



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№26 (366) 13 июля 2009 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ-2009

6 августа ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

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

Власть **СТР. 6**

Петербург утвердил
цены, по которым
земельные участки
будут выкупаться
в собственность
с 1 января 2010 года.


ЗЕМЛЯ НА ПРОДАЖУ



Бизнес **СТР. 8**

Фонд имущества
реализовал 11
встроенных помещений
и передал в аренду
три объекта сроком
на 10 лет.

ВСТРОЙКИ ВЗЯЛИ РЕВАНШ



Архитектура **СТР. 11**

Профессиональное
сообщество города
не имеет единого
взгляда на
строительство
«Охта-центра».

СИНДРОМ ДРЕЗДЕНА




ГРУППА КОМПАНИЙ «БАЛТРОС»

15 лет БАЛТРОС
основан в 1994 году

ГОТОВЫЕ ДОМА

**15 метров
В ПОДАРОК!***

Малоэтажный жилой район «Новая Ижора»
Отдел продаж: тел. (812) 332-99-99
www.baltros.ru

*акция действует с 01.06.09г. и ограничена наличием готовых домов
Застройщик — ООО «Заневский», лицензия ИГС-2781-02-27-0-7806325857-019678-1
Полный пакет документов доступен в офисе продаж

МЕТРОПОЛИТЕН • ТОННЕЛИ • ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ

190013, Россия,
Санкт-Петербург,
Загородный пр., 52а
Тел.: +7 (812) 635-77-55
Факс: +7 (812) 635-77-47
e-mail: mail@metrostroy.spb.ru
web: www.metrostroy-spb.ru

**МЕТРОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА
«РОССТРО»



**БЫСТРО. НЕДОРОГО.
ДОБРОТНО. ДОЛГОВЕЧНО**

Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 3
8 (812) 326-29-29
Кингисепп, ул. Фабричная, д. 14 б
8 (81375) 24-5-24
www.rosstro-velox.ru

VELOX
СТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

энергосберегающая технология монолитного
строительства в несъемной опалубке из
щелецементных плит

Россия борется с «долевкой»

Выездное заседание рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков показало, что на петербургском строительном рынке есть как значительные успехи, так и серьезные проблемы. Депутаты и представители городского правительства уверены, что проблемы эти решаемы. (Продолжение на стр. 3.) ➡

**Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь**

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

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

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

ЗАКУПАЕМ

бой кирпича, асфальта, железобетона **ФОРЕСТ**
в любых количествах (812)332-3087
на свои площадки +7921-319-8338
+7921-577-1238
www.forest-spb.ru

ПРОДАЕМ

ЩЕБЕНЬ ВТОРИЧНЫЙ
различных фракций
бетонный, асфальтовый и кирпичный



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей





ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЛОВ

Сергей Степанов: «Люди заинтересованы в готовом жилье»

В условиях кризиса и недоступности ипотеки спрос на первичном рынке сместился в сторону готовых домов и объектов высокой стадии готовности. Директор по продажам объединения «Строительный трест» Сергей Степанов рассказал о ситуации с продажами жилья в его компании.

- Как вы оцениваете спрос на новостройки?

- Новые дома – это новые интересные инженерные решения, новая инфраструктура. Другое дело, что люди боятся вкладываться в стройку на начальном этапе, учитывая нестабильную ситуацию, поэтому они прежде всего рассматривают объекты, находящиеся в высокой стадии готовности или уже построенные. Мы отмечаем достаточно высокий спрос на квартиры в наших домах. Во многом это происходит благодаря тому, что наши объекты уже построены или находятся в процессе сдачи.



Фото: № ТС-2781-02-27-01-7604004544-0224711-2 от 27.11.2007

- Какие квартиры сегодня покупают на первичном рынке?

- Покупают и маленькие, и большие квартиры. Маленькие, конечно, покупают больше, но их и спроектировано изначально больше. Вопрос покупки большой квартиры в основном обусловлен местоположением дома. Если место привлекательно и у человека большая семья, то он будет рассматривать вариант покупки большой квартиры. В целом, любая оптимально спроектированная квартира пользуется спросом.

- Как сегодня в условиях недоступности ипотеки можно купить квартиру, не имея ее полной стоимости?

- Мы чутко реагируем на сегодняшнюю ситуацию с ипотекой и предлагаем нашим клиентам следующий вариант. Наша компания начинает продажи на высокой стадии готовности, по большому числу объектов готовность составляет 90-95%. Мы предлагаем клиентам рассрочку до оформления объекта в собственность.

Ипотека реально не работает на первичном рынке. По стандартной ипотечной схеме у заемщика должно быть 30% собственных средств, остальные 70% он получает в виде кредита от банка, и объект становится залогом. Соответственно, эти 30% он может внести до оформления объекта в собственность. Дальше мы помогаем ему оформить ипотечный кредит, и квартира по стандартной схеме оформляется в ипотеку банка.

- Сколько сейчас стоит 1 кв.м. жилья в вашей компании?

- От 70 до 90 тыс.руб. Цена определяется в первую очередь месторасположением объекта и типом квартиры. Понятно, что, например, в 3-комнатной квартире стоимость одного квадратного метра будет ниже, чем в двухкомнатной. При 100% оплате мы готовы предоставить скидку в 5% от стоимости квартиры.

- Как определить надежность застройщика?

- Необходимо ознакомиться с историей компании и ранее построенных домов, изучить отзывы об организации, выяснить, все ли дома компании были сданы вовремя. Очень важно съездить на объекты компании и убедиться, что стройка идет, работы выполняются качественно и в срок.

Компания «Строительный трест» работает на рынке Санкт-Петербурга 17 лет. Мы построили более 60 объектов, общей площадью более 1,3 млн. кв.м. Все объекты компании «Строительный трест» сдаются вовремя. Процесс передачи квартир занимает у нас не более трех месяцев.

- Чем привлекательны ваши квартиры?

- Прежде всего, высокой степенью готовности. Мы ведем продажи в построенных домах. Кроме того, мы строим объекты в благополучных районах, рядом с парками и водоемами, в местах с хорошей транспортной доступностью. Мы строим из кирпича, являясь единственным крупным застройщиком города, который на этом специализируется. Кирпич – лучший строительный материал для петербургского климата. Сейчас много говорят о развитии монолитного, панельного домостроения, но при этом все понимают, что материала лучше кирпича нет.

- Планирует ли ваша компания новые проекты?

- Конечно. На стадии проектирования в компании сегодня находятся три проекта. В Кудрово объединение «Строительный трест» планирует построить целый жилой микрорайон. Площадь квартир в первых очередях составит 80 тыс. кв. метров. На Васильевском острове, на ул. Железноводской, проектируется дом на 18 тыс. кв. метров жилья. Также на стадии проектирования находится объект на ул. Замшина, где будут застроены два участка 1,8 и 0,8 га.

Помимо реализации собственных проектов мы будем продолжать развитие нашей генподрядной деятельности. В рамках последнего направления работы участвуем в проекте «Балтийская жемчужина». Компания ГСО «Север», входящая в объединение «Строительный трест», выступает генеральным подрядчиком строительства комплекса «Жемчужная премьера» – первого жилого квартала на территории «Балтийской жемчужины».

- Когда цены на первичном рынке начнут расти?

- Не хочется поднимать тему ажиотажа или дефицита на рынке жилья. Однако новых объектов сейчас строится очень мало. Спрос сместился в сторону готовых объектов, при этом много объектов замораживается на период кризиса, большие программы по выкупу жилья реализует город. Поэтому возможность выбора интересных объектов на первичном рынке сокращается.

Беседовал Дмитрий Мальшев

ЗАО «Строительный трест»
Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62, корпус 4
Тел. 321-2000
www.stroytrest.spb.ru

Организаторы: **Центр Управляющих Девелоперов** (Объединение экспертов рынка недвижимости), **МИНРЕГИОН**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

PRO ESTATE FORUM

START 3-5 СЕНТЯБРЯ 2009 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: **ВТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: **YIT**

www.PROEstate.ru +7 812 337 5000 +7 812 347 8470

Серия практических пособий и изданий для сметчиков-строителей "Новая сметно-нормативная база ценообразования в строительстве"

ПОСТУПИЛО В ПРОДАЖУ НОВОЕ УНИКАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ

Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗИСНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ (УПБС-2001)

Под общей редакцией **В.С. Башкатова** Издание 2, переработанное и дополненное, 2009 г.

РЕКОМЕНДОВАН Ассоциацией строителей России (письмо 364-НК-АСР) и Союзом инженеров-сметчиков (постановление 3-1/ПС)

Настоящий Справочник предназначен для инженерно-технических работников и экономистов, инвесторов, заказчиков, оценщиков, строительно-монтажных организаций, организаций финансирующих строительство, проектных и научно-исследовательских институтов и других организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность в строительстве, организаторов подрядных торгов и аукционов.

Справочник предназначен для определения стоимости строительства на ранних стадиях технико-экономического обоснования инвестиционных проектов. Отличительной особенностью нового справочника является увеличенное количество объектов-аналогов (реально построенных) – более 700 шт.; практически каждый объект-аналог имеет фотографию и большинство объектов-аналогов имеет распределение затрат по удельным весам. Кроме того, во второй раздел включены методические рекомендации по определению стоимости строительства на основе объектов-аналогов с возможностью приведения данных к условиям любого региона РФ.

УПБС-2001 дает реальную возможность определить стоимость строительства на основе объектов-аналогов на любую календарную дату с использованием региональных индексов пересчета стоимости строительства из базисных цен в текущие.

Стоимость сборника – 6050 руб. (в т.ч. НДС)

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: <http://www.rccs.spb.ru>, www.kccs.ru
Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

проблема

Россия борется с «долевкой»

Михаил Журавлев

Делегация депутатов Думы, петербургского Законодательного собрания, представителей правительства города, аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО во главе с депутатом Госдумы Александром Хинштейном посетила дом 6 на Кедринской улице в Пушкине.

Положительный момент

Именно эту площадку пару лет назад г-н Хинштейн изучал в качестве примера проблемного петербургского долевого строительства. Теперь строительство полностью завершено, получено разрешение на ввод здания в эксплуатацию. Глава инициативной группы дольщиков Валентина Ерошкина горячо поблагодарила Романа Филимонова и Александра Хинштейна, пригласила их на экскурсию в свою новую квартиру.

«Губернатор города обещала нам помощь, и ее команда сделала для этого все. Так, строительная компания "Вест компани" построила нам этот дом, брошенный даже без документов. Пришлось не просто достраивать коробку, многое надо было переделывать, что гораздо труднее. Кроме того, правительство города освободило нас от инвестиционных обязательств, взяло на себя внутриквартальные инженерные сети и благоустройство квартала», – сказала г-жа Ерошкина.

За счет бюджета Петербурга в квартале была проведена большая работа: построена школа, скоро будет закончено строительство дорог и инженерных коммуникаций.

