Евгения Васильева, руководитель отдела консалтинга Astera St. Petersburg:

– Объекты, находящиеся в высокой степени готовности, замораживать невыгодно. В случае завершения они будут давать хоть какую-то прибыль, в противном случае потребуются дополнительные инвестиции.

Олег Громков, руководитель группы исследований Knight Frank St. Petersburg:

– По нашим данным, в I квартале 2009 года были заморожены три проекта пятизвездочных гостиниц: Starwood Sheraton на Пулковском шоссе, Domina Prestige на Большой Морской, 54 и проект ЛСР на Невском проспекте, 1. Мы предполагаем, что реализация проектов четырех- и пятизвездочных отелей бу-

дет преимущественно отложена – в особенности в случаях, когда они далеки до завершения. Исключением могут быть проекты на главных улицах центра, где строительство будет подгонять город. Между тем на отели трехзвездочного класса спрос сохраняется.

Блэйк Андерсон-Бунтз, генеральный директор Hospitality Management, председатель Комитета по гостиничной недвижимости Гильдии управляющих и девелоперов:

– Сдвиг в сторону трехзвездочных отелей действительно налицо. Мне представляется, что в связи с этим инвесторов и западных операторов могут заинтересовать проекты реконструкции гостиниц постройки 1970-х годов с хорошей локацией – таких как «Русь» и «Санкт-Петербург» – в отели, соответствующие требованиям европейского трехзвездочного класса.

Наталья Бурковская:

– Какие факторы преимущественно служат причиной замораживания гостиничных объектов?

Зоя Захарова:

– В первую очередь – отсутствие кредитных ресурсов у инвесторов. Это в особенности касается отечественных компаний.

Блэйк Андерсон-Бунтз:

– Кстати, некоторые специалисты считают, что большая часть инвестиций в петербургский гостиничный бизнес имеет российское происхождение.

Евгения Васильева:

– Одной из причин замораживания объектов на ранних стадиях является отсутствие гостиничного оператора. Фактически без договора с оператором начинать проект сегодня бессмысленно.

Наталья Бурковская:

– Как ведут себя инвесторы, располагающие достаточными средствами для вложения в гостиничный бизнес?

Олег Громков:

– Сейчас – выжидают. Стремятся не прогадать с моментом выхода на рынок.

Евгения Васильева:

– Инвесторы ждут, когда рынок достигнет пресловутого «дна», когда можно будет купить объекты по наиболее низкой цене. Самыми привлекательными для приобретения сейчас являются функционирующие отели.

Блэйк Андерсон-Бунтз:

– Я встречался с российскими инвесторами, желающими строить здесь гостиницы. Есть много денег, есть намерения. Другое дело, что проекты часто никуда не годны. Российские инвесторы и застройщики плохо понимают специфику гостиничного бизнеса высокого класса. В этом отношении им следует учиться у западных специалистов.

Наталья Бурковская:

– Уходят ли из Санкт-Петербурга зарубежные операторы гостиничного бизнеса?

Евгения Васильева:

– Ни один из зарубежных операторов об уходе из города пока не заявил. Многие работают у нас годами, их бренды популярны, сложилась стабильная клиентура. Однако переговоры с ними о новых проектах сейчас затягиваются на месяцы.

Зоя Захарова:

– Проблемы у владельцев с операторами возникают на приостановленных пятизвездочных объектах. В ряде случаев возможно изменение позиционирования проекта.

Олег Громков:

– Некоторые зарубежные операторы до кризиса собирались выйти на наш рынок, но затем были вынуждены отказаться или отложить реализацию своих намерений. Что касается ухода с рынка, то операторы вряд ли будут сегодня расширять такие планы.

Блэйк Андерсон-Бунтз:

– Зарубежных операторов интересуют отели с номерным фондом более 200 мест. Для выхода нового оператора на рынок необходимо как наличие таких проектов, так и адаптация в незнакомой обстановке, которая занимает не менее 2 лет – не только в России.

Анастасия Негребецкая, ведущий эксперт-аналитик GVA Sawyer:

– Наши партнеры, британская компания Rocco Forte Hotels, не отказались от развития сети трехзвездочных отелей под брендом City Lights в нескольких городах России. Предпринято как новое строительство, так и реконструкция – в том числе объектов советской постройки. В Петербурге проект пока только в планах. Найти хорошее пятно для отеля сегодня сложно.

Наталья Бурковская:

– Если расположение является эксклюзивным, продолжает ли проект

интересовать операторов в период кризиса?

Олег Громков:

– Несомненно. Так, проектом нового отеля в составе комплекса «Набережная Европы» интересуются сразу несколько операторов – Hyatt, Ruffles, Grand Orient. Однако преимуществами здесь являются не только видовые характеристики, но и наличие гарантий со стороны инвестора – ВТБ, а также заинтересованность города в развитии проекта. Другой пример востребованного проекта высокой «звездности» – Four Seasons на Вознесенском проспекте, где в наличии те же составляющие.

Наталья Бурковская:

– Как приспосабливаются к снижению спроса владельцы и операторы отелей в сегменте 5 звезд?

Олег Громков:

– Снижают цены. Закрывают часть элитного номерного фонда, сокращая операционные издержки. Иногда, как в «Гранд Отель Европа», перерыв в их заполнении используется для реконструкции.

Блэйк Андерсон-Бунтз:

– Все стараются экономить на расходах. Однако выживание бизнеса прежде всего зависит от качества управления. Именно сейчас мы увидим, кто управляет хорошо, а кто нет.

Наталья Бурковская:

– Какова ситуация в гостиничной недвижимости, созданной в составе многофункциональных комплексов?

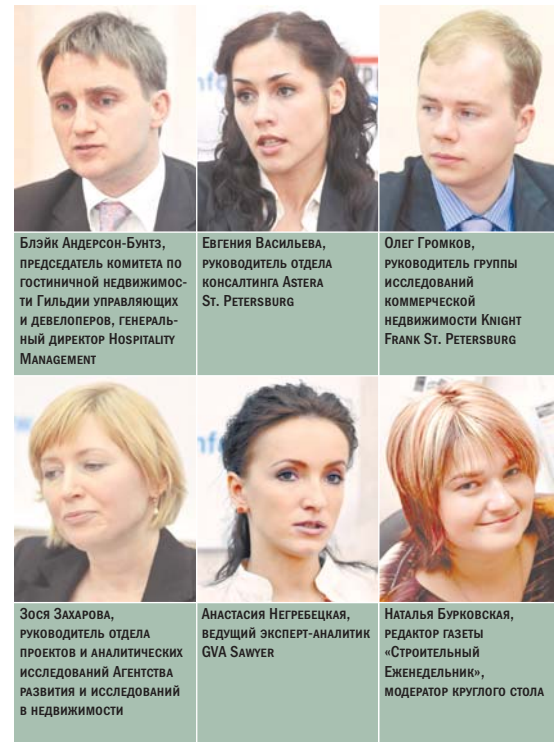
Олег Громков:

– В тех случаях, когда эта недвижимость была рассчитана на заполнение за счет бизнес-потоков, создаваемых основной офисной функцией, – ситуация сложная. По нашим оценкам, многие многофункциональные комплексы в периферийных районах будут заморожены на несколько лет.

Евгения Васильева:

– В действующих МФК, особенно с хорошей локацией, гостиничный сектор, по нашим данным, выручает владельцев, поскольку дает сейчас более стабильный доход, чем офисы. Мы считаем, что проекты многофункциональных комплексов в таких районах развития, как «Морской фасад» и «Балтийская жемчужина», остаются перспективными. После выхода из

участники



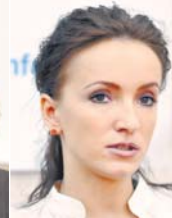
Блэйк Андерсон-Бунтз, председатель комитета по гостиничной недвижимости Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор Hospitality Management

Евгения Васильева, руководитель отдела консалтинга Astera St. Petersburg

Олег Громков, руководитель группы исследований коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg



Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований Агентства развития и исследований в недвижимости



Анастасия Негребецкая, ведущий эксперт-аналитик GVA Sawyer



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

кризиса эта ниша будет весьма востребована.

Наталья Бурковская:

– Что вы ожидаете от летнего сезона? Насколько меньше будет спрос на гостиницы по сравнению с предыдущими годами?

Евгения Васильева:

– По нашим оценкам, спрос может быть на 20 процентов ниже, чем в прошлом году. Надо сказать, что некоторые операторы недооценивают масштаб спада. Впрочем, сезон только начинается. В летний период, во всяком случае, иностранные операторы от нас уходить не будут – в этом нет смысла. Привлекательность российских городов снизилась на фоне роста интереса туристов к Западной Европе – в том числе и потому, что там (в частности, в Германии) введены высококласные гостиничные объекты.

Блэйк Андерсон-Бунтз:

– По данным международного агентства STR Global, в Германии цены на гостиницы и их заполняемость в течение марта возросли соответственно на 0,7 и 6 процентов. В России произошло падение этих показателей на 8,8 и 25,7 процентов. Более значительное падение в Европе – только в Испании. Динамика спроса на гостиничные услуги хорошо отражает влияние кризиса на экономику страны. Впрочем, статистика не полностью отражает ситуацию на гостиничном рынке Санкт-Петербурга. В данные мировых агентств не включаются двух-трехзвездочные отели. Между тем здесь вероятен рост спроса, в особенности среди российских туристов.

Олег Громков:

– Туристы из России и стран СНГ на фоне кризиса предпочитают также мини-отели и частный сектор. Мини-отели и апартаменты на Невском проспекте востребованы и деловым туризмом. Предложение апартаментов, кстати, се-

годня возросло. Что касается прогнозов на сезон, то первые выводы мы сможем сделать в конце июня – это время наплыва туристов на белые ночи.

Наталья Бурковская:

– Как Петербургу повысить привлекательность для иностранных туристов?

Блэйк Андерсон-Бунтз:

– У Санкт-Петербурга огромный потенциал для развития отелей. Уникальность города и его архитектурных ансамблей создает огромный потенциал для туризма, а экономическое значение региона делает его центром притяжения деловых людей.

Чтобы реализовать этот потенциал более эффективно, нужно активно развивать транспортную инфраструктуру – в первую очередь зону аэропорта. Важно завершить такие объекты, как КАД и ЗСД. Развитие инфраструктуры повысит привлекательность транспортных узлов и периферийных районов города для гостиничного бизнеса.

Кроме того, необходимо развивать маркетинг города, причем и на внутреннем рынке в том числе. Иностранец, планирующий поездку в Россию, должен иметь возможность узнать, в каких отелях есть свободные места. Владельцам российских гостиничных сетей следует развивать современные информационные ресурсы, предоставляющие потенциальным гостям оперативную информацию, в том числе через сеть Интернет. Эта тенденция уже развивается.

Российским менеджерам следует учиться гибко регулировать ценовую политику. Кроме того, следует развивать такие виды туризма, которые не зависят от сезонности и турпотоков. По нашим данным, в Петербурге возрастает спрос на отели с возможностями для конгрессного туризма. Здесь проходит множество международных форумов. Это обстоятельство, на мой взгляд, должно учитываться девелоперами.



практика



ВАШ ДОГОВОР НЕ ЗАКЛЮЧЕН

Подготовлено по материалам коллегии адвокатов «Серебряный Век»

В № 17/18 мы начали разговор о судебной практике по договорам подряда, в том числе о том, как государство и коммерческие организации в ряде случаев не стали платить за выполненные работы. Сегодня мы продолжаем тему.

Согласно статье 740 ГК, подрядчик по договору обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить объект либо выполнить работы. Срок является существенным условием, и если это условие отсутствует, то договор считается незаключенным. Именно на этом основании суд отказал в удовлетворении иска генподрядчика о взыскании с заказчика установленных договором пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ. Поскольку в договоре не было условия о сроке работ, у заказчика не возникло обязательства по передаче документации. О каких пенях может идти речь?

В то же время отсутствие утвержденной технической документации тоже не является основанием для признания договора незаключенным. И хотя согласно статье 742 ГК подрядчик обязан выполнить работы согласно технической документации (определяющей объем, содержание работ и т. д.), в процессе рассмотрения одного из дел суд не согласился с доводом ответчика о том, что в связи с отсутствием технической документации договор следует считать незаключенным. Дело в том, что до заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом строения, возводимого подрядчиком. Это свидетельствует, что сторонами фактически был определен предмет договора. У сторон не возникло разногласий по этому предмету договора, и они сочли возможным приступить к его исполнению. Результат работ был принят заказчиком по акту. Все законно!

Вернемся еще раз к вопросу оплаты. Заказчик по договору обязан создать подрядчику условия для выполнения работ, принять результат и уплатить обусловленную цену. При этом признание договора подряда недействительной сделкой не является основанием для отказа от оплаты работ. Один из таких договоров был признан в судебном порядке ничтожной сделкой. В соответствии со статьей 167 ГК РФ, при признании сделки недействительной стороны обязаны возратить друг другу все полученное по сделке или возместить стоимость. И хотя возврат выполненных работ и использованных материалов был невозможен, суд выяснил, что заказчик подписал акт о приемке работ, что свидетельствует о «потребительской ценности для него этих работ и желании ими воспользоваться». Поэтому исковое требование о взыскании с заказчика стоимости работ было удовлетворено.

Кроме того, если договор подряда был заключен неуполномоченным лицом, но впоследствии был одобрен заказчиком, расчеты по такому договору также должны быть произведены в полном объеме. Причем об одобрении сделки заказчиком могут свидетельствовать такие обстоятельства: в период строительства производились промежуточные платежи, имеются документы за подписью руководителя предприятия, в которых обсуждаются особенности производства отдельных видов работ, и т. д. Продолжение темы – в следующих номерах.

перспективы

Каждый сам за себя

Михаил Журавлев

Слияние риэлторов почти так же бессмысленно, как и поглощение, – такой вывод сделали участники круглого стола, посвященного вопросу слияний и поглощений на рынке недвижимости Петербурга.

Обычно кризис провоцирует острый рост числа сделок на рынке слияний и поглощений – ведь ослабленных трудными временами коллегами или конкурентами куда проще «съесть» более сильным игроком. Однако риэлторская деятельность, в силу ее специфики, оказывается исключением из этой, казалось бы – бесспорной, аксиомы.

Как отметил генеральный директор агентства недвижимости «Динас» Юрий Сергеев, в отличие от промышленных предприятий современный риэлтор практически не располагает значительными материальными активами в виде дорогостоящего оборудования, огромных зданий цехов и участков земли, которые обычно и являются объектом интереса. По его словам, сегодня покупать агентство недвижимости – это фактически «покупать людей».

Высокая волатильность риэлторских кадров подтверждается статистикой, которую привел генеральный директор корпорации «Авекс» Владимир Гаврильчук. По его данным, до 50% агент-

ских кадров поглощаемой компанией увольняется немедленно после совершения сделки, еще половина из оставшихся агентов уходит в течение года.

Генеральный директор АРИН Андрей Тетыш отметил, что еще одним потенциальным объектом интереса могут являться информационно-аналитические ресурсы риэлтора (в первую очередь – база данных постоянных клиентов). Однако в период кризиса, когда рынок лишь незначительно отошел от полного ступора конца 2008 года и остается «очень вялым», этот актив весьма теряет в цене.

Сегодня многие небольшие агентства недвижимости месяцами не проводят сделок, некоторых из них выручают лишь собственные, а не арендованные помещения. Возможно, многие из них (говорят, в Москве ожидается – до 60%) в перспективе навсегда уйдут с рынка.

Участники «круглого стола» уверены, что в Петербурге произойдут частные перемены внутри давно сложившихся секторов, и не видят никаких оснований для существенного передела рынка. Около полтора десятков крупных агентств недвижимости города не только не стремятся поглотить ослабленных кризисом конкурентов, но и, как сообщил Владимир Гаврильчук, вовсе «не спешат соглашаться» с предложениями компаний, которые и сами рады бы присоединиться к более сильному коллеге.

Андрей Тетыш отметил, что структура петербургского рынка недвижимости сформировалась еще с десяток лет назад и оказалась настолько стабильной, что на нее практически не повлиял предыдущий кризис. По его мнению, и сегодня она остается вполне адекватной сложившейся ситуации.

Юрий Сергеев, хотя и оговорился, что ничего невозможного на свете не бывает, тем не менее практически исключил вероятность банкротства крупного риэлторского бизнеса в Петербурге.

Генеральный директор РА ООО «ИМКА-Медиа» Татьяна Казакова уверена, что имеет смысл взаимодополняющее слияние, направленное на результирующую диверсификацию деятельности. Например, слияние агентства недвижимости и рекламного агентства, но в нынешних условиях и такое слияние вряд ли окажется эффективным, так как рекламные бюджеты практически обнулены.



Цитата

Татьяна Казакова:

– Слияние или поглощение однородных субъектов риэлторского бизнеса не имеет практического смысла, а лишь добавляет проблем самому инициатору сделки.



ритейл

СТРИТ-РИТЕЙЛ: ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Дмитрий Мальшев

Арендные ставки на встроенные коммерческие помещения с начала кризиса упали на 25-40%. Сейчас условия на этом рынке диктует арендатор.

Ассоциация риэлторов СПб и ЛО провела круглый стол на тему: «Стрит-ритейл: итоги кризиса и перспективы на будущее», где эксперты оценили состояние дел и перспективы направления. Сегодня на рынке наблюдается ситуация, которой не было с 2000 года, – свободные помещения на главных торговых коридорах: Невском проспекте, Московском проспекте и Большом проспекте П. С. По данным исполнитель-

ного директора Praktis BV Юлии Готовской, пустые коммерческие площади – следствие снижения торгового оборота у ритейлеров, составивший у высокого ценового сегмента до 50%, у нижнего – до 30%. В основном из рядов арендаторов ушли банки и магазины одежды, зато активно стала развиваться сфера услуг.

Большинство запросов поступает на помещения до 150 кв. м. Директор АН «Олимп 2000» Людмила Прямыцкая отметила, что спросом пользуются площади 50-100 кв. м. Основная тенденция в стрит-ритейле – миграция арендаторов из центра в спальные районы. Начальник отдела коммерческой недвижимости АН «Невский Альянс» Алла Янет отмети-

ла, что в удалении от центра города снижение арендных ставок было меньшим, чем в центре, так как изначально они не были завышены. Высокая стоимость аренды площадей в торговых комплексах приводит к тому, что, например, на первом этаже комплекса «Купеческий двор» у метро «Пионерская» много свободных площадей, на которые нет спроса.

Стоимость продажи встроенных помещений в спальных районах составляет 70-80 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом на «золотой миле» Невского проспекта от площади Восстания до Дворцовой площади даже в кризис собственники не продают встроенные помещения, предпочитая сдавать их по текущим ставкам аренды.

Направление, которое активно развивается, – магазины «шаговой доступности». По мнению Максима Чернова, генерального директора АН «Авекс – Московский», такие площади всегда будут приносить прибыль, так как они подходят для сферы услуг, которыми пользуются жители этого дома. Изменилась схема оплаты риэлторских услуг – с агентством рассчитывается собственник помещения. Собственники заключают с арендодателями договоры на длительные сроки – до 5-7 лет. При этом значительно увеличился срок экспозиции объектов. Если договор заключается, то процесс его согласования занимает менее месяца, по сравнению с 3-6 месяцами в докризисный период. Арендаторы ведут себя увереннее, во время переговоров добиваются дополнительной скидки до 15-20%.



Серебряный ВЕК
Коллегия адвокатов

АНТИКРИЗИСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Круглов Марат, 955-71-92

РЕКЛАМА

10 июня 2009 года **Круглый стол**
Малозэтажное строительство: прогнозы и перспективы

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Для участия в круглом столе приглашаются руководители и специалисты – представители компаний-девелоперов, застройщиков малозэтажного жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти, риэлторы, аналитики рынка, представители властных структур города и области.

Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 10 июня 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» 15 июня 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:

- Тенденции и перспективы развития рынка малозэтажного строительства.
- Динамика изменения цен на землю.
- Краткосрочные (лето-осень) и долгосрочные (ближайшие несколько лет) прогнозы развития рынка.
- Кредитование строительных компаний и частных лиц (ипотека).
- Проблемы при инженерной подготовке участка.
- Малозатка как эффективный инструмент для инвестиций.

торги

«НиК» планирует переезд

ЗАО «НиК» купило участок и здание во Фрунзенском районе по начальной цене 7,5 млн рублей. Здесь компания планирует строительство бизнес-центра. По оценкам экспертов, строительство обойдется компании как минимум в 4,5 млн USD.

Надежда Мерзлякова

Фонд имущества Петербурга продал ЗАО «НиК» участок площадью 1047 кв. м и здание площадью 580,9 кв. м, расположенные на Волковском проспекте, 10, лит. А. Территория находится в общественно-деловой зоне «Д».

Как сообщил представитель компании-победителя, ЗАО «НиК» впервые принимает участие в торгах Фонда имущества. ЗАО намерено осуществить снос объекта и в течение 3,5 лет построить на указанной территории бизнес-центр общей площадью 3 тыс. кв. м. Часть нового офисного центра компания планирует использовать для собственных нужд, остальные площади – сдавать в аренду. Класс объекта и стоимость строительства в «НиК» не уточняют.

«На проданном участке может быть построен бизнес-центр класса В, поскольку район, в котором планируется разместить объект, характеризуется как индустриальный, – уверена старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований компании Jones Lang LaSalle Вероника Лежнева. – Предложение офисных площадей во Фрунзенском районе сегодня ограничено – из общего объема качественных площадей в Петербурге на него приходится около 2 процентов. При этом объектов класса А в этом районе нет, а уровень арендных ставок для офисов класса В ниже среднегогородского и варьируются в диапазоне 700-900 рублей за квадратный метр в месяц, включая операционные расходы». По данным эксперта, в настоящий момент количество невостребованных офисных площадей



В строительство бизнес-центра в индустриальном Фрунзенском районе будет вложено порядка 4,5 млн USD

на рынке продолжает расти. Во Фрунзенском районе объем свободных площадей превышает среднегогородской и составляет 20%.

По словам директора по развитию компании Praktis Consulting & Brokerage Сергея Федорова, оценить востребованность объекта в настоящий момент так же сложно, как предсказать ситуацию на рынке через 3 года. «Офисные площади во Фрунзенском районе не пользуются популярностью. Кроме того, в целом спрос на аренду деловой недвижимости в Петербурге до конца 2009 года будет снижаться. На сегодняшний момент арендные ставки в бизнес-центрах класса В во Фрунзенском районе составляют порядка 800-1000 рублей

в месяц за квадратный метр», – рассказывает Сергей Федоров. Стоимость строительно-монтажных работ без подключения к энергоресурсам эксперт оценивает в 4,5 млн USD, отмечая, что наиболее эффективной стратегией с точки зрения окупаемости вложений является продажа объекта целиком отдельному бизнесу. «Спрос со стороны компаний, ищущих небольшие офисные здания для собственного размещения, на рынке есть», – констатирует аналитик.

Комментируя стоимость приобретения, эксперты сходятся во мнении, что в ситуации, когда на рынке нет устойчивых цен, каждая новая сделка отображает текущие ожидания продавцов и покупателей.

короткой строкой



Петербург 1 июля 2009 года продаст право аренды двух земельных участков на Крестовском острове. По информации Фонда имущества Петербурга, оба участка находятся на территории объекта культурного наследия регионального значения «Приморский парк Победы» и предоставляются в аренду под строительство спортивных комплексов. Стоимость аренды участка площадью 9325 кв. м, расположенного на Южной дороге, 25, лит. Б, – 10,7 млн рублей. Земля предоставляется для размещения гимнастического комплекса. Победитель торгов обязуется возвести спортивный объект на указанной территории за 2 года со дня подписания договора.

Стоимость аренды участка 14 060 кв. м, расположенного северо-восточнее дома 25, лит. Б, по Южной дороге, – 23,6 млн рублей. Объект предоставляется в аренду для строительства ледового комплекса для занятий шорт-треком и керлингом.

По словам заместителя начальника отдела подготовки инвестиционных проектов и обеспечения имущественных сделок Софьи Альпериной, в настоящий момент к торгам готовится еще один участок в Приморском парке Победы. Право аренды на него планируется продать инвестору в целях строительства спортивного сооружения для проведения соревнований по бадминтону. Площадь объекта и его начальная цена пока не уточняются.

Напомним, что в конце прошлого года петербургская некоммерческая организация «Баскетбольный фонд поддержки и развития баскетбольного клуба «Спартак» получило право аренды участка площадью 12 975 кв. м в Приморском парке Победы под строительство спортивного баскетбольного комплекса. Аренда участка на весь срок возведения объекта была продана по начальной цене 55 млн рублей. Строительство объекта должно быть завершено в течение 30 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.



Фонд имущества Петербурга продаст 1 июля 2009 года право аренды участков под строительство жилья в Красносельском районе. Как сообщают в пресс-службе фонда, начальная стоимость участков 7 и 18 на Ленинском проспекте, северо-западнее пересечения с улицей Доблести, составляет 235 млн рублей. Участок 7, площадью 29 356 кв. м, предназначен для строительства жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания. Участок 18, площадью 2853 кв. м, – для строительства полуподземного паркинга вместимостью не менее 130 машиномест.



Начальная цена зданий ГУП «Главснаб» в поселке Металлострой снижена в шесть раз до 20,06 млн рублей. Как сообщили в пресс-службе Фонда имущества, торги по продаже единым лотом зданий, закрепленных на праве хозяйственного ведения за ГУП «Главснаб», назначены на 10 июня 2009 года. Общая площадь зданий – 6 578,5 кв. м. Производственные мастерские расположены в поселке Металлострой в Северном проезде, 8, лит. В; склады – в Северном проезде, 8, лит. Ф, Т, С, Р, П, О. Здания находятся в удовлетворительном состоянии и могут быть по усмотрению инвестора использованы под производственно-складские помещения с включением офисной функции или снесены. Участок расположен в производственно-деловой зоне. Стоимость лота существенно снижена. На торгах 15 апреля 2009 года объект выставлялся по цене 124 268 160 рублей.



Первый аукцион по продаже имущества государственных унитарных предприятий состоялся 9 октября 2008 года. В ходе торгов был реализован комплекс построек (бывшие трамвайные мастерские) на улице Ватутина, 15. Здания были закреплены на праве хозяйственного ведения за ГУП «Горэлектротранс». Общая площадь зданий – более 1500 кв. м. Цена продажи – 45,1 млн рублей. Петербург продаст участок и здания в Петроградском районе под строительство гостиницы за 463 млн рублей. Как сообщает пресс-служба фонда, участок и объекты, расположенные на Сытинской улице, 9-11, будут проданы 18 ноября 2009 года. Согласно инвестиционному договору здание необходимо снести, а на освобожденном участке построить гостиницу. Данная территория находится в зоне общественно-деловой застройки. Общая площадь участка – 6013 кв. м, зданий – 5500 кв. м. Срок реализации проекта составляет 5 лет. Помимо цены продажи покупатель обязан компенсировать затраты Фонда имущества на высвобождение нежилых помещений в размере 30 489 500 рублей.

официальная публикация



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 137 от 26.05.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, севернее Муринского ручья, кв. 47, между домами 33-1 и 35-1 по ул. Ушинского (южнее дома 35, корп. 1, лит. А, по ул. Ушинского)

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 «Фирма «ЛЭК ИСТЕЙТ» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 244 от 21.05.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями – до 31 декабря 2009 г.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 138 от 26.05.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, Северный пр., участок 1 (восточнее дома 73, корп. 1, по Северному пр.) (квартал 11, Гражданский пр., корп. 46, 55)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным

постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Балтийская корпорация» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 244 от 21.05.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями для учреждений обслуживания и встроенно-пристроенной автостоянкой – до 11 декабря 2009 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 139 от 26.05.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Репино, севернее пансионата «Заря» – участок 1 (Зеленогорское шоссе (юго-восточнее пересечения с Луговой ул.)), севернее пансионата «Заря» – участок 2 (Зеленогорское шоссе (западнее дома 6А, лит. А, по Зеленогорскому 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 закрытого акционерного общества «Интеринвест» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 244 от 21 мая 2009 г., продлить срок реализации

инвестиционного проекта – строительство малоэтажного жилого комплекса – до 07 августа 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. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 140 от 26.05.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Горохов пер., участок 1 (южнее дома 89, лит. А, по ул. Савушкина)

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 «АНТАРЕС» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 244 от 21.05.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство распределительной трансформаторной подстанции – до 15 февраля 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. Семеновко



дежурный по ситуации

Павел Созинов: Российская гильдия риэлторов должна соблюдать интересы регионов

В сложившейся кризисной ситуации структура управления Российской гильдии риэлторов (РГР) нуждается в серьезном реформировании. Роль региональных объединений в руководящих органах должна быть усилена, считает кандидат на должность президент-электа РГР, вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Павел Созинов.

Беседовала Дарья Литвинова

– Павел Борисович, до дня выборов президент-электа РГР, то есть фактически будущего президента гильдии, осталось совсем немного времени. Вы успели посетить более десяти регионов, где встречались с риэлторами. Эти встречи изменили ваши убеждения?

– Постоянное общение с профессионалами рынка недвижимости и принятые мною в связи с выборами поездки по стране сильно повлияли на мое нынешнее понимание ситуации, но в корне не изменили его. Я остаюсь приверженцем выбранной линии – ориентации на региональные сообщества и на их роль в управлении РГР. Уверен, что гильдия развивается в регионах, и только ориентируясь на практике на запросы региональных объединений и региональных риэлторов, мы сможем продвинуться вперед.

К очередному съезду мы подходим в сложных условиях. Кризис обострил противоречия, годами накапливавшиеся в нашем бизнес-сообществе, выявил наиболее уязвимые места и позиции. Количество членов гильдии, имеющих право голосовать, то есть фактическая численность, за год уменьшилось в 2,5 раза. Многие профессиональные региональные объединения практически полностью устранились от участия в деятельности РГР и перестали посещать профессиональные мероприятия гильдии. Во многом – это последствия кризиса экономики и отрасли в целом, отчасти – это последствия внутренних противоречий в сообществе.

– Вы считаете, риэлторское сообщество готово к предлагаемым переменам?

– Наше бизнес-сообщество в целом оказалось готово к переменам и воспринимает их как необходимый шаг. Что тревожит? Неготовность руководства РГР к решительным и осозанным действиям. Лидеры многих крупнейших, но отдаленных регионов твердо стоят на земле, четче понимают проблемы рынка и проблемы конкретных компаний, чем их столичные коллеги. Почему же тогда представительство Москвы в органах управления РГР в несколько раз превышает представительство любого другого региона, причем зачастую обладающего более развитой инфраструктурой рынка? Почему нет альтернативных выборов руководителей всех ветвей власти гильдии – правления, комитетов? Более того, предложен новый проект Устава РГР, в котором, наконец, члены правления обозначили свое видение системы управления: «Правление является коллегиальным органом оперативного управления Гильдии» (проект Устава, пункт 6.5.1). При этом нет нового проекта Положения о правлении, кто и как будет его формировать – неясно. Собственно пункт 6.5.3 проекта Устава разясняет некоторые темные места: «...к компетенции Правления относятся: обеспечение подготовки и принятия решений по вопросам деятельности Гильдии; обеспечение реализации решений Президента, Правления Гильдии; координация деятельности комитетов, советов, комиссий и других ор-

ганов Гильдии». Что ж, по-моему, все вопросы излишни. Правление приобретает всю компетенцию и все механизмы органа управления. Президент, напротив, становится в этих условиях представительской, «кукольной» фигурой, практически лишенной полномочий. Считаю, что предложенный проект Устава – несвоевременный и требует основательной доработки. Пока нет четкой стратегии и тактики развития бизнес-сообщества, все разговоры об изменении нормативных документов РГР – излишни. Сегодня нет оснований для усиления роли правления. Более того, его компетенция вызывает ряд вопросов.

– Предвыборный марафон, кажется, впервые в истории РГР стартовал в такой жесткой конфронтационной манере?

– К сожалению, работа сторонников моего оппонента с самого начала предвыборной кампании отличалась крайней неразборчивостью в средствах и изобиловала прямыми фальсификациями, элементами черного пиара, клеветой и аппаратными интригами. Приходится констатировать, что, каков бы ни был исход выборов, узкий круг лиц в руководстве РГР воспользуется всеми средствами для сохранения статус-кво.

– В чем суть предлагаемой вами системы управления РГР?

– Органы управления РГР – это президент, национальный совет, правление, комитеты и исполнительная дирекция. В принципе – это типичная система управления любого некоммерческого партнерства. Но давайте разберемся, как формируется национальный совет РГР – наиболее представительный орган управления РГР после Съезда. В состав гильдии входит около 60 территориальных союзов, каждый из которых, естественно, должен иметь свое представительство в национальном совете. Однако его треть сегодня составляют представители компаний, входящих в гильдию на основе индивидуального членства и не являющихся членами региональных ассоциаций. Это нонсенс, такую практику необходимо прекращать. Должно быть представительство – исключительно от регионов. Необходимо поддерживать региональные ассоциации.

Структура и функционал правления на сегодня также не очевидны для многих наших коллег. Правление, исходя из нормативных документов РГР, – это совещательный орган при президенте. Оно должно готовить вопросы для заседаний нацсовета, затем представители регионов обсуждают эти предложения и выносят решения. Сегодня всеми вопросами гильдии, по сути, старается заниматься правление, подавляющее большинство в котором составляют наши московские коллеги. Это недопустимо.

Безусловно, и Москва, и Московская область – такие же регионы, как и все остальные. Я за то, чтобы все регионы были равны. Чтобы представительские квоты регионов во всех органах управления РГР соответствовали тому членскому составу региональных объединений, который существует на сегодняшний день.

Я против того, чтобы в правлении из года в год были одни и те же известные лица. Одни и те же – в комитетах, в нацсовете, в правлении, в руководстве исполнительской дирекции. Но у нас есть и другие руководители в регионах, в том числе и в Москве, которым надо дать дорогу.

– Вы уже говорили, что выступаете против индивидуального членства. Как решить этот вопрос, не задев персоналий?

– Я никого задевать не собираюсь. Я хочу задать простой вопрос. Почему индивидуальные члены имеют преференции по отношению к компаниям – членам региональных



Павел Созинов: «Один, даже президент, – в поле не воин»

сообществ? Мне говорят, что среди них немало заслуженных людей, они создавали гильдию и тому подобное. На мой взгляд, это отсылка к институту почетных членов, но не более того. Нужно уважать региональные объединения и укреплять их заслуженными людьми. Если нет регионального объединения по месту «прописки» – пусть компании входят в ближайшие территориальные сообщества. Есть желание обособиться от регионов – пусть создадут свое объединение и вступят в РГР как межрегиональное сообщество. Но только представительство в нацсовете будут не все и не через одного, как сложилось у нас, а лишь одним голосом – как другие регионы.

– Вы предлагаете в структуре управления усилить роль президента?

– Если мы выбираем президента, то он должен управлять гильдией. С нашими оппонентами у нас сейчас идет спор: что есть демократический путь управления РГР? На мой взгляд, демократический путь – не тот, когда президент всего лишь один из членов правления. Президент, который избран высшим органом, съездом РГР, – это не только представительская фигура. Президент управляет. В противном случае – непонятно, зачем нам такой президент?

– Как вы оцениваете современное состояние региональной политики РГР?

– РГР – объединение, сложное, многополярное. Но при этом вынужден констатировать, что риэлторы регионов попросту «варятся в собственном соку». Действительно, Москва далеко, и у нее свои задачи. В то же время за пределами Садового кольца тоже есть свои проблемы. И регионы разрабатывают собственные антикризисные стратегии, предлагают такие универсальные программы, как, например, «Пять стратегий». Эту программу сформулировало НП «РГР. Пермский край». Она может быть внедрена с учетом местной специфики и в других субъектах.

– Что бы вы хотели отметить, говоря о вашей программе развития РГР?

– Понимаю, что реформа системы управления и верстка новых планов и задач требуют сплоченного коллектива единомышленников и времени. Я уже говорил, что один, даже президент, – в поле не воин. Если региональные лидеры найдут в себе силы в сложных кризисных условиях уделять работе в гильдии время, то задача по обновлению гильдии будет выполнена, и РГР войдет в посткризисный период с новыми идеями и задачами. Гильдии уже 15 лет – это достаточный возраст, чтобы оценить пройденный путь и задуматься о том, что следует делать в следующие 15 лет. У меня часто спрашивают – сколько лет потребуется на реформирование системы управления РГР? Думаю – год-два-три... А на подготовку и принятие закона о брокерской деятельности на рынке недвижимости? Думаю – лет пять-семь. Нужно быть реалистами и ставить только те практические задачи, которые можно решить в разумные сроки.

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ



спорт



Намеченное выполняют

Ирина Барчук

Компания «Межрегионгаз» – одна из дочерних структур Газпрома – готова выполнить обещание, данное городу, и построить четыре спортивных комплекса в Приморском, Московском и Невском районах в III квартале 2009 года.

Однако по-прежнему не готова градостроительная документация, в соответствии с которой должны возводиться эти объекты. Инвестор и город при реализации социально значимого проекта столкнулись с объективными трудностями, которые знакомы многим петербургским застройщикам.

В 2008 году правительство Санкт-Петербурга и ОАО «Газпром» подписали договор о сотрудничестве, в соответствии с которым ООО «Межрегионгаз» стало инвестором, а ООО «Петербург-регионгаз» – заказчиком-застройщиком при возведении спортивных комплексов в рамках реализации программы «Газпром – детям». Тогда же срок ввода объектов в эксплуатацию был определен III кварталом 2009 года.

В марте-апреле 2008 года инвестор получил четыре пятна для проведения изыскательских работ: более 18 тыс. кв. м юго-восточнее пересечения Богатырского проспекта с Фермским шоссе и более 20 тыс. кв. м юго-восточнее дома 30, лит. А, по Главной улице в Приморском районе, а также более 20 тыс. кв. м северо-западнее дома 5, лит. А, по Московскому шоссе в Московском районе и более 23 тыс. кв. м северо-восточнее пересечения улицы Антонова-Овсенко с Дальневосточным проспектом в Невском



фото: Николай Малышев

В III квартале 2009 года компания «Межрегионгаз» планирует завершить строительство четырех спортивных комплексов

районе. Все проекты поддержал Комитет по физической культуре и спорту, КГА дал заключение о том, что размещение объектов на участках не противоречит функциональному зонированию, установленному Генеральным планом города.

По словам генерального директора ООО «Петербург-регионгаз» Валентина Казаченкова, в настоящее время выполнен весь перечень изыскательских работ по всем участкам застройки, за исключением разработки документации по планировке и проектов межевания территорий. На трех выделенных участках работы производятся сторонними организациями, а по четвертому участку не решен вопрос с КГА по уменьшению площади разработки проекта планировки и межевания.

По данным инвестора, согласование и утверждение градостроительной документации намечено на 30 июня 2009 года. В Приморском районе заказчиком на разработку проектов планировки и межевания является сам инвестор и ЗАО «Мегалит», в Московском районе – ООО «Грама», а в Невском районе – ЗАО «ЮИТ Лентек».

Компания вынуждена выходить на повторные изыскательские работы. Тем временем строительство идет полным ходом. Судя по сведениям, которыми располагает Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, в наибольшей стадии готовности сегодня находится спортивный комплекс, который возводят на Богатырском проспекте. Здесь уже занимаются внутренней отделкой.

короткой строкой

Многофункциональный спортивно-развлекательный и торговый комплекс со встроенной автостоянкой, который ЗАО «Торговый Двор» возводит северо-западнее пересечения Московского шоссе и Дунайского проспекта, может утратить спортивную функцию.

Анализ проектной документации, проведенный Комитетом по физической культуре и спорту, показал, что только 6% от общей площади комплекса занято спортивным объектом (фитнес-центр площадью 4011 кв. м при общей площади здания 66 470 кв. м). Будут измене-

ны сроки окончания строительства объекта. Постановление городского правительства, разрешившее его проектирование и возведение, вышло в августе 2004 года. Однако договор аренды земельного участка компании удалось заключить только в ноябре 2007 года. Много времени ушло на увязку заявки инве-

стора с проектом строительства транспортной развязки на пересечении Дунайского проспекта с Московским шоссе и трассы «Надземного экспресса». Кроме того, на участке к моменту его предоставления компании находились пять краткосрочных арендаторов; выселить некоторых из них пришлось по суду.

сроки

ОПАЗДЫВАЮТ И ИНВЕТОРЫ, И ГОРОД

Распоряжением Комитета по строительству продлеваются сроки окончания работ на следующих объектах:

№ п/п	Название компании	Адрес	Название объекта	Степень готовности	Срок ввода в эксплуатацию
1	ЗАО «Град»	Выборгский район, Большой Сампсониевский пр., 51, лит. А	Жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом	Каркас 95%	31 августа 2010 года
2	ОАО «Соломон»	Выборгский район, юго-западнее дома 8, корп. 2, лит. Б, по ул. Шостаковича	Паркинг	Каркас 90%	7 октября 2009 года
3	Комитет по строительству (вместе с ООО «Зенит-Строй-Инвест»)	Калининский район, ул. Верности, 21, лит. А	Реконструкция и строительство зданий футбольной школы «Смена»	7 объектов в разной степени готовности	9 августа 2010 года
4	ЗАО «ИВИ-93»	Красногвардейский район, Среднеохтинский пр., 4/20	Жилой дом со встроенными помещениями	Каркас 100%	30 июля 2009 года
5	ОАО «ФСК ЕЭС»	Красногвардейский район, юго-восточнее пересечения Анисимовской дороги с пр. Маршала Блюхера	Подстанция «Ржевская»	Каркас 100%	9 декабря 2009 года
6	ЗАО «Окстрой»	Петроградский район, южнее дома 8, лит. А, по Большой Зелениной ул.	Жилой дом со встроенными помещениями	Каркас 100%	30 декабря 2009 года
7	ООО «Агат»	Фрунзенский район, севернее дома 102, лит. А, по Будапештской ул.	Ресторан	Каркас 100%	30 декабря 2009 года

короткой строкой

Ирина Барчук



ООО «Главстрой-СПб» отказалось от идеи возведения нескольких заводов по производству строительных материалов в Колпино. Напомним, полгода назад, в ноябре 2008 года, инвестор получил для проведения изыскательских работ четыре земельных участка общей площадью 600 тыс. кв. м в Ижорских заводах. По словам управляющего директора компании Игоря Евтушевского, теперешнее решение связано «с тяжелой финансово-экономической ситуацией, падением темпов роста строительства нового жилья, уменьшением доступности кредитных ресурсов, снижением общей покупательной способности физических и юридических лиц». Продукция заводов должна была обеспечивать потребности компании при массовом строительстве жилья в Петербурге и Северо-Западном регионе.



ООО «Констант» повторно приступит к проведению изысканий на земельном участке площадью 3034 кв. м, расположенном восточнее дома 29, корп. 1, лит. Б, по проспекту Королева в Приморском районе для строительства торгового комплекса. Инвестор уже разработал градостроительную документацию на территорию квартала, в который входит участок, но не успел ее утвердить в установленный срок.



Продлен срок проведения изыскательских работ ООО «Фаворит», которое планирует построить в Красногвардейском районе, юго-западнее пересечения проспекта Косыгина с улицей Передовиков, торгово-офисный центр. Участок площадью 118 226 кв. м выделен в марте 2008 года взамен стадиона «Турбостроитель», который инвестор передал городу. Компания провела инженерно-экологическое обустройство квартала 1 района Ржев-ка-Пороховые, но задержалась с разработкой градостроительной документации.



ООО «Визит» обратилось в городское правительство за разрешением построить во Фрунзенском районе, северо-восточнее дома 30, лит. А, по Альпийскому переулку, комплекс общественного питания. Площадь земельного участка, который может быть выделен для проведения изыскательских работ, составляет 1,1 тыс. кв. м. Реализацию проекта поддерживает районная администрация, поскольку он «позволит частично устранить имеющийся дефицит подобных объектов во Фрунзенском районе, расширить спектр предоставляемых услуг по обслуживанию населения». Однако в КУГИ считают, что участок должен быть реализован с торгов. Сейчас на нем находится здание автосервиса.



ООО «ИСК «Рант» завершит строительство офисного здания в Выборгском районе, западнее дома 34, лит. А, по Большому Сампсониевскому проспекту в сентябре 2009 года. Реализация проекта началась в марте 2004 года, завершить ее планировалось в декабре 2006-го, затем – в сентябре 2007 года. К сегодняшнему дню здание практически построено, завершаются специальные внутренние и отделочные работы, наполовину выполнено благоустройство территории. Генеральный директор компании г-н Шкрум объясняет задержку отсутствием возможности тепло- и электроснабжения объекта. Инвестор заплатит штраф за несоблюдение сроков строительства.



ООО «Аверс-инвест» отозвало свое решение о строительстве многоярусного паркинга в Приморском районе, северо-восточнее пересечения Коломяжского проспекта с проспектом Королева. Генеральный директор компании г-жа Лемзякова сообщила, что проект остановлен на этапе изыскательских работ «в связи с экономическим кризисом и сложной финансовой обстановкой в строительной сфере». Компания вместе с ООО «Гермес» собирается возвести паркинг по адресу: Коломяжский проспект, 25.



ПРОИЗВОДСТВО



ЗАВОД ПОСТРОЯТ ЧЕРЕЗ ГОД

Ирина Барчук

Компании «Хендэ Мотор Мануфактуринг Рус» повторно выделена для проведения изыскательских работ территория площадью более 200 га на Левашовском шоссе в Сестрорецке для строительства автомобильного завода.

Переговоры между корейским инвестором и Комитетом по инвестициям и стратегическим проектам о размещении завода начались в феврале 2008 года. Тогда речь шла о промышленной зоне «Конная Лахта». Однако параллельно городские чиновники изучали возможность строительства заводов в промзоне «Каменка» на пересечении Левашовского и Горского шоссе. Эта территория была закреплена за объектами терминально-складской инфраструктуры. Оценив все «за» и «против», город остановился на альтернативном участке, отмечая среди его преимуществ возможность размещения предприятий II-III классов опасности (что делает возможным строительство штамповочного цеха), а также наличие уже построенных для завода «Ниссан» объектов инженерной инфраструктуры и подъездных автомобильных дорог. Кроме этого, в «Каменке» нет водных объектов и ЛЭП, что, по мнению городских чиновников, «позволит существенно сократить сроки реализации проекта за счет экономии времени и бюджетных средств».

ЗАКОН



ПРАВИЛА ИГРЫ В ГОЛЬФ

Комитет по инвестициям и стратегическим проектам стал инициатором разработки порядка предоставления городом земельных участков для строительства гольф-клубов.

Для этого будут внесены изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга № 1592, которое сегодня регламентирует вопросы предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции. Необходимость внесения поправок выявилась при рассмотрении нескольких проектов строительства гольф-клубов в Курортном и Пушкинском районах. Наиболее острое звучание этот вопрос приобрел в связи с проектом строительства «Царскосельского гольф-клуба», территория которого частично находится в границах Баболовского парка. Город должен иметь гарантию того, что застройщик, получив обширный участок (в соответствии с международными стандартами гольф-клубов), лишь небольшую его часть застроит «домиками» гольф-деревни, а остальную территорию превратит в поле для игры в гольф без возведения на нем капитальных объектов. После продолжительных консультаций с представителями профильных комитетов городского правительства и инвесторами сформулированы следующие принципиальные положения. Во-первых, инвестору предоставляется единый земельный участок для размещения гольф-клуба и гольф-поля с последующим разделением участка (при этом применяется дифференцированный подход при определении арендной ставки на период проведения изыскательских работ). Во-вторых, инвестор обязуется в течение 6 лет создать гольф-поле международного уровня и подтвердить это соответствующими сертификатами. В-третьих, стоимость неотделимых улучшений, произведенных на земельном участке, занятом гольф-полем, возмещению не подлежит. В-четвертых, инвестор должен заключить с КУГИ договор аренды земельного участка для эксплуатации созданного гольф-поля без права капитального строительства на 9 лет.

ТЕХНОЛОГИИ



На восточном участке КАД, относящемся к зоне ответственности ЗАО «ПО «Возрождение», смонтирована первая опора автоматизированной системы управления дорожным движением со знаками переменной информации (АСУ ДД). Управляемые из центрального пункта, строящегося в районе развязки КАД, знаки регулируют скорость движения автомобилей и их распределение по полосам. Монтаж первой опоры АСУ ДД проводился в ночное время с приостановкой движения на автомагистрали всего на 20 минут. До конца года на восточном и южном участках КАД будет установлено более 60 таких опор. На опорах и на въездах на кольцевую установку светодиодные табло, информирующие водителей об обстановке на дороге. Это повысит безопасность движения и пропускную способность магистрали.

КОМПАНИЯ

Инвестор нашелся

«АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ» ВОЗОБНОВЛЯЕТ РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ТРК «МАНДАРИН» НА УГЛУ МЕБЕЛЬНОЙ И ЯХТЕННОЙ УЛИЦ. РУКОВОДСТВО КОМПАНИИ УВЕРЯЕТ, ЧТО НАШЛО ИНВЕСТИТОРОВ И БУДЕТ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ПРОЕКТ ПО СХЕМЕ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ.

Вопреки кризису

Виктор Лаптев, генеральный директор ЗАО «Арсенал-Недвижимость», говорит, что проект удалось не «заморозить» на начальной стадии, поскольку нашлись инвесторы – частные лица. Для их участия выбрана схема закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ) недвижимости. Управляющей компанией выступит БФА. Объем инвестиций в проект составит 20 млн USD.

Проект будет реализован на участке 3 га, который компания приобрела 5 лет назад. «Мы не спешили с реализацией проекта, поскольку ждали застройки кварталов 52-59 СПЧ. Сегодня уже понятно, что через 2-3 года стройки завершатся и люди начнут заселяться. К этому же времени мы планируем сдать в эксплуатацию и наш комплекс», – говорит Виктор Лаптев.

Концепция для проекта разрабатывалась компанией RMJM London Ltd. Общая площадь комплекса составит около 60 тыс. кв. м. В ТРК запроектированы зоны под супермаркет, магазины, бутики и салоны, фитнес-клуб и зону отдыха в атриуме.

Однако среди «замороженных» объектов коммерческой недвижимости у группы «Арсенал» все-таки оказался один – технопарк там же, в СПЧ (на участке 8 га). О перспективах реализации этого проекта Виктор Лаптев пока говорит осторожно: «Поживем – увидим».

За счет программы

Все жилые проекты компании реализуются, хотя и с корректировкой на кризис. Так, жилой комплекс «Девяткино»



(более 300 тыс. кв. м на участке 15 га в Новодевяткино) будет реализован не за 5 лет, как изначально планировалось, а за более длительный срок. «Трудно сказать, как будет развиваться кризис и какое в итоге влияние он окажет на сроки, – говорит Виктор Лаптев, – но сейчас мы начинаем первую очередь и не сомневаемся в своих силах».

Дело в том, что этот проект участвует в федеральной программе Минрегионразвития по субсидированию процентных ставок застройщикам (по схеме: ставка рефинансирования + 3%), что дает компании по меньшей мере дополнительные конкурентные преимущества. За федеральный счет также проводится дорога от метро

(1,3 км) – муниципалам уже выделен первый транш.

Еще один проект – малоэтажный комплекс «Антоновка» на участке 62 га под Всеволожском – компания реализует за счет частных инвесторов без привлечения кредитных средств.

В помощь реализуемым проектам компания приобрела щебеночный карьер в Карелии. По словам Виктора Лаптева, его планируется использовать не только на собственные нужды, но и для поставок на рынок. Производство еще не запущено: проектируется завод, «дотягивается» 1 км железной дороги. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 1,5 млн USD.

ПЛАНЫ

Вложиться «на дне»

ФПГ «Росстро» намерена «на дне» кризиса пополнить свой имущественный комплекс новыми объектами недвижимости и даже инвестиционными проектами доходных домов. Компания планирует вкладывать собственные средства, а также привлечь кредиты банковских структур.

Сегодня «Росстро» владеет более чем 200 тыс. кв. м недвижимости, в том числе 15 бизнес-центрами класса В и С и 12 производственными базами. «Мы создаем наш имущественный комплекс уже почти 20 лет и не стремились стать крупнейшими в городе, – говорит президент группы Александр Макаров. – Нашей целью всегда являлось эффективное управление, поэтому что-то со временем мы продавали, что-то покупали». По его словам, компания продолжала реструктурировать имущественный комплекс и в период кризиса. Это коснулось ряда небольших помещений

и некрупных объектов, удаленность которых мешала повысить эффективность управления. «Да, в кризис продавать приходится дешевле. Но и купить можно дешевле. Так что нет смысла тормозить процесс оптимизации фондов», – говорит президент «Росстро». Максимальное падение от докризисных цен составило 40%, но в среднем – около 25% (по совершенным сделкам). Время покупать еще не пришло, но оно, уверяют в компании, уже близко: «Цена пока в движении, но дно близко. В первую очередь мы рассматриваем предложения деловых центров и производственно-складских комплексов. Не откажемся и от земли, если это перспективные участки. У нас есть планы по созданию сети доходных домов, и мы сегодня готовы рассматривать предложения от потенциальных партнеров». Реализовывать эти планы компания намерена на собственные и привлеченные средства. Компания не видит проблем с получением

кредитов, так как «есть хорошие отношения с банками» (Александр Макаров является акционером банка «Санкт-Петербург», хотя и признают, что доходные дома – достаточно консервативные проекты с длительной окупаемостью: «Мы не спешим, а работаем по рынку. Если сегмент аренды просядет еще больше – мы не откажемся от планов, а просто дождемся, пока рынок созреет. В худшем случае у нас просто будет больше времени на подготовку этих проектов». Часть реализуемых инвестиционных проектов в сфере деловой недвижимости уже связано с технологией Velox, производством которой предприятия группы занимаются уже несколько лет. С одной стороны, компания ищет партнеров, которые готовы возводить свои объекты из этой несъемной опалубки, с другой – самостоятельно реализует проекты реконструкции и строительства различных зданий. Так, возводятся офисные мансарды на набережной Мой-

ки, 37 и строится новый деловой центр на Афонской улице, 2. Эффективное применение опалубки уже нашла в помещениях с «большой кубатурой». «Наша технология позволяет легко – то есть дешево, быстро и в крайне стесненных условиях – превратить ненужный спортзал, актовый зал, цех и любые подсобные помещения в равноуровневый офис, – говорит Александр Макаров. – В кризис многие предприниматели занялись оптимизацией своих площадей и с удовольствием превращают простаивающие объемные помещения в несколько этажей офисных помещений».

СПРАВКА



Годовой оборот ИС ФПГ «Росстро» в 2008 году превысил 2,5 млрд рублей, выручка – 1,75 млрд рублей. С 1991 года построено более 100 зданий жилого, коммерческого и производственного назначения. В собственности группы находятся здания и помещения площадью более 200 тыс. кв. м, земельные участки площадью 200 га, на эксплуатационном обслуживании 15 жилых комплексов (около 200 тыс. кв. м).

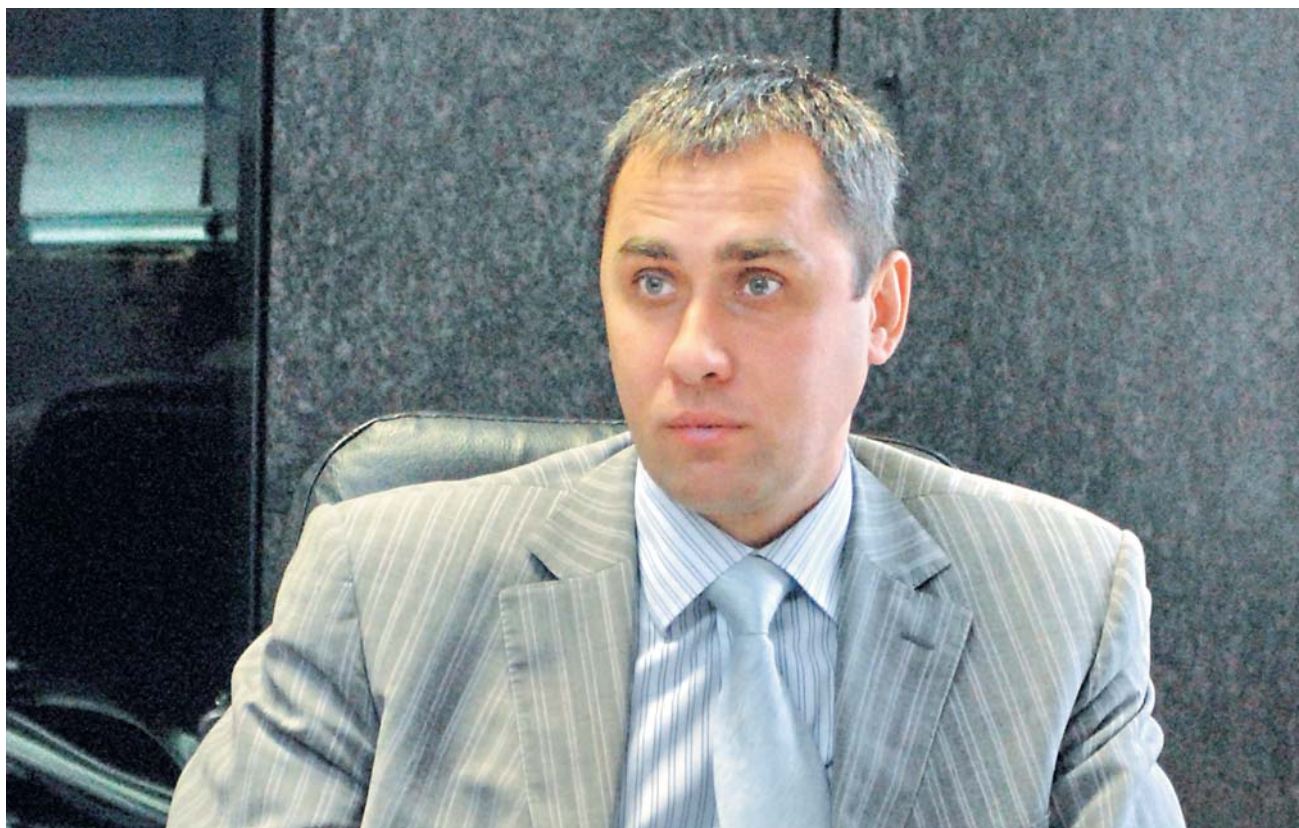
большая стройка



Строительный Ежедневник | 20 (360) | 01 | 06 | 2009 |

НОВОСТИ

Город одобрил страхование дольщиков



Любовь Андреева

Переданный губернатору Санкт-Петербурга Валентине Матвиенко проект закона «О страховании вкладов физических лиц в долевое строительство жилья», разработанный СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и рабочей группой по защите прав вкладчиков и дольщиков Санкт-Петербургского регионального отделения партии «Единая Россия», получил положительное заключение.