Как пояснил заместитель председателя строительного комитета Владимир Кузнецов, всего здесь пять недостроенных домов общей площадью 72 тыс. кв. м на 1272 квартиры.

ЖСК в законе

На сданном 10-м корпусе был опробован пилотный проект образования ЖСК. 12-й корпус будет сдан по той же схеме в сентябре. К декабрю закончат 8-й, а самый проблемный, 9-й корпус перейдет на следующий год. Дольщики здесь разделились на сторонников ЖСК и ТСЖ. Вице-губернатор Роман Филимонов заявил: «Нам все равно, кто будет руководить. Сторонники ТСЖ говорят, что мы приняли решение не в их пользу, но сегодня есть одна легитимная структура – зарегистрированный ЖСК. А по ТСЖ есть решение суда о признании его создания незаконным. Обратите внимание, вот рядом – люди объединились и достроили. А будет буза и дележка управленческих стульев – ничего не будет построено. Мы вынуждены принимать решение в пользу того юридического лица, которое способно



Сегодня сняты вопросы строительства более половины проблемных объектов Петербурга

делать дело. И принимаем его на заседании рабочей группы, в составе которой – и правоохранительные органы, и профильные комитеты, и общественные организации...»

Приемка для галочки

В здание пушкинской районной администрации вместе с представителями силовых структур и других ведомств делегация депутатов и представителей городских властей приняла участие в совещании, где рассматривались вопросы жилищного строительства. Помимо обычного круга проблем долевого строительства речь шла о практике приемки фактически недостроенных домов. Александр Хинштейн сказал: «Существует такая порочная практика "статистического" ввода жилья. Раньше сдавали к 7 ноября, а сейчас – к Новому году, чтобы обеспечить хорошие показатели, тогда как в этих домах может не быть отопления, горячей воды, канализации». Решить такую проблему, по мнению депутата, можно посредством судебной отмены акта приемки.

Проблему представляет и практика двойных или тройных продаж жилья. Даже формулировка инвестиционного договора «решить финансовые проблемы с существующими дольщиками» не гарантирует соблюдения их прав, поскольку на практике означает лишь вопрос, не желают ли они доплатить новому застройщику солидную сумму. Формально это вполне соответствует букве договора.

Не совсем «первая»

Состоялся и обстоятельный «превентивный» разговор с совладельцем группы компаний «ЛЭК» Павлом Андреевым, который объяснил природу появления жалоб от дольщиков происками своего бывшего партнера Андрея Рогачева. «Я смотрю на это спокойно, так как моя совесть абсолютно чиста», – сказал он. По словам руководителя ЛЭК, «компания № 1» строит больше всех в городе, поэтому имеет больше недовольных покупателей. Часть дольщиков, вложившая деньги в 2006-2007 году,

на растущем рынке, сегодня хочет забрать свои сбережения для приобретения жилья большей площади. Средства были потрачены на строительные материалы, из которых сейчас строят дома, поэтому вернуть их – нереально.

«Однако все слухи о выводе средств и остановке строительства – ложь. Мы строим абсолютно все объекты, ни один из них не затормозили. Несмотря на кризис и имеющиеся проблемы, у нас – самый лучший поток денег, и мы полностью контролируем финансовую ситуацию: платим зарплату, налоги, банковские проценты, возвращаем кредиты. Не привлекаем новых кредитов, мы остаемся "на ногах" и спокойно строим», – заявил Павел Андреев.

Повышенный интерес именно к этой группе компаний Александр Хинштейн объяснил исключительно масштабами ее деятельности. «Единственное требование к ЛЭК – переход на работу по закону № 214. Сегодня все крупные застройщики хотя и без восторга, но переходят на работу по закону», – сказал депутат.

Компания даже представила в администрацию план-график перехода с сентября на работу по № 214-ФЗ. Но, несмотря на это, ЛЭК обязали немедленно подготовить необходимые документы с тем, чтобы начать работать в соответствии с этим законом уже в июле. Кроме того, компании вменяется срочно оформить разрешения на фактически незаконно ведущееся строительство семи из 19 объектов.

Александр Хинштейн констатировал необходимость ужесточения надзора за деятельностью строительных компаний и пообещал, что такое ужесточение контроля на всех этапах строительства произойдет со стороны как законодательной, так и исполнительной власти. Тем не менее, он отметил большое число проблемных объектов, строительство которых усилиями властей было доведено до конца. По данным Романа Филимонова, более половины таких объектов, находившихся под контролем властей Петербурга, проблемой уже не являются.

ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 3

Александр Хинштейн, депутат Госдумы:

Сегодня все крупные застройщики хотя и без восторга, но переходят на работу по 214-му закону.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 8

45 960 000 рублей

выручил Фонд имущества за 11 встроенных помещений.

ОПРОС НОМЕРА



Можно ли на рынке долевого строительства ожидать перехода от разовой помощи властей к правовой системе?

Павел Медведев, член рабочей группы «Единой России», депутат Государственной Думы РФ:

– Я вспоминаю 90-е годы, когда мою приемную, открытую для работы с обманутыми вкладчиками банков, осаждали толпы людей. Сейчас, после принятия закона о страховании вкладов, ни одного посетителя нет. Думаю, мы отшлифуем законодательство так, что будет решена и проблема дольщиков. Правда, закон о страховании вкладов мы готовили около 10 лет. Но сегодня накоплен богатый опыт, поэтому принятие новых законов не потребует столько времени.

Александр Коган, член рабочей группы «Единой России», депутат Государственной Думы РФ:

– Государственная Дума уже приняла закон № 214 и закон о банкротстве, защищающие права дольщиков. Но сегодня в Петербурге 97 процентов договоров о долевом участии совершаются в обход 214-го закона, а значит, и права граждан не защищены. В перспективе мы собираемся ввести страхование гражданской ответственности застройщика при строительстве многоквартирных домов и особую процедуру его банкротства. Войдет в практику и страхование рисков при заключении договоров долевого участия. Залог земельного участка и банковская гарантия также могут быть средствами обеспечения прав граждан. Надеюсь, что уже в сентябре соответствующий закон будет принят.

Виктор Евтухов, глава Санкт-Петербургского регионального отделения комиссии по защите прав дольщиков, депутат Законодательного собрания Петербурга:

– Петербургский закон о защите прав участников долевого строительства, разработанный совместно с прокуратурой города в течение трех месяцев, был подписан губернатором 5 июля. В нем полностью определен понятийный аппарат: кто считается участником долевого строительства, кто – обманутыми дольщиками, прописаны права дольщиков и обязательства, которые берет на себя город для обеспечения реализации их прав.



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, Марина Голокова, Андрей Мельников, Марина Крылова, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Надежда Мерзлякова, Михаил Журавлев, 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
Ирина Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

PR-отдел
Татьяна Погалова,
Наталья Юдина
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел
Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы
Майя Полякова, Серафима Редута, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, 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 № 22.31
Подписано в печать 10.07.2009 в 16.00



СИТУАЦИЯ



НОВАЯ ВЫСОТА

Служба госстройнадзора приостановила работу на двух объектах в Петербурге.

В Василеостровском районе рядом с Галерной гаванью ГОУ ВПО «Горный университет» строит многофункциональный комплекс. В ходе строительства застройщик нарушил проектную документацию и изменил технико-экономические показатели объекта. В частности, объект стал выше, чем предполагалось в проекте, прошедшем государственную экспертизу. Должностное лицо компании-застройщика привлечено к административной ответственности и должно выплатить штраф в размере 50 тыс. рублей. Строительство комплекса приостановлено. Застройщик должен внести изменения в проект и согласовать их с главным архитектором города.

Второй случай нарушения высотного регламента выявлен Службой на Каменноостровском проспекте, 44. ИВИ-93 строит там жилой дом и без необходимых согласований изменил высотные и фасадные решения объекта, утвержденные главным архитектором города. Строительство приостановлено. Служба привлекла застройщика к административной ответственности и наложила штраф в размере 500 тыс. рублей.

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ



ОАО «Метрострой» выиграло тендер на проведение подрядных работ, объявленный консорциумом «Воздушные ворота Северной столицы». Компания будет участвовать в строительстве терминалов нового аэропорта, зданий торгово-коммерческого назначения, перронов аэровокзала. По данным компании, с консорциумом подписан меморандум о взаимопонимании. Сумма контракта пока неизвестна.



В Петербурге зарегистрирована первая саморегулируемая организация проектировщиков – некоммерческое партнерство проектировщиков «Союзпетрострой-Проект», созданное на базе объединения «Союзпетрострой». Партнерство внесено в федеральный реестр саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, под номером 12. В состав этого СРО входят 62 проектных и проектно-строительных организации Петербурга и ближайших регионов.

НПП «Союзпетрострой-Проект» поддерживает Меморандум о взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Петербурга и Ленобласти.



Высокий суд Великобритании по требованию ВТБ наложил обеспечительный арест на девелоперские проекты и недвижимость Шалвы Чигиринского. В Комитете по инвестиционным и стратегическим проектам уверены, что данный факт не повлияет на реализацию проекта реконструкции Новой Голландии. «У нас есть инвестиционный договор с ООО "Новая Голландия", он никаким образом не изменился, и мы продолжаем действовать в его рамках», – сказал глава КИСП Максим Соколов.



Город планирует открыть движение по продолжению Софийской улицы до пересечения с автодорогой на Колпино, с выходом в промзону «Металлострой», уже к 1 сентября. Об этом заявил вице-губернатор Алексей Сергеев. В Смольном говорят о завершении работ по организации дорожного освещения. По данным чиновников, все вопросы с собственниками земельных участков, находящихся в районе строительства, решаются в рамках правового поля.



ООО «Межрегионкурорт» (структура ОАО «Газпром») получило для проведения изыскательских работ два участка площадью 82 234 и 32 144 кв. м в поселке Комарово. Здесь планируется возведение оздоровительного комплекса для сотрудников ОАО «Газпром» и членов их семей, а по соседству, возможно, появится детский спортивный комплекс.

ПРОБЛЕМА

Демпинг школам не товарищ

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко будет бороться за изменение федерального законодательства о государственных закупках, чтобы компании, не имеющие опыта в строительстве социальных объектов, не признавались победителями конкурсов, даже при условии низкой цены.



Валентина Матвиенко считает, что строить школы должны компании с опытом работы на социальных объектах

Наталья Тимофеева

Такое решение градоначальница приняла по итогам объезда строящихся и реконструируемых школ Петербурга. Поводом послужил ход реконструкции школы № 117 в Выборгском районе, на улице Пархоменко. Контракт с подрядчиком ООО «Гарант Строй» был заключен еще 1 июля прошлого года, однако фактически работы по ремонту школы стоимостью 100,6 млн рублей начались только три месяца назад. Итог: за два месяца до сдачи внутренняя отделка здания практически отсутствует, часть работ выполнена только по фасаду. «Если вы не сдадите объект вовремя, то на работу вашей компании город всеми возможными законными способами наложит вето и не допустит ни до одного конкурса», – предупредила г-жа Матвиенко.