Напомним, что проект закона был передан в Смольный в апреле этого

года. Он предполагает создание государственной корпорации, целью которой станет организация системы страхования рисков по договорам долевого участия и защиты интересов участников долевого строительства. Важным социальным аспектом деятельности такой корпорации должно стать создание фонда страхования дольщиков от рисков незавершения строительства. Участие государства в создании такой системы в сотрудничестве со строительными компаниями позволит существенно повысить доверие граждан к институту долевого строительства в России и коренным об-

разом изменить ситуацию на строительном рынке.

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов отмечает, что в целом предложенная редакция ФЗ согласована. «Предложенный проект Федерального закона позволит решить проблему участников долевого строительства, не имеющих жилья или имеющих право на содействие государства в улучшении жилищных условий, а также повысит доверие граждан к долевному строительству в России», – сказано в ответе на обращение Объединения. В ближайшее время законопроект будет передан в Государственную Думу РФ.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИСПОЛНЕННЫ

Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» в полном объеме и в срок исполнил обязательства по первому амортизационному погашению (16,67% от номинала) и выплате процентов по кредитным нотам (CLN). Компания погасила основную сумму долга в 16,67 млн USD, а также произвела оплату по процентам – 3 млн USD. В марте компания достигла договоренности с держателями об изменении параметров нот, в частности, об отмене оферты (пут-опциона) в апреле 2009 года, пролонгировании обязательств до августа 2010 года и смягчении режима соблюдения финансовых ковенантов. Заемщик также получил право на досрочное погашение кредитных нот, что сделало данный финансовый инструмент более гибким.

ИЗУМРУДНОЕ ПОДМОСКОВЬЕ

«Эталон-ЛенСпецСМУ» заложил первый камень в жилой микрорайон «Изумрудные холмы» в подмосковном Красногорске. Новый жилой комплекс добавит престижности городу и компании. В строительстве микрорайона компания вложила более 300 млн USD. Полное развитие этого объекта обойдется более чем в 2 млрд USD.

В «Изумрудных холмах» будет большой выбор одно-, двух-, трех- и четырехкомнатных квартир с планировками на любой вкус.

ДЕЛЬТА «АТМОСФЕРЫ»

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» получила разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса «Дельта» в жилом комплексе «Атмосфера» на Богатырском проспекте. Здесь 190 квартир с подготовкой под чистовую отделку и коммерческие помещения с различными планировками. Строительство ЖК ведется в две очереди. Первая очередь – корпуса «Бета» и «Гамма» – уже сданы в эксплуатацию; строительство второй очереди – корпусов «Альфа» и «Эпсилон» – будет вестись до конца 2009 года.

ЮИТ ПОПОЛНИЛ РЯДЫ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

Компания «ЮИТ Лентек» вступила в некоммерческое партнерство «Объединение проектировщиков». Эта некоммерческая организация создана для объединения профессионалов, работающих в отраслях машиностроения и приборостроения в сфере проектирования предприятий. Основная цель партнерства – содействие и координация деятельности ее членов.

НП «Объединение строителей СПб» – первая региональная СРО в России!

Вступайте

**в Саморегулируемую организацию —
НП «Объединение строителей СПб»!**



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

Первое объединение строителей в Санкт-Петербурге, получившее официальный статус саморегулируемой организации и право выдавать свидетельства о допуске к строительным работам.

Регистрационный номер записи о внесении сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций: СРО-С-003-22042009.

Сфера деятельности СРО «Объединение строителей СПб» охватывает все 35 видов работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, необходимых для вступления в СРО «Объединение строителей СПб» и получения свидетельства о допуске к строительным работам в соответствии с Положением о членстве в Некоммерческом партнерстве «Объединение строителей СПб», принятым решением Общего собрания членов (Протокол № 02-08, от 18 декабря 2008 года):

- Заявление о приеме в члены НП «Объединение строителей СПб» и выдаче допуска.
- Анкета-приложение к заявлению о вступлении в члены Объединения с указанием перечня видов работ, свидетельство о допуске к которым намерен получить заявитель.
- Копия документа, подтверждающего факт внесения в соответствующий государственный реестр записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица.
- Копии учредительных документов (для юридического лица):
 - копия Устава;
 - копия Учредительного договора;
 - документы, подтверждающие соответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям Объединения к выдаче свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и которые указаны в заявлении о приеме в члены Объединения.

семинар

Соблюдать закон должны все

СРО «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ СПБ», АССОЦИАЦИЯ «СТРОИТЕЛЬНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС СЕВЕРО-ЗАПАДА» НАРЯДУ С КОМИТЕТОМ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ДРУГИМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ СЕМИНАРА «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПЕРЕХОДА НА РАБОТУ ПО ЗАКОНУ № 214-ФЗ "ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ..."», КОТОРЫЙ ПРОШЕЛ 25 МАЯ.

Речь шла о практике применения данного ФЗ и о проблемах, препятствующих эффективному использованию предложенного законом механизма. Участники семинара, среди которых были ООО «Городская ДомоСтроительная компания», компания Setl City, ООО «Петротрест-Недвижимость», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург», ЗАО «Киришский ДСК», холдинг RBI и многие другие, обсудили вопросы организации работы компании в рамках 214-ФЗ, преимущества работы по данному закону и сложности, с которыми может столкнуться компания.

Необходимо отметить, что именно члены СРО «Объединение строителей СПб» первыми перешли на работу по 214-ФЗ и первыми столкнулись с практически трудностями в ходе выполнения буквы этого закона. Поэтому совместно с Комитетом по строительству Объединение сформировало рабочую группу по подготовке поправок в ФЗ-214. В состав рабочей группы от строителей помимо руководителей юридических департаментов крупнейших холдингов города вошли и специалисты инвестиционных департаментов, на практике занимающиеся реализацией 214-ФЗ, специалисты УФРС по СПб и ЛО, представители КУГИ.



МНЕНИЕ

Алексей Белоусов, генеральный директор СРО «Объединение строителей СПб»:

– Число строителей, работающих по 214-ФЗ, увеличивается, но значительно больше тех, кто использует иные финансовые модели. Компании, работающие по 214-ФЗ на рынке Санкт-Петербурга, входят именно в нашу Саморегулируемую организацию «Объединение строителей СПб», поэтому мы были изначально заинтересованы в установлении единых правил игры для всего строительного рынка».



МНЕНИЕ

Екатерина Немченко, коммерческий директор ООО «Городская ДомоСтроительная компания»:

– В нашей компании после вступления в действие закона № 214-ФЗ было определено, что единственно возможным и правильным будет вести реализацию квартир в строящихся домах через заключение договоров до-

левого участия, соблюдая все требования нового принятого закона. ООО «ГДСК» всегда практиковало открытие продаж в объектах только после получения всей необходимой для строительных работ разрешительной документации, и договоры, заключаемые с участниками долевого строительства, уже содержали большинство условий, прописанных в законе. С 2006 года заключено договоров на 4834 квартиры, реализовано строительство и ввод в эксплуатацию 13 домов, полезной площадью более 160 тысячи квадратных метров (3912 квартир).



МНЕНИЕ

Елена Сафронова, ведущий юрист Setl City:

– Работа в рамках 214-ФЗ связана с некоторыми сложностями для застройщиков, но она необходима. Застройщикам нужно работать в существующем правовом поле, а те сложности, которые у них возникают, они должны решать с помощью специалистов. Хочу подчеркнуть, что не будет этот закон идеален для застройщиков никогда, он направлен на защиту интересов граждан. И это

правильно. Люди вкладывают свои деньги в строительство объектов, которые пока не существуют. Такая рискованная деятельность должна быть защищена законодательно.



МНЕНИЕ

Михаил Возняков, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»:

– Компания «ЮИТ Лентек» работает в соответствии с 214-м законом с момента вступления его в силу 1 апреля 2005 года. Федеральный закон регулирует взаимоотношения между всеми участниками рынка жилья: застройщиками, инвесторами, контрагентами, банками и другими финансовыми структурами, снижает риски в инвестиционно-строительном бизнесе, способствует созданию рынка доступного жилья. Все обязательства, выполнение которых предусматривает деятельность застройщика по 214-ФЗ, наша компания выполняет неукоснительно. Перед началом строительства «ЮИТ» оформляет землю в собственность или аренду и получает разрешение на строительство, затем инвестирует не менее 20 процентов от стоимости дома и публикует проектную дек-

ларацию о каждом объекте. Мы открыто предоставляем информацию об учредителях и построенных объектах. В договоре «ЮИТ Лентек» указывается конкретная квартира, подлежащая передаче покупателю, фиксируется ее стоимость, срок передачи и порядок оплаты.



МНЕНИЕ

Эдуард Тиктинский, председатель совета директоров Холдинга RBI:

– По законодательству действие 214-го закона распространяется на объекты, разрешение на строительство которых было получено после 5 марта 2005 года. У нас таких проектов несколько, и сегодня в полном соответствии с буквой закона мы строим и продаем элитный жилой комплекс «Александрия» и жилой комплекс «Привилегия». Работа застройщика по 214-му федеральному закону – это очевидный плюс для покупателей, поскольку он максимально защищает интересы дольщиков. Застройщика это дисциплинирует. Возрастает роль работы по 214-му закону для получения банковского финансирования, поскольку работа по договорам долевого участия – обязательное требование банка. Конечно, пока нет практики применения закона, застройщикам приходится не так просто, поскольку в документе много норм, которые хороши на бумаге, но создают сложности в реальной жизни. Именно поэтому Ассоциацией в рамках соответствующей рабочей группы сформирован перечень поправок, который направлен в Госдуму. Мы надеемся, что наше мнение будет услышано и закон будет доработан.

новость

СТРОИТЕЛИ СПЕШАТ ПОЛУЧИТЬ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ

Четвертый семинар в рамках проекта «Школа саморегулирования» – «Саморегулирование в строительстве: как получить свидетельства о допуске» – состоялся 28 мая в Фонде имущества Петербурга и собрал рекордное количество участников.

В нем приняли участие представители строительных компаний города, а также специалисты из Хабаровска, Череповца, Челябинска, Калининграда, Пскова. Строителей интересовали условия членства в первой региональной СРО, какие документы необходимо подготовить для получения свидетельства о допуске, где и как застраховаться и как внести средства в компенсационный фонд, как работать с перечнем видов работ при подготовке пакета документов на получение допуска и многое другое.

Организаторы мероприятия постарались сделать семинар максимально практичным. На вопросы участников отвечали генеральный директор СРО «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов, представитель Северо-Западной дирекции ОАО СК «Росно» Наталья Минина, главный специалист правового управления СРО «Объединение строителей СПб» Татьяна Родных.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день в проекте «Школа саморегулирования» приняли участие уже более 400 компаний. В связи с большим интересом, который вызвал семинар, посвященный вопросам получения допуска на строительные работы, организаторы планируют повторить его в июне этого года.

проблема

Торговля допусками недопустима

СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга» приняло участие в рабочей встрече руководителей исполнительных органов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также некоммерческих партнерств, претендующих на статус СРО.

Совещание, прошедшее в Москве, было собрано по инициативе Межрегионального объединения строителей, с которым Объединение в марте этого года подписало методическое соглашение о сотрудничестве. На координационном совещании саморегулируе-

мых организаций были рассмотрены вопросы требований к выдаче допусков к строительным работам, технология проверок при выдаче свидетельств о допуске, страхование гражданской ответственности, формирование единой базы данных саморегулируемых организаций и пр. Одним из важных вопросов на этапе активной работы СРО встает проблема возникновения «псевдо-СРО» и торговля допусками к строительным работам, которые осуществляют различные правовые конторы, готовые оказывать не только юридическую консультационную помощь в подготовке документации для подачи на членство в СРО, но и за определенную сумму денег подтасовывать факты. К примеру, одно из

московских агентств предлагает услуги по формированию пакета документов и продвижения их в уже получившем статус саморегулируемой организации НП за 35 тыс. рублей за 10 видов работ. За каждый дополнительный вид доплата составляет 3 тыс. рублей. Работает агентство только по предоплате, аванс составляет 70% от стоимости услуг. Срок получения допуска – 35 дней с момента сдачи пакета документов в СРО. Не так страшна «помощь» юристов в подготовке документов, как дополнительные услуги подобных агентств в случае отсутствия необходимых документов, указанных в перечне. Например, за «повышение квалификации» каждого сотрудника компании придется заплатить

10 тыс. рублей. Стоимость услуг по предоставлению документов, подтверждающих наличие принадлежащего на праве собственности или на ином законном основании технического оборудования, составляет такую же сумму, а организация страхования гражданской ответственности стоит 5 тыс. рублей. Это означает, что фирмы «однодневки» и другие недобросовестные компании, не имея должного количества сотрудников по видам работ и их соответствующей квалификации, а также необходимого технического оборудования, смогут сохранить свое положение на рынке и беспрепятственно продолжать свою работу. Все было бы просто, если бы не важное отличие механизма саморегулирования от старой системы регулирования. Во всех созданных СРО: НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Межрегиональном объединении строителей и других –

сформирован отдел экспертов, которые в обязательном порядке выезжают в строительную компанию для сверки поданных в документах информации с фактическим положением вещей в фирме. «Мы не раз обращались в Ростехнадзор с просьбой обратить внимание на возможность появления «псевдо-СРО» и юридических компаний, предлагающих подобные услуги. Нам необходимо объединить усилия против этого явления, чтобы каждый участник рынка мог добросовестно работать и целью его деятельности являлось прежде всего качество», – заявил генеральный директор СРО МОС Михаил Викторов. Он также отметил, что Ростехнадзору необходимо и дальше придерживаться той планки для создаваемых СРО в части оценки их профессионализма. Созданные СРО должны объединиться с точки зрения выработки механизмов взаимопонимания и вза-

имодействия для конечного результата – высокого качества. Алексей Белоусов, генеральный директор СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга», так прокомментировал эту ситуацию: – Тема «псевдо-СРО» очень волнует Объединение. Именно поэтому Координационный совет по развитию саморегулирования выступил с инициативой по созданию при Общественном совете Ростехнадзора особого органа, в который вошли бы представители общественных объединений федеральных округов и общероссийских объединений строителей, рекомендуемые или не рекомендуемые Ростехнадзору включать то или иное некоммерческое партнерство в реестр СРО. Мы считаем, что такого рода общественный контроль чрезвычайно необходим на данном этапе развития института саморегулирования.

блиц-опрос

Пора действовать

БЕСЕДОВАЛА
ЛЮБОВЬ АНДРЕЕВА

Становление саморегулирования в регионах – один из важнейших вопросов для строительного сообщества РФ. Мы организуем серию блиц-опросов, которые помогут составить представление по положению дел в различных субъектах России. Сегодня на вопросы отвечает Леонид Дубинский, заместитель председателя правления Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз строителей Архангельской области», исполнительный директор НП «Союз строителей Архангельской области».

– Как повлиял экономический кризис на строительство Архангельской области?

– Сложившиеся экономические условия существенно повлияли на строительный бизнес в Архангельской области. Это прежде всего связано со снижением бюджетного финансирования и практически с полным отсутствием возможностей получить кредиты строительными организациями и населением.



– Какие вопросы особенно актуальны сегодня?

– По-прежнему остаются вопросы с выделением земельных участков под строительство жилья и техническим присоединением к объектам энерго- и теплоснабжения. И, как результат, объем инвестиций в первом квартале текущего года снизился почти на 60 процентов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В первую очередь это коснулось социальных программ. Например, программы переселения из аварийного и ветхого жилья, а также жилищного и дорожного строительства.

– Стройка в регионе продолжается?

– Несмотря на такую непростую ситуацию, будет продолжено строительство на социальных объектах, имеющих высокую техническую готовность, а также социальных объектах, финансируемых из федерального бюджета.

– Помогают ли местные власти?

– Что касается взаимоотношений строителей с местными властями, то могу сказать, что они носят конструктивный и деловой характер.

– Как в области идет переход к СРО?

– В связи с отменой лицензирования в строительстве и переходом на саморегулирование первостепенной задачей является создание региональной саморегулируемой организации. Союз выступил одним из

учредителей некоммерческого партнерства, которое ведет подготовку к получению статуса СРО. Все необходимые для этого документы разработаны, ведется набор членов и формирование компенсационного фонда. Мы поддерживаем тесные контакты со строителями соседних регионов, и прежде всего с Ассоциацией «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». В случае создания Ассоциации СРО СЗФО мы планируем наше участие в этой организации.

– Как строители приняли переход на саморегулирование?

– Еще осенью среди строительного сообщества бытовало мнение, что с переходом к саморегулированию торопиться не стоит, время есть, и, возможно, появятся еще какие-то новые поправки в законодательство (например, облегчающие переход на саморегулирование представителям малого бизнеса). Однако сейчас процесс «блужданий» уже прекратился, люди поняли, что пора начинать собирать документы для вступления в СРО.

– Сколько сейчас членов в вашем НП?

– На данный момент мы насчитываем около 50 членов. Однако мы ожидаем значительное увеличение нашей численности к октябрю-ноябрю, когда строительные компании начнут массово нести документы на вступление. К концу года – мы уверены – количество участников нашего СРО будет более 100.

консультации

КАК ВЫБРАТЬ СРО И НЕ ОШИБИТЬСЯ?

ЛЮБОВЬ АНДРЕЕВА

Открытый при СРО «Объединение строителей СПб» в начале этого года консультационный центр, а также практические семинары в рамках проекта «Школа саморегулирования» посетили уже более 400 компаний. Мы публикуем ответы специалистов на самые актуальные и популярные вопросы, которые задают сегодня строительные компании.

Что будет со строительными лицензиями?

В России строительные лицензии действуют до 01.01.2010. До этого времени действительными являются как лицензии, выданные ранее, так и свидетельства о допуске, выдаваемые СРО. Начиная с 2010 года, компания сможет выпол-

нить строительные работы лишь при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

Как выбрать СРО?

Изучить реестр некоммерческого партнерства. Если в его составе известные 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. Также необходимо обратить внимание на то, создано ли НП «с нуля» или образовано зарекомендовавшим себя профессиональным общественным объединением. Немаловажным будет 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 (см. <http://www.gosnadzor.ru/slugba/sreg.htm>).

Есть ли смысл становиться членом СРО до момента окончания лицензий?

По прогнозам специалистов, поток желающих получить разрешения на строительство в последние месяцы 2009 года возрастет настолько, что вступить в СРО и гарантированно получить свидетельство о допуске до конца декабря будет сложно. Поэтому делать это надо уже сегодня.

Могут ли строительные компании из других регионов вступить в саморегулируемую организацию, зарегистрированную в Санкт-Петербурге?

Да, так как выдаваемые СРО свидетельства о допуске действительны на всей территории РФ.

Какие преимущества получает строительная компания, вступив в саморегулируемую организацию «Объединение строителей СПб»?

Во-первых, это возможность уже сегодня получить свидетельство о допуске, так как НП «Объединение строителей СПб» – это первое некоммерческое партнерство в Санкт-Петербурге и в СЗФО в целом, получившее статус СРО и право выдавать допуски к строительным работам. Во-вторых, НП «Объединение строителей СПб» – самое крупное объединение строителей в Петербурге, насчитывающее

около 200 компаний. В-третьих, одной из ключевых задач Объединения является обеспечение подрядных организаций, входящих в его состав, работой за счет преимущественного распределения заказов от застройщиков внутри Объединения.

На какой срок выдается допуск и сколько стоит его получение?

Свидетельство о допуске членом саморегулируемой организации «Объединение строителей Санкт-Петербурга» выдается бесплатно. Допуск действует без ограничения срока на всей территории РФ.

Как быстро можно получить свидетельство о допуске?

В соответствии с действующим законодательством срок рассмотрения СРО предоставленных компанией документов составляет 30 дней, к этому нужно добавить время на подготовку пакета документов для вступления и получения допуска. Но практика показывает, что при добросовестном отношении компании к подготовке пакета документов срок его рассмотрения может быть не более одной-двух недель.

Какие преимущества получает обладатель допуска?

В отличие от обладателей лицензий, действие которых заканчивается в декабре 2009 года, он может участвовать в конкурсах на выполнение строительных работ, завершить которые планируется в 2010 году или позже. Администрации районов и комитеты, проводя конкурсные процедуры, даже в этом году требуют, чтобы в составе кон-

курсной документации был допуск. Связано это с тем, что гарантийный период по выполненным в 2009 году работам завершится в 2010-2011 году, а органы государственной власти должны быть уверены, что компания будет в это время работать на рынке, иметь допуск, а следовательно, и право выполнить гарантийный ремонт.

Когда компания должна произвести взнос в компенсационный фонд?

Компания вносит средства в КФ при получении допуска и включения ее в реестр СРО и Ростехнадзора. Если у компании есть действующая лицензия и допуск ей пока не нужен, она может вносить средства в компенсационный фонд частями или одновременно при включении в реестр и получении допуска.

Если компания решит выйти из СРО, сможет ли она получить обратно свой взнос в компенсационный фонд?

Нет, так как возврат членам СРО их взносов в компенсационный фонд, в соответствии с законодательством, не допускается.

Как часто осуществляется контроль деятельности компании, получившей допуск?

В соответствии с действующим законодательством, контроль деятельности членов СРО осуществляется не реже чем один раз в год. Проверка проходит планово, в соответствии с графиком проверок СРО. В случае поступления заявления о нарушении компанией – членом СРО стандартов и правил саморегулируемой организации может проводиться внеплановую проверку.

**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: СРО «Объединение строителей СПб»
Санкт-Петербург, Адмиралтейская набережная, 10

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



перспективы

Три модели саморегулирования

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В РОССИИ В ЦЕЛЯХ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ СОЗДАНО ОКОЛО 200 НЕКОММЕРЧЕСКИХ ПАРТНЕРСТВ. ОДНАКО САМОРЕГУЛИРУЕМЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ СТАНУТ ДАЛЕКО НЕ ВСЕ.

Это связано с тем, что Ростехнадзор занимает достаточно принципиальную позицию в отношении проверки некоммерческих партнерств, претендующих на статус СРО, – СРО «однодневок» в России быть не должно. По мнению экспертов, теоретически формирование российской системы саморегулирования в строительстве в 2009 году могло бы пойти по трем сценариям.

I модель системы саморегулирования Конгломераты

Количество СРО – от 20 до 30
В России будет зарегистрировано не более 30 «строительных» саморегулируемых организаций. Члены НП, не получивших статус саморегулируемых организаций, в конце года перейдут в уже зарегистрированные СРО. В итоге образуются крупные межрегиональные организации.
Особенности: Численный состав СРО – несколько тысяч компаний; большинство СРО – не только межрегиональные, но и межкорпусные (всероссийские); пра-

вила и стандарты СРО максимально унифицированы.
Управление: Максимально вертикально интегрированная система саморегулирования строительной отрасли, эффективно контролируемая со стороны государства.

II модель системы саморегулирования Одна-две на регион

Количество СРО – около 40
В каждом субъекте РФ будут созданы одна-две СРО, а там, где возникают объективные трудности, СРО может сформироваться в федеральном округе.
Особенности: Число компаний, входящих в СРО, – от 500 до 1000; базу системы саморегулирования составляют региональные СРО (с небольшими филиалами в регионах) и несколько крупных межрегиональных СРО; стандарты и правила СРО учитывают специфику регионов.
Управление: Система саморегулирования строительной отрасли в РФ, так же как и в первом случае, вертикальная, характеризуется управляемостью и эф-

фективно контролируется со стороны государства.

III модель системы саморегулирования Массовая модель

Количество СРО – более 150
Создание СРО ничем не сдерживается, к НП при проверке документов, поданных для получения статуса СРО, предъявляются минимальные требования: необходимое число членов, сформированный компенсационный фонд и т. д.
Особенности: Число компаний, входящих в СРО, – от 100 до 500; абсолютное большинство СРО – региональные, за исключением десятка крупных межрегиональных СРО.
Управление: Принцип управления системы СРО децентрализованный. Центр тяжести перенесен в федеральные округа, контроль передан соответствующим структурным подразделениям РТН.

Петербургские игроки: прогнозы...
Эксперты полагают: если формирование системы

СРО пойдет по первой модели, основную работу в нашем регионе по приему вновь создаваемых строительных компаний и тех, у кого лицензии закончатся в текущем году, возьмет на себя СРО «Объединение строителей СПб». Именно эта организация является на сегодняшний день лидером в Петербурге по количеству участников, и к концу года большинство петербургских строительных компаний, скорее всего, войдет в ее ряды, а само Объединение станет межрегиональным.
Со второй моделью также все более-менее ясно – большинство строительных компаний Северо-Запада войдут в свои региональные СРО, а петербургское строительное сообщество получит возможность выбрать те региональные СРО, которые предложат наиболее выгодные условия членства. Причем подумывается не только размер членских и вступительных взносов, но и доступ к подрядным работам на территории субъектов СЗФО. Показательный пример – Новгородская

область, где власть предлагает выгодные условия для инвесторов своем регионе в части строительства жилья.
Наиболее любопытна с точки зрения прогнозов третья модель. В этом случае в Петербурге могло бы появиться от 10 до 20 зарегистрированных «строительных» СРО. Часть из них были бы сугубо специализированными, а часть объединили бы строителей широкого профиля.
В Петербурге уже созданы специализированные НП, причем «центром притяжения» у них являются определенные комитеты администрации Санкт-Петербурга. Так, компании, работающие по заказам Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, создали НП «Специнжстрой», компании, работающие с Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству, формируют НП «Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга» (АЦДМСК), компании, работающие по заказам Жилищного комитета, создали НП предпри-

ятий жилищно-коммунального хозяйства «Жилищный комплекс». И если первые два НП создаются на базе образованных ранее профильных союзов и ассоциаций, то НП «Жилищный комплекс» создано «с нуля». Свой «центр притяжения» создают и метростроевцы, формируя НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» в основном из числа подрядных организаций ОАО «Метрострой СПб».

Правила игры

По мнению экспертов, если формирование саморегулируемых организаций пойдет по первым двум моделям, то это позволит наиболее полно реализовать механизмы саморегулирования строительной отрасли, заложенные законодателями в ФЗ-315 и ФЗ-148. Реализация же третьей модели может привести к возникновению СРО-«однодневок», а также к четкому делению строительных компаний на группы, ориентированные в первую очередь на освоение финансовых потоков из федеральных, городских и муниципальных бюджетов, на государственно-частные и частные инвестиции. В конечном итоге правила игры на рынке будут определять структуры, финансирующие компании, входящие в то или иное СРО, а не само строительное сообщество.



Уважаемые руководители проектных организаций!

Решение о создании НП «Объединение проектировщиков» было принято на Общем собрании НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» в декабре 2008 года.

Это было обусловлено тем, что многие компании – члены НП «Объединение строителей СПб» имеют в своем составе проектные подразделения или дочерние компании, занимающиеся проектированием.

В марте 2009 года Объединение проектировщиков получило регистрацию как некоммерческое партнерство с целью дальнейшего занесения его в реестр СРО проектировщиков.

Сегодня в состав НП «Объединение проектировщиков» входит уже более 50 компаний.

По вопросу подачи заявок и оформления документов на вступление в НП «Объединение проектировщиков» обращайтесь по телефону +7 (812) 347-78-91

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

событие

ДОПУСК НА ПОТОКЕ

К концу мая первая городская СРО – НП «Объединение строителей СПб» – выдала 60 свидетельств о допуске к строительным работам.

Среди компаний, получивших допуски взамен лицензий: ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «ЮИТ Лентек», ООО «Городская ДомоСтроительная Компания», ЗАО «47 трест», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и другие. Сегодня работа всех структур в Объединении организована так, чтобы компании региона, которым необходимо получить свидетельство о допуске и которые выполнили все необходимые для этого требования, смогли

без проблем продолжить работу на строительном рынке. Напомним, что Объединение начало выдавать допуски 30 апреля. Президент СРО «Объединение строителей СПб» М.В. Шубарев в торжественной обстановке вручил документы первым пяти компаниям – членам саморегулируемой организации: ООО «Сэтл Сити», ЗАО «Северный город», ОАО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга», ЗАО «Новатор», ООО «Сортекс».

«Если первые пять представителей строительной отрасли получали допуски в очень торжественной обстановке, под прицелом фото- и телекамер, то на сегодняшний день про-

цесс входит в рабочую колею», – комментирует главный специалист правового управления СРО «Объединение строителей СПб» Татьяна Родных. Тем не менее, по ее словам, выдача свидетельств о допуске к строительным работам не должна становиться формальностью. «В этой связи хочется отметить, что для получения допусков в общий пакет документов строительным компаниям необходимо включить и ряд документов иных организаций и ведомств, например, Ростехнадзора. Это означает, что контроль деятельности представителей строительной отрасли ужесточается, а это, в свою очередь, обязательно скажется на улучшении качества строительных работ», – отмечает Татьяна Родных.