По ее словам, это далеко не единичный случай, когда фирма выигрывает конкурс на бюджетное строительство (которое очень выгодно в условиях кризиса, так как 100-процентно обеспечено финансированием), демпингуя, а потом не справляется со сроками. И городу приходится либо делать всю работу за подрядчика, либо обращаться в суд для расторжения контракта, что в любом случае затянет сроки. Причина – несовершенство закона о госзакупках, в котором решающим фактором при выборе победителя на конкурсе становится низкая цена, а опыт и репутация компании не оцениваются. Просьбы об изменении закона от имени Петербурга уже направлены в федеральные органы, и г-жа Матвиенко надеется, что поправки будут приняты Госдумой осенью.

Посещение школы № 104 в Выборгском районе на улице Харченко, которая также реконструируется, послужи-

ло поводом для губернаторского поручения Комитету по строительству. В течение 2009 года комитет должен разработать типовой проект и адресную программу пристройки бассейнов ко всем городским школам, где это возможно. Ожидается, что реализация программы начнется уже в 2010 году. Сейчас во всех строящихся детских садах и школах бассейны – обязательный атрибут.

СПРАВКА



К 1 сентября 2009 года в Петербурге будет капитально отремонтировано 13 школ и одно ПТУ (№ 35 в Красногвардейском районе), еще две школы будут построены. К концу года откроется 11 построенных и отремонтированных детских садов. Программа строительства и реконструкции образовательных учреждений на 2010 год уже формируется.

ЗАБАСТОВКА

По итальянскому счету

Наталья Бурковская

Смольный пообещал забастовщикам из ДСК-3 подействовать в получении долгов, хотя городской бюджет предприятию не должен. Однако вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов предупредил рабочих города, что несанкционированные методы борьбы будут пресекаться.

«Я подчеркиваю, у города нет задолженности перед комбинатом. Долги, о которых идет речь, образованы контрагентами. Мы будем работать с субподрядчиками ДСК-3 и постараемся убедить их выплатить все деньги в сжатые сроки», – сказал вице-губернатор. Напомним, что рабочие ДСК-3 объ-

явили «итальянскую» забастовку первого июля. Их основные требования: выплатить зарплату с февраля и устранить простой. По словам бастующих, сумма зарплатного долга превысила уже 70 млн рублей. Роман Филимонов пообещал, что задолженность по зарплате будет ликвидирована в течение недели. Часть денег – 11 млн рублей – выделит городской бюджет в счет оплаты работ по объекту на Предпортовой, 5. Еще 72 млн рублей предприятие получит от подрядчиков, ведущих работы в Красном Селе. На просьбы бастующих предоставить им работу вице-губернатор заметил, что жилье и социальные объекты на Предпортовой улице могут обеспечить ДСК-3 бесперебойной

работой на 2 года. По завещанию владельца и генерального директора комбината Александра Еремينا, сейчас территория для будущего строительства практически готова, и в ДСК-3 ждут соответствующих разрешительных документов. Роман Филимонов пообещал, что правительство возьмет под свой контроль критическую ситуацию на комбинате. «И все же, забастовка – не метод решения проблем», – уверен вице-губернатор. Он рекомендовал участникам конфликта прибегнуть к более действенному методу – переговорам. «Вы, акционеры предприятия, должны собраться вместе и обговорить дальнейшие планы», – сказал г-н Филимонов после совещания с руководством комбина-

та. По данным сотрудников, сегодня ДСК выполняет множество заказов в области, среди которых жилье дома в Усть-Луге и Всеволожске. Там также отмечаются регулярные неплатежи. Вице-губернатор обещал обсудить данную проблему с представителями областного правительства и поспособствовать разрешению данного конфликта. Слухи о причастности к конфликту компании «ИВИ-93», в которой с марта по инициативе кредиторов введена процедура наблюдения, были также опровергнуты. Город передал права на выполнение контракта по строительству бюджетного жилья в Красном Селе ЗАО «Новый город».

СПРАВКА



Контракт по объекту на Предпортовой улице составляет 3 млрд рублей. Он включает 110 тыс. кв. м жилья, школу и детский сад.



Началось строительство надземной части вестибюля станции метро «Адмиралтейская». Строительная техника сносит дом 4 по Малой Морской. Фасады соседних домов укрепили, на всех близлежащих зданиях установлены специальные маячки.

↑ Бизнес-центр класса А «Стокманн Невский Центр» планируется открыть в III квартале 2010 года. Это лишь часть крупного торгово-офисного комплекса «Стокманн Невский Центр» общей площадью 97 тыс. кв. м. Бизнес-центр займет 5200 кв. м арендопригодной площади на восьмом и девятом этажах здания. В настоящий момент ведутся подземные работы под будущим объектом, началось строительство надземной части. Девелопер сохранит исторический облик фасадов, выходящих на Невский проспект и улицу Восстания. Объем инвестиций компании в «Стокманн Невский Центр» запланирован на уровне 185 млн USD.

↓ Арбитражный суд Москвы отклонил иск компании «БазэлЦемент Пикалево» к ФАС России о признании недействительным предписания ведомства, обязавшего собственника либо продать остановленное предприятие, либо восстановить ранее действовавшие производства по старой технологической схеме. Предприятие намерено подать апелляцию. Свое решение ФАС вынесла в начале текущего года, когда предписала «БазэлЦементу» либо продать завод в Пикалево, либо полностью восстановить ранее действовавшие производства. Однако компания не выполнила это распоряжение, а обратилась в суд с иском о его недействительности.

↑ Реконструкция Валаамского мужского монастыря должна завершиться до 2014 года. Сейчас идут работы на верхнем храме Спасо-Преображенского собора. «Были полностью восстановлены фасады здания, а также внутреннее убранство, иконостас. На реконструкцию было затрачено около 200 миллионов рублей», – рассказал эконом монастыря. Наиболее сложным было восстановление Свято-Владимирского скита, где разместилась резиденция патриарха Московского и Всея Руси Кирилла.

Тематическое приложение

СТР. 15

коммерческая недвижимость

Сегодня многие девелоперы подумывают о продаже активов. По какой цене продавать коммерческую недвижимость?

➔ ПРОТИВ СТРЕССА И ДЕПРЕССИИ

Технологии и материалы

СТР. 20

круглый стол

Современным строительным материалам и технологиям нелегко пробиваться на российский рынок. Помог кризис, вынуждающий застройщиков искать экономичные решения.

➔ КРИЗИС ТОЛКАЕТ К ИННОВАЦИЯМ

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)

EUROSTAR group

- **Строительство зданий и сооружений**
промышленное, гражданское
- **Устройство инженерных сетей и коммуникаций**
водопровод, газификация, телекоммуникация
- **Строительство и реконструкция дорог**
мосты, тоннели, виадуки
- **Реконструкция зданий и сооружений**
фасады, лепной декор
- **Поставка инертных материалов**
песок, щебень, горная масса, бетон, раствор, асфальт

Санкт-Петербург,
ул. Херсонская, 39
Тел. 334-97-70
www.eurostar-group.ru
office@eurostar-group.ru

ГС-2-78-02-1027-0-7813431609-011961-1 от 25.12.2008

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
www.beskit.org

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

проект

ДВА ГОДА НА ОБНОВЛЕНИЕ

Наталья Тимофеева

Оставив безуспешные попытки продать территорию рынка на Хасанской улице на торгах, Смольный решил, что заниматься рынком город теперь будет самостоятельно.

Приказано выйти из тени

Так, на прошлой неделе правительство приняло постановление о проектировании и строительстве многофункционального рынка на Хасанской улице, а также о бюджетных инвестициях в проект. Город, как отметила губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, выведет бизнес на этой территории из тени.

«Это абсолютно "серая ниша" в налоговом плане. Арендаторы наживаются на тех, кто торгует на рынке, беря огромную арендную плату, несоизмеримую с тем, что платится в КУГИ. Мы выведем объект из "серой зоны"», – заявила г-жа Матвиенко.

По ее мнению, привести рынок в порядок необходимо и потому, что на уровне Правительства РФ принято решение о расширении сельскохозяйственных рынков.

Пункт назначения – Руставели

Реконструкция рынка начнется в 2010 году и завершится к 2011 году. До конца года Комитет по строительству подготовит проект реконструкции рынка, а Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли – решит все вопросы с предпринимателями. Часть из них получит торговые места на рынке на улице Руставели, который также был построен за счет бюджета для переселения торговцев из Апраксина двора, часть переедет в другие торговые точки. А вот арендаторам рынка глава города предложила вложить заработанные на городской земле деньги в какое-нибудь другое дело.

ЦИТАТА

Валентина Матвиенко, губернатор Петербурга:

– Вместо стихийного рынка, где торговали в палатках, ларьках, вагончиках, без санитарного контроля и в нарушение всех требований, предъявляемых к подобному бизнесу, будет построен новый рынок, удобный и просторный, с умеренной стоимостью аренды торговых мест.

закон

Земля на продажу

Наталья Тимофеева

Петербург утвердил цены, по которым земельные участки будут выкупаться в собственность. С 1 января 2010 года государственные или муниципальные земельные участки будут продаваться собственникам расположенных на них объектов недвижимости по цене, установленной органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

Олег Ляпустин: «Ажиотажа вокруг выкупа земель не ожидается»



Об этом свидетельствует закон «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге», принятый в соответствии с положениями Земельного кодекса.

В Петербурге законопроект решили подготовить заранее, чтобы документ успели обсудить и Законодательное собрание внесло необходимые корректировки. Ранее, по словам исполняющего обязанности председателя Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Олега Ляпустина, цена участков в Петербурге определялась в соответствии с законом 2004 года об установлении цены земли и законом о земельном налоге. Для основной группы выкупаемых земельных участков ставка составляла 13,5% от кадастровой стоимости, для сельскохозяйственных земель – 0,036% от кадастровой стоимости, для земель, занятых индивидуальными жилыми, дачными и садовыми домами, сопутствующей инфраструктурой ЖКХ и гаражами, – 0,378%.

Земельным кодексом установлено, что определяемая субъектами федерации цена участков не может превышать кадастровую стоимость земли. В Петербурге максимальный показатель, согласно новому законо-

проекту, установлен для сельскохозяйственных земель – их можно будет выкупить за 100% кадастровой стоимости. Однако желающих выкупить такие земли, как отметил г-н Ляпустин, практически не будет: основная масса сельхозпредприятий в Петербурге владеет участками на пра-

ве постоянного бессрочного пользования, и они обязаны переоформить это право до 1 января 2010 года.

При продаже участков гражданам – собственникам расположенных на них индивидуальных жилых, дачных, садовых домов цена будет составлять 5% кадастровой стоимости. Собственникам зданий, строений и сооружений, возведенных на земельных участках, ранее предоставленных под инвестиционную деятельность или используемых под размещение промышленных объектов (при условии, что площадь, занимаемая промышленным объектом, составляет не менее 70% от площади участка), земля будет продаваться за 13,5% от кадастровой стоимости. Для иных пользователей ставка составит 20%.