новости компаний

Виртуальный риэлтор
«ЮИТ Дом» предлагает совершить виртуальные туры по специально созданным шоурумам – готовым квартирам с полной отделкой, мебелью и аксессуарами в жилых комплексах «Комендантский квартал», «Атмосфера» и «Тореза, 44». Благодаря такому путешествию потребителю легче решить, как правильно и максимально эффективно организовать пространство в новой квартире, использовать

каждый метр жилой площади с пользой и наиболее выгодно подобрать цветовую гамму, мебель и аксессуары. Дизайнеры «ЮИТ Дом» создали разные интерьеры с учетом актуальных тенденций.

Спрос растет

По данным «Петербургской Недвижимости», объем сделок по продаже квартир в строящихся домах в феврале-апреле вырос на 47% по сравнению с IV кварталом 2008 года. Возрос

спрос на квартиры в строящихся домах средней и выше степени готовности. С февраля по апрель компания заключила почти в полтора раза больше сделок, чем в последние 3 месяца 2008 года. Рост продаж квартир в строящихся домах в I квартале текущего года составил 29% по сравнению с IV кварталом 2008 года. Наибольшим спросом пользовались одно- и двухкомнатные квартиры. Доля покупателей строящегося жилья из регионов в апреле 2009 года составила более 27%.

официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 20 (360) | 01 | 06 | 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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний.

Протокол результатов публичных слушаний по документации

4 мая 2009 г.
Петроградский район, МО № 58

Полное наименование объекта: Документация по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благаева, в Петроградском районе Санкт-Петербурга.
Заказчик (инвестор): Строительный холдинг ООО «Анастасия».

Проектная организация: ООО «Институт строительных проектов».

Перечень поступивших письменных обращений от физических и юридических лиц:

Поступили письменные предложения и замечания в администрацию района от участников публичных обсуждений: Ерошенковой И.С., Аубакировой Л.К. (№ 42 от 24.04.2009), Агаевой Р.М. и других граждан (№ 43 от 24.04.2009 – 76 обращений с идентичным текстом), Семейкиной Л.В. (№ 44 от 24.04.2009), Черможаковой Е.Н. (№ 45 от 24.04.2009), Ковалевского А.Н. (№ 46 от 24.04.2009), Малышевой Е.Г., зам. председателя РОО «Охтинская дуга» (№ 47 от 24.04.2009), Ульяновой Э.П. (№ 48 от 24.04.2009), Аубакировой Л.К. (№ 49 от 24.04.2009), Логинова Ю.Н. (№ 50 от 24.04.2009), Ефросиной С.А. (№ 51 от 24.04.2009), Ефросина В.С. (№ 52 от 24.04.2009), Логиновой В.А. (№ 53 от 24.04.2009), Хлебной И.Л. (№ 54 от 24.04.2009), Кузнецовой Л.П. (№ 55 от 24.04.2009), Шаовой Л.Н. (№ 56 от 24.04.2009), Евтюковой Т.Г. (№ 57 от 24.04.2009), Готовцевой И.В. (№ 58 от 24.04.2009), Фроловой И.Н. (№ 59 от 24.04.2009), Черновой Т.Б. (№ 60 от 24.04.2009), Коньковой Н.Н. (№ 61 от 24.04.2009), Травниковой М.В. (№ 62 от 24.04.2009), Зайцевой Н.В. (№ 63 от 24.04.2009), Кудашкиной Л.В. (№ 64 от 24.04.2009), Зеленовой Т.П. (№ 65 от 24.04.2009), Гариной В.М. (№ 66 от 24.04.2009), Овечкиной М.Л. (№ 67 от 24.04.2009), Орловой В.В. (№ 68 от 24.04.2009), Павловой Г.А. (№ 69 от 24.04.2009), Чураковой Н.А. (№ 70 от 24.04.2009), Ерошенковой И.С. (№ 2.2-410/04 от 23.04.2009).

В период публичных слушаний по документации с 18.03.2009 по 24.04.2009 проведено:

- Информирование общественности: О проведении публичных слушаний опубликовано объявление в газете «Невское время» № 46 [4314] от 18.03.2009. Направлены письменные уведомления депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в муниципальное образование № 58, в Комитет по градостроительству и архитектуре.
- Градостроительная экспозиция: была размещена в помещении муниципального совета № 58 (ул. Лизы Чайкиной, 4/12, каб. 6) с 03.04.2009 по 20.04.2009.
- Публичные обсуждения проведены 20.04.2009 в 18.00 в Белом зале администрации Петроградского района, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Монетная ул., 19.

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

- Квасова М.Д.: Рассматриваемый под строительство свободный земельный участок – это даже не газон, а сад, в котором деревья достигают высотой 6-го этажа; кроме того, этот сад обнесен замечательной чугунной решеткой. Газон обычно у нас чугунной решеткой 1,5 м в высоту не обносят. Существует закон, что зеленые насаждения по городу Санкт-Петербургу не застраиваются. Поэтому не вижу целесообразности рассмотрения данного проекта – это место не должно быть застроено.
- Вахрушева Е.Г. Проектировщики представили проект, который нарушает следующие статьи Конституции РФ: ст. 42 «Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду...», п. 3 ст. 44 «Каждый обязан заботиться о сохранении исторического культурного наследия, беречь памятники истории и культуры», ст. 58 «Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам». По закону «Об охране зеленых насаждений общего пользования» 2004 года данная территория включена в перечень охраняемых. Правила землепользования и застройки предполагают зону использования территории, но это не означает, что зона Ж 6 или Ж 4 и так далее должны быть застроены до каждого сантиметра, любая территориальная зона предусматривает зеленые насаждения, а не маленький газончик.
- Малышева Е.Г. Эта территория начиная с XIX в. застраивалась и на ней существовал дом. Во время войны один из домов был разбомблен. На его руинах был разбит сквер. Деревья фактически растут на общей братской могиле, т. е., по всей видимости, разбор завалов дома не производился. И строить что-либо на месте, где, возможно, находятся человеческие останки, практически на братском захоронении – кощунство. Рядом находится детский дом. Какой пример мы подаем детям, когда на их глазах уничтожаем зеленые насаждения ради коммерческого строительства. В городе достаточно бизнес-центров, которые пустуют, особенно сейчас, в период финансового кризиса. Эта территория находится в зоне исторического и культурного наследия, которое охраняется ЮНЕСКО, согласно протоколам этой организации.

- Мы возражаем против проведения общественных слушаний по проекту планировки территории квартала и проекту межевания квартала, ограниченного Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благаева, ул. Лизы Чайкиной, так как при проведении публичных слушаний нарушаются нормы международного и российского законодательства, в частности: право на информацию – ст. 13 [п.1] Декларации прав и свобод человека и гражданина; п. 4 ст. 29 Конституции РФ; право на защиту собственности – ст. 1 Протокола 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод; ст. 22 [п. 1] Декларации прав и свобод человека и гражданина; ст. 35 Конституции РФ; право на жилище – ст. 8.1 раздела Конвенции о защите прав и основных свобод; ст. 10 [п. 1] Декларации прав и свобод человека и гражданина; п. 1 ст. 40 Конституции РФ; право на благоприятную окружающую

ую среду – ст. 42 Конституции РФ; ст. 3, ст. 11, ст. 13 Федерального закона «Об охране окружающей среды».

- Кроме того, представленные градостроительные материалы нарушают: п. 3 ст. 44 Конституции РФ «Каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры»; ст. 58 Конституции РФ «Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам».

- При этом мы возражаем против проведения общественных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории квартала, ограниченного Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благаева, ул. Лизы Чайкиной, так как сейчас в Санкт-Петербурге действуют Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга как Закон Санкт-Петербурга, принятый Законодательным собранием Санкт-Петербурга и утвержденный губернатором Санкт-Петербурга. Согласно этому документу параметры развития указанной выше территории уже разработаны, существует процедура принятия и утверждения градостроительной документации по внесению изменений в уже существующую застройку, поэтому вынесение на обсуждение документации по проекту планировки и проекту межевания территории является незаконным.
- Кроме того, закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (с последующими изменениями) эта территория внесена в зону охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. При этом отнесение данной территории к той или иной территориальной зоне не означает, что вся территория, попадающая в эту территориальную зону, должна быть застроена.

- Считаем, что экспозиция документов не подготовлена, так как графические материалы (карты) в представленном на слушаниях виде нечитаемы (недостаточно крупны) и, следовательно, неудобны для восприятия присутствующими на слушаниях.

- Снижение доли рекреационных зон в процентах от площади указанной территории неизбежно приведет к изменению статуса у уже имеющихся рекреационных зон на данной территории. Считаем, что необходимо сохранить старье, жившие виды использования рекреационных зон (для отдыха, занятий спортом, зеленые насаждения, фонтан, имеющийся в квартале) на указанной территории.

- Также необходимо учесть, что проект планировки и проект межевания территории квартала противоречит правовому акту Санкт-Петербурга Закону Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования», а также Закону «О защите зеленых насаждений общего пользования» 2004 г. Предлагаем: 1. Признать проект планировки территории квартала и проект межевания квартала, ограниченного Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благаева, ул. Лизы Чайкиной, не соответствующим нормам международного и Российского законодательства, нормам градостроительного законодательства РФ, правовым актам Санкт-Петербурга.

- Признать слушания по проекту планировки территории квартала и проекту межевания квартала, ограниченного Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благаева, ул. Лизы Чайкиной, не имеющими юридической силы, так как представленная на слушания документация противоречит нормам международного и российского законодательства, нормам градостроительного законодательства РФ, правовым актам Санкт-Петербурга. В зоне предполагаемого строительства находится детский дом № 14. Строительство ухудшит условия жизни детей. Зачем в настоящее время строить бизнес-центры, когда в стране кризис.

- Илошенко С.А. Вы говорите о проекте межевания территории. Что, раньше не были определены границы данной территории? И к чему обсуждается возможное строительство на данной территории в проекте межевания? Мы что, обсуждаем вопрос возможности строительства бизнес-центра на пятке земли и вы это зовулировали под неким проектом межевания? А что там межевать?

- Аубакирова Л.К. Здесь будет построен бизнес-центр, который вплотную подходит к жилым домам. Вы учли существующие окна в жилых домах № 34 и № 32 по Съезжинской улице и то, что новое здание фактически их закроет? Ковалевский А.Н. Планируемое к строительству здание закроет окна девяти квартир. Как вы планируете инсолировать жилые помещения?

- Вахрушева Е.Г. Как были представлены документы по проекту планировки и проекту межевания территории?

- Семейкина Л.В.

- Основной целью разработки проекта планировки и проекта межевания является обеспечение комплексного устойчивого развития территории. В частности, этим проектом должна быть обоснована возможность размещения тех объектов, которые предполагаются к размещению. Вопрос к разработчику: какие именно объекты предполагается размещать? Где будет размещаться трансформаторная подстанция?

- В апреле 2008 г. вышло постановление Правительства РФ. Оно называется «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия». В описании режима использования земель данного квартала написано: «Сохранение исторических сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения землеустройством, а также разделение зем. участков, то есть разделение и изменения не допускаются».

- Елесева В.А. Согласно Правилам землепользования и застройки на территории данного квартала обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения. По закону «Об охране зеленых насаждений», если обеспеченность муниципальному округа зелеными насаждениями превышает 6 кв. м на одного жителя – компенсационное озеленение производится однократном объеме, а если меньше 6 кв. м на жителя, то в двукратном. Где именно на территории МО № 58 будет проводиться компенсационное озеленение и в каком объеме?

- Елесева А.В. Где планируется разместить парковку для автомобилей и на какое количество мест?

- Агаева Р.М. и другие граждане (всего 76 обращений с идентичным текстом). Я против отведения пятна (сквера) под застройку бизнес-центра на пересечении Съезжинской ул.,

34, и переулка Благаева. В проекте планировки и межевания это пятно отвести под сквер (существующий на данный момент) и детскую площадку.

- Ковалевский А.Н. Считаю, что недопустимо разрешить какое-либо новое строительство в историческом центре Санкт-Петербурга без проведения досконального историко-архитектурного исследования территории, предполагаемой к застройке, в том числе по адресу: Съезжинская ул., 30. Необходимо провести доскональное историко-архитектурное исследование земельного участка, на котором располагается сквер, обнесенный решеткой.

- Ерошенкова И.С. и другие граждане. Мы не согласны с возведением бизнес-центра или иного строения на земельном участке, расположенном между жилыми домами по адресу: Съезжинская ул., д. 32 и д. 34, поскольку возведение данного здания приведет к явному нарушению требований действующего законодательства, как в области освещения жилых домов, так и в области озеленения придомовой территории, а именно: в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.10.2001 № 29 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01» (вместе с «Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территории. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19.10.2001) инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки; в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 № 34 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03» (вместе с «Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.04.2003) в жилых помещениях обязательно должны соблюдаться требования к естественному освещению.

- Кроме того, еще решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета народных депутатов от 13.06.1989 № 421 «О правилах застройки Ленинграда» была предусмотрена комплексная застройка жилых районов и микрорайонов с учетом одноуровневого строительства жилых домов, учреждений культурно-бытового назначения, инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории.

- Таким образом, поскольку планируемый к возведению бизнес-центр или иное здание закроет окна жилых домов по Съезжинской ул., 32-34, имеющиеся в проектных документах, в том числе на квартиры, находящиеся в собственности, и приведет к уничтожению сквера, расположенного на месте планируемой застройки, подобное строительство однозначно нарушит требования, предусмотренные в указанных выше СанПиН и иных нормативных документах, приведет к ухудшению качества жилых помещений и близлежащей территории, что, в свою очередь, может отрицательно отразиться на здоровье жильцов.

- На основании изложенного и с учетом приоритетности интересов жильцов просим вас разобрататься и принять меры по недопущению утверждения проекта межевания и планировки территории, ограниченной ул. Благаева, Съезжинской ул., ул. Лизы Чайкиной и Кронверкским пр., представленного на общественные слушания 20.04.2009.

- Семейкина Л.В. Просим вас в соответствии со ст. 7 п. 3 Закона Санкт-Петербурга от 05.07.2006 № 400-61 включить в протокол публичных слушаний следующие замечания и предложения:

- По составу градостроительной экспозиции. На градостроительной экспозиции был представлен лишь один альбом из шести, составляющих проект. Считаем своим предоставленной информации неполным и не соответствующим требованиям п. 2 ст. 6 Закона.

- По процедуре публичных слушаний. Не были представлены копии согласований КПООС, КЗРиЗ, КпоО. Демонстрационные материалы отсутствовали, информационные материалы были представлены в масштабе, недоступном для обозрения и обсуждения аудиторий.

- По содержанию документации. 1. ППМ разрабатывался с целью обоснования возможности размещения (или существования) по меньшей мере трех объектов недвижимости (стр. 19-20, 32). Материалами проекта должно быть доказано, что потенциальное строительство не ухудшит условия жизнедеятельности на данной территории. Считаем, что представленный проект, несмотря на все его недостатки, убедительно свидетельствует об обратном. Реализация намерений инвестора и проектных решений будет способствовать значительному ухудшению качества жизни в этом квартале, усугублению проблем и дальнейшему отклонению от нормативов жизнеобеспечения жителей (по озеленению, обеспеченности машиноместами, численности населения на единицу площади и т. д.). Т. е. проект направлен против целей, заявленных Генпланом СПб, Правилами землепользования и застройки и др., а именно: «стабильному улучшению качества жизни всех слоев населения Санкт-Петербурга (с ориентацией на обеспечение европейских стандартов качества жизни)», «обеспечению прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции». 2. В разделах 5, 6, 7, посвященных проектному использованию территории и технико-экономическим показателям ППМ, многие соотношения указаны неверно. Например, в табл. 6, стр. 29, значение показателя «плотность застройки» в результате реализации проекта не изменяется, коэффициент использования территории вообще не рассчитан. На стр. 20 указано, что площадь застройки «на месте бывшего газона» – 6071 кв. м, в то время как площадь участка – 0,7 га. «Небрежность» разработчика при расчетах ключевых показателей ППМ свидетельствует о халатном отношении к работе и низком профессиональном уровне исполнителей, подрывает доверие к другим частям проекта.

- Учитывая то обстоятельство, что в значительном количестве разделов ППМ допущены грубые арифметические ошибки, нет никаких оснований предполагать, что правильно рассчитана общая площадь проектируемого к размещению многофункционального комплекса и, следовательно, что объект не относится к условно-разрешенным видам использования земельных участков.

- Полагаем, что доработка проекта, выполненная по требованию КГИОП, не является достаточной. Так, схема 2 ППМ не содержит указания на то, что на часть квартала, примыкающую к границе с охранной зоной ОЗ-1, распространяется режим охранной зоны (в ППМ должна быть отражена эта территория) – п. 1.8, часть 1 п. 1 разд. 1 приложения к Закону СПб от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...» («Условная линия границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга проходит преимущественно по границам базисных кварталов – по осям улиц при этом более строгий режим распространяется на застройку уличного фронта по обеим сторонам улиц»). В п. 1.5 той же части указано: «Проекты планировки территории, входящих в границы зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, должны включать историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план». В составе ППМ опорный план отсутствует. На схеме 5 «Элементы исторической планировочной структуры» того же закона на территории рассматриваемого квартала обозначены участки «коридоров видимости», в пределах которых невозможно сооружение высоких зданий, фронт застройки по ул. Лизы Чайкиной обозначен как охраняемый, что также не нашло отражения в ППМ. В ППМ нет указаний на исторически ценную среду данного квартала, не приведены характеристики средовой зоны № 7, к которой относится базовый квартал 3038. Т. о., ППМ не соответствует требованиям закона СПб от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...».

- Согласно пп. В п. 11 постановления Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с учетом следующих требований: «сохранение исторически сложившихся границ зем. участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков». Представленный акт обсуждения проект межевания грубо противоречит указанному Федеральному нормативному акту: границы земельных участков изменяются, участки делятся, что неизбежно приведет впоследствии к утрате охраняемых свойств исторической среды, а также будет способствовать возникновению конфликтов между обладателями прав на земельные участки.

- Предлагаемый проект межевания территории предполагает формирование лишь нескольких земельных участков на территории квартала, в пределах которых объекты недвижимости обладают придомовой территорией, что препятствует формированию остальных объектов недвижимости как полноценных имущественных комплексов и, следовательно, их развитию.

- Считаем, что проект не соответствует п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса, в соответствии с которой «Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий». Аналогичные нормы установлены Гражданским и Земельным кодексами.

- Учитывая то обстоятельство, что в значительном количестве разделов ППМ допущены грубые арифметические ошибки, нет никаких оснований предполагать, что правильно рассчитана общая площадь проектируемого к размещению многофункционального комплекса и, следовательно, что объект не относится к условно-разрешенным видам использования земельных участков.

- Планируемое размещение в тесном замкнутом дворе пространстве (д. 32-34 по Съезжинской ул.) трансформаторной подстанции в непосредственной близости газовой котельной с нарушением санитарных зон является не только угрозой жизни и здоровью жителей, но и чревато чрезвычайными ситуациями техногенного характера, противоречит требованиям пожарной безопасности. Соответствующие согласования не представлены.

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ: На основании изложенного считаем, что представленный проект, не соответствующий требованиям целого ряда норм федерального и местного законодательства, не подлежит утверждению. Предлагаем проект отклонить.

- Черможакова Е.Н. ООО «Анастасия» собирается построить восьмизэтажный бизнес-центр на месте сквера. Почему-то представители проектировщика назвали его газоном. Это сквер, редкий и бесценный в нашем районе кусочек зелени. В этом сквере высадил деревья уважаемые люди нашего города, такие как Алла Осипенко. Уцелевшие от варварских застроек скверы нужно изо всех сил беречь, а не уничтожать. Судя по всему, застройщик не собирается осуществлять так называемое компенсационное озеленение в соответствии с законом «Об охране зеленых насаждений», да и непонятно, где и в каком виде можно компенсировать зеленые насаждения в этой части Петроградского района, траву погуще посеять? Мест для озеленения уже не остается. Судя по изображению планируемого центра, отрезается еще и кусок двора, а с ним и сам въезд во двор с ул. Благаева. А как же соблюдение противопожарных норм? Со Съезжинской ул. – микроскопическая подворотня, через которую пожарная машина не проедет.

- Совершенно не ясен вопрос с парковками. Представитель застройщика сказал, что парковка предусмотрена в цокольном этаже и на прилегающих улицах. Он что, не видел, что улицы Благаева и Съезжинская довольно узкие, особенно Благаева? Если там поставить дополнительно несколько десятков машин, то проезд по ним будет затруднен, в том числе и подвезд пожарной техники. Хотя на рисунке проектировщиками искажены размеры. Неужели это сделано намеренно? На самом деле улицы гораздо уже, чем там показано. Сам проект требует отдельного разговора. Может быть, он и обладает архитектурными достоинствами, но абсолютно

не сочетается с окружающими зданиями и по стилю, и по высоте. И сам от этого проиграивает. То есть, очевидно, что строительство этого центра приведет к тому, что: сократится площадь зеленых насаждений на человека, а эта норма и так не выполняется в данной части Петроградского района; нарушатся нормы пожарной безопасности, поскольку пожарным будет просто не въехать во двор и не подъехать к домам из-за припаркованных машин; пострадает архитектурный облик района. А ведь именно этим ценен наш город и наш район, именно благородством линий и тщательной проработкой деталей. И именно то привлекает туристов, которые так любят (любят) бродить по Петроградской стороне. Странно, ведь, казалось бы, администрация района должна быть заинтересована в привлечении туристов. Согласно ст. 28, п. 8 Федерального закона № 178 от 21.12.2001 «отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель: общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты)». Таким образом, в результате проекта межевания границы данного земельного участка с учетом его фактического использования – сквер – должны были закрепить за участком статус территории общего пользования – сквер. Пункт 4 ст. 43 Градкодекса: размеры земельных участков в границах застроенных Территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования. Фактическое использование данного земельного участка – сквер, подтверждается Планом дворового участка № 32-34 Проектно-инвентаризационного бюро (и др. планами за несколько лет).

Я довожу до вашего сведения свое категорическое несогласие с очередной попыткой лишить наш район сквера и построить очередное строение, которое выглядит совершенно инородным на фоне окружающих зданий.

15. Аубакирова Л.К. Согласно п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК), местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Статья 28, п. 8 Федерального закона 178 от 21.12.2001: «Отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель: общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты)». Пункт 4 ст. 43 Градкодекса: размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования. Фактическое использование земельного участка кадастровый номер 78:7:3038:2 – территория зеленых насаждений общего пользования – сквер, что подтверждается Планом дворового участка № 32-34 Проектно-инвентаризационного бюро. Рассмотренный проект межевания территории квартала, ограниченного ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул. и ул. Благоева, нарушает действующее законодательство, что, в свою очередь, ведет к нарушению права жителей на благоприятные условия жизнедеятельности. Судя по схеме, ООО «Анастасия» забрало еще и проезд. Доступ внутри квартала, кроме этого проезда, возможен только через подворотни. Одна, что выходит на Съезжинскую, очень маленькая – пожарная машина не проедет. Прилагаем уточненный расчет машиномест. Работников будет 300 чел., но расчет потребности произведен в кол-ве машиномест, исходя из 10 м на 100 раб. Для видов использования, не указанных в таблице 10.1, минимальное количество машиномест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 10.1. Если определить по аналогии вид планируемого использования, как соответствие строке 7 таблицы, то получится 1 машиноместо на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машиноместо на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. То есть для нужд бизнес-центра надо не 30 м, а 60 м. Плюс обеспечить парковочными местами посетителей. Вопрос, сколько их? До 50% можно размещать вне границ участка. Но 30х25 кв. м (+ места для посетителей) бизнес-центр обязан выделить из ресурса участка. Согласно п. 3 ст. 35 Градостроительного кодекса в жилых зонах допускается размещение отдельных объектов, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Строительство бизнес-центра на месте сквера не связано с проживанием граждан и грубо нарушает права жителей квартала на благоприятную окружающую среду. Будут уничтожены зеленые насаждения, при этом застройщик не планирует проводить компенсационное озеленение, о чем он заявил на общественных слушаниях. Кроме того, бизнес-центр не обеспечен машиноместами в соответствии с ПЗЗ, поэтому его сотрудники неизбежно будут оставлять свои машины на соседних улицах, газонах и во дворах. Кроме того, на место предполагаемого строительства выводят окна квартир, и они в этом случае окажутся полностью лишены солнечного света. Таким образом, строительство бизнес-центра на месте сквера противоречит федеральному законодательству.

16. Багиров А.С. Мы сами сажаем деревья и цветы. Строительство уничтожит все посадки, в том числе и деревья. Предлагаю признать строительство незаконным.

17. Ульянова Э.П., Евтохова Т.Г., Готовцева И.В., Фролова И.Н., Чернова Т.Б., Конькова Н.Б., Травникова М.В., Зайцева Н.В., Кудашкина Л.В., Зеленова Т.П., Гарина В.М., Овечкина М.Л., Орлова В.В., Павлова Г.А., Готовцева И.В., Чуракова Н.А., Логинова Ю.Н., Ефросинина С.А., Ефросинкина В.С., Логинова В.А., Хлебная И.Л., Кузнецова Л.П. Поддерживают проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благоева, в Петроградском районе Санкт-Петербурга и предполагаемое строительство на данном земельном участке бизнес-центра на основании того, что данная территория будет силами инвестора благоустроена, появятся новые рабочие места, что особенно важно в условиях надвигающегося кризиса, а также за счет средств инвестора будут решаться социальные проблемы.

Перечень отклоненных замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений:

Ответ на замечание/предложение № 1. Ткачев Н.Г. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования», установлены требования, обязательные для выполнения в отношении объектов, отнесенных в установленном порядке к территориям зеленых насаждений общего пользования. Такими являются ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» относится территории, включенные в примерный перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный приложением

1 к данному Закону Санкт-Петербурга. При этом в п. 3 ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» предусмотрена необходимость учета при подготовке проектов планировки и проектов межевания территории в Санкт-Петербурге сведений о территориях зеленых насаждений общего пользования, утвержденных указанным выше перечнем.

Рассматриваемая территория, называемая подателем возражения «сад», в соответствующий перечень не включена. В связи с этим, а также учитывая уже имеющуюся градостроительную документацию (Генплан, ПЗЗ), какие-либо основания для рассмотрения земельного участка у домов 32 и 34 в качестве территории зеленых насаждений общего пользования, имеющей какие-либо ограничения в использовании, отсутствуют.

Ответ на замечание/предложение № 2. Ткачев Н.Г. Из содержания возражений следует, что любое строительство, осуществляемое в квартале, где уже имеется какая-либо застройка, будет свидетельствовать об ухудшении качества жизни населения. Однако, по смыслу действующего градостроительного и земельного законодательства, строительство объектов, соответствующих нормативам и строительным нормам и правилам, не может свидетельствовать об ухудшении качества жизни населения. Основная цель разработки и утверждения градостроительной документации Генплана и ПЗЗ заключается в разработке планировочных решений, в рамках которых должна осуществляться дальнейшая деятельность по использованию и застройке территории. Именно в этом, в упорядочении процесса градостроительного и территориального планирования, то есть в наличии основополагающих документов градостроительного планирования, предоставляющих всем равные права по использованию территории в пределах видов разрешенного использования, и заключается гарантия функции градостроительной документации по обеспечению стабильного улучшения качества жизни всех слоев населения.

При таких обстоятельствах документация по планировке территории, разработанная в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для функциональных и территориальных зон Генпланом и ПЗЗ, не может нарушать права и законные интересы граждан, поскольку разрабатывается во исполнение Генплана и ПЗЗ.

Инвестором была получена архивная справка Центрального государственного исторического архива СПб (ЦГИА СПб) о том, что исторически на данной территории находился дом. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» установлены требования, обязательные для выполнения в отношении объектов, отнесенных в установленном порядке к территориям зеленых насаждений общего пользования. Такими являются ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» относятся территории, включенные в примерный перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный приложением 1 к данному Закону Санкт-Петербурга.

При этом в п. 3 ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» предусмотрена необходимость учета при подготовке проектов планировки и межевания территории в Санкт-Петербурге сведений о территориях зеленых насаждений общего пользования, утвержденных указанным выше перечнем. Рассматриваемая территория, называемая подателем возражения «сад», в соответствующий перечень не включена. В связи с этим, а также учитывая уже имеющуюся градостроительную документацию (Генплан, ПЗЗ), какие-либо основания для рассмотрения земельного участка у домов 32 и 34 в качестве территории зеленых насаждений общего пользования, имеющей какие-либо ограничения в использовании, отсутствуют.

Ответ на замечание/предложение № 3. Ткачев Н.Г. Возражения против проведения публичных слушаний со ссылкой на нарушение в результате их проведения прав на информацию является необоснованным, поскольку по смыслу ст. 46 Градостроительного кодекса РФ публичные слушания как раз призваны гарантировать соответствующие права граждан и организаций. Как уже было отмечено выше, проекты планировки и межевания территории являются следующим этапом градостроительного и территориального планирования после утверждения Генплана и ПЗЗ. Соответствующие документы призваны выделять элементы планировочной структуры квартала в целях дальнейшей реализации планировочных и градостроительных решений, предусмотренных Генпланом и ПЗЗ. Таким образом, тот факт, что в Санкт-Петербурге утверждены Правила землепользования и застройки, а также Генеральный план, не исключает, а, напротив, предопределяет необходимость разработки проекта планировки и проекта межевания территории.

По возражению относительно уменьшения рекреационных зон в границах рассматриваемой территории: Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, подготовлен в соответствии с документами территориального и функционального зонирования (Генплан Санкт-Петербурга, ПЗЗ) в пределах видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных данной документацией. Соответственно, какие-либо нарушения в части уменьшения рекреационных зон по сравнению с предусмотренными Генпланом не были и не могли быть допущены.

По возражению относительно того, что рассматриваемая документация не соответствует Закону Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» и Закону Санкт-Петербурга «О защите зеленых насаждений общего пользования». Указанными выше правовыми актами установлены требования, обязательные для выполнения в отношении объектов, отнесенных в установленном порядке к территориям зеленых насаждений общего пользования. К таковым согласно ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» относятся территории, включенные в примерный перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный приложением 1 к данному Закону Санкт-Петербурга.

При этом в п. 3 ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» предусмотрена необходимость учета при подготовке проектов планировки и межевания территории в Санкт-Петербурге сведений о территориях зеленых насаждений общего пользования, утвержденных указанным выше перечнем. Рассматриваемая территория, называемая подателем возражений «сквер», в соответствующий перечень не включена. В связи с этим, а также учитывая уже имеющуюся градостроительную документацию (Генплан, ПЗЗ), какие-либо основания для рассмотрения земельного участка у домов 32 и 34 в качестве территории зеленых насаждений общего пользования, имеющей какие-либо ограничения в использовании, отсутствуют.

По составу градостроительной экспозиции. В соответствии с Законом СПб «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» от 20.07.2006 № 400-61 в состав экспозиции входит: документация, пояснительная записка, копии согласований доку-

ментации и иная информация, обеспечивающая полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации. Все вышеперечисленное содержится в обобщающем томе градостроительной документации, представленном на экспозиции.

Ответ на замечание/предложение № 4. Ткачев Н.Г. В соответствии со ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и проекты межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки.

Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия. Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации. В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ проекты межевания территории осуществляются в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков в пределах элемента планировочной структуры (квартала). Фактическое землепользование незастроенных земельных участков по смыслу ст. 43 Градостроительного кодекса РФ не имеет значения для целей определения размеров земельных участков, выделяемых в соответствии с проектом межевания. Единственное требование, которое установлено в ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, – необходимость формирования участков в границах застроенной территории с учетом имеющейся застройки в целях предупреждения формирования нескольких участков под одним объектом недвижимости, а также в целях соблюдения действующих градостроительных нормативов и правил.

Ответ на замечание/предложение № 5. Ткачев Н.Г. Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут решаться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны будут получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство требуется представление положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. При этом согласно п. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ предметом государственной экспертизы как раз и является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе соблюдения требований инсоляции, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности.

Ответ на замечание/предложение № 6. Ткачев Н.Г. В соответствии с законом СПб «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» № 400-61 от 20.07.2006 в состав экспозиции входит: документация, пояснительная записка, копии согласований документации и иная информация, обеспечивающая полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации. Все вышеперечисленное содержится в обобщающем томе, представленном на экспозиции. Все согласования по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благоева, в Петроградском районе Санкт-Петербурга были представлены и в экспозиционных материалах, размещенных в помещении муниципального совета № 58 (ул. Лизы Чайкиной, 4/12, каб. 6), и в демонстрационно-информационных материалах, предложенных к обсуждению на общественных слушаниях.

Ответ на замечание/предложение № 7. Ткачев Н.Г. В соответствии со ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки. Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия.

Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации. Генеральным планом Санкт-Петербурга на рассматриваемом земельном участке предусмотрено размещение среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В частности, проектом предусмотрено размещение бизнес-центра и трансформаторной подстанции как объекта инженерной инфраструктуры, связанного с обслуживанием данного здания.

Относительно нарушения порядка образования земельных участков, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 26.04.2008, поскольку не выполнены требования о необходимости учета границ исторически сложившихся земельных участков. Подтверждение фактов данного нарушения не представлено. В проекте планировки и проекте межевания учтены предусмотренные действующим законодательством требования по формированию земельных участков.

Ответ на замечание/предложение № 8. Ткачев Н.Г. Законом Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» предусмотрена необходимость сохранения территорий зеленых насаждений общего пользования, учтенных в перечне, утвержденном данным законом. Территория, на которой планируется строительство, к числу таковых законом не отнесена.

В соответствии со ст. 7 Закона Санкт-Петербурга «Об охране зеленых насаждений» предусмотрено, что компенсационное озеленение в случае уничтожения зеленых насаждений производится при уничтожении зеленых насаждений. По-

рядок проведения работ по компенсационному озеленению определяется Правительством Санкт-Петербурга. В соответствии с п. 2.4 Порядка проведения работ по компенсационному озеленению, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.04.2008 № 451, объем компенсационного озеленения определяется уполномоченным органом власти после утверждения проектной документации для строительства.

Таким образом, на этапе разработки проекта планировки, совмещенного с проектом межевания, определение объема компенсационного озеленения в соответствии с правовыми актами Санкт-Петербурга невозможно. Данные мероприятия проводятся и согласовываются после утверждения проектной документации на строительство.

Ответ на замечание/предложение № 9. Ткачев Н.Г. Планируется организация парковочных мест в дневное время по адресу: ул. Благоева, напротив дома 32 в местах существующего расширения проезжей части, в школьном этаже проектируемого здания. Разработчиком проекта планировки предложена возможная схема размещения автотранспорта, которая не является обязательной для целей дальнейшего проектирования. Предметом регулирования проекта планировки и проекта межевания является, как уже было отмечено выше, создание отдельных элементов планировочной структуры, а не разрешение строительства конкретного объекта. Увеличение или уменьшение территории, предлагаемой для отведения для целей размещения автотранспорта, оказывает влияние лишь на инвестиционную и экономическую привлекательность объекта, но не может свидетельствовать о каких-либо нарушениях градостроительных норм и правил. Тем более что нормативные требования по отведению земельных участков для парковки служебного автотранспорта действующим законодательством не установлены.

Ответ на замечание/предложение № 10. Ткачев Н.Г. В соответствии со ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки. Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия.

Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации.

Генеральным планом Санкт-Петербурга на рассматриваемом земельном участке предусмотрено размещение среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Земельный участок, рассматриваемый подателем замечаний в качестве сквера, не учтен в качестве такового в утвержденной градостроительной документации, размещение сквера на соответствующей территории Генеральным планом Санкт-Петербурга не предусмотрено. Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов, не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут рассматриваться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны будут быть получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

В связи с этим, а также учитывая уже имеющуюся градостроительную документацию (Генплан, ПЗЗ), какие-либо основания для рассмотрения земельного участка у домов 32 и 34 в качестве территории зеленых насаждений общего пользования, имеющей какие-либо ограничения в использовании, отсутствуют.

Ответ на замечание/предложение № 11. Ткачев Н.Г. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» рассматриваемая территория входит в границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-1, являющейся зоной охраны объектов культурного наследия, расположенных исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

Режим использования. Не допускается: размещение и строительство промышленных и складских предприятий, загрязняющих окружающую среду, а также объектов транспорта, создающих повышенные грузовые потоки; снос исторических зданий, за исключением разборки аварийных, в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки; реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режима; изменение объемно-пространственного и архитектурного решения исторических зданий, системы озеленения и благоустройства; изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением органа охраны объектов культурного наследия.

Допускается: проведение реконструкции кварталов; проведение реконструкции отдельных зданий с изменением их габаритов и характеристики: высоты дворовых корпусов, устройство мансард, не изменяющих общее архитектурное решение, изменение отдельных лицевых и дворовых фасадов на основании заключения органа охраны объектов культурного наследия; строительство отдельных зданий при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия и исторической застройки; комплексной – снос, реконструкция диссонирующих объектов и объектов, не являющихся историческими зданиями, в соответствии с заключением органа охраны объектов культурного наследия; благоустройство территории (устройство открытых автостоянок, установка киосков, павильонов и т. д.).

Высотные ограничения – 23/28/33. В соответствии со ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и проекты межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки.

Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия.

Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации.

Генеральным планом Санкт-Петербурга на рассматриваемом земельном участке предусмотрено размещение среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Земельный участок, рассматриваемый подателем замечаний в качестве сквера, не учтен в качестве такового в утвержденной градостроительной документации. Размещение сквера на соответствующей территории Генеральным планом Санкт-Петербурга не предусмотрено.

Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов, не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут разрешаться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны быть получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе органов Территориального отдела Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Что касается историко-архитектурного исследования рассматриваемой территории, то Инвестором была получена архивная справка Центрального государственного исторического архива СПб (ЦГИА СПб) о том, что исторически на данной территории находился жилой дом.

Ответ на замечание/предложение № 12. Ткачев Н.Г.

Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов, не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут разрешаться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны быть получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе органов Территориального отдела Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство требуется представление положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. При этом согласно п. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, предметом государственной экспертизы как раз и являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности. Следует также отметить, что данный факт (необходимость согласования параметров строительства и соблюдения требований инсоляции именно на этапе проектирования и строительства) подтверждается также и содержанием правовых актов, на которые ссылаются податели замечаний. Так, в пп. 1.2, 1.3, 1.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, утвержденных Главным санитарным врачом РФ 06.04.2003, указано, что соответствующие правила и нормы предназначены для организаций, занимающихся проектированием, строительством и реконструкцией жилых, общественных зданий в городах, поселках и сельских населенных пунктах, распространяются на проектируемые, реконструируемые и существующие жилые и общественные здания, соблюдение требований настоящих санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, занимающихся проектированием.

В соответствии с действующим законодательством, на основании ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки.

Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия. Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации.

Ответ на замечание/предложение № 13. Ткачев Н.Г.

По составу градостроительной экспозиции. В соответствии с законом СПб «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» № 400-61 от 20.07.2006 в состав экспозиции входит: документация, пояснительная записка, копии согласованной документации и иная информация, обеспечивающая полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации. Все вышеперечисленное содержится в обобщающем томе, представленном на экспозиции. Все согласования на ПП и ПМ территории были представлены и в экспозиционных материалах, и в демонстрационно-информационных, предложенных на общественных слушаниях. Относительно того, что проект планировки не соответствует целям, установленным Генпланом Санкт-Петербурга и ПЗЗ. Дозащитность действительного ухудшения качества жизни в рассматриваемом квартале подателем жалобы не представлено.

Из содержания возражений следует, что любое строительство, осуществляемое в квартале, где уже имеется какая-либо застройка, будет свидетельствовать об ухудшении качества жизни населения. Однако, по смыслу действующего градостроительного и земельного законодательства, строительство объектов, соответствующих нормативам и строительным нормам и правилам, не может свидетельствовать об ухудшении качества жизни населения. Основная цель разработки и утверждения градостроительной документации – Генплана и ПЗЗ – заключается в разработке планировочных решений, в рамках которых должна осуществляться дальнейшая деятельность по использованию и застройке территории. Имен-

но в этом, в упорядочении процесса градостроительного и территориального планирования, то есть в наличии основополагающих документов градостроительного планирования, предоставляющих всем равные права по использованию территории в пределах видов разрешенного использования, и заключается гарантийная функция градостроительной документации по обеспечению стабильного улучшения качества жизни всех слоев населения.

При таких обстоятельствах документация по планировке территории, разработанная в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для функциональных и территориальных зон Генпланом и ПЗЗ, не может нарушать права и законные интересы граждан, поскольку разрабатывается во исполнение Генплана и ПЗЗ.

В обосновывающей части проекта в таблице б значение показателя «плотность застройки» в результате проекта не изменится, так как расчет произведен по существующему жилому фонду. Расчет коэффициента застройки (использования территории) приведен в «Положении о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории». В обосновывающей части проекта таблица б дополнена этим показателем: существующий коэффициент застройки – 0,57, по проекту – 0,62.

В обосновывающей части проекта на стр. 20 допущена опечатка: вместо площади застройки 6071 кв. м – исправлена на площадь застройки здания 607,1 кв. м; вместо площади участка 0,7 га – исправлена на 0,07 га.

В соответствии с ПЗЗ № 29-10 от 10.02.2009, приложение № 3, часть II, проектируемый к размещению объект расположен в зоне ТЗЖДЗ и относится к основному виду разрешенного использования для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:

П. 32 – Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и т. д.) (*)(**) – Код 12020.

(**) Объекты видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 кв. м, объекты... относятся к условно-разрешенным видам использования... Общая площадь проектируемого к размещению объекта составляет 4151 кв. м. В соответствии с заключением КГИОП № 3-1661-1 от 23.03.2009 представленный проект планировки и проект межевания территории согласован без замечаний (прилагается).

Что касается нарушения порядка образования земельных участков, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 26.04.2008, поскольку не выполнены требования о необходимости учета границ исторически сложившихся земельных участков, то подтверждение фактов данного нарушения не представлено. В проекте планировки и проекте межевания учтены предусмотренные действующим законодательством требования по формированию земельных участков. В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ проекты межевания разрабатываются в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков в пределах элемента планировочной структуры (квартала). Фактическое землепользование незастроенных земельных участков по смыслу ст. 43 Градостроительного кодекса РФ не имеет значения для целей определения размеров земельных участков, выделяемых в соответствии с проектом межевания. Единственное требование, которое установлено в ст. 43 Градостроительного кодекса, – необходимость формирования участков в границах застроенной территории с учетом имеющейся застройки в целях предупреждения формирования нескольких участков под одним объектом недвижимости, а также в целях соблюдения градостроительных нормативов и правил.

В рассматриваемом случае необходимость отведения в процессе межевания территории к домам 32 и 34 земельного участка, на котором планируется строительство, градостроительными нормами и правилами не предусмотрена. В связи с чем какие-либо нарушения требований ст. 43 Градостроительного кодекса РФ при разработке проекта планировки, совмещенного с проектом межевания, допущены не были. Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов, не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут разрешаться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны будут получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе органов Санэпиднадзора.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство требуется представление положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. При этом согласно п. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ предметом государственной экспертизы как раз и являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности. Следует также отметить, что данный факт (необходимость согласования параметров строительства и соблюдения требований инсоляции именно на этапе проектирования и строительства) подтверждается также и содержанием правовых актов, на которые ссылаются податели замечаний. Так, в пп. 1.2, 1.3, 1.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, утвержденных Главным санитарным врачом РФ 06.04.2003, указано, что соответствующие правила и нормы предназначены для организаций, занимающихся проектированием, строительством и реконструкцией жилых, общественных зданий в городах, поселках и сельских населенных пунктах, распространяются на проектируемые, реконструируемые и существующие жилые и общественные здания, соблюдение требований настоящих санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, занимающихся проектированием.

Ответ на замечание/предложение № 14. Ткачев Н.Г.

По возражению относительно того, что рассматриваемая документация не соответствует Закону Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» и Закону Санкт-Петербурга «О защите зеленых насаждений общего пользования».

Указанными выше правовыми актами установлены требования, обязательные для выполнения в отношении объектов, отнесенных в установленном порядке к территориям зеленых насаждений общего пользования. К таковым согласно ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» относятся территории, включенные в примерный перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный приложением 1 к данному закону Санкт-Петербурга. При этом в п. 3 ст. 2 Закона Санкт-Пе-

тербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» предусмотрено необходимость учета при подготовке проектов планировки и межевания территории в Санкт-Петербурге сведений о территориях зеленых насаждений общего пользования, утвержденных указанным выше перечнем.

Рассматриваемая территория, называемая подателем возражений «сквер», в соответствующий перечень не включена. В связи с этим, а также учитывая уже имеющуюся градостроительную документацию (Генплан, ПЗЗ), какие-либо основания для рассмотрения земельного участка у домов 32 и 34 в качестве территории зеленых насаждений общего пользования, имеющей какие-либо ограничения в использовании, отсутствуют.

Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов, не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут разрешаться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны будут получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе органов Территориального отдела Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство требуется представление положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. При этом, согласно п. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, предметом государственной экспертизы как раз и является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности.

Разработчиком проекта планировки предложена возможная схема размещения автотранспорта, которая не является обязательной для целей дальнейшего проектирования. Предметом регулирования проекта планировки и проекта межевания является создание отдельных элементов планировочной структуры, а не разрешение строительства конкретного объекта. Увеличение или уменьшение территории, предполагаемой для отведения для целей размещения автотранспорта, оказывает влияние лишь на инвестиционную и экономическую привлекательность объекта, но не может свидетельствовать о каких-либо нарушениях градостроительных норм и правил. Тем более что нормативные требования по отведению земельных участков для парковки служебного автотранспорта действующим законодательством не установлены.

В ходе проектирования инвестор в целях повышения экономической и инвестиционной привлекательности объекта вправе предусмотреть и встроенную подземную парковку для обеспечения нужд проектируемого объекта.

Возражение о нарушении требований ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» его действие распространяется на отношения, связанные с приватизацией государственного имущества, то есть на отношения по возмездному отчуждению в частную собственность государственного имущества. Проектом планировки, совмещенным с проектом межевания территории, вопросы приватизации государственного имущества не регламентированы, следовательно, нормы Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не подлежат применению к рассматриваемым отношениям по разработке градостроительной документации.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ проекты межевания разрабатываются в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков в пределах элемента планировочной структуры (квартала). Фактическое землепользование незастроенных земельных участков по смыслу ст. 43 Градостроительного кодекса РФ не имеет значения для целей определения размеров земельных участков, выделяемых в соответствии с проектом межевания. Единственное требование, которое установлено в ст. 43 Градостроительного кодекса, – необходимость формирования участков в границах застроенной территории с учетом имеющейся застройки в целях предупреждения формирования нескольких участков под одним объектом недвижимости, а также в целях соблюдения градостроительных нормативов и правил.

В рассматриваемом случае необходимость отведения в процессе межевания территории к домам 32 и 34 земельного участка, на котором планируется строительство, градостроительными нормами и правилами не предусмотрена. В связи с чем какие-либо нарушения требований ст. 43 Градостроительного кодекса РФ при разработке проекта планировки, совмещенного с проектом межевания, допущены не были. Земельный участок, рассматриваемый подателем замечаний в качестве сквера, не учтен в качестве такового в утвержденной градостроительной документации, размещение сквера на соответствующей территории Генеральным планом Санкт-Петербурга не предусмотрено.

Ответ на замечание/предложение № 15. Ткачев Н.Г.

В соответствии со ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки. Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия. Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации.

Генеральным планом Санкт-Петербурга на рассматриваемом земельном участке предусмотрено размещение среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Земельный участок, рассматриваемый подателем замечаний в качестве сквера, не учтен в качестве такового в утвержденной градостроительной документации, размещение сквера на соответствующей территории Генеральным планом Санкт-Петербурга не предусмотрено.

В соответствии со ст. 41, 42 Градостроительного кодекса РФ проекты планировки и межевания территории разрабатываются в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков на основании уже имеющейся градостроительной документации – Генерального плана Санкт-Петербурга, Правил землепользования и застройки.

Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов: территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия. Следовательно, задачей разработки документации по планировке территории является создание элементов планировочной структуры в соответствии с документами градостроительного и территориального планирования, и предметом исследования является соответствие предлагаемых планировочных решений уже имеющейся градостроительной документации.

Генеральным планом Санкт-Петербурга на рассматриваемом земельном участке предусмотрено размещение среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Земельный участок, рассматриваемый подателем замечаний в качестве сквера, не учтен в качестве такового в утвержденной градостроительной документации, размещение сквера на соответствующей территории Генеральным планом Санкт-Петербурга не предусмотрено.

Определение параметров разрешенного строительства, равно как и вопрос о согласовании строительства объектов не входит в предмет регулирования проекта планировки. Данные вопросы будут разрешаться на этапе получения разрешения на строительство, в рамках которого должны будут получены согласования и заключения уполномоченных органов, и в том числе органов Санэпиднадзора.

В связи с этим, а также учитывая уже имеющуюся градостроительную документацию (Генплан, ПЗЗ), какие-либо основания для рассмотрения земельного участка у домов 32 и 34 в качестве территории зеленых насаждений общего пользования, имеющей какие-либо ограничения в использовании, отсутствуют.

Относительно требований ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» его действие распространяется на отношения, связанные с приватизацией государственного имущества, то есть на отношения по возмездному отчуждению в частную собственность государственного имущества. Проектом планировки, совмещенным с проектом межевания территории, вопросы приватизации государственного имущества не регламентированы, следовательно, нормы Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не подлежат применению к рассматриваемым отношениям по разработке градостроительной документации.

Относительно расчета машиномест. По мнению подателя возражений, расчет машиномест, предполагаемых для размещения автотранспорта сотрудников бизнес-центра и его посетителей, является недостаточным и не соответствующим реальным потребностям бизнес-центра. Однако в данном случае разработчиком проекта планировки предложена возможная схема размещения автотранспорта, которая не является обязательной для целей дальнейшего проектирования. Предметом регулирования проекта планировки и проекта межевания является, как уже было отмечено выше, создание отдельных элементов планировочной структуры, а не разрешение строительства конкретного объекта. Увеличение или уменьшение территории, предполагаемой для отведения для целей размещения автотранспорта, оказывает влияние лишь на инвестиционную и экономическую привлекательность объекта, но не может свидетельствовать о каких-либо нарушениях градостроительных норм и правил. Тем более что нормативные требования по отведению земельных участков для парковки служебного автотранспорта действующим законодательством не установлены.

В ходе проектирования инвестор в целях повышения экономической и инвестиционной привлекательности объекта вправе предусмотреть и встроенную подземную парковку для обеспечения нужд проектируемого объекта.

Предложенный вариант градостроительного решения:

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Лизы Чайкиной, Кронверкским пр., Съезжинской ул., ул. Благова, в Петродворском районе Санкт-Петербурга доведен до сведения заинтересованных лиц и обсужден. Большинство граждан, присутствующих на публичных слушаниях, высказались против какого-либо строительства на вышеуказанной территории.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 171 от 17.02.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Курортный район, пос. Белоостров, Зеленогорское шоссе, участок 1 (северо-западное пересечение Дюны, Южная ул., и Дюны, Западная ул.)

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

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Донк» на земельном участке площадью 204 910 кв. м, кадастровый номер 78:38:21134:5, расположенном по адресу: Курортный район, пос. Белоостров, Зеленогорское шоссе, участок 1 (северо-западное пересечение Дюны, Южная ул., и Дюны, Западная ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства общественно-делового комплекса.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. В месячный срок заключить с ООО «Донк» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
 - 2.2. В случае уклонения ООО «Донк» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 506 от 08.05.2009

О завершении строительства медико-реабилитационного комплекса по адресу: Центральный район, ул. Черняховского, участок 1 (южнее дома № 52, литера А, по ул. Черняховского)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения государственного предприятия «Межгосударственный научно-исследовательский институт реабилитации участников войны» (далее – ПП «МНИИРУВ») правительством Санкт-Петербурга постановляет:

1. В целях завершения ПП «МНИИРУВ» строительства медико-реабилитационного комплекса на земельном участке площадью 483 кв.м, кадастровый номер 78:31:1521:68, по адресу: Центральный район, ул. Черняховского, участок 1 (южнее дома № 52, литера А, по ул. Черняховского) (далее – объект) за счет собственных и привлеченных средств:

1.1. Внести изменения в условия, установленные распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1340-р «О проектировании и строительстве государственного предприятия «Межгосударственный научно-исследовательский институт реабилитации участников войны» медико-реабилитационного комплекса для воинов-инвалидов интернационалистов», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 21.07.2001 № 511-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1340-р», распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 25.04.2003 № 797-ра «О внесении изменений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 № 1340-р», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.06.2007 № 701 «О завершении строительства медико-реабилитационного комплекса по адресу: Центральный район, ул. Черняховского, участок 1 (южнее дома № 52, литера А, по ул. Черняховского)».

1.2. Комитету по управлению городским имуществом:

1.2.1. В месячный срок заключить с ПП «МНИИРУВ» инвестиционный договор на период завершения строительства объекта (далее – Договор) на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

1.2.2. Предусмотреть в Договоре ответственность ПП «МНИИРУВ» за нарушение сроков завершения строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

1.2.3. В случае уклонения ПП «МНИИРУВ» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного

в пункте 1.2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

1.3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на завершение строительства объекта.

2. Признать утратившим силу пункт 4 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.06.2007 № 701 «О завершении строительства медико-реабилитационного комплекса по адресу: Центральный район, ул. Черняховского, участок 1 (южнее дома № 52, литера А, по ул. Черняховского)».

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

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

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 08.05.2009 № 506

ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при завершении строительства медико-реабилитационного комплекса по адресу: Центральный район, ул. Черняховского, участок 1 (южнее дома № 52, литера А, по ул. Черняховского)

1. Перечисление государственным предприятием «Межгосударственный научно-исследовательский институт реабилитации участников войны» в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств в сумме, составляющей 55 612 300 руб., в установленном порядке при завершении строительства медико-реабилитационного комплекса на земельном участке площадью 483 кв.м, кадастровый номер 78:31:1521:68, по адресу: Центральный район, ул. Черняховского, участок 1 (южнее дома № 52, литера А, по ул. Черняховского) (далее – объект) за счет собственных и привлеченных средств.

Срок завершения строительства объекта – ноябрь 2009 года.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 548 от 12.05.2009

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234, от 16.01.2007 № 27

На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ЛАРСОН П.М.» (далее – ООО «ЛАРСОН П.М.») и общества с ограниченной ответственностью «БНТ-

Групп» (далее Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234 «О проектировании и строительстве торгово-развлекательного комплекса по адресу: Приморский район, пр.Испытателей, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Комендантской пл.)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.01.2007 № 27 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 992 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234, 16.01.2007 № 27», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 22.11.2005 № 00/ЗК-03516(17) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство 2-й очереди (в осях 1-13) торгово-развлекательного комплекса по адресу: Приморский район, пр.Испытателей, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Комендантской пл.)

4. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234 «О проектировании и строительстве торгово-развлекательного комплекса по адресу: Приморский район, пр.Испытателей, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Комендантской пл.)» следующие изменения:

4.1. В пункте 1 постановления, в пункте 1 приложения к постановлению слова «общество с ограниченной ответственностью «ЛАРСОН П.М.» в соответствующих падежах заменить словами «общество с ограниченной ответственностью «БНТ-Групп» в соответствующих падежах.

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

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

4.3. В пункте 2 приложения к постановлению слова «октябрь 2009 года» заменить словами «апрель 2011 года».

5. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.01.2007 № 27 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234», заменив в преамбуле постановления слова «общества с ограниченной ответственностью «ЛАРСОН П.М.» словами «общества с ограниченной ответственностью «БНТ-Групп».

6. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 992 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.08.2005 № 1234, 16.01.2007 № 27», за исключением пункта 4.

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

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

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 607 от 26.05.2009

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2008 № 1425

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

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598 «О проектировании и строительстве жилого комплекса в составе жилых домов со встроенными помещениями и подземным паркингом, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и физкультурно-оздоровительного комплекса с подземным паркингом, трансформаторными подстанциями № 1, 2 и распределительной трансформаторной подстанцией по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.), постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1752 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2008 № 1425 «О внесении

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству 22-этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 9 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) 25 мая 2009 г. Санкт-Петербург

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Полное наименование застройщика: Закрытое акционерное общество «Холдингосва Строительная Компания-2».

1.1. Местонахождение застройщика: 193177, Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., 13, пом. 7Н.

1.2. Режим работы застройщика: с 9.00 до 18.00 по будням. Суббота и воскресенье – выходные.

2. Информация о государственной регистрации застройщика: Решением регистрационной палаты № 70716 от 28.04.1997 ИНН 782601781, КПП 783601001, ОГРН 102 781 024 5462.

3. Информация об акционерах застройщика: Стасенко Григорий Иванович – 60%, Ворошилова Марина Григорьевна – 15%, Муратова Ирина Григорьевна – 15%, Ворошилов Михаил Борисович – 5%, Муратов Закир Нобиолович – 5%.

4. Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 1997 тыс. рублей.

Финансовый результат на 30.06.2006 составил 304 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 24 194 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 23 594 тыс. рублей.

Финансовый результат на 30.09.2006 составил 710 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 40 912 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 40 414 тыс. рублей.

Финансовый результат на 31.12.2006 составил 528 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 112 562 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 111 700 тыс. рублей.

Финансовый результат на 31.03.2007 составил 474 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 110 689 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 107 832 тыс. рублей.

Финансовый результат на 31.12.2008 составил 155 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 313 991 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 312 311 тыс. рублей.

Финансовый результат на 31.03.2009 составил 1422 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 335 352 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 334 419 тыс. рублей.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

7. Цель проекта строительства: Строительство 22-этажного кирпично-монолитного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 9 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром).

8. Этапы строительства дома:

8.1.1. Начало строительства – III квартал 2008 года.

8.1.2. Окончание строительства – III квартал 2010 года.

9. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации: Ленинский пр., участок 9: Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 250-2008 от 28.07.2008.

10. Разрешение на строительство: Ленинский пр., участок 9: Разрешение на строительство № 78-14384.1 с-2007 от 05.08.2008 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Срок действия разрешения – по 5 октября 2009 г.