Порядок получения земли в собственность по льготной ставке под промышленные объекты будет определен правительством. Главную роль в утверждении документа будет играть Комитет экономического развития. Также правительство утвердит порядок оплаты земельных участков. Ожидается, что при выкупе участков под индивидуальными жилыми, дачными и садовыми домами может быть предоставлена рас-

ЦИТАТА

Олег Ляпустин, исполняющий обязанности председателя КУГИ:

– Нами проведен разумный баланс между целями наполнения бюджета и желанием не ухудшить положение лиц, которые планируют выкуп земельных участков. Закон принимается для того, чтобы земля вовлекалась в оборот, создавался цивилизованный рынок и территории получали развитие.

проблема

Штрафные окна

Михаил Журавлев

Вице-губернатор Петербурга Алексей Сергеев успокоил жителей города: «За окна штрафовать пока не будут». В дальнейшем для того, чтобы закон соблюдался, правительству необходимо детально проработать правила содержания фасадов и систему штрафов за их несоблюдение.

Мелочь, а неприятно Петербуржцы, которые заменили окна без вмешательства в конструкцию здания, в соответствии с первоначальной конфигурацией и расстекловкой, беспокоиться не о чем. По словам вице-губернатора, им не надо куда-то ходить, просить разрешений и согласовывать проекты. Тем, кто в ходе ремонта произвел на фасаде изменения, отклонившись от проектных параметров, придется пройти процедуру согласования. Алексей Сергеев уверил: «Мы хотим, чтобы процедура была максимально простой. Мы отменяем всякие списки ненуж-

ной документации, потому что замена оконного переплета была приравнена к кардинальной перепланировке квартиры. И уж конечно, никакого проекта делать не надо». Чиновник заверил, что люди должны получить техническое задание от районного архитектора, которое и станет разрешением на производство работ. Если же приходится устранять отдельные мелкие недостатки, то это необходимо сделать самым простым способом, например, за счет фальшпанелей, повторяющих первоначальную конфигурацию окна. Если исправление потребует более серьезных работ, то ограничивать население жесткими сроками правительство не будет.

Спешная паспортизация

Несколько лет назад правительство города озабочено проблемой стихийного появления на фасадах петербургских зданий несанкционированных баннеров, кондиционеров и внешнего оформления балконов, окон и лоджий.

Ни о каком соблюдении единства стиля застройки или учете архитектурно-строительных «тонкостей», в том числе и в историческом центре Петербурга, не могло быть и речи. Именно тогда был введен механизм паспортизации фасадов. Постановление городского правительства обязывало собственников домов подготовить техническое паспорта фасадов, согласовав их с КГА, а в необходимых случаях и с КГИОП. Первыми паспорта фасадов стали оформлять владельцы административных зданий, затем в процесс стали включаться и товарищества собственников жилья. Несколько многоквартирных домов, находящихся в собственности районного жилищного управления (РЖУ), получили предписания устранить недостатки, выявленные КГА. РЖУ переправило эти предписания управляющей компании, а та распространила требования по почтовым ящикам жильцов, добавив от себя, что недостатки под страхом штрафа надо устранить до 1 июля 2009 года. Для согласования замены окна сегодня чиновникам необходимо представить огромный пакет документов, даже перечень которых не умещается на листе бумаги.

Дело в том, что данное переоборудование до сих пор было приравнено к полноценной перепланировке жилья и требовало оформления «по полной программе».

Всерьез и надолго

Алексей Сергеев сказал, что губернатор, и правительство не допустят необдуманных решений, которые затронули бы интересы петербуржцев, ни от управляющих компаний, ни от контролирующих органов.

Речь может идти даже о двух или трех годах, чтобы владелец недвижимости имел возможность спокойно устранить все замечания. «Никаких "гонок", в виде недельных или двухнедельных сроков, быть не должно, – решительно заявил вице-губернатор. – Мы доработаем процедуру и установим комфортные для жителей сроки исправления. Понятные и нормальные, в отличие от того месячного срока, который

установила "погорячившаяся" управляющая компания. Потребуется внесение процедурных изменений в правила содержания и ремонта фасадов. Однако принципиальных изменений в документ, который всех удовлетворяет, мы вносить не собираемся. А штрафы будут касаться, например, тех, кто упорно не выполняет предписание о снятии вывески. За окна штрафовать не будут, это абсолютно точно».

КОММЕНТАРИЙ

ЗА СЧЕТ ГОРОЖАН

Евгений Бершицкий, директор Центра современных металлопластиковых технологий, утверждает, что компании не ощутили притока заказов от горожан на окна и аксессуары после введения паспортизации фасадов.

– Практика наших зарубежных партнеров показывает, что замена окон производится сразу во всем доме, а иногда даже во всем квартале. Наш рынок лишь на 25 процентов состоит из заказов на первичном рынке, а вся остальная часть – это «вторичка». Когда люди смогли позволить себе улучшать жи-

лищные условия за свой счет, почти вся недвижимость была государственной, малый процент составляли ТСЖ и ЖСК. Замена окон – не дешевая процедура, и люди осуществляли ее за свой счет. Тогда город молчал, а теперь проснулся. Закон приняли поздно, значит, город должен нести ответственность, выделять деньги и производить замену окон во всем доме целиком. Люди исправляли ошибки государства за свой счет. Даже в Москве город менял окна в домах, расположенных рядом с оживленными трассами, просто с целью шумоизоляции.

Может быть, сейчас стоит идти от того, что мы уже имеем. Оценивать отдельно взятые фасады и смотреть, насколько хорошо установленные окна вписываются в них, выбирать наиболее удачный вариант и все остальные окна заменять на аналогичные. Если бы в связи с этим вопросом была создана какая-то группа или ассоциация на базе оконного сообщества, мы бы смогли правильно оценить ситуацию с технической и дизайнерской точки зрения, предложить решения, конечно, в диалоге с архитекторами. Но пока к нам с такими предложениями город не обращался. А вешать это на простых людей, по-моему, плохо.

объект

Спортивный резерв

ПЕТЕРБУРГ ЗАРЕЗЕРВИРУЮТ ОКОЛО 1600 ГА ТЕРРИТОРИЙ ПОД НЕСКОЛЬКО СОТЕН СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ. СТАДИОНЫ, БАССЕЙНЫ, КОРТЫ И ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ БУДУТ ПОСТРОЕНЫ ИЛИ РЕКОНСТРУИРОВАНЫ В СООТВЕТСТВИИ С ОТРАСЛЕВОЙ СХемой РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА НА ДЕНЬГИ ИНВЕСТИТОРОВ.

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

Закреплено навсегда

Отраслевая схема разработана для того, чтобы все районы города были насыщены спортивной инфраструктурой. Понятно, что строительство займет не один день, но при подготовке проектов планировки спортивные сооружения теперь будут учитываться заранее. Подобные схемы сформированы по объектам здравоохранения и социальным учреждениям, будут разработаны по школам, детским садам и учреждениям культуры.

По подсчетам Комитета по градостроительству и архитектуре, в 2006 году спортивные объекты занимали 834 га, к 2015 году этот показатель увеличится до 1500 га, а к 2025 году достигнет 2400 га. Следовательно, зарезервировать под спорт нужно будет около 1600 га земель.

Достанется всем

С 2004 по 2008 год в Петербурге уже построено и реконструировано более 20 крупных спортивных объектов. До 2015 года во всех районах города появится порядка 300 новых объектов. Планы до 2025 года пока не получили количественного выражения.

Самые масштабные стройки намечены в спальных районах, но и центр не остался без внимания. Так, на проспекте Римского-Корсакова появится физкультурно-оздоровительный комплекс «Мариинский», будет построено семь стадионов и спортивных площадок. Запланировано создание гольф-клубов, яхт-клубов, специализированных комплексов для занятия определенными видами спорта, бассейнов, аквапарков. В схему включено даже строительство стадиона на Крестовском острове. Часть спортивных объектов «скооперируется» с садами и парками, где могут быть построены площадки для спортивных игр, проложены маршруты оздоровительного бега и так далее. Строиться

Фото: Владимир Тилес



Все районы города должны быть насыщены спортивной инфраструктурой

будут объекты для подготовки профессиональных спортсменов и комплексы для всех слоев населения. Окончательный адресный перечень спортивных объектов будет утвержден в течение 3 месяцев, после подготовки предложений районными администрациями.

Главы районов должны «заболеть»

Важный пункт отраслевой схемы предусматривает, что город в рамках переговоров с собственниками будет возвращать спортивные сооружения, в настоящий момент используемые под иные цели. В частности, недавно успешно завершилась работа по стадиону на улице Раевского и стадиону «Приморец». Оба объекта, по словам заместителя председателя Комитета по физической культуре и спорту администрации Петербурга Константина Желудкова, получают развитие и станут полноценными легкоатлетическими комплексами. Пока они не включены в отраслевую схему, так

как юридические вопросы до конца не решены. Город вернул в казну и стадион «Турбостроитель», и этот объект также будет развиваться.

С реализацией масштабных спортивных планов без поддержки инвесторов городу, как отметила губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, не справиться. Стоимость новой масштабной программы еще предстоит оценить на основании схемы, но, учитывая, что за 4 года на спортивные сооружения было потрачено 160 млн рублей, сумма будет немалая. И поиском спонсоров должны заниматься в первую очередь главы районных администраций, которым г-жа Матвиенко предложила «заболеть спортом».

«

Цитата

Валентина Матвиенко, губернатор Петербурга:

– Отраслевая схема – это четкий и продуманный план развития всей спортивной инфраструктуры Петербурга, и меняться он может только в сторону увеличения и дополнения. Город больше не допустит никакого переуплотнения спортивных объектов.



ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ПЕТЕРБУРГА СПОРТИВНЫМИ СООРУЖЕНИЯМИ ИЗ РАСЧЕТА НА 10 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ

	К 2015 году	К 2025 году
Плоскостными спортивными сооружениями	12 тыс. кв. м	до 21 тыс. кв. м
Спортивными залами	1800 кв. м	до 4000 кв. м
Плавательными бассейнами	200 кв. м зеркала воды	до 600 кв. м

сделка

«МОРСКОЙ ФАСАД» НА 2 МИЛЛИАРДА

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

В ближайшее время Петербург выкупит очередной транш облигаций ОАО «Пассажирский порт Санкт-Петербурга «Морской фасад» на сумму 2 млрд рублей. Соответствующие поправки в постановление о выкупе облигаций приняты городским правительством.

Первую серию облигаций «Морского фасада» на сумму 1,495 млрд рублей город выкупил в конце 2008 года, а второй транш в объеме 1,505 млрд рублей – в мар-

те 2009 года. Общая сумма, на которую планируется выкупить облигации обеспеченного облигационного займа в 2009 году, составляет 3,505 млрд рублей. Соответственно, нынешний транш в 2 млрд рублей – последний на этот год. Как пояснил первый заместитель председателя Комитета финансов администрации Петербурга Борис Толмачев, выкуп облигаций производится только в том случае, если инвестор соблюдает сроки и объемы выполнения работ. Служба госстройнадзора и экспертизы выдала разрешение на

ввод первого и второго комплекса объекта стоимостью 3,6 млрд рублей. По данным Комитета по строительству стоимость выполненных застройщиком-заказчиком работ на 1 июня 2009 года составила 5,157 млрд рублей. В то же время инвестор вложил в проект 3,432 млрд рублей. Соответственно, образовалась задолженность в размере 1,725 млрд рублей. Ее-то и должен покрыть нынешний выкуп части облигационного займа. Еще часть средств пойдет на погашение остатка задолженности по кредиту Сбербанка.



СПРАВКА

ОАО «Управляющая компания «Морской фасад» реализует два проекта под названием «Морской фасад» в западной части Васильевского острова. На площади 476,7 га образуется новая территория под строительство более 4 млн кв. м недвижимости и идет создание нового морского пассажирского порта. Проект реализуется в рамках государственно-частного партнерства. Бюджетные затраты по выкупу облигаций составят 9,9 млрд рублей. Погашение всех выпусков облигационных займов инвестора планируется осуществить в 2011 году.

короткой строкой

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА



Новые региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг утверждены правительством Петербурга. Нормы будут действовать с 1 июля по 30 сентября 2009 года. По словам председателя Жилищного комитета Юниса Лукманова, региональные стандарты выросли в среднем на 0,1% (примерно 2 рубля на человека) из-за повышения с 1 июля на 4,8% цены на газ, реализуемый для бытовых нужд населению. Согласно новым параметрам, для отдельных квартир стандарт на одиноко проживающего гражданина составит 1 599,35 рубля в месяц (ранее – 1 598,11 рубля), для семьи из двух человек – 1 238,13 рубля на каждого, для семьи из трех человек – 1 100,18 рубля на каждого. В коммунальных квартирах для одиноко проживающих граждан стандарт установлен в размере 1 662,06 рубля в месяц (ранее – 1 660,82 рубля), для семьи из двух человек – 1 295,5 рубля на каждого, для семей из трех человек – по 1 224 рубля в месяц. Для комнат в общежитиях стандарт составит 1 708,01 рубля для одиноко проживающего гражданина и 1 341,74 рубля в месяц на каждого члена семьи, состоящей из двух и более человек. Региональные стандарты используются при расчете субсидий, предоставляемых гражданам на оплату услуг ЖКХ и оплату жилого помещения.

На пост главы администрации Василеостровского района Петербурга назначен бывший первый заместитель главы администрации Приморского района Владимир Омельницкий. Место главы Василеостровского района стало вакантным после того, как Александр Исаев перешел на работу в ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». Г-н Омельницкий имеет большой опыт работы на производстве (он работал на Невском заводе), а также в правоохранительных органах и в исполнительных органах власти (в администрации Приморского района он с 2002 года), и самое главное – он проживает в Василеостровском районе, а значит, лучше знает ситуацию.



Подготовка инженерных сетей и жилищного фонда Петербурга к новому отопительному сезону проходит в строгом соответствии с графиком. По плану в городе необходимо отремонтировать 704,2 км инженерных сетей, в том числе почти 350 км теплотрасс, 13 км водопроводов, 10,8 км канализации, 65 км газопроводов, 268 км электросетей и 887 трансформаторных подстанций. Валентина Матвиенко убедила, что пока работы ведутся в графике. Она посетила несколько объектов ОАО «Ленэнерго», ОАО «ТЭК-1», ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». По состоянию на 1 июля план по ремонту сетей выполнен в среднем на 40-50%. Отставание есть по тепловым сетям – выполнено 13% годового объема работ. Однако, как заверяют энергетики, завершены работы будут в срок. На подготовку к зиме жилых домов активно используются средства Фонда содействия реформированию ЖКХ. В этом году Петербург получил 3,6 млрд рублей. В Красногвардейском районе Петербурга планировалось отремонтировать кровли, инженерные сети, лифты и фасады в 137 домах, но за счет экономии средств на конкурсах будет отремонтировано около 160 домов. В Невском районе планируется отремонтировать около 200 зданий, но и здесь есть надежда на экономию и увеличение планов ремонта. В условиях кризиса ремонтные работы на теплотрассах проводятся в первую очередь в районах массовой жилищной застройки, около школ, детских садов. Это позволит свести к минимуму риск для людей при возможных авариях. На ремонтную программу ОАО «ТЭК-1» и ГУП «ТЭК СПб» в 2009 году потратят примерно одинаковый объем средств – 1,7 млрд и 1,8 млрд рублей. Однако ТЭК в этом году отремонтирует только 21 км сетей, тогда как в прошлом году показатель составлял более 40 км. Такое положение дел не устраивает г-жу Матвиенко, и она намерена обсудить вопрос увеличения ремонтной программы компании с министром энергетики РФ Сергеем Шматко, который приедет в Петербург в августе.



На прошлой неделе прошел Координационный совет по развитию саморегулирования в Петербурге. Было принято решение обратиться к председателю Правительства РФ В.В. Путину по вопросу отсутствия в перечне видов работ, влияющих на безопасность строительства таких важных функций, как генеральный подрядчик, технический надзор, а также генеральный проектировщик. Необходимо дополнить перечень, поскольку отсутствие этих функций приводит к появлению на строительном рынке дилетантов, не имеющих соответствующей подготовки и опыта.



арбитраж



Ирина Барчук



ТСЖ «Куйбышева-26» пытается обязать ООО «БСК-ПГС» в судебном порядке безвозмездно устранить недостатки, обнаруженные в период эксплуатации дома по адресу: улица Куйбышева, 26, корп. 2. Требование об устранении недостатков касается главного распределительного щита, вентиляции, автоматической установки пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления. Санкт-Петербургское отделение общероссийского фонда «Центр качества строительства» должно предоставить суду сведения по этому объекту. Очередное судебное заседание назначено на 14 июля 2009 года.



ООО «Стоун» подало иск к ООО «РосСтрой» о взыскании 2 411 640 рублей вексельной задолженности. Дело разбиралось 24 июня 2009 года. Ответчик на заседание суда не явился и не представил возражений на иск. Дело отложено на 5 августа 2009 года.



ТСЖ «Фрегат» уже несколько лет судится с ООО «Жилпромстрой», требуя подключить жилую часть дома 11 по улице Нахимова к электричеству по постоянной схеме в соответствии с проектом, разработанным ООО «Фронтон». Третье лицо в судебном споре представляют КЭИО, Ростехнадзор, администрация Василеостровского района, ОАО «ТЭК № 1», ГУП «ТЭК СПб», Управление государственного пожарного надзора, Комитет по строительству, ОАО «ПСК», КУГИ, ОАО «Ленэнерго» и ООО «Сириус». В апреле производство по делу было приостановлено для проведения судебной экспертизы. 22 июня 2009 года снова принято определение о приостановлении судебного производства для замены эксперта «в связи с узкой специализацией по электротехнике» по инициативе ООО «Европейский центр судебных экспертов».



КУГИ выиграл судебное дело в части взыскания с ЗАО «ИСК «Источник-строй» задолженности по договору аренды земельного участка площадью 7375 кв. м по адресу: юго-восточнее пересечения улицы Димитрова и Малой Балканской улицы, и в части расторжения договора аренды. Ответчик на заседание, состоявшееся 25 июня 2009 года, не явился. Сумма долга составляет около 40 тыс. рублей. На 14 июля 2009 года назначено рассмотрение еще одного иска КУГИ к этой строительной компании о взыскании задолженности по арендной плате за участок в том же квартале 21 ЮРВ.



Возможно, мировым соглашением закончится спор между КУГИ и Потребительским ГСК участников Великой Отечественной войны «Спутник». В 2008 году КУГИ подал иск о взыскании с гаражного кооператива 1 752 935 рублей за неосновательное обогащение и незаконное пользование земельным участком, пользовании чужими денежными средствами, а также о выселении с земельного участка. Территория, на которой сегодня находятся гаражи, имеет площадь 30 750 кв. м и находится по адресу: улица Руставели, 19. Рассмотрение иска назначено на 9 сентября 2009 года.

торги



Встройки взяли реванш

Фонд имущества Петербурга 8 июня 2009 года реализовал 11 встроженных помещений и передал в аренду три объекта сроком на 10 лет.

Надежда Мерзлякова

Эксперты объясняют высокий спрос на коммерческие помещения стоимостью до 10 млн рублей их потенциально высокой ликвидностью при минимальных затратах.

По итогам аукциона суммарная цена продажи 11 встрожек в разных районах Петербурга в 2,3 раза превысила их общую начальную стоимость и составила 45 960 тыс. рублей. Максимальное превышение стоимости объекта – в 4,1 раза – было достигнуто при продаже помещения в Красногвардейском районе, на Ленской улице, 10. Объект площадью 85,4 кв. м был продан за 6,25 млн рублей при начальной стоимости 1,5 млн рублей.

Особый интерес инвесторов вызвала продажа помещения на 4-й Советской улице, 46/8, лит. А, площадью 34,8 кв. м. Лот был приобретен с превышением в 2,8 раза за 5,6 млн рублей.

Город сдал в аренду сроком на 10 лет два встроженных помещения в Петроградском районе – на улице Куйбышева и на Малом проспекте – и здание в Зеленогорске.

Встроженное помещение на улице Куйбышева площадью 140,6 кв. м было сдано за 1 522 119 рублей в год, а помещение на Малом проспекте площадью 132,8 кв. м – за 1 451 482 рубля в год. Здание в Зеленогорске на Приморском шоссе, 516, лит. В, площадью порядка 30 кв. м сдано в аренду с превышением начальной годовой арендной ставки почти в четыре раза за 71 084 рубля в год.

Заместитель директора Фонда имущества Петербурга Антон Бучнев отметил, что в среднем на каждый лот претендовало 14 потенциальных инвесторов, что свидетельствует о докризисной активности покупателей. «Итоги прошедшего аукциона дают нам основание говорить о возобновлении спроса на коммерческую недвижимость в сегменте стоимости до 10 миллионов рублей», – уверен он.

Инвестиций меньше, ликвидность больше

«Действительно, торги, прошедшие в Фонде, и активность покупателей продемонстрировали, что спрос на относительно недорогие коммерческие помещения даже в условиях кризиса остается стабильным. Это объясняется низким порогом стоимости объектов при их потенциально высокой ликвидности», – считает старший аналитик отдела экономических и стратегичес-



Объекты, стоимость которых не превышает 10 млн рублей, интересны для индивидуальных и частных предпринимателей

ких исследований Jones Lang La Salle Вероника Лежнева. Эксперт отмечает, что стоимость квадратного метра таких коммерческих помещений сопоставима со стоимостью квартир, но при последующем коммерческом использовании ставки аренды на небольшие коммерческие помещения оказываются значительно выше, чем на квартирном рынке, что позволяет окупать инвестиции быстрее.