11. Информация о правах застройщика на земельный участок: Земельный участок находится в аренде у застройщика на основании: постановления Правительства Санкт-Петербурга № 2036 от 28.12.2005, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 08/ЗК-000057 от 18 сентября 2006 г., протокола подведения итогов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для жилищного строительства, расположенного по адресу: Красносельский район, Ленинский пр., участок 9 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) от 14.09.2006.

12. Собственник земельного участка: г. Санкт-Петербург.

13. Информация о границах, площади и кадастровом номере земельного участка: Земельный участок площадью 3791 кв. м, кадастровый номер: 78:8391:20, находится в западной части квартала 5 Красносельского района, ограниченного: с северо-востока – пр. Маршала Казакова; с юго-запада – Ленинским пр.; с северо-запада – пр. Кузнецова; с юго-востока – Брестским бульваром.

14. Элементы благоустройства: Проектом предусмотрено комплексное благоустройство и озеленение территории в пределах условных границ участка.

15. Местоположение строящегося дома: Строящийся дом расположен по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 9 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром). Ближайшая станция метро – Ленинский проспект. Участок свободен от застройки.

16. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию: Общая площадь дома 15 666,04 кв. м. Жилые помещения начинаются с 1-го этажа. Общее количество квартир – 240 шт., в том числе: квартиры-студии – 153 шт.; однокомнатные – 22 шт.; двухкомнатные – 44 шт.; трехкомнатные – 21 шт. Общая площадь квартир – 10 592,76 кв. м. Характеристики квартир: Квартиры-студии от 28,71 кв. м до 33,83 кв. м (с учетом балконов/лоджий); однокомнатные от 49,1 кв. м до 58,86 кв. м (с учетом балконов/лоджий); двухкомнатные от 66,15 кв. м до 74,77 кв. м (с учетом балконов/лоджий); трехкомнатные от 84,89 кв. м до 94,89 кв. м (с учетом балконов/лоджий).

17. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства: 17.1. Лестницы, в том числе эвакуационные.

17.2. Вестибюли, лифтовые холлы, переходы, чердак, подвал, помещение ТСЖ.

17.3. Вспомогательные (технические) площади, обеспечивающие эксплуатацию здания, – центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой узел, водомерный узел, венткамеры, лифтовые шахты, машинные помещения лифтов, коммуникационные шахты и коммуникационные коридоры, мусороприемная камера и пр.

17.4. Внутридомные системы и оборудование, обеспечивающие эксплуатацию здания: системы отопления, ВК, электроосвещение, сети связи и телекоммуникаций, лифты, насосная станция, система дымоудаления, мусоропровод и пр.

17.5. Внеплощадочные и внутриплощадочные инженерные сети и инженерные объекты (или части объектов), обеспечивающие устойчивую эксплуатацию помещений: теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение (ввод питьевой водопровода от магистральной до водомерного узла, водомерный узел, противопожарный водопровод), канализация, телекоммуникация.

18. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома: III квартал 2010 г.

19. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приеме многоквартирного дома: Заказчик – ЗАО «ХоСК-2», проектировщик – ОАО «Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству – ЛЕННИПРОЕКТ», генеральный подрядчик – ЗАО «ХоСК-2», эксплуатирующая организация – юридическое или физическое лицо, избранное в установленном порядке домовладельцами многоквартирного дома для эксплуатации многоквартирного дома, Территориальное управление Красносельского административного района Санкт-Петербурга, Служба государственного строительного надзора Санкт-Петербурга, Государственная административно-техническая инспекция Санкт-Петербурга, ГУ «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге», Территориальное управление Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу.

20. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:

20.1. Риск случайной гибели или повреждения при производстве строительно-монтажных работ зданий, сооружений, монтажных машин, оборудования и запасных частей к нему, строительных материалов и другого имущества, находящегося на строительной площадке.

20.2. Риск гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении строительства.

20.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненных работ.

21. Планируемая стоимость строительства комплекса: Согласно смете существующего проекта строительства 574 243 000 (Пятьсот семьдесят четыре миллиона двести сорок три тысячи) рублей.

22. Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики): ООО «ПСК» – выполнение СМР по кирпичной кладке наружных стен, внутренних стен и перегородок; ООО «Технотерм-Монтаж» – выполнение СМР по внутренним инженерным сетям (отопление, водопровод, канализация, вентиляция); ЗАО «ГЛАСКЕК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» – поставка и монтаж оконных и дверных блоков; ООО «Новый век» – выполнение СМР по наружным инженерным системам (водопровод, канализация).

23. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, принадлежащего застройщику на праве аренды, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

24. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: Не заключались.

Генеральный директор ЗАО «ХоСК-2» З.Н. Муратов

Основные партнеры (клиенты) за последние 3 года**	Название и адрес объекта	Выполненные работы
ЗАО «ХоСК-2»	Строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Искровский пр., 22.	Строительство объекта «под ключ» в качестве заказчика-застройщика.
ООО «ИСГ «Невский синдикат»	Строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Рыбацкое, квартал 1, на пятнах корп. 22 и 23 (Рыбацкий пр., между домом 9 и домом 19-1)	Строительство объекта «под ключ» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).
ООО «ГП Квартира.ру»	Договор подряда № 02/П/11/07 при строительстве 1-й очереди жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, закрытой и открытой автостоянками по адресу: Санкт-Петербург, Красносельский район, Свердловская наб., 54-58.	Выполнение монолитных работ и работ по монтажу сборных ж/б элементов и металлоконструкций.
ООО «ГП Квартира.ру»	Договор подряда № 01-36/СУН в комплексной застройке с размещением объектов жилого, социального и культурно-бытового назначения по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, ул. Кржижановского, корп. 3б.	На выполнение комплекса строительно-монтажных работ «под ключ» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).
ООО «Стоун»	Строительство 9-19-этажного кирпично-монолитного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Северный пр., 75.	Возведение монолитного каркаса и монтаж сборных ж/б конструкций.
ООО «Стоун»	Строительство 19-этажного кирпично-монолитного жилого дома с вентилируемыми фасадами и подземным паркингом по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Большеохтинский пр., 9.	Возведение монолитного каркаса и монтаж сборных ж/б конструкций.

5. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом: Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-782601781-026740-2 от 26.05.2008, на право осуществления следующих видов деятельности: Строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности; Каменные работы; Устройство бетонных и железобетонных конструкций; Монтаж ограждающих конструкций; Осуществление функций генерального подрядчика; Отделочные работы; Устройство полов; Монтаж стальных конструкций; Работы по устройству внутренних инженерных систем и оборудования; Выполнение функций заказчика-застройщика по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом.

Область действия лицензии – территория Российской Федерации.

Срок действия лицензии – по 26.05.2013.

6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на дату опубликования проектной декларации.

Финансовый результат на 31.03.2006 составил 73 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 4811 тыс.

Финансовый результат на 30.06.2007 составил 430 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 154 100 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 151 096 тыс. рублей.

Финансовый результат на 30.09.2007 составил 1801 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 92 516 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 91 265 тыс. рублей.

Финансовый результат на 31.12.2007 составил 210 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 95 067 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 93 732 тыс. рублей.

Финансовый результат на 31.03.2008 составил 1489 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 127 678 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 126 009 тыс. рублей.

Финансовый результат на 30.06.2008 составил 3422 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 187 266 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 185 013 тыс. рублей.

Финансовый результат на 30.09.2008 составил 215 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности – 201 973 тыс. рублей, в том числе поставщикам и подрядчикам – 199 486 тыс. рублей.



изменений в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 18.01.2005 № 21/ЗКС-000040 (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2008 № 1425 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598», изложив пункт 2.3 в следующей редакции:

«2.3. Предусмотреть в Договоре обязанность Инвестора в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2004 № 2020 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при определении инвестиционных условий о приобретении в собственность Санкт-Петербурга объектов нежилого фонда, необходимых для размещения объектов социального назначения, на территории Санкт-Петербурга», продать в собственность Санкт-Петербурга объекты незавершенного строительства для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса с подземным паркингом общей площадью не менее 4977,2 кв. м, детского дошкольного учреждения общей площадью не менее 3632,52 кв. м, общеобразовательной школы общей площадью не менее 11 932 кв. м (далее – Объекты) в составе 2-й очереди объекта по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.) по цене в размере сметной стоимости строительства за вычетом сметной прибыли (плановых накоплений), но не выше себестоимости строительства».

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 1520 от 08.05.2009

О принятии решения о подготовке изменений в проект планировки и проекта межевания территории, ограниченной Пловдивской ул., Загребским бульв., Дунайским пр. и Будапештской ул., во Фрунзенском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.03.2007 № 235

1. Согласиться с предложением ООО «Визит» о подготовке изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Пловдивской ул., Загребским бульв., Дунайским пр. и Будапештской ул., во Фрунзенском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.03.2007 № 235 (далее – Территория) в срок до 26.02.2010.

2. ООО «Визит»:

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 КГА от 11.03.2008 № 1032 «О корректировке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Пловдивской ул., Загребским бульв., Дунайским пр. и Будапештской ул., во Фрунзенском районе» 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

№ 1770 от 26.05.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Ветеранов, ул. Солдата Корзуна, ул. Бурцева, межквартальным проездом, в Кировском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Развитие здоровья и спорта» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Ветеранов, ул. Солдата Корзуна, ул. Бурцева, межквартальным проездом, в Кировском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 31.03.2010.

2. ООО «Развитие здоровья и спорта»:

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 29.06.2007 № 1719 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Ветеранов, ул. Солдата Корзуна, ул. Бурцева, проектной магистралью, границей функциональной зоны «Р2», в Кировском районе Санкт-Петербурга» и от 04.02.2008 № 429 «О направлении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Ветеранов, ул. Солдата Корзуна, ул. Бурцева, проектной магистралью, границей функциональной зоны «Р2», в Кировском районе Санкт-Петербурга на утверждение» считать утратившими 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 СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 141 от 26.05.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, ул. Садова, участок 1, южнее пересечения с Волковским проездом (восточнее Витебской железной дороги, квартал 2) 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 «Словачий дом» и в соответствии с решением Советамина по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 244 от 21.05.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального комплекса – до 11 ноября 2009 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

Администрация Адмиралтейского района информирует о проведении публичных слушаний по документации проекта планировки территории, ограниченной ул. Шкапина, Библиотечным пер., включая пл. Балтийского вокзала, наб. Обводного канала, Митрофаньевским шоссе, Балтийской ул., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: **Филиал «Октябрьская железная дорога»**. Адрес: Санкт-Петербург, пл. Островского, 2.

Проектировщик: **Проектная фирма ООО «К-7»**.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга), а также по адресу: Санкт-Петербург, пл. Стачек, 18 (здание администрации Кировского района, в холле 3-го этажа, у каб. 369). **Экспозиция открыта с 08.06.2009 по 01.07.2009**. Время работы: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00. Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел./факс 575-04-26). Публичное слушание градостроительного решения состоится **02.07.2009 в 16.00** по адресу: Измайловский пр., 10 (Большой зал, 1-й этаж).

Администрация Адмиралтейского района вносит корректировку в информационное сообщение, опубликованное ранее в газете «Строительный Еженедельник» № 9(300) от 10.03.2008.

Информационное сообщение читать следующим образом:

«Администрация Адмиралтейского района информирует о представлении земельного участка для строительства административного здания по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, участок 1 (юго-западнее дома 9 по Климову переулку), в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 34-пр от 18.02.2008 об утверждении проекта границ земельного участка.

Заказчик: **ЗАО «Инфотек Балтика»**.

Проектировщик: **ООО «Архитектурное бюро «Проспект»**.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга). **Экспозиция открыта с 10.03.2008 по 28.03.2008**.

Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 09.00 до 18.00, пятница – с 09.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел./факс 251-22-06) **до 28.03.2008**.

Администрация Приморского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная ул. Аккуратова, Фермским шоссе, ул. Шарова, 3-й линией 1-й половины.

Заказчик: **ООО «ЭнСиСи Недвижимость»**. Адрес: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 54, лит. В; тел./ф. 404-06-53.

Разработчик проектной документации: **ООО «Институт строительных проектов»**.

Адрес: наб. Обводного канала, 118, корп. 5, лит. Б; тел./ф. 404-06-53.

Адрес: Санкт-Петербург, Караванная ул., 22, лит. А, пом. 11-Н, тел./ф. 404-06-52.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. **Экспозиция документации работает с 15.06.2009 по 03.07.2009 с 9.00 до 17.00 по рабочим дням**. Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116, по 10.07.2009. Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2-й этаж, **06.07.2009 в 15.00**. Телефон для справок в администрации Приморского района: 576-82-41.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «АС-Холдинг Жилсервис» публикует настоящую декларацию в соответствии, в порядке и условиях, установленных требованиями ст. 2, 3, 19, 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
Дата публикации в газете «Строительный Еженедельник»: 01.06.2009

1. Фирменное наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «АС-Холдинг Жилсервис» (ООО «АС-Холдинг Жилсервис»).

2. Местонахождение: Адрес юридический: Россия, 443093, г. Самара, ул. Партизанская, д.80. Адрес почтовый: Россия, 443096, г. Самара, ул. Клиническая, д.41/30, оф.415. Адрес обособленного подразделения: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул.Гусарская, д.4, лит.АЖ.

3. Режим работы застройщика: понедельник-пятница 09.00-18.00.

4. Государственная регистрация застройщика: ОГРН:1026300962192. Дата государственной регистрации: 03.07.98. Орган, осуществивший государственную регистрацию: Администрация Ленинского района г. Самара.

5. Акционеры застройщика: Закрытое акционерное общество «АС-Холдинг» – 85%; Петров Максим Александрович – 10%; Щербак Сергей Владимирович – 5%.

6. Проекты строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

1) Строительство и реконструкция казарм для военнослужащих в г.Буденновске в рамках государственной программы обустройства войск для перевода армии на контрактную основу;

2) Строительство и реконструкция казарм для военнослужащих в г.Майкопе в рамках государственной программы обустройства войск для перевода армии на контрактную основу;

3) Строительство комплекса многоквартирных жилых домов для военнослужащих в Ленинградской области, г.Всеволожск.

7. Вид лицензируемой деятельности; номер лицензии; срок действия лицензии; орган, выдавший лицензию:

Лицензия Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом Д 547102 № ГС-1-77-01-27-0-6315544478-020585-2 от 27.12.2004. Срок действия до 27.12.2009.

8. Величина собственных денежных средств (на 15.05.2009): 58 164 000,00 руб. (Пятьдесят восемь миллионов сто шестьдесят четыре тысячи рублей).

9. Финансовый результат текущего года (на 15.05.2009): 25 000,00 руб. (Двадять пять тысяч рублей).

10. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации (на 15.05.2009): 21 032 000,00 руб. (Двадцать один миллион тридцать две тысячи рублей).

11. Цель проекта строительства: Строительство жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, ул.Гусарская, дом 4, литера АЖ.

12. Этапы реализации проекта строительства: Начало строительства – II квартал 2009 г. Строительство планируется вести в одну очередь.

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

14. Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Управления государственной экспертизы от 30.12.2008 №1064-2008.

15. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство №78-16003820-2009, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 18.05.2009.

16. Права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка №18/ЗД-01899 от 08.06.2006. Дополнительное соглашение №1 от 14.11.2007 к Договору аренды №18/ЗД-01899 от 08.06.2006. Дополнительное соглашение №2 от 13.04.2009. к договору аренды №18/ЗД-01899 от 08.06.2006.

17. Собственник земельного участка: Собственность Санкт-Петербурга.

18. Границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства: Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, ул.Гусарская, д. 4, лит. АЖ площадью 758 кв.м., кадастровый №78:42:18238:14. Благоустройство – устройство проездов, тротуаров, газонов. Использование существующих близлежащих внутриквартальных контейнерной площадки и площадки для отдыха населения.

19. Местонахождение и описание строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство): Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, ул.Гусарская, д. 4, лит. АЖ, двухсекционный жилой 4-этажный дом.

20. Количество в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и/или иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: 2 секции (4-4). Площадь участка – 758,0 кв.м. Площадь застройки – 504,7 кв.м. Общая площадь здания – 2951,76 кв.м. Общая площадь квартир (без летних помещений) – 1664,84 кв.м. Строительный объем – 8512,56 куб.м. Количество квартир – 24 (двухкомн. – 9, трехкомн. – 15).

21. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом: Нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом, нет.

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

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

24. Органы власти и организации, представители которых участвуют в приеме многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости: В приемке указанного многоквартирного дома будут участвовать: Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга, ООО «АС-Холдинг Жилсервис», ООО «Северо-Западный УКС», Государственный архитектурно-строительный контроль, Санитарно-эпидемиологическая станция, Управление Государственной Противопожарной Службы.

26. Планируемая стоимость строительства объекта: 10 737 830,00 руб. (Десять миллионов семьсот тридцать семь тысяч восемьсот тридцать рублей) в базисном уровне цен 2001 года.

27. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков): Ген. подрядчик: ООО «АС-Холдинг Жилсервис». Генеральный директор ООО «АС-Холдинг Жилсервис» М.А.Петров

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона МО «Красенькая речка» на градостроительную экспозицию по документации проекта планировки и проекта межевания территории квартала, ограниченной пр. Маршала Жукова, ул. Морской Пехоты, ул. Маршала Казакова, в Кировском районе Санкт-Петербурга, разработанного с целью определения возможности реконструкции с новым строительством универсама по адресу: Кировский район, ул. Маршала Казакова, 1, корп. 1, лит. А.

Сроки проектирования: 6 мес.

Планируемые сроки реализации проекта: 2009–2011 гг.

Заказчик (застройщик): **ООО «Вилия»**. Адрес: 199178, Санкт-Петербург, Большой пр. В. О., 55; тел./ф. 757-26-44. Организация, ответственная за разработку проектной документации: **ООО «Творческая мастерская Архитектуры»**.

Адрес: Санкт-Петербург, Таврическая ул., 37/2; тел. 275-23-56.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с **08.06.2009** по адресу: пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле 3-го этажа, у каб. 369. Срок подачи предложений – 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00. Публичные слушания по данной документации состоятся **01.07.2009 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 в течение 4 рабочих дней после слушаний. Телефон для справок: 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.

Администрация Невского района информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства студии анимационного кино по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (северо-восточнее дома №36, лит. А по пр. Большевиков) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.05.2009 № 126-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **ООО «Студия анимационного кино «Мельница»**.

Адрес: 192019, Санкт-Петербург, Мельничная ул., 4; тел. 567-15-52.

Проектная организация: **ЗАО НИИ «ПетербургКомплексПроект»**.

Участок, планируемый для строительства студии анимационного кино, расположен в Невском районе Санкт-Петербурга на территории квартала 5а, севернее ул. Новоселов, ограниченной продолжением ул. Тельмана, пр. Большевиков, отводом ж. д., проездом между кварталами 5 и 5а, севернее ул. Новоселов. В соответствии с Генеральным планом города, указанная территория в части функционального зонирования относится к зоне Д – зона всех видов общественно-деловой застройки.

Площадь участка в границах проектирования – 9159 кв. м.

Площадь застройки – 1450,6 кв. м. Строительный объем – 13 317,87 куб. м.

Информацию о градостроительном решении и условиях использования данной территории можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2; тел. 568-01-85, тел. заказчика 567-15-52.

Экспозиция открыта с 02.06.2009 по 16.06.2009 с 10.00 до 18.00 по рабочим дням.

Письменные предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в отделе строительства и землепользования администрации Невского района **до 16.06.2009** (пр. Обуховской Обороны, 163, к. 122).



короткой строкой



По материалам Департамента информации Правительства Ленинградской области



На территории Заневского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области через пять лет будет построен крупный пищевой производственный комплекс – комбинат социального питания. Проект реализует ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг».

Это современное предприятие по производству полуфабрикатов сможет обеспечить продукцией объекты общественного питания Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Изготовление продуктов будет осуществляться по технологии Cook & Chill (приготовление и охлаждение), что позволит увеличить возможность хранения полуфабрикатов до 45 суток без использования консервантов.

Производственная мощность комбината – 550 кг произведенной продукции (или 5500 условных блюд) в сутки. Объем инвестиций в проект составляет около 20 млн USD. На комбинате будет создано 150 новых рабочих мест.



Правительством России утверждено постановление о субсидировании процентной ставки по кредитам, привлеченным сельхозтоваропроизводителями для строительства жилья в сельской местности.

Постановление Правительства РФ № 406 от 08.05.2009 предполагает возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, привлеченным на срок до 8 лет для строительства жилья в сельской местности. Получателями государственной поддержки могут стать все производители сельхозпродукции независимо от их организационно-правовой формы, за исключением граждан, ведущих личное подсобное хозяйство.

По мнению вице-губернатора Ленинградской области Сергея Яхнюка, данная мера государственной поддержки снизит финансовую нагрузку на предприятия, ведущие жилищное строительство для привлечения и закрепления квалифицированных кадров на селе.

договор

И потекут цементные реки

Правительство Ленинградской области, администрация муниципальных образований «Бокситогорский муниципальный район» и «Город Пикалево» подписали соглашение о социально-экономическом сотрудничестве с холдингом «Евроцемент групп» на 2009 год.

Марианна Рахман

Это должно способствовать скорейшей реконструкции и модернизации завода «Пикалевский цемент» и обеспечить социально-экономическое развитие города.

Сами с усами

На реализацию проекта ЗАО «Евроцемент групп» потратит около 3 млрд рублей.

Первый этап реконструкции завода, стоимость которого составляет 1,5 млрд рублей, планируется завершить уже в сентябре. По словам президента «Евроцемент групп» Михаила Скорохода, компания к этому времени запустит завод по новой технологической схеме, где в качестве сырья будет использоваться продукт глиноземного комбината. Эту систему холдинг разработал совместно с датской инженеринговой компанией.

«Наша компания занимала и занимает конструктивную позицию по возобновлению работы по старой технологии, – отметил Михаил Скороход. – В этой связи мы обратились к «БазэлЦемент Пикалево» с предложением заключить долгосрочный контракт на срок не менее 10 лет. Однако на сегодняшний день мы получили отказ, который «Базэл» мотивирует переходом оборудования на выпуск клинкера и цемента».

Глава компании сказал, что еще в 2006 году было принято решение о приобретении карьеров и начале модернизации завода. Сейчас в собственности группы находятся два карьера с запасами 400 тыс. тонн известняка и 100 тыс. тонн глины.

Завод возобновил работу. На предприятии трудятся около 300 человек. К сентябрю их численность планируется увеличить до 600 сотрудников.

Кроме того, с 1 июня начнутся строительные-монтажные работы. Пока же идет отгрузка необходимого оборудования из Индии, Австралии и стран Западной Европы. Объем выпуска продукции в июне составит 75 тыс. тонн цемента, а к концу года – примерно 500 тыс. тонн.

Обеспечить условия и зарплату

В свою очередь, правительство Ленинградской области должно создать условия для развития сырьевой базы завода, инженерной и транспортной инфраструктуры. Планируется создать торговый филиал ЗАО «Евроцемент групп» для оптовой продажи цемента.

Также правительство региона готовит предложения в адрес Министерства регионального развития РФ о включении ЗАО «Пикалевский цемент» в список предприятий, которым будет оказана государственная поддержка по привлечению кредит-

ных ресурсов для завершения инвестиционных проектов.

В качестве ответных мер «Евроцемент групп» обязуется реализовать целый ряд мероприятий инфраструктурного, социального и экологического характера: строительство водозабора, технологической трассы «карьер – завод», конвейера «карьер № 3 – завод», а также обеспечить конкурентоспособный уровень заработной платы, рассмотреть вопрос о строительстве жилья для молодых специалистов, осуществлять разработку месторождений с применением безвзрывных технологий. На улучшение экологической ситуации в Пикалево и разработку проекта санитарно-защитной зоны реконструируемого завода будет направлено не менее 35 млн рублей.

Справка

В Ленинградской области реализуется несколько крупных инвестиционных проектов. В частности, общая стоимость проекта на строительной площадке «Киришигеосинтез» составляет 1,2 млрд рублей. Общий объем строительных и монтажных работ на Тихвинском ферросплавном заводе превышает 100 млн USD. И эти объекты нуждаются в качественном и недорогом цементе, выпускаемом именно в нашем регионе».

Лучшую строительную организацию Ленобласти выберут 6 августа



В соответствии с постановлением губернатора Ленинградской области от 14 июля 2005 года № 141-пг Комитет по строительству правительства Ленинградской области, Ассоциация «Совет муниципальных образований Ленинградской области», Союз строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой» и Петербургский строительный центр проводят профессиональный конкурс «Лучшая строительная организация Ленинградской области в 2008 году».

Ежегодно, начиная с 2005 года, конкурс проводится в целях распространения передового опыта наиболее эффективно

работающих организаций и предприятий в области.

По итогам работы за год конкурс выявляет победителей в 10 номинациях:

- Генподрядная строительная компания, достигшая наилучших показателей
- Организация в сфере выполнения функции заказчика капитального строительства, достигшая наилучших показателей
- Компания по производству и поставкам строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования зданий, достигшая наилучших показателей
- Лучшая строительная организация в сфере выполнения государственного и муниципального заказа
- Организация в сфере проектирования и инженерных изысканий, достигшая наилучших показателей
- Компания в сфере массового жилищного строительства, до-

стигшая наилучших показателей

- Компания в сфере малоэтажного строительства, достигшая наилучших показателей
- Компания в сфере строительства промышленных объектов, достигшая наилучших показателей
- Лучшая организация по охране труда в сфере строительства.
- Лучшее предприятие малого бизнеса в сфере строительства.

За последние два года количество участников растет, в конкурсе уже приняло участие более 150 организаций Ленинградской области.

По сложившейся традиции конкурс состоит из двух этапов. На первом производится выдвижение номинантов, представление материалов на участие в конкурсе, их отбор и обработка. На втором этапе происходит подведение итогов членами конкурсной комиссии. Награждение победителей конкурса будет проводиться в торжественной обстановке губер-

натором Ленинградской области во время церемонии празднования Дня строителя 6 августа 2009 года.

Приглашаем вас принять участие в конкурсе «Лучшая строительная организация Ленинградской области в 2008 году».

Контактные телефоны: (812) 324-99-97, (812) 579-85-23.

Генеральный информационный партнер



Официальный деловой партнер



Деловой партнер



правила

Страховка с гарантией

Для получения свидетельства о допуске к определенным видам работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо должны иметь действующий договор страхования гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Страховая организация, заключающая договор страхования гражданской ответственности, должна иметь действующие лицензии (без ограничений действия) на осуществление страховой деятельности и на страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков товаров, работ, а также правила страхования, обеспечивающие страхование гражданской ответственности.

Мокрова Татьяна Михайловна, заместитель генерального директора ООО «Авант-Страхование»: – Стоимость страхования (страховая премия) определяется исходя из лимита ответственности страхователя и страхового тарифа. Так как законодательством не установлены требования к минимальному лимиту ответственности, каждое СРО самостоятельно определяет эту величину. Тогда в случае причинения вреда страховщик производит выплату только в пределах этого лимита, а ущерб свыше лимита ответственности покрывается за счет средств компенсационного фонда. Как правило, СРО дифференцированно подходят к определению лимита для своих членов в зависимости от индивидуального годового объема выполняемых работ. Величина лимита колеблется в диапазоне от 1 миллиона до 10 миллионов рублей.

Особые трудности возникают у страховщиков при определении страхового тарифа. Ввиду того что страхование, предусмотренное статьей 55.4 Градостроительного кодекса, является новым подвидом страхования, необходимая для корректного определения страхового тарифа статистика отсутствует. Наша компания, руководствуясь своим опытом работы по страхованию строительномонтажных рисков, определяет тариф исходя из опыта работы строительной организации, количества работ, на которые строительная организация получает допуск, сложности выполняемых работ, наличия франшизы. В настоящее время страховой тариф в среднем составляет 0,2-0,6 процента от установленного лимита. Например, при лимите ответственности 5 миллионов рублей страховая премия составит соответственно от 10 до 30 тысяч рублей.

Анатолий Кузнецов, заместитель директора Санкт-Петербургского филиала ЗАО САО «Гефест», председатель Координационного совета по организации деятельности по страхованию строительных рисков и ответственности, член Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области: – В настоящее время в Петербурге работает два СРО строителей и около 40 некоммерческих партнерств региона готовится стать саморегулируемыми. Все СРО в правилах устанавливают требования к страхованию членами саморегулируемой организации гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (ГО при СРО). Координационный совет при взаимодействии с Российским союзом строителей разработал требования о страхова-

Перечень документов, необходимых для предоставления строительными компаниями в некоммерческое партнерство или СРО:

1. Правила страхования, утвержденные страховой компанией, по которым осуществляется страхование гражданской ответственности (по требованию некоммерческого партнерства или СРО).
2. Полис или договор страхования гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
3. Лицензия на страхование гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам.
4. Копия платежного документа об оплате страховой премии.
5. Копия доверенности на право подписи представителем страховой компании полиса или договора страхования гражданской ответственности, заверенная печатью страховщика.