По мнению руководителя отдела оценки АРИН Инны Поповой, результаты аукциона свидетельствуют о том, что наиболее ликвидные помещения всегда будут пользоваться спросом. «4-я Советская – это центр города, фасадное расположение, маленькая площадь. Такие помещения всегда дефицитны и всегда востребованы. Учитывая фасадную локацию помещений обоих помещений – на 4-й Советской и Ленской улицах, – скорее всего, они будут использованы под торговую функцию. Об этом свидетельствует и цена выкупа, поскольку при прочих равных условиях стоимость помещений торгового назначения выше», – уверен эксперт.

По данным ведущего специалиста по работе с западными брендами отдела торговой недвижимости Praktis СВ Елены Игнатий, объекты, стоимость которых не превышает 10 млн рублей, в основном интересны для индивидуальных и частных предпринимателей, и, соответственно, это и есть их основные покупатели. Если говорить о структуре спроса, то прежде всего необходимо отталкиваться от профиля бизнеса клиента. На Невском есть

помещения, которые выставлены по 400–500 тыс. рублей за квадратный метр, продаются уже давно, и есть определенный контингент покупателей, который к ним присматривается, но ждет существенного демпинга цены.

Крупные инвесторы ждут

«Объем предложения в сегменте ликвидных коммерческих помещений среднего и высокого ценовых сегментов небольшой. В то же время, такие объекты востребованы. Однако это не значит, что спрос на рынке активизировался. Выброса предложения в настоящий момент нет. Объекты либо выставлены в листингах по завышенным ценам, либо, в случае понижения цен, раскупаются», – констатирует Инна Попова.

«Более высокий порог входа при инвестициях в недвижимость отсекает значительную часть частных инвесторов, которые не располагают значительными ресурсами. С этой точки зрения объекты стоимостью выше 10 миллионов менее востребованы, поскольку круг потенциальных покупателей ограничен. На сегодня наиболее востребованными являются объекты, имеющие прозрачные права, высокий процент заполняемости помещений, желательно по долгосрочным договорам аренды», – комментирует Вероника Лежнева.

По мнению генерального директора ООО «Гласс Дизайн» Максима Ялыгина, активность в отношении приобретения более дорогостоящих коммерческих помещений будет знаком прохождения рынком коммерческой недвижимости своего ценового дна.

ВАМ НЕ ПРИДЕТСЯ КРАСНЕТЬ



FUJITSU

ЯПОНСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ КОМФОРТА
КОНДИЦИОНЕРЫ
ВЕНТИЛЯЦИЯ

ООО «Строй Инжиниринг»

- Подбор оборудования
- Монтажные работы
- Сервисное обслуживание

Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, 14, оф. 11
Моб. тел. 8 (921) 631-61-11
тел./факс 335-75-05

Серебряный ВЕК

Коллегия адвокатов

АНТИКРИЗИСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Круглов Марат, 955-71-92

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ



торги

На углу Перекупного

Объявлены условия проведения торгов на право реконструкции здания в Центральном районе и строительства на примыкающем участке административно-жилого комплекса со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

Ирина Барчук

Победитель торгов получит участок площадью 1896 кв. м по адресу: Херсонская улица, 15-17, и два здания постройки 1868 и 1916 годов, не являющиеся памятниками архитектуры. Четырехэтажный жилой дом (лит. В) будет реконструирован, а вместо аварийного трехэтажного здания (лит. А), в котором сегодня располагается Смольнинский узел связи, возведут административное здание.

Начальная цена аукциона составляет 58 181 294 рубля, размер задатка – 12 млн рублей, шаг аукциона – 2,9 млн рублей. На реконструкцию и строительство объекта отводится 42 месяца. Будущий обладатель земельного участка и существующего сегодня небольшого жилого дома должен самостоятельно решить имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта. 10% от вырученной суммы получит ООО «Петроинвест», которое подготовило документацию для проведения торгов. По информации ГУ «Управление инвестициями», сложностей у инвестора с расселением дома быть не должно, три собственника, владеющие четырьмя квартирами по этому адресу, подтвердили свое согласие на переезд.

По данным КГИОП, участок расположен в зоне ЗРЗ 1-3, здания, находящиеся на участке, не являются объектами культурного наследия. Исторически ценным градоформирующим объектом является существующая лицевая



Фото: Владимир Тилес

На углу Херсонской улицы и Перекупного переулка появится административно-жилой комплекс. Одно из стоящих сегодня на участке зданий реконструируют под жилой дом, а другое – снесут и на его месте построят офисный центр

застройка Перекупного переулка, а непосредственно к реконструируемому дому примыкает выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Лумберга» (Перекупной переулок, 9).

Проектное решение административно-жилого комплекса разработала «Архитектурная мастерская Е.Ю. Меркурьева». Если победитель торгов воспользуется этим проектом, то он сможет построить семиэтажный жилой дом и разновысотное (от двух до шести этажей) административное здание. Площадь застройки жилого дома составит 926 кв. м, административного

здания – 280 кв. м. В подвале жилого дома устроят автостоянку на 38 автомобилей, на первом этаже разместят офисы, а со второго по седьмой (мансардный) этажи – 38 квартир.

По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключить здания к сетям ОАО «Ленэнерго» удастся не ранее IV квартала 2012 года.

Специалисты ООО «Альфа Консалт» оценивают «затраты на строительство улучшений нового объекта недвижимости» в сумму порядка 437 млн рублей.

реконструкция

ОСОБНЯК НА ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЗЕМЛЕ

Ирина Барчук

Инвестор – ЗАО «Массив» – подготовил необходимую документацию по приспособлению для современного использования дома 60 по набережной Мартынова.

Здесь планируется разместить административный

комплекс. Учреждение Федеральной миграционной службы переедет на улицу Жуковского, 35, лит. А. Инвестор самостоятельно решит все имущественно-правовые вопросы. Работы по реконструкции дома на улице Мартынова должны уложиться в 2 года с момента выхода постановления правительства.

Двухэтажный кирпичный дом общей площадью 427,9 кв. м построен в 1914 году и до сих пор не подвергался капитальному ремонту. Межведомственная комиссия в феврале 2008 года признала здание аварийным. Здание – памятник регионального значения, поэтому инвестор должен сохранить объемно-пространственное решение и габариты особняка, его силуэт, капитальные стены, архитектурно-

художественное решение фасадов, металлическую ограду и парадный двор с деревьями ценных пород. По данным ООО «Иола», затраты компании на реконструкцию этого здания могут составить около 77,4 млн рублей. Подготовка к реализации этого проекта идет уже 2 года. Пока земельный участок площадью 2208 кв. м находится в бессрочном пользовании федеральной структуры.

сроки

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ СДАДУТ В ДЕКАБРЕ

Распоряжением Комитета по строительству продлеваются сроки окончания работ

№ п/п	Название компании	Адрес	Название объекта	Степень готовности	Срок ввода в эксплуатацию
1	ООО «ИСК «Рант»	Василеостровский район, юго-западнее пересечения ул. Нахимова и Малого пр.	Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями	Каркас 100%	30 декабря 2009 г.
2	ООО «АБ Инжиниринг»	Выборгский район, севернее дома 174, лит. А, по пр. Энгельса	Производственно-складской комплекс	Фундамент 60%	31 октября 2010 г.
3	ООО «Ньюлайн Паркинг»	Красногвардейский район, ул. Маршала Тухачевского, 37	Многоэтажный гараж	Каркас 80%	31 мая 2010 г.
4	ООО «Вегас»	Приморский район, у дома 18 по Серебристому бульвару	Медицинский центр с аптекой	Фундамент 95%	30 сентября 2010 г.
5	ООО «Квартира.Ру – Северо-Западный альянс»	Фрунзенский район, на пересечении Будапештской ул., ул. Белы Куна и ул. Турку	Многофункциональный комплекс зданий жилого и торгового назначения с полузаглубленной автостоянкой	1-й корп. введен в эксплуатацию, 2-й корп. – каркас 100%, 3-й корп. – каркас 90%, 4-й корп. – каркас 100%	30 декабря 2009 г.

короткой строкой

Ирина Барчук



ООО «Адаманти-Капитал» приступит к строительству третьей очереди многофункционального комплекса с подземным паркингом на 348 автомобилей рядом с Ладужским вокзалом (западнее дома 71, корп. 1, лит. А, по Заневскому проспекту). Проект предполагает возведение четырехэтажного торгового комплекса (пристройка к ТК «Заневский каскад-1») и «торгово-офисно-гостиничного» здания, имеющего пять подземных и 36 надземных этажей. Строительный объем первого здания составит 17 280 куб. м, второго – 250 777 куб. м. Стоимость возведения торгового комплекса оценивается специалистами бюро оценки «Практика» в сумму порядка 245,1 млн рублей, а высотного здания – более 5,5 млрд рублей. Строительство предполагается завершить через 4,5 года.



Компании «Ультра-Прогресс» дадут последний шанс реализовать проект по строительству торгового комплекса в Петроградском районе, юго-восточнее дома 8 по улице Подковырова. Участок был предоставлен инвестору в марте 2005 года с обязательством расселить граждан, проживающих в доме 3 по улице Полозова. Пока выполнена только половина от объема проектирования. По словам первого заместителя председателя Комитета по строительству Николая Крутова, инвестор подобрал варианты расселения и ожидает выхода постановления городского правительства, утвердившего продление срока окончания работ до февраля 2011 года. Компания заплатит штраф за задержку ввода объекта в эксплуатацию.



Приход церкви Святой Блаженной Ксении Петербургской планирует завершить строительство храма на Лахтинской улице в августе 2011 года. По словам настоятеля прихода протоиерея Константина Гуляева, опоздание связано с «экономическим кризисом и противоправными действиями нескольких жителей близлежащих домов, которые не давали установить ограждение участка строительства». Пока приход справился с проектированием церкви. Общая площадь здания составит 1 тыс. кв. м, строительный объем – 6,1 куб. м, церковь сможет вместить одновременно 500 верующих.

Компания-застройщик приглашает поставщиков строительных материалов к соинвестированию (арматура, бетон, песок)

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

Поздравить от души мы рады

Вас в честный праздник, Metallurg!

Огромный спрос – вот Вам награда –

Подарит славный Петербург!

Ваш «СИТИМЕТ» (Город Металлов)
Тел. (812) 325-33-10



АРБИТРАЖ



Ирина Барчук



На 14 сентября назначено рассмотрение дела по иску СПб ГУ «Дирекция по содержанию общежитий» к ООО «СтройИнвест» (третьим лицом выступает ООО «Русское страховое общество «Помощь») о взыскании 9 510 203 рублей из-за «ненадлежащего исполнения ответчиком условий государственного контракта». На предварительное заседание, которое состоялось 22 июня 2009 года, представитель ответчика не явился.



ООО «Терминатор» подало иск к ООО «ТМГ Групп» о взыскании задолженности по оплате выполненных работ по договору подряда в размере 6 973 016 рублей (и пени – 445 818 рублей). 24 июня 2009 года в судебном заседании стороны ходатайствовали об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу. Истец снизил размер иска до 2 973 016 рублей и отказался от пени. Суд утвердил мировое соглашение.