нии ГО при СРО, которые легли в основу документов большинства создаваемых СРО и Правил страхования страховых компаний, выбору которых надо уделять особое внимание. Цена страховки для члена СРО зависит от лимита ответственности, опыта компании и видов работ, которые он будет иметь право выполнять. На практике лимит ответственности составляет от 3 до 25 миллионов рублей, тариф – от 0,2 до 1 процента и от 20 до 80 тысяч рублей стоимость страховки. Более подробная информация по выбору страховых компаний, документам и другим необходимым для работы материалам изложена в требованиях о страховании ГО при СРО (см. сайт Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru).

образование

Мастера всегда в цене!

В последние годы рабочие строительных специальностей пользовались большим спросом.

Любовь Андреева

Каменщики, бетонщики, арматурщики, плотники и штукатурки зарабатывали наравне с менеджерами среднего звена. С кризисом спрос на менеджеров и управляющих снизился, а рабочие специальности все так же в цене.

Если в прошлом году Петербург привлек свыше 230 тыс. иностранных рабочих, то в нынешнем году большинство из них вынуждено было покинуть Россию. Их место на стройках и в ремонтных бригадах должны занять местные рабочие, но не халтурщики-самоучки, а профессионалы. Уже давно говорится о том, что качество строительства можно повысить, увеличив зарплаты российским работникам и сократив приток мигрантов и непрофессионалов. На осеннем Жилищном конгрессе об этом говорили 46% опрошенных специалистов. Решать проблему нехватки квалифицированных кадров за счет усовершенствования программы обучения в специальных учебных заведениях предложили 12,6% респондентов. По мнению участников рынка, образовательный процесс необходимо сделать менее «оторванным от жизни». Многие строители считают, что крупные компании и профессиональные объединения (в том числе СРО) должны готовить специалистов «под себя». Наука, бизнес, образовательные учреждения и власть должны объединить свои усилия, потому что порознь проблему нехватки квалифицированных кадров не решить. Профессиональная подготовка строителей должна стать предметом городской целевой программы Санкт-Петербурга.

Об этом не раз уже говорили специалисты отрасли. Так, с целью обобщения положительного опыта в сфере подготовки кадров, определения оптимальных путей решения актуальных проблем в области обеспечения квалифицированными специалистами была создана Национальная федерация профессионального образования. Несмотря на то что в городе приостановлены некоторые стройки, на рынке ощущается дефицит кадров. Причем речь идет не о количественном дефиците рабочих – это наши застройщики давно уже пытаются компенсировать за счет найма дешевой неквалифицированной силы, – а о дефиците профессионалов в различных сферах строительства. Из общего количества рабочих на стройплощадке 10-15% профессионалов. Это катастрофически мало. Год назад некоторые строительные компании самостоятельно занимались подготовкой кадров, но это не дело строительных фирм. Застройщик должен думать о совершенствовании технологии, о качестве дома, о сокращении сроков и так далее. Подготовка кадров должна заниматься специальные организации, где работают профессионалы-педагоги, где подготовлены методические условия, есть достойная материально-техническая база.

администрация города планирует решать кадровую проблему стройиндустрии, а именно: намечена разработка программ по подготовке и переподготовке кадров в сфере профессионального образования всех уровней. Очень важно, с моей точки зрения, что координировать выполнение плана будет Комитет по строительству. В связи с этим хочу сказать, что Колледж строительной индустрии и городского хозяйства имеет возможность уже сейчас заниматься вопросами подготовки и переподготовки кадров по наиболее востребованным рабочим специальностям в отрасли. Наличие лицензии на право оказывать услуги в рамках дополнительного профессионального образования позволяет выдавать документы государственного образца. Колледж, являясь победителем 2008 года конкурса по реализации национальных проектов «Образование» и «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», в настоящее время в рамках проекта осуществляет модернизацию лабораторий и мастерских. Занятия проводят преподаватели и мастера производственного обучения, постоянно повышающие свою квалификацию в строительных компаниях и на предприятиях, производящих строительные материалы, как отечественных, так и зарубежных (Финляндия, Германия). В своей работе они используют новые методики и современные технологии. Учебные программы корректируются с учетом требования заказчика. Сегодня, как никогда, на первое место выходит вопрос качества. Уважаемые руководители строительных компаний, организаций, производств, давайте вместе улучшать ситуацию в отрасли, начиная с качественной подготовки кадров.

МНЕНИЕ

Наталья Смирнова, директор СПб ГОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства»:

– Работа колледжа по подготовке специалистов для строительной индустрии неразрывно связана с положением дел в отрасли. Отлично было узнать, что



АДВАНТ
СТРАХОВАНИЕ

Страхование гражданской ответственности организаций, входящих в СРО
(строителей, проектировщиков, инженерных изыскателей)

Гибкая тарифная политика.
Весь необходимый пакет документов оформляется в течение 2-х рабочих дней с момента обращения в компанию.

СПб., Маяковского 22–24
Тел. 702–60–02 www.advant-insur.ru



Санкт-Петербургское государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования

Колледж строительной индустрии и городского хозяйства

Центр дополнительного образования ведет подготовку по рабочим специальностям:

- каменщик • печник • маляр • штукатур
- арматурщик • бетонщик • кровельщик
- слесарь-сантехник • облицовщик-плиточник

• также можно получить навыки профессиональной работы в программах: ArhiCAD и AutoCAD, SEMA, КЗ-Коттедж

• изучить основы ландшафтного дизайна, деревянного домостроения

Санкт-Петербург, ул. Руставели, 33
(ст. м. «Академическая»), 298-65-09, 298-83-11

Санкт-Петербург, ул. Миргородская, 24-28
(ст. м. «Пл. Александра Невского»), 717-41-86, 717-27-89

Лиц. серия А №101865 от 30.08.2007 www.ksi.edu.ru



обзор

Меньше, но лучше

На рынке жилья наблюдается спад, но дальновидные застройщики уже начали упаковывать новые проекты, заниматься подготовкой территорий и разрабатывать документацию. Это позволит максимально повысить капитализацию активов и «снять сливки с рынка» в посткризисный период.

Динамика цен по основным сегментам

	Типовое Руб./кв.м	Комфорт Руб./кв.м	Элита Руб./кв.м
Справочно – декабрь 2008 г.	80 017	117 900	216 100
январь 2009 г.	78 669	116 088	213 400
февраль 2009 г.	78 300	116 690	212 200
март 2009 г.	76 900	113 290	213 230
Изменение за 1 кв. 2009 г.	-3,90%	-3,91%	-1,33%
апрель 2009 г.	75 677	109 338	204 971
Изменение за 4 мес. 2009 г.	-5,42%	-7,26%	-5,15%

По данным ООО «Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

Наталья Бурковская

По данным Комитета по строительству, в первом квартале в Петербурге ввели 422 800,8 кв. м жилой недвижимости, что на 11,4% больше аналогичного показателя 2008 года. В январе этот показатель был 224,6 тыс. кв. м, в феврале – 55,2 тыс. кв. м, в марте – 143,3 тыс. кв. м.

Замороженное лето

Темпы строительства жилья снизились, но на большинстве стройплощадок работа не прекращается, компании стремятся завершить объекты в высокой степени готовности.

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на начало мая в городе приостановлены продажи в 24 объектах, общей площадью 378,4 тыс. кв. м, 89% из которых в низкой стадии готовности.

В марте средняя стоимость на первичном рынке составила 80 407,4 рублей за 1 кв. м, что на 1,27% больше аналогичного показателя прошлого года, считают в АН «Бекар».

В «Петербургской недвижимости» подсчитали, что наименьшее снижение цен за 4 месяца 2009 года (-5,15%) показал сегмент элитного жилья. Средняя цена предложения здесь составила 204,97 тыс. руб-

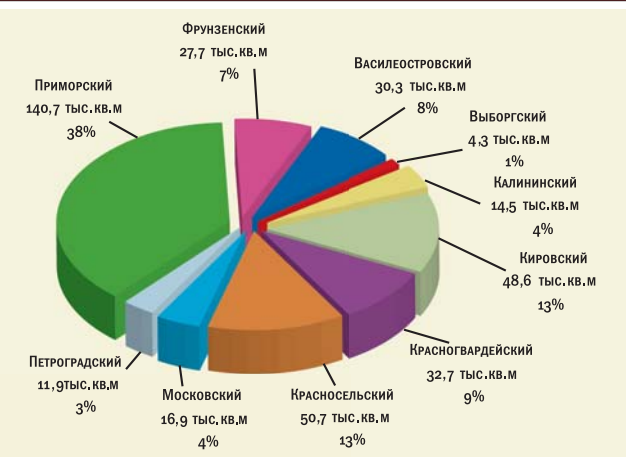
лей за 1 кв. м. Сегмент жилья комфорт-класса показал наибольшее снижение цен (-7,26%) до 109,3 тыс. рублей. Стоимость типового жилья снизилась на 5,42% и достигла 75,68 тыс. рублей за 1 кв. м.

Из вторых рук

«С начала года стало очевидно, что на вторичном рынке из числа покупателей недвижимости пропали те, кто приобретал квартиры в инвестиционных целях. Сейчас можно говорить, что все покупки совершаются для собственных нужд. Очевидно расхождение: активнее покупаются самые маленькие и дешевые квартиры и дорогие квартиры, стоимостью

от 15 миллионов рублей», – говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АРИН. По сведениям «Бекар», объем предложения на вторичном рынке в марте составил 12,5 тыс. квартир. Средние цены предложения квадратного метра жилья в январе снизились на 3,44%, в феврале – на 1,82%, в марте – на 2,22%. В марте средняя цена предложения достигла 87 364 рублей за 1 кв. м. Падение стоимости с начала года составляет: 7,3% – в рублях, 25,18% – в долларах и 24,22% – в евро. Аналитики КЦ «Петербургская недвижимость» уверены, что за месяц цены второго рынка в сегменте

Соотношение площадей объектов, в которых приостановлены продажи, по районам



По данным ООО «Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

массового спроса продолжили снижение на 2,85%. Средняя цена предложения составила 90 тыс. рублей за 1 кв. м, что на 7 с лишним процентов выше декабрьских показателей.

Ценовая разница между «квадратом» жилья на первичном и вторичном рынке стала 18,9%, что свидетельствует о продолжении тенденции снижения ценовых ожиданий продавцов на вторичном рынке до уровня цен реальных сделок.

Количество ипотечных кредитов уменьшилось в четыре раза по сравнению с началом прошлого года. Если раньше кредит выдавался без первоначального взноса, то теперь первый взнос обязателен и достигает 30% оценочной стоимости квартиры. В среднем ставки по кредитам увеличились с сентября прошлого года на 1,5%.

Что день грядущий...

В АН «Бекар» уверены, что с рынка «вымываются» инвестиционные квартиры комфорт- и бизнес-класса. Незначительными темпами, но растет спрос – на рынок возвращаются инвесторы, хранившие средства в валюте и успевшие реализовать квартиры до наступления кризиса.

По прогнозам «Петербургской недвижимости», цены на квартиры в рублях продолжат снижение. Это имеет отношение к более инертным классам жилья: элитному и комфорт-классу. Типовое жилье снизило цену за месяц на 1,6%.

Можно считать, что основная коррекция цен на типовое жилье уже прошла и рынок может прийти к относительной стабилизации цен. Падение цен приведет к началу реализации так называемого «отложенного спроса», а также к некоторому росту сделок на вторичном рынке. «Ожидать возврата к активности на рынке, характерной для докризисных годов, сейчас не стоит», – считают эксперты. Но при относительной стабильности цен на жилье объем сделок должен постепенно восстановиться до уровня рынка в 2005 году. С мая произойдет некоторое сезонное снижение спроса до сентября-октября 2009 года.

Лидером спроса строящегося жилья по-прежнему будут квартиры-студии и небольшие одно- и двухкомнатные квартиры рациональной планировки. На вторичном рынке позиции самого ликвидного жилья останутся за комнатами (сегодня около 30% общего спроса) и однокомнатными квартирами (почти 40% сегодняшнего спроса).

По мнению Марка Лернера, генерального директора компании «Петрополь», к домам на начальном этапе строительства потенциальные покупатели практически не проявляют интереса, даже несмотря на выгодные ценовые предложения.

Увеличились сроки принятия решения о приобретении квартиры. Раньше решение принималось в среднем за неделю, теперь – за 2 месяца. Это обусловлено уверенностью покупателей в том, что в ближайшее время жилье дорожать не будет. На рынке продолжает накапливаться отложенный спрос, который формирует за счет того, что покупатели ожидают падения цен и стабилизации ситуации в экономике.



Мнение



Владимир Спарак, заместитель генерального директора АРИН:

– С начала года до настоящего времени снижение цен на вторичном рынке составляет 2-2,5 процента в месяц. На строящуюся недвижимость падение меньше – 1-1,5 процента. О причинах подобной неравномерности трудно сказать, вероятнее всего, это происходит из-за того, что «первичка» быстрее достигает дна. За период с начала года были недели, когда стоимость квадратного метра даже показывала небольшой рост. Эти ценовые всплески можно объяснить тем, что строительные компании зачастую выставляют на продажу большие объемы, влияющие на общую статистику. На вторичном подобного «оптового» влияния на рынок нет. Выбор квартир по-прежнему есть. Выбираются самые дешевые варианты из имею-

щегося предложения. Торговать становится не кулуарным, а публичным. Если раньше в ходе переговоров продавца и покупателя можно было получить снижение цены квартиры до 20 процентов, то на сегодня продавцы при экспозиции сами снижают цену, чтобы определить границу спроса. Покупателям становится труднее выторговывать выгодные варианты.



Мнение



Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

– Ожидается, что объем ввода жилых домов в эксплуатацию во втором квартале 2009 года будет находиться на уровне итогов аналогичного периода 2008 года либо незначительно им уступать. Ввод в третьем и четвертом кварталах 2009 года будет существенно ниже, чем за аналогичный период 2008 года. Оживление спроса может начаться осенью 2009 года при условии позитивного новостного фона, создаваемого СМИ. Рынок недвижимости достаточно инертен. Поэтому спрос начнет нарастать постепенно, что может стать причиной 30-процентного скачка цен в первом полугодии 2010 года. Но двукратного роста, как это было в 2006 и 2008 годах, не прогнозируется. По осени, когда станет понятно, что кризисные явления идут на спад, замороженные проекты вновь оживут. Это увеличит предложение и вернет рынок сбалансированное состояние. В дальнейшем сохранятся темпы ежегодного увеличения цены на 10-15 процентов, что соответствует уровню инфляции. Ключевой компетенцией компании «Петрополь» является девелопмент, консалтинг и брокеридж. Сегодня поток обращений к нам как к fee-девелоперам (так называют компании, осуществляющие девелопмент в интересах и за счет стороннего инвестора) и консультантам увеличился. Мы сопровождаем семь проектов жилой и коммерческой недвижимости, находящихся на начальной стадии, не связанной со значительными инвестициями.

СДАЕМ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА в Новом Девяткино. Оплата квартирами. Проект в гос. экспертизе.

8 (921) 326-92-92

РЕКЛАМА

долгострой

Претенденты на Мариинку-2

За судьбу проекта второй сцены Мариинского театра взялось Правительство РФ. Теперь выбор архитектурной концепции строительства новой оперной сцены зависит от решения премьер-министра Владимира Путина.

Марина Голокова

Мучительные согласования в Главгосэкспертизе архитектурного проекта второй сцены Мариинского театра, изначально предложенного французским архитектором Домиником Перро и впоследствии измененного до неузнаваемости российскими проектировщиками, в результате так ни к чему и не привели. Согласованный проект послужил основой для выполнения самой сложной, подземной, части театра. Архитектурная часть проекта Доминика Перро была отклонена, а новая концепция до сих пор остается под большим вопросом.

Пока выполняются работы по освоению подземного пространства Мариинки-2, успело появиться уже несколько новых архитектурных концепций оперной сцены, предлагаемых взамен проекта Доминика Перро. Стать авторами проекта Мариинки-2 желают немецкие, французские, канадские и российские архитекторы.

Напомним, что одна из концепций разработана канадским бюро Diamond & Schmitt Architects, привлеченным лично художественным руководителем Мариинского театра Валерием Гергиевым.

Большие надежды на реализацию собственного проекта возлагает московский архитектор Алексей Денисов, разработавший проект в «петербургском» стиле. По концепции Алексея Денисова, вторая сцена должна быть соединена с существующим зданием Мариинского театра. Московский архитектор считает, что стиль здания новой оперной сцены не должен противоречить архитектурному стилю Мариинского театра, построенного в XIX веке по проекту архитектора А.К. Кавоса. Алексей Денисов уверен, что его проект будет наиболее оправдан и с финансовой, и с эстетической точки зрения.

Решение давно назревшей проблемы выбора архитектурной концепции теперь полностью зависит от Правительства РФ. Ни одна из версий

проекта Мариинки-2 ни разу официально не предлагалась вниманию экспертов и общественности. Представители заказчика строительства второй сцены Мариинского театра – ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (ФГУ «СЗД») – сомневаются в том, что проект будет выбран исключительно волевым решением Владимира Путина. Для выбора проекта, вероятно, все же будет проведен архитектурный конкурс.

В любом случае развитие нового проекта может существенно затянуть процесс строительства Мариинки-2 и потребовать дополнительных финансовых затрат. Напомним, изначальная смета возведения второй сцены составляет 9,535 млрд рублей. Сегодня большая часть этой суммы уже потрачена. Более того, Министерство финансов РФ в этом году сократило финансирование проекта с 5 млрд до 2 млрд рублей. Театр по-прежнему планируется построить до 2011 года.

реставрация

ДАЧНАЯ «АМНИСТИЯ»

Марина Голокова

Совет по сохранению культурного наследия отменил разрешение на разборку деревянных конструкций дачи Гаусвальд, расположенной на Каменном острове.

Уникальный памятник петербургского модерна ожидает очередная и, вероятно, последняя экспертиза, по результатам которой станет ясно, реставрировать дачу или воссоздавать. То, что дача Гаусвальд «не-ремонтнопригодна», Совет по сохранению культурного наследия решил в прошлом году, опираясь на результаты нескольких технических обследований здания. По заключениям проведенных экспертиз, деревянные конструкции памятника архитектуры сильно поражены белым домовым грибом. По словам специалистов, это одно из самых пагубных явлений, характерных для де-

ревянных объектов. Избавиться от белого домового гриба практически невозможно. Микроорганизм при своем развитии быстро распространяется на соседние участки. Единственный способ уничтожить грибок – избавиться от пораженных участков. Уничтожить пораженные места дачи Гаусвальд означает разобрать все деревянные конструкции исторического здания. Отметим, что объект на 80% состоит из дерева. Из кирпича и камня выполнены только башня, крыльцо и фундамент цокольного этажа. Эксперты Совета по сохранению культурного наследия ранее были вынуждены вынести печальный приговор: демонтаж деревянных конструкций. Сейчас, пока еще разборка дачи не начата, совет отозвал свое разрешение. Глава Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории

и культуры (КГИОП) Вера Деметьева отмечает, что для окончательных выводов нужно провести еще одну экспертизу здания – теперь уже по заказу КГИОП. Заказчиком предыдущих экспертиз выступал владелец дачи Гаусвальд – ООО «Импульс». Независимое техническое обследование дачи Гаусвальд, как считают эксперты, исключит вероятность ангажированности предыдущих неутешительных выводов. С финансовой точки зрения разборка конструкций и воссоздание объекта, как правило, обходится собственнику дешевле, чем реставрация памятника. Очередную экспертизу специалисты Государственной лесотехнической академии обещают провести в течение ближайшего месяца. Сейчас уже готов проект реставрации и воссоздания объекта, выполненный архитектурным бюро «Литейная часть-91». Если результаты экспертизы покажут, что здание можно сохранить, проект будет изменен. Однако, как отмечает

руководитель архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов, замены некоторых конструкций все равно не избежать. Аналитики признают, что дача Гаусвальд – объект весьма привлекательный для вложения инвестиций, но очень дорогой. Управляющий партнер АРИН Игорь Горский считает, что архитектурный памятник хорошо подходит для размещения в нем государственной резиденции или VIP-отеля.

СПРАВКА

Дача госпожи Е.К. Гаусвальд, памятник архитектуры федерального значения, построена в 1898 году по проекту архитекторов Владимира Чагина и Василия Шене. Особняк считается первым произведением петербургского модерна. В начале 1980-х годов в особняке снимали фильм «Приключения Шерлока Холмса и доктора Ватсона». Сейчас находится в частной собственности ООО «Импульс».

реконструкция

СИНОД В НОВОЙ РОЛИ

Марина Голокова

В здании бывшего Синода открылась Президентская библиотека имени Бориса Ельцина. Памятник архитектуры, оборудованный по суперсовременным технологиям, будет действовать не только в новом качестве. После реконструкции объекту частично вернули его первоначальное предназначение.

Президентскую библиотеку имени Бориса Ельцина в День города открыл президент Дмитрий Медведев. Основу собрания библиотечных фондов составляют материалы, посвященные истории Российского государства. Доступ к фондам, как обещают власти, будет открыт для всех посетителей.

После реконструкции бывшее здание Синода оборудовали новыми мультимедийными системами, благодаря которым можно «посещать» библиотеку на сайте. По словам управляющего по делам президента Владимира Кожина, специально для этого в прошлом году было оцифровано около 1,5 млн страниц исторических материалов. База библиотеки будет пополняться постоянно. Благодаря цифровым технологиям любому читателю будут доступны сведения из уникальных архивных документов, в то время как сами архивы останутся неприкосновенными.

Отреставрированному памятнику архитектуры власти частично вернули его исторические функции. В здании Синода воссоздан зал «общего присутствия», в котором будут проходить встречи светской и духовной власти, оборудованы кабинеты патриарха и президента Российской Федерации, отреставрирована домовая церковь. Прерванные почти на сто лет функции Синода были восстановлены в этом году, в День города, когда патриарх Кирилл провел первое заседание Священного синода Русской православной церкви.

Приспособление здания Синода под Президентскую библиотеку длилось два года. Заказчиком работ является Управление по делам президента РФ. Генеральным подрядчиком по выполнению реконструкции – группа компаний «Петербургтрансстрой». На реконструкцию исторического здания из федерального бюджета было выделено более 5 млрд рублей.

Отметим, после реконструкции внешний облик архитектурного памятника изменился со стороны Галерной улицы, которая разделяет здания Сената и Синода. Во время реконструкции на здании Синода был надстроен еще один этаж. Два соседствующих архитектурных памятника теперь стали равными по высоте.

постановление

В государственном бюджете на 2009-2012 годы предусмотрено 1,5 млрд рублей на проектирование и реставрацию Большого драматического театра им. Г.А. Товстоногова (БДТ) и 3,5 млрд рублей – на проектирование, реконструкцию и строительство нового корпуса Санкт-Петербургской государственной консерватории им. Н.А. Римского-Корсакова.

Функции заказчика работ по реставрации БДТ будет выполнять ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации». Заказчиком по строительству нового корпуса Санкт-Петербургской консерватории им. Н.А. Римского-Корсакова выступит город. Все работы планируется выполнить в течение ближайших трех лет.

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

8 и 9 июня, начало в 19.00

Гастроли Московского Государственного академического театра им. А.С.Пушкина

10 и 11 июня, начало в 19.00

ГАСТРОЛИ
ЦЕНТР
8,9 19.00
А.АРСЕНТЬЕВ
М.ГОЛУБКИНА
Т.ЛЯНИНА
А.ВОРОПАНОВ
А.АНИСИМОВ
Ж.ФЕЙДО ПРЕМЬЕРА КОМЕДИИ
ДАМСКИЙ ПОРТНОЙ

комедия «ДАМСКИЙ ПОРТНОЙ»
Небольшая любовная интрижка молодого мужа-красавца Мулино кладет начало лихо закрученному сюжету. Вместо свидания на уютной съемной квартире с ветреной дамочкой нашему герою-любовнику волей обстоятельств приходится выдавать себя за... дамского портного.
Режиссер Александр Огарев: «Мы хотели сделать спектакль, создающий ощущение праздника, призрачной легкости бытия, может быть, похожий на шампанское. Ведь эта головокружительная история разворачивается в Париже. Но не в том Париже, который начинается с аэропорта Шарль де Голль, а в том, который существует только в нашем воображении и мечтах».
Продолжительность: 2 ч 30 мин
Режиссер – Александр Огарев
Художник – Татьяна Виданова
В ролях: Тамара Лякина, Александр Арсентьев, Мария Голубкина, Андрей Соколов, Анастасия Панина, Денис Ясик, Александр Матросов и т.д.

комедия «ОДОЛЖИТЕ ТЕНОРА»
Спектакль – лауреат театральной премии «Чайка» и театральной премии «Хрустальная Турандот»
Это классическая комедия положений, действие которой разворачивается в Америке 30-х годов. Молодого певца Макса никто не принимает всерьез – ни любимая девушка, ни ее отец-продюсер. Все словно околдованы знаменитым тенором Тито Мерелли. И вот стараниями папы-продюсера этот Мерелли приезжает на гастроли вместе со своей женой Марией. Но перед самым концертом звезда внезапно... Одним словом, Тито Мерелли петь не может. Все билеты проданы. Продюсер умоляет Макса выдать себя за знаменитого тенора. Идет «Отелло», никто не замечает подвоха. Всем кажется, что положение спасено. Но все как раз только начинается...
Продолжительность: 2ч 30 мин
Перевод Михаила Барского
Режиссер-постановщик – Евгений Писарев
В ролях: Александр Арсентьев, Алексей Франдетти, Андрей Соколов, Вера Воронкова, Александра Урсуляк, Ирина Бякова, Анна Безунова, Екатерина Клочкова, Александр Матросов.

ГАСТРОЛИ
ЦЕНТР
10,11 19.00
ЛЕГЕНДАРНЫЙ СПЕКТАКЛЬ ПО ПРОСЬБАМ ЗРИТЕЛЕЙ
А.АРСЕНТЬЕВ, А.СОКОЛОВ
А.БЕГУНОВА, А.ФРАНДЕТТИ, В.ВОРОНОВА
И.КОРОГОВА, А.УРСУЛЯК
КОМЕДИЯ
ОДОЛЖИТЕ ТЕНОРА!



семинар

Единый и обязательный закон

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 25 МАЯ ПРОШЕЛ СЕМИНАР «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПЕРЕХОДА НА РАБОТУ ПО ЗАКОНУ № 214-ФЗ "ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ"».

НАТАЛЬЯ АФАНАСЬЕВА

Организаторами семинара выступили Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга, Союз строительных объединений и организаций и Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

В Санкт-Петербурге 25 мая прошел семинар «Актуальные вопросы перехода на работу по закону № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве"». Организаторами семинара выступили Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга, Союз строительных объединений и организаций и Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». Открыл программу семинара председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко. Он согласился, что существующий сегодня порядок работы по 214-му закону вызывает много вопросов у строительных компаний. Закон был разработан два года назад на волне социальных

волнений обманутых дольщиков. Однако сегодня в кризисных экономических условиях проблемы могут обостриться. «В течение двух лет, которые прошли с момента принятия закона, строительное сообщество не использовало закон эффективно. В итоге законодательно утверждено решение о том, что любые формы договоров о продаже квартир должны соответствовать требованиям 214-го закона. В случае его неисполнения к строительным компаниям будут применяться штрафные санкции. С другой стороны, государство разрабатывает механизмы поддержки строительных компаний. Но они будут касаться только объектов, которые реализуются по 214-му закону», – заявил Вячеслав Семененко. В структуре Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга действует Управление контроля и надзора в области долевого строительства. Как сообщил начальник управления Александр Меденцев, главная задача его структуры – не в применении кара-

тельных мер, а в оказании посильного содействия строительным компаниям и дольщикам в процессе строительства жилья. «Нужно создать комфортные условия для работы по 214-му закону», – отметил он. – За время работы управления из 54 проблемных объектов в Санкт-Петербурге осталось два дома». ССОО является крупнейшим строительным объединением в Санкт-Петербурге, и, как отметил его исполнительный директор Олег Бритов, это весомый административный и общественный ресурс, который позволяет координировать работу участников строительного рынка. На заседании президиума ССОО, которое прошло 22 мая, обсуждался вопрос о создании открытого портала по вопросам работы по 214-му закону. Информация на нем будет размещаться не только для объединений, ассоциаций, профильных комитетов, но и для граждан. Запуск портала намечен на конец 2009 года. «Переход на работу по 214-му закону – непростой, но

необходимый процесс. Компании, которые будут получать допуски на ведение строительных работ, на 100 процентов должны соответствовать требованиям 214-го закона», – заявил Олег Бритов. Как известно, в Санкт-Петербурге по инициативе Союза строительных объединений и организаций создана и действует система меморандумов, направленная на обеспечение становления системы саморегулирования. Эта система поддержана ведущими строительными компаниями и общественными объединениями. В рамках президиума ССОО более 20 руководителей ассоциаций и некоммерческих партнерств в строительстве поддержали инициативу о создании в Санкт-Петербурге единого Общественного совета, который объединит все силы не только для формирования системы саморегулирования, но в рамках перехода строительных компаний на работу по 214-му закону. В Москве такой совет создан по постановлению правительства города.