ОАО «Старт Девелопмент» пытается получить от ООО «Глас Проект» 243 294 рубля, а также штраф – 30 411 рублей – и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 17 990 рублей. Речь идет о возвращении аванса по договору подряда на проведение монтажных работ. Стороны провели сверку расчетов, которая не выявила разногласий. Однако ответчик возражает против удовлетворения исковых требований. Рассмотрение дела назначено на 21 октября 2009 года.



И.В. Кузнецов судится с ЗАО «Градостроитель СПб» и ООО «Апрель» о признании недействительной крупной сделки. Речь идет о договоре генерального строительства индивидуальных жилых домов на земельном участке по адресу: Волосовский район, вблизи деревни Донцо. Рассмотрение дела назначено на 27 июля 2009 года.



Арбитражный суд отклонил встречный иск ООО «Тавр-Контакт-Строй» к СПб ГУП «Зоопарк» на сумму 5 233 400 рублей. ГУП «Зоопарк» обратился в суд с иском к компании «Тавр-Контакт-Строй» о взыскании неосновательного обогащения в размере 4 191 904 рублей в связи с перечислением указанной суммы по незаключенному договору подряда. Суд решил, что условия для принятия встречного дела отсутствуют, но ничто не мешает строительной компании защищать свои интересы путем предъявления самостоятельного иска. Так что следует ожидать продолжения судебной тяжбы.



Арбитражный суд отказал ТСЖ «Академический – ЖКЗ» в иске к ЗАО «ИВИ-93» об обязанности устранить недостатки в доме по адресу: улица Вавиловых, 13, корп. 4, лит. А. По мнению ТСЖ, застройщик «должен устранить причины поступления воды в подвал дома, осуществить необходимые действия по подключению электроустановки дома к сетям электропитания по постоянной схеме и установить соответствующие требованиям проекта наружные двери внешних переходов с одновременным проведением демонтажа уже установленных дверей, не соответствующих требованиям проекта». Дом был сдан в эксплуатацию в декабре 2007 года. В результате осмотра дома специалистами ООО «ЦЭОН» был выявлен ряд недостатков, допущенных компанией при возведении дома. Однако до настоящего времени дом находится на балансе строительной компании, а следовательно, ТСЖ «Академический – ЖКС» «не является надлежащим истцом, поскольку указанный дом не принадлежит ему на праве собственности или ином вещном праве». Суд констатировал, что сегодня истец и ответчик не связаны между собой договорными или обязательственными отношениями, и на этом основании отказал в иске.



ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» обратился в суд с иском к ООО «СК «Импульс» о взыскании 3 435 310 рублей. Дата основного судебного заседания – 20 июля 2009 года.

СИТУАЦИЯ

Паром в аренду

УЧАСТНИКИ СОВЕЩАНИЯ ПРИ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ В ШЕСТОЙ РАЗ РАССМОТРЕЛИ ВОПРОС О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОМПАНИИ «МОБИ ДИК» УЧАСТКА В КРОНШТАДТЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЧЕТВЕРТОЙ ОЧЕРЕДИ ПАРОМНО-ПЕРЕГРУЗОЧНОГО КОМПЛЕКСА И ВНОВЬ НЕ СМОГЛИ ПРИНЯТЬ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ.

Ирина Барчук

ООО «Моби Дик» обосновалось на Цитадельском шоссе Кронштадта еще несколько лет назад.

Паромно-перегрузочный комплекс вводился в эксплуатацию очередями, а сегодня речь идет о передаче инвестору земельного участка площадью 9 тыс. кв. м для проведения изыскательских работ с целью расширения действующего предприятия.

В соответствии с генеральным планом города эта территория отнесена к зоне объектов отдыха и спорта и зоне объектов водного транспорта с включением общественно-деловой застройки. Правила землепользования и застройки устанавливают для этой территории режим подзоны объектов водного транспорта, расположенных в исторически сложившихся районах морского порта.

КГИОП согласовал проведение изыскательских работ на участке, указав, что в границах зоны ЗРЗ 2-3 не допускается размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки и «потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия». Участок является береговой линией, к нему при-

мыкает выявленный объект культурного наследия – комплекс Люнет Литке – Южная Кронштадтская дорога.

Согласование на проведение изыскательских работ дало Невско-Ладжское бассейновое водное управление (участок находится в водоохранной зоне Невской губы). Реализацию проекта поддерживает Комитет по транспортно-транзитной политике. По словам председателя комитета Николая Асаула, на участке предполагается размещение закрытой площадки для хранения легковых автомобилей на 1,5 тыс. мест. Проектный грузооборот составит 78 тыс. автомобилей в год. По данным ЗАО «НИПИ территориального развития и транспортной инфраструктуры», интенсивность движения в месте выезда с паромно-перегрузочного комплекса составляет 204 400 автомобилей в год. Таким образом, увеличение грузопотока из-за строительства объекта «Моби Дик» составит 15 600 грузовых автомобилей в год, или 7,6% от существующего уровня. По мнению г-на Асаула, в соответствии с приложением к закону Санкт-Петербурга «О Генеральном плане и границах зон охраны объектов культурного наследия» допускается отклонение от от-

дельных параметров режимов в пределах 10% в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. КГИОП и стал основным источником сомнений в вопросе предоставления участка инвестору. Одно дело, если компания построит на нем асфальтированную площадку для хранения доставленной морским путем партии автомобилей, огороженную легким забором, с временным пунктом охраны. И совсем другое дело, если инвестор начнет возводить объекты капитального характера, тем более, «Моби Дик» декларировал свои планы относительно намыва территории.

По словам первого заместителя председателя Комитета по строительству Николая Крутова, необходимость предоставления инвестору участка береговой линии на 49 лет или в собственности очень сомнительна. Тем более если разговор идет об асфальтированной площадке для стоянки автомобилей. Поэтому, скорее всего, инвестору предложат заключить договор краткосрочной аренды участка с его дальнейшей пролонгацией в случае соблюдения всех условий, предписанных режимами использования этой территории.

ПРОЕКТ

ВНЕ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Наталья Бурковская

Компания «ЭнСиСи Недвижимость» планирует построить в Приморском районе многофункциональный жилой комплекс «Шведская корона», состоящий из четырнадцати 9-16-этажных домов на 900 квартир. Общий объем инвестиций в проект составит порядка 3 млрд рублей.

В администрации Приморского района состоялись публичные слушания по проекту планировки и межевания территории, ограниченной улицей Аккуратова, Фермским шоссе, улицей Шарова и 3-й линией.

Заказчик – ООО «ЭнСиСи Недвижимость». Инициативная группа жителей соседних домов и ООО «Воин», владеющее торговым комплексом на данной территории, призывали пересмотреть структуру дорожной сети квартала: изменить красные линии, отменить планируемое расширение улицы Аккуратова и вернуть магистраль № 4, являющуюся продолжением Фермского шоссе. По словам представителя «ЭнСиСи Недвижимость», обсуждаемый проект планировки никак не влияет на трассировку магистрали № 4 и расширение улицы Аккуратова и разработа-

тывается для земельных участков под перспективную жилую застройку. В целом предполагается строительство 136 тыс. кв. м жилья, включая проект ООО «Предпортовый». Главный архитектор района подтвердил, что корректировка Генплана в части этой территории была проведена по итогам рассмотрения временного регламента застройки в 2008 г. Земельный участок был приобретен в собственность компанией НСС в мае 2006 года. К разработке концепции привлекались западные специалисты, финские архитекторы. В настоящий момент на данную территорию разработан проект планировки и межевания, получены все необходимые согласования и заключения КГА.

Первую очередь проекта планируется сдать в IV квартале 2011 года, а завершить строительство компания намерена к IV кварталу 2014-го.

СПРАВКА

«Шведская корона»
Площадь жилой застройки – 58 800 кв. м
Площадь встроенных помещений – 4500 кв. м
Магазин – 900 кв. м
Детский сад – в соответствии с нормативами
Объекты СКБ – 400 кв. м
Концерт НСС – один из признанных лидеров в скандинавском домостроении. В России холдинг реализовал более 400 проектов. Петербургское подразделение концерна создано в 2005 году.

РЕКРЕАЦИЯ

ОТДЫХАТЬ В СОЛНЕЧНОМ РЕПИНО

Ирина Барчук

Три новых рекреационных объекта, возможно, появятся в Курортном районе: один – в Солнечном и два – в Репино.

ООО «Линда» планирует приступить к изыскательским работам на земельном участке площадью 19 330 кв. м юго-западнее пересечения переулка Танкистов с улицей Танкистов в поселке Солнечный для строительства реабилитационного центра. Для восстановления и реабилитации профессиональных спортсменов.

Градостроительную документацию для этой территории разрабатывает ООО «Меридиан». Участок находится в ведении ГУ СПП «Озеленитель». На территории действуют ограничения, налагаемые КГИОП, по высоте и габаритам строящихся зданий. Гостиничный комплекс может появиться в поселке Репино, западнее дома 424, лит. Б, по Приморскому шоссе. К изыскательским работам на участке площадью 3180 кв. м приступит ООО «Территория инвестиций». По данным Комитета по инвестициям

и стратегическим проектам, предусматривается строительство четырехзвездочной гостиницы на 40 номеров (четырёхэтажное здание общей площадью 4,1 тыс. кв. м). Ввод в эксплуатацию намечен на 2012 год. Примерно в это же время ООО «Оздоровительно-реабилитационный центр «Факел» планирует завершить возведение оздоровительно-реабилитационного центра болезней органов дыхания. Участок площадью 492 024 кв. м находится в Репино, юго-западнее пересечения Большого проспекта с Лесным ручьем. Инвестор готов приступить к проектированию и возведению

аквацентра, гостиницы на 60 мест, спортивно-оздоровительного комплекса, магазина и жилой зоны. Территория расположена вне зон охраны объектов культурного наследия, поэтому на нее распространяются ограничения КГИОП. Комплекс одноэтажных зданий с площадью застройки 24,8 тыс. кв. м (площадь озеленения составит 424 758 кв. м) обойдется инвестору в 2,8 млрд рублей (данные ООО «Альфа Консалт»). «Факел» должен перечислить в городской бюджет 19 млн рублей и построить объекты инженерной инфраструктуры на сумму 84 335 000 рублей в ценах 2000 года.

выставка

Синдром Дрездена

Город вновь превратился в трибуну обсуждения строительства «ОХТА-ЦЕНТРА». Башня Газпрома стала своеобразным брендом, беспроигрышной картой, которую удачно разыгрывают как ее сторонники, так и противники.

Ирина Барчук

В Доме архитектора прошла акция «Небоскреб вне закона», подготовленная противниками строительства «газпромовской башни» у Большеохтинского моста.

Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры (ВООПИИК), Центр экспертизы «Эком» и движение «Живой город» в очередной раз обратили внимание горожан на то, что строительство небоскреба высотой 396 м ведется с нарушением высотного регламента и режима зон охраны, установленно-го КГИОП для этой территории.

Изуродованные видовые панорамы города можно наблюдать посредством фотомонтажа. Причем изображения, созданные специалистами Комитета по охране памятников и независимыми экспертами, весьма отличаются друг от друга.

На открытии выставки заместитель председателя ВООПИИК Александр Кононов сообщил, что сторонники строительства башни «допускают многочисленные искажения информации», что стало причиной проведения независимого ландшафтно-визуального анализа.

Серьезности содержательной части выставки явно не соответствовало ее оформление, напоминавшее наглядную агитацию советских времен (текст и изображения размещены на щитах. Несмотря на невыигрышную подачу

материала, на выставке было немало посетителей, что свидетельствует о живом интересе горожан к проблеме строительства небоскреба, который в книге отзывов именовался не иначе как «газоскребом».

Недавно у противников идеи строительства этого здания появился новый и весьма весомый аргумент. На 33-й сессии Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО город Дрезден был исключен из списка особо охраняемых объектов из-за строительства моста через Эльбу, который, по мнению экспертов ЮНЕСКО, нарушает видовые панорамы исторического центра. О том, что наш город может столкнуться с подобной проблемой, можно судить по реплике председателя КГИОП Веры Деметьевой, сообщившей журналистам, что Комитет всемирного наследия попросил предоставлять подробные отчеты обо всех этапах реализации «Охта-центра».

«Петербург может быть внесен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, находящегося в опасности», – уверен депутат Законодательного собрания города Алексей Ковалев.

АО «Общественно-деловой центр «Охта» отказался участвовать в предварительно согласованной публичной дискуссии о строительстве небоскреба на Охте. В заявлении ОДЦ «Охта» говорится, что мероприятие не состоится, поскольку в таком формате оно не способствует объективному изучению влияния проекта «Охта-центр» на Санкт-Петербург, придает теме скан-

Фото: Николай Малышев



По словам Веры Деметьевой КГИОП должен предоставлять подробные отчеты обо всех этапах реализации «Охта-центра»

дальный характер и не имеет никакой юридической силы. Максим Резник, глава петербургского отделения РДП «Яблоко», уверен, что «Охта-центр» не будет построен никогда, и обещает приложить для этого все силы.

ЦИТАТА

Пресс-служба ОАО «ОДЦ «Охта»:
«Компания намерена в законном порядке подать заявление на отклонение от предельных параметров застройки в уполномоченные государственные органы Санкт-Петербурга и пройти процедуру общественного обсуждения и общественных слушаний».

ЦИТАТА

Максим Резник, глава петербургского отделения РДП «Яблоко»:
– Сам факт того, что Газпрому придется пройти официальную процедуру согласования проекта, внушает оптимизм. В свое время Миллер говорил: «Мы построим, построим, построим!» Я же утверждаю обратное: «Не постройте, не постройте, не постройте».

ЦИТАТА

Из доклада ИКОМОС и миссии Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО
«Охта-центр» – пример сложностей, вызванных существующим законодательством. Утверждается, что башня выполняет социальную потребность. Миссия придерживается мнения, что при сохранении текущего местоположения и высоты башня представляет угрозу универсальной ценности города: она противоречит характеристикам горизонтального, прибрежного и городского ландшафта, угрожает подлинности и целостности города, вступая в диссонанс с «небесной линией» исторической панорамы Невы, ставит под угрозу определенные ключевые визуальные оси, нарушает существующие режимы для территории и может создать опасный прецедент».

короткой строкой

КАРАВАН ИДЕТ

Конкурс на разработку архитектурно-строительного решения фасадов и кровли второй сцены Маринского театра продолжается.

Конверты с заявками участников вскроют 16 июля, а 27 июля планируется подвести итоги тендера. Как сообщили в пресс-службе УФАС Петербурга, эта организация не приостанавливала проведение конкурса, о чем уже поспешили сообщить некоторые СМИ. В антимонопольную службу поступила жалоба от компании «Фасадстройсервис», состоящая из пяти пунктов и указавшая на некорректно сформулированные условия конкурса, дающие преимущества одной компании – КБ ВИПС. 3 июля 2009 года в УФАС прошло совещание, посвященное этому вопросу. Однако, поскольку его участники не обладали полной информацией, решено было встретиться еще раз. Повторное заседание, но уже в расширенном составе, состоялось 8 июля 2009 года. На нем принято однозначное решение в пользу проведения конкурса. Единственным итогом действий, предпринятых «Фасадстройсервисом», стало изменение одного

из условий, касающегося денежных выплат, обеспечивающих участие в конкурсе. Раньше компания должна была вносить денежные средства одновременно с подачей заявки на участие в конкурсе, а теперь она это может сделать до окончания срока подачи документов. Архитектурное сообщество города с некоторым скепсисом восприняло идею его проведения в силу необычности задачи – нужно придумать облик здания, фундамент которого уже построен. В пресс-службе ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» нам сообщили, что не уполномочены комментировать решение УФАС, и подтвердили, что не получали из этой организации никаких предписаний о приостановке, а тем более об отмене конкурса. Одновременно здесь сомневаются в серьезности намерений «Фасадстройсервиса» участвовать в тендере, поскольку на расширенном заседании УФАС 8 июля выяснилось, что компания не имеет лицензии на проектирование. Пресс-служба УФАС Петербурга не взялась комментировать мотивы, которыми руководствовалась эта компания, направляя свою жалобу.

ДОЛГОЕ РОЖДЕНИЕ

В июне после многолетних реставрационных работ торжественно открылось здание бывшего Общества Взаимного кредита на канале Грибоедова, 13.

Этот дом – памятник истории и культуры федерального значения с 1995 года, он стал достойным украшением петербургской архитектуры, соединив в себе различные стили европейского зодчества. В соответствии с методикой, разработанной КГИОП, реконструированы интерьеры, а также отреставрирован фасад, воссозданы металлические решетки, ворота и чугунные грифоны. Восстановлены входные двери, дубовый тамбур, оконные рамы, отреставрированы центральная лестница, ограждения, мозаичные полы и др. Полностью воссозданы помещения третьего и четвертого этажей. Посетители современного банка совершенно неожиданно увидят в главном зале своеобразный православный алтарь. В центре справа находится икона в дубовом киоте на мраморном пьедестале, огражденная металлической решеткой. Она была написана на средства, собранные служителями банка с просьбой «покорнее установить в помещении Общества».

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

КОНКУРС «ИННОВАЦИЯ»
Территория инноваций. Представьте Вашу новую продукцию на Конкурсе!

Acity МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
Ваши новые контакты с архитекторами и дизайнерами!

ЧЕМПИОНАТ МИРА ПО КРОВЕЛЬНОМУ МАСТЕРСТВУ

Организаторы: primexpo, FTE, ОКРИПС, УИ, СТОИТЕЛЬНЫЙ
Генеральные информационные партнеры: Стройка, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, www.balticbuild.ru

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

официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 26 (366) | 13 | 07 | 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

6 июля 2009 г.
Петроградский район, МО «Чкаловское»

Полное наименование объекта: Документация по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик (инвестор): ООО «Инвестресурс».

Проектная организация: ООО «Архитектурная студия «Росси».

Перечень поступивших письменных обращений от физических и юридических лиц. Поступили письменные предложения и замечания в администрацию района от участника публичных обсуждений Семькиной Л.В., вх. № 71 от 26.06.2009.

В период публичных слушаний по документации с 18.05.2009 по 29.06.2009 проведено:

1. Информирование общественности: О проведении публичных слушаний опубликовано объявление в газете «Строительный Еженедельник» № 17/18(358) от 18.05.2009. Направлены письменные уведомления депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в МО «Чкаловское», Комитет по градостроительству и архитектуре.

2. Градостроительная экспозиция была размещена в фойе МО «Чкаловское» [Большая Зеленина ул., 20] с 05.06.2009 по 22.06.2009.

3. Публичные обсуждения проведены 22.06.2009 в 18.00 в Белом зале здания администрации Петроградского района, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Монетная ул., 19.

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

1. Кузнецов С.А.: В проекте планировки и проекте межевания территории, ограниченной Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., запланировано строительство ТП. В связи с чем выбран именно этот земельный участок для строительства ТП? По мнению администрации района – это не очень хорошее место для расположения ТП – прямо на Левашовском пр. Всегда застройщики стараются убрать ТП вглубь квартала. Администрация района считает, что необходимо предусмотреть расположение ТП в ином месте.

2. Семькина Л.В.: В данном случае инвестор заинтересован в реконструкции и приспособлении вновь выявленного объекта культурного наследия, без изменения габаритов. Зачем изготавливается проект планировки территории? Остальные нормативные показатели должны распространяться только на один объект? Тем не менее, второй дом остается отмежеванным по обрезу фундамента.

3. Купченко С.М.: При разработке проекта планировки вы учитывали смежные территории и объекты, находящиеся на смежных территориях, – в частности имеющие, санитарно-защитные зоны? Вы привели пример заправленной станции, находящейся в границах квартала, но через дорогу находится завод «Дарница», у которого санитарно-защитная зона – 500 м. Чуть дальше располагается трансформаторная подстанция, у которой санитарно-защитная зона тоже около 500 м. Не попадает ли ваш объект в указанные санитарно-защитные зоны? Сокращение санитарно-защитной зоны завода возможно, но сократить санитарно-защитную зону трансформаторной подстанции сложно.

Справа от вашего здания находится сквер, правда, ОАО «Аларм» значительно уменьшило его площадь. До недавнего времени сквер относился к зоне зеленых насаждений общего пользования. Сохранится ли данный сквер или он попадает в зону реконструкции?

Какое предусматривается количество парковочных мест для стоянки автотранспорта?

Учены ли проектными решениями места для парковки автотранспорта не только для проживающих в гостинице, но и для обслуживающего персонала гостиницы?

Предлагаю в составе проектных решений на территории квартала учесть места для парковки автотранспорта как для проживающих в гостинице, так и для обслуживающего персонала гостиницы.

4. Семькина Л.В.: 1) По составу градостроительной экспозиции. На градостроительной экспозиции не были представлены т.т. V, VII, входящие в указанный в проекте состав документации по планировке и межеванию территории. Не было представлено указанное в заключении КГА по документации по планировке территории от 24.04.2009 согласование проекта КЗРиЗ. Отсутствовали и материалы или заключения историко-культурной экспертизы.

Считаем объем предоставленной информации неполным и не соответствующим требованиям п. 2 ст. 6 Закона.

5. Семькина Л.В.: 2) По процедуре публичных слушаний. Демонстрационные материалы отсутствовали, информационные материалы были представлены в масштабе, недоступном для обозрения и обсуждения аудиторией [Приложение 1]. Согласно п. 1 ст. 7 Закона, документация, а также демонстрационные и информационные материалы для проведения обсуждения документации предоставляются уполномоченным органом. Т.о., указанные несоответствия требованиям Закона следует