Поддержана также инициатива о создании комиссии по контролю качества, куда будут входить члены общественных объединений и организаций, представители органов власти и структур Госстройнадзора. Рассматривался вопрос о создании общественными объединениями страхового фонда. «То, что 214-й закон нужно выполнять, уже не обсуждается. В повестку дня ближайшего президиума ССОО будет внесен вопрос о том, чтобы все общественные объединения, некоммерческие партнерства и саморегулируемые организации, действующие в системе меморандумов, выполняли эти стандарты. Точкой отсчета является 1 января 2010 года», – заключил Олег Бритов. С докладом «Оптимизация применения федерального закона "Об участии в долевом строительстве..."» Новые законодательные инициативы и поправки в 214-ФЗ» выступил генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. Он отметил, что строительные компании заинтересованы в том, чтобы на рынке существовали единые правила игры для всех компаний. «Тот, кто работает по серым схемам, иногда оказывается в более выигрышном положении, чем компания, соблюдающая закон о долевом строительстве. Мы настаиваем на том, чтобы единые условия как можно быстрее начали действовать», – заявил Алексей Белоусов. Вице-президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» Лев Каплан начал свое выступление с заявления о том, что 214-й закон будет в обязательном порядке применяться на объектах, сдача которых запланирована на 2010-2011 годы. «Проблема заключается в том, что закон может практически не заработать, потому что объекты, которые сейчас находятся на нулевой стадии строительства, заморожены. Что будет сдаваться в 2010 году, непонятно. Банки не выдают кредиты, застройщики все свои усилия сосредоточили на том, чтобы достроить дома высокой степени готовности. Население ждет, что цены на жилье упадут вдвое. Производители стройматериалов снизили свои объемы производства на 40-60 процентов. В Санкт-Петербурге остановлено строительство 8 миллионов квадратных метров жилья. Если даже 214-й закон будет идеален, его не к чему будет применить», – считает Лев Каплан. Предложение «Союзпестрой»: перейти к практике проектного кредитования – смешанной системы финансирования с участием банков, государства и населения, когда разные этапы строительства финансируются банками либо дольщиками под контролем государства.

ваем на том, чтобы единые условия как можно быстрее начали действовать», – заявил Алексей Белоусов. Вице-президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» Лев Каплан начал свое выступление с заявления о том, что 214-й закон будет в обязательном порядке применяться на объектах, сдача которых запланирована на 2010-2011 годы. «Проблема заключается в том, что закон может практически не заработать, потому что объекты, которые сейчас находятся на нулевой стадии строительства, заморожены. Что будет сдаваться в 2010 году, непонятно. Банки не выдают кредиты, застройщики все свои усилия сосредоточили на том, чтобы достроить дома высокой степени готовности. Население ждет, что цены на жилье упадут вдвое. Производители стройматериалов снизили свои объемы производства на 40-60 процентов. В Санкт-Петербурге остановлено строительство 8 миллионов квадратных метров жилья. Если даже 214-й закон будет идеален, его не к чему будет применить», – считает Лев Каплан. Предложение «Союзпестрой»: перейти к практике проектного кредитования – смешанной системы финансирования с участием банков, государства и населения, когда разные этапы строительства финансируются банками либо дольщиками под контролем государства.

Приглашаем вступить в
НП «Строители Петербурга»
Учреждено членами Союза строительных объединений и организаций

НП «Строители Петербурга» после выполнения требований, предъявляемых Федеральным законом № 148-ФЗ, будет выдавать свидетельства о допуске к работам, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства.

Информация о НП «Строители Петербурга», условия вступления, форма заявления размещены на сайтах: www.spbsro.ru, www.stroysoyuz.ru
Контактные телефоны: (812) 318-55-49; (812) 251-07-45; 8(911) 910-11-59

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

6 ИЮНЯ
В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоятся **Соревнования по пулевой стрельбе**

Состав команд:
3 мужчины, 1 женщина

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

дайджест новостей



В рамках второй ежегодной научно-практической конференции «Управление строительно-инвестиционными проектами: теория, практика, инновации – 2009», которая прошла 25-26 мая в Санкт-Петербурге, участникам был представлен доклад руководителя Управления саморегулирования ССОО, генерального директора НП «Строители Петербурга» Сергея Фролова. Ознакомив собравшихся с этапами процесса перехода строительной отрасли на саморегулирование, докладчик акцентировал внимание на том, что в петербургском строительном сообществе продолжается работа по созданию некоммерческих партнерств и подготовке их к регистрации в государственном реестре саморегулируемых организаций. Некоммерческие партнерства, создаваемые на базе известных, имеющих положительную репутацию и сделавших большой вклад в развитие строительного комплекса профессиональных объединений, ставят своей основной задачей при реализации саморегулирования не коммерцию, а сохранение и развитие строительного потенциала города и области, из-

бавление строительного рынка от недобросовестных участников. Однако представители строительного сообщества выражают озабоченность появлением на рынке строительства большого количества некоммерческих партнерств, создаваемых лицами или организациями, не имеющими отношения к строительству. Велика вероятность непредсказуемого исчезновения таких организаций, что будет способствовать появлению не только обманутых дольщиков, но и обманутых строителей. «В открытом письме к строительным организациям вице-губернатор Санкт-Петербурга – руководитель администрации губернатора Санкт-Петербурга, президент ССОО Александр Вахмистров обратил их внимание на необходимость внимательного выбора некоммерческого партнерства, в которое предстоит вступить», – подчеркнул Сергей Фролов.



27 мая состоялось заседание Координационного совета по подготовке, переподготовке и аттестации персонала, в который входят представители ведущих средних специальных и высших учебных заведений, готовящих кадры для

строительной отрасли, а также представители союзов и объединений, входящих в ССОО. Основным вопросом встречи стало обсуждение требований, предъявляемых к персоналу строительных организаций при выдаче допусков для ведения работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Минимальные требования 148-ФЗ устанавливают, что у индивидуального предпринимателя или юридического лица должны быть работники, имеющие высшее или среднее профессиональное образование соответствующего профиля, для выполнения определенных видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Необходимо определить, какие специализации должны иметь сотрудники строительных организаций, чтобы выполнять определенные виды работ, указанные в Перечне видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Разработанные материалы будут представлены на рассмотрение Президиуму ССОО, а затем при поддержке Комитета по строительству Санкт-Петербурга направлены в Ростехнадзор.

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

Строительный Еженедельник | 20 (360) | 01 | 06 | 2009 |



МЕТОДИКИ

Мускулы железобетона

Ассортимент изделий из железобетона очень велик. При этом каждый тип железобетонного изделия имеет характерную для него систему армирования, рецептуру бетона и технологию изготовления.

Андрей Мельников (по данным ЗАО «АДАМАНТ-СПБ»)

В последнее время стальная арматура испытывает все более острую конкуренцию со стороны полимерных аналогов.

Найти свой подход

Плиты перекрытия и перемычки, работающие на изгиб, обычно изготавливают из предварительно напряженного железобетона. В подготовленную форму на специальные упоры устанавливаются арматурные стержни, натягивают их (механически, с помощью домкратов, или термомеханически, посредством разогрева электрическим током) и закрепляют в натянутом положении на бортонах формы. Заливка бетонной смеси с последующим виброуплотнением может осуществляться на стендах или на конвейерных линиях. Затем изделия в формах отправляют на тепловую обработку в специальные камеры для ускорения твердения бетона. Через 8-12 часов пропаривания при температуре среды 80-95 °С изделие набирает 65-75% своей марочной прочности, эквивалентной 28 суткам твердения в естественных условиях. После того как изделие затвердело, напряженные арматурные стержни освобождают от крепления на стенках формы. Стержни частично сжимаются по длине, и в прилегающих к арматурным стержням областях бетона формируется напряженное состояние. ЖБИ цилиндрической формы (стойки, кольца и т. п.) изготавливают методом центрифугирования. Предварительно в полуформу, размещенную на стенде центрифуги, укладывают арматурные стержни, на которые навивается металлическая проволока. С помощью ложкового бетонораздатчика по всей длине полуформы распределяется бетонная смесь. Одну полуформу накрывают сверху другой и включают центрифугу. На первом этапе бетонная смесь за



счет центробежных сил распределяется у внешней ограждающей поверхности цилиндрической формы. На втором этапе за счет изменяющейся частоты вращения центрифуги происходит уплотнение бетонной смеси и формование железобетонного изделия. Далее изделия (в полуформах или распалубленные) отправляют на тепловую обработку.

Полимеры наступают

На мировом рынке строительных материалов доля стальных армирующих сеток постепенно сокращается. Они превосходно работают на сжатие, но становятся хрупкими и непрочными при растяжении. Растягивающее напряжение, так же как и пластическая усадка во время твердения, приводит к возникновению трещин, проникновению влаги и к коррозии металлической арматуры. Усиленные волокнами пластики

(стеклопластик, базальтопластик) рассматриваются в качестве реальной альтернативы металлу.

Армирующие полимерные сетки представляют собой базальтовые основания или сетку из стеклонитей, переплетенные специальным образом и пропитанные щелочестойким полимерным составом. Щелочестойкость считается основным показателем качества армирующих материалов. Добавление волокон позволяет материалу деформироваться пластично и выдерживать растягивающие нагрузки. Волокна приносят прочность, препятствуя росту трещин при высыхании бетона, улучшают микроструктурные свойства. Кроме электромагнитной прозрачности композитная арматура отличается необычайно высокой стойкостью к коррозии, она в четыре раза легче аналогичной стальной сетки и при этом обладает хорошими теплоизоляционными свойствами.

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ



Ученые из университета Мичигана разработали новый бетон, который лучше обычного противостоит изгибу и способен вылечивать себя после небольших повреждений. Идею последней новинки «подказали» ракушки, точнее – комплекс минералов, влияющих на рост раковины. Добавив соответствующие соединения в бетон, ученые получили продукт, который не ломается даже после приличного изгиба (например – во время землетрясения), хотя и покрывается обширной сеткой мелких трещинок. Новый бетон также способен восстанавливать свою целостность после снятия нагрузки. Для этого достаточно небольшого дождя. Вода реагирует с соединениями в бетоне, а также с углекислым газом в атмосфере и формирует «заплатки» из карбоната кальция, которые скрепляют трещины. После самовосстановления бетон обладает практически такой же прочностью, как и до повреждения. Авторы разработки надеются, что она окажется востребованной при прокладке дорог, а особенно – строительстве мостов, несмотря на то что стоит такой бетон втрое дороже обычного. Между прочим, похожий «эластичный» бетон уже был использован при возведении одного из мостов в Мичигане. Мост этот отличается тем, что на его дорожном полотне нет компенсирующих температурные колебания стыков, так что автомобили проезжают по нему бесшумно. Также похожий бетон использован в одном из 60-этажных зданий в Осаке. Специалисты считают, что новый состав обладает еще большим потенциалом.



За первые три месяца 2009 года импорт цемента составил 110 тыс. тонн, что составило лишь 10% от показателей I квартала 2008 года. Основным импортером в начале текущего года была Турция – 74 тыс. тонн, доля китайского рынка незначительна – лишь 5 тыс. тонн. В портах Турции цемент отгружался по цене от 52 USD, тот же цемент в южных российских портах стоил в районе 65 USD. Импорт клинкера был увеличен на 34% и составил 109 тыс. тонн. Основным его импортером стала Германия. При этом количество импортеров цемента в марте 2009 года сократилось до 46 организаций против 238 в марте 2008 года. Доля контрактных сделок при покупке цемента в евро достигла 65%. Для сравнения – в марте 2008 года в евро заключалось лишь 18% сделок. Количество операций в долларах США, напротив, сократилось с 73 до 30%. Экспорт цемента из России увеличился на 38% и составил в I квартале 260 тыс. тонн; основными импортерами являются Казахстан и Азербайджан. По итогам I квартала специалисты прогнозируют, что структура внешней торговли в 2009 году значительно изменится по сравнению с прошлым годом в сторону снижения импорта и увеличения экспорта.

КАЧЕСТВО

Приемка с проверкой

Андрей Мельников (по данным компании «НБЗ»)

При изготовлении бетонных и железобетонных изделий и конструкций важно обеспечить их надежность и безопасность.

Этому способствует статистический контроль и приемка бетона по прочности с учетом фактической однородности. Контроль может осуществляться разрушающим или неразрушающим методами.

Подход к бетону

Разрушающий контроль осуществляется по резуль-

татам испытаний образцов на прессе. Неразрушающие методики основаны на принципах ультразвукового сквозного прозвучивания или отрыва со скалыванием. Прочность на растяжение и сжатие в проектном возрасте (для сборных конструкций) контролируется только по образцам.

Для определения однородности и прочности бетона номинального рабочего состава на месте изготовления конструкций в течение так называемого анализируемого периода (обычно месяц) производят отбор не менее 30 проб бетонной смеси. Обычно берется по

две пробы от каждой партии бетона. Из них изготавливается соответствующее количество серий контрольных образцов по каждому виду прочности (отпускной, передаточной, в промежуточном и проектном возрасте). В состав партии включают бетон, производимый по одной технологии в течение не менее одной смены и не более недели. При неразрушающем методе контролируют 10% конструкций. В качестве характеристики однородности прочностных свойств бетона используют средний коэффициент вариации по всем партиям бетона за месяц.

Его вычисляют как среднеарифметическое из 15 коэффициентов вариации локальных партий бетона. Далее, в соответствии с рекомендуемыми правилами контроля прочности бетона и исходя из найденного среднего в объеме партии коэффициента вариации определяют коэффициент требуемой прочности бетона. На основании полученных данных вычисляются контрольные характеристики. Градация идет исходя из требуемой границы прочности, для среднего уровня и верхней предельной границы прочности. Возможна фиксация и некоторых других ограничительных характеристик прочности бетона (в проектном возрасте), а также локальных коэффициентов вариации прочности по отдельным партиям. Вычисленные характе-

ристики однородности и прочности бетона используются для контроля производства в течение так называемого контролируемого периода, продолжительность которого также составляет один месяц. Сохраняя в этот период методике отбора и испытания проб бетонной смеси, принимают его за анализируемый и вычисляют новые значения среднего для партии коэффициента прочности и других статических характеристик прочности бетона, которые распространяют на последующий контролируемый период и т. д. Приведенная методика подбора состава бетона распространяется на все его виды. Учитывая большой объем вычислений, все расчеты и анализ полученных данных выполняются на компьютере по специальной программе.

МНЕНИЕ

Алексей Берендеев, заместитель генерального директора ООО «Старый город-Карст»:

– Наша компания занимается устройством буронабивных свай. Все процессы контроля за качеством работ регламентированы нормами СНиП и ТСН. Предусмотрен обязательный входной контроль за качеством материалов, которые поставляются на строительную площадку. Поставщики материалов в обязательном порядке предоставляют сертификаты и паспорта качества. Устройство свай производится в строгом соответствии с технологическим регламентом. Предусматриваются испытания свай на несущую способность, а также испытания образцов выполняются на соответствие параметров, указанных в проекте.

короткой строкой



По итогам апрельских биржевых торгов на Московской фондовой бирже (МФБ) цемент подорожал в среднем на 10%. Это произошло впервые с начала кризиса. Некоторые эксперты считают, что нижняя точка рынка пройдена. Объем торгов цементом на МФБ по сравнению с мартом вырос в 1,6 раза. С молотка ушло более 66 тыс. тонн на сумму 146,1 млн рублей, подписан 121 договор. Хотя для рынка это сравнительно немного, однако многие производители по-прежнему ориентируются на индексы биржевых цен при проведении собственной ценовой политики. Средняя стоимость цемента на апрельских торгах составила 2210 рублей за тонну. Однако ситуация по отдельным наименованиям товара различна. Так, цемент марки 500 Д0 (бездобавочный) подешевел по сравнению с мартом примерно на 20%, зато этот спад был полностью компенсирован ростом цен на материал марки 500 Д20 (с содержанием добавок до 20%).



На калининградском заводе ЖБИ-1 запущена новая линия по производству железобетонных изделий. Производственная мощность новой линии составляет 187 тыс. кв. м в год. Она будет производить ЖБИ методом безопалубочного формования с овальными пустотами. По мнению руководства завода, плиты нового поколения имеют целый ряд преимуществ. Например, допустимая нагрузка на 1 кв. м нового типа плит достигает 1600 кг на 1 кв. м, тогда как для обычной серии в среднем около 800 кг. Кроме того, в зависимости от желания заказчика они могут нарезать на 2,4 до 9 м (погонный сьем плиты – 106 м).

анонс

ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Тематическое приложение «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящено технологиям возведения зданий.

Сегодня, как и много лет назад, кирпичные дома пользуются устойчивым спросом у населения. Кирпичная стена способна поддерживать температурно-влажностный баланс в жилом помещении на благоприятном для человека уровне. По экологичности керамика мало чем уступает древесине, но в отличие от нее не боится огня и более долговечна.

Технология строительства на основе использования легких металлоконструкций из оцинкованной стали уже доказала свою состоятельность. Среди основных преимуществ таких конструкций – малый вес. Это облегчает перевозку и позволяет отказаться от использования тяжелой грузоподъемной техники на строительной площадке. Оцинкованные профили, собранные в панели, легко переносятся и поднимаются на нужную высоту вручную.

Ассортимент прогрессивных кровельных материалов и строительных технологий постоянно расширяется. Повышенным спросом традиционно пользуются простые в применении, надежные и технологичные материалы. Для защиты плоских крыш большой площади применяется так называемая быстровозводимая кровля. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

смесь

Растворы всякие важны

В настоящее время существует много различных видов строительных растворов. Хотя все они по своему составу представляют собой мелкозернистый раствор бетона, в зависимости от соотношения компонентов меняются и их свойства.

Андрей Мельников (по данным ООО «Трест-Бетон»)

Строительные растворы – незаменимый материал во многих областях строительства.

Крутой замес

Под строительным раствором понимают искусственный каменный материал, полученный в результате затвердевания растворной смеси. В состав растворной смеси входят вяжущие вещества, заполнитель (обычно песок) и вода. С помощью специальных добавок можно улучшать свойства смеси. Добавление извести в цементные растворы повышает способность удерживать воду, дает экономию цемента, улучшает пластичность. Использование поверхностно-активных добавок способствует уменьшению расхода вяжущего вещества и улучшению пластичности. Классифицируют строительные растворы по плотности, виду вяжущего вещества, назначению и физико-механическим свойствам растворов. По плотности в сухом состоянии растворы делят на тяжелые и легкие. Для изготовления первых (плотность 1500 кг/куб.м и более) применяют тяжелые кварцевые или другие пески. В качестве заполнителей для легких растворов с плотностью менее 1500 кг/куб.м выступают легкие пористые пески из пемзы, туфов, шлаков, керамзита и других легких мелких заполнителей. По виду вяжущего строительные растворы бывают цементными (на портландцементе или его разновидностях), известковыми (на воздушной или гидравлической извести), гипсовыми (на основе гипсовых вяжущих веществ – гипсового вяжущего, ангидридных вяжущих) и смешанные – на цементно-известковом вяжущем. Выбор вида вяжущего производят в зависимости от назначения раствора, предъявляемых к нему требований, температурно-влажностного режима твердения и условий эксплуатации здания или сооружения. Классифицируются растворы и по назначению. Кладочные растворы – для каменных кладок и кладки стен из крупных элементов. Отделочные – для оштукатуривания, изготовления архитектурных деталей, нанесения декоративных слоев на стеновые блоки и панели. Также различают специальные растворы узкого применения, обладающие некоторыми ярко выраженными или осо-



быми свойствами (акустические, рентгенозащитные, тампонажные и т. д.). Среди физико-механических свойств строительных и цементных растворов выделяют два важнейших параметра: прочность и морозостойкость, – которые определяют долговечность раствора. Основными свойствами кладочных растворов считаются подвижность, удобоукладываемость, водоудерживающая способность, прочность и долговечность.

ки конуса и долговечности мы рекомендуем использовать специально разработанные для новейшей технологии модифицирования бетонов передовые суперпластификаторы на основе поликарбоксилатных эфиров: ADIUM 110, ADIUM 130, ADIUM 150.

Мнение

Татьяна Иванова, генеральный директор ООО «Гидромон»:

– Применение добавок является одним из эффективных способов регулирования реологических и физико-механических свойств бетона. Несмотря на некоторое удорожание стоимости бетона, применение добавок экономически оправдано из-за улучшения ряда технологических параметров и повышения эксплуатационных свойств. Известно, что более половины объема бетонной смеси, выпускаемой разветвленной сетью бетонных заводов, расходуется для изготовления монолитных бетонных и железобетонных конструкций. При возведении гидротехнических сооружений, в дорожном строительстве, при рассредоточенном и отдаленном строительстве объектов нередко возникает необходимость продолжительного транспортирования и укладки бетонной смеси. Для придания бетону высокой удобоукладываемости и прочности, поддержания усад-

Мнение

Евгений Серегин, директор бетонного завода «Балтстрой»:

– Бетон является основным строительным материалом XXI века. Стабильно высокое качество бетона во многом зависит от грамотного использования комплексных добавок. Применение добавок является наиболее эффективным способом, повышающим качество бетонов и не требующим больших капитальных затрат. Благодаря использованию комплексных добавок можно получить товарный бетон с определенными заданными свойствами. Грамотное применение современных добавок позволяет получать бетоны с определенными эксплуатационными свойствами: прочность (55–80 МПа, выше 80 МПа), низкая проницаемость, пластичность, повышенная коррозионная стойкость, долговечность и морозостойкость. Кроме того, использование комплексных добавок избавляет производителей бетона от поисков нескольких разных компонентов для придания ему необходимых свойств. Ведь эти компоненты должны еще и мирно «уживаться» в одной смеси, не вступать между собой в какие-то нежелательные реакции.

ГИДРОМОН

- Добавки в бетоны: пластификаторы, суперпластификаторы, регуляторы твердения, воздухововлекающие добавки, ингибиторы коррозии и др. • Микрокремнезем.
- Фибра: стальная, полипропиленовая, полиэфирная. • Смазки для опалубки.
- Материалы для защиты, ремонта и усиления бетонных и каменных конструкций.
- Гидроизоляционные материалы для фундаментов, кровли, бассейнов.

ГИДРОМОН, 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 7А, тел./факс: +7 (812) 449-8890, 449-8892

gidromon@gidromon.ru www.gidromon.ru gidromon@gidromon.ru www.gidromon.ru gidromon@gidromon.ru

КОСМИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПО ЗЕМНЫМ ЦЕНАМ

БАЛТ СТРОЙ

www.baltstroy.org (812) 458-87-01

ПРОИЗВОДСТВО И ДОСТАВКА БЕТОНА



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

представляет программу праздника

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2009

6 августа



Праздничный вечер, посвященный Дню строителя

Планируются выступления Губернатора Санкт-Петербурга, представителей Правительства города и почетных гостей

На концерте выступят звезды российской эстрады

Дополнительная информация по тел.: 336-45-54, 571-31-12

Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



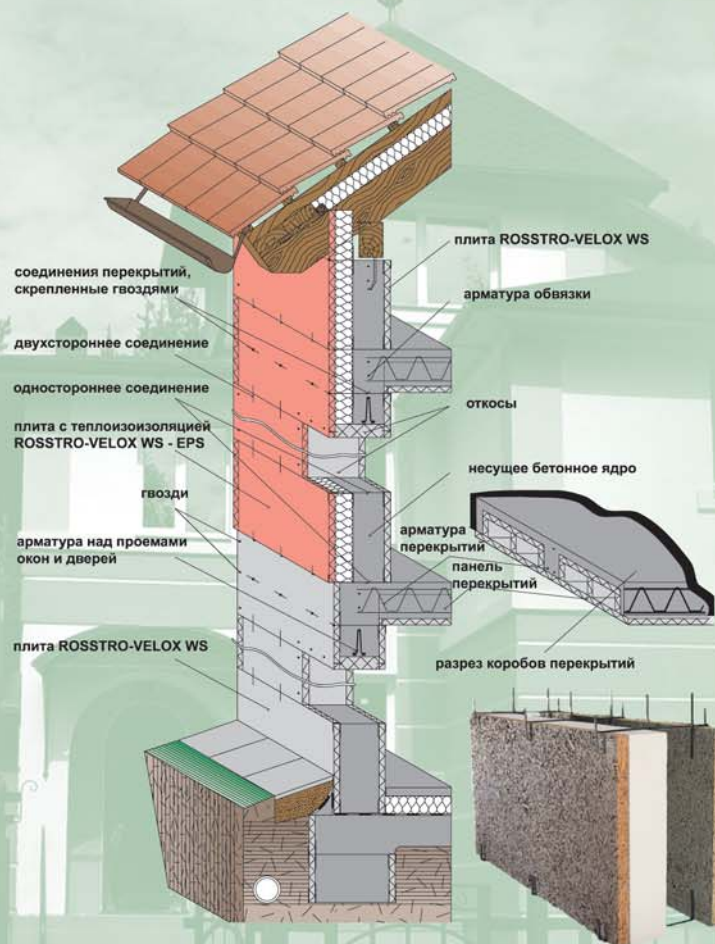
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА «РОССТРО»

Производитель, совладелец и патентообладатель строительной системы «VELOX»



СТРОИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА «VELOX»

Энергосберегающая технология монолитного строительства в несъемной опалубке из щепоцементных плит «VELOX»



НЕСЪЕМНАЯ ОПАЛУБКА «VELOX»

Состоит из двух щепоцементных плит (2000x500x35 мм), скрепленных между собой металлическими стяжками. Опалубка фундаментов, стен, перекрытий, лестничных маршей выставляется вручную и заполняется бетоном. Не требуется крановое оборудование.

Плиты экологически чистые производятся методом прессования из минерализованной древесной щепы (90%) и цемента, с добавлением сульфата алюминия и жидкого стекла. Плиты имеют высокую прочность, хорошо пилятся, фрезеруются, сверлятся, гвоздятся. Обеспечивают идеальную звуко- и теплоизоляцию. Не горят. Не гниют. Влагостойки. Сохраняют геометрические размеры. Не подвержены процессам старения.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:

- Коттеджи и многоэтажные дома;
- Административные и общественные здания;
- Социально-бытовые объекты;
- Промышленные объекты;
- Объекты сельскохозяйственного назначения;
- АЗС;
- Шумозащитные экраны для автострад.

РЕКОНСТРУКЦИЯ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА:

- Бескрановый монтаж перекрытий;
- Надстройка 1-2 этажей без усиления фундаментов или стен дома;
- Надстройка мансард;
- Работа в стесненных условиях исторической части города;
- Организация строительной площадки внутри здания;
- Легко комбинируется с металлическими, деревянными, кирпичными или панельными конструкциями;
- Позволяет воплощать самые сложные архитектурные формы и декоративные элементы фасада: полукруглые или наклонные стены, арки, эркеры и пр.;
- Применяется для утепления зданий с фасада.

- **Снижение себестоимости строительства до 50%;**
- **Сокращение сроков возведения объектов в 2,5 раза;**
- **Экономия тепла при эксплуатации - 40%;**
- **Срок службы домов более 100 лет;**
- **Высокие потребительские качества и долговечность построенного жилья.**

«Новая Ижора» Малоэтажный жилой район

НОВОСЕЛЬЕ за 1 день!



Новая Ижора™
малоэтажный жилой район

Покупка: 21
Дата: 12/04/2009
Открыт: 14:05
Чек # 21

Закрыт: 14:30

Сумма

Дом двухэтажный 128,4 м² от 46 800 руб./м²
с участком от 3,2 до 4 соток

Коммуникации
городские

Включено

Инфраструктура
социальная

Включено

Безопасность
района

Включено

Благоустроенная
территория

Включено

Спасибо за покупку



Лучшая квартира – СВОЙ ДОМ!

- Построенные дома
- Полная чистовая отделка
- Подключенные коммуникации
- Полный пакет оформленных документов
- Земля в собственность
- Ипотечный кредит от Сбербанка*
- Работа с субсидиями**



**ГОТОВЫЕ ДОМА
С ОТДЕЛКОЙ**

Выразительность и функциональность

Красивый двухэтажный дом общей площадью 128,4 м² создан для современных и энергичных людей, которые ценят качество и функциональность. Жить в этом доме Вам будет легко и комфортно.

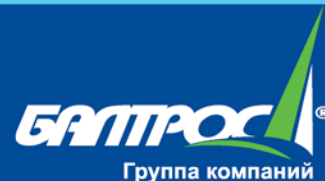
В этом доме хватит места всем: и Вашей семье, и друзьям, которые неожиданно приедут погостить. Удобное расположение помещений, просторные и уютные комнаты создают прекрасные условия для полноценной жизни. А благодаря безупречному качеству используемых материалов и надежным технологиям строительства Вы сможете радоваться Вашему дому долгие годы.

Группа компаний «Балтрос» предлагает уже построенные, полностью готовые дома, с участком земли от 3,2 до 4 соток, подготовленные к чистовой отделке или с полной чистовой отделкой, в которые можно переехать уже сегодня.

Это сделает новоселье быстрым, удобным и приятным!

Офис продаж
18-ая линия В.О., д. 31
Бизнес-центр «Сенатор»

332 9999
www.baltros.ru



Застройщик: ООО «Заневский». Лицензия №ФС-2-781-02-27-0-7806325857-019678-1 выдана Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Срок действия лицензии до 25 июля 2012 г. Полный пакет документов доступен в офисе продаж.

*Генеральная лицензия Банка России №1481 от 03.10.2002, Сбербанк России, ОАО, тел.: 329-29-29, www.szb.sbrf.ru. Дополнительную информацию по вопросам кредитования можно получить в офисе продаж.

**Подробности в офисе продаж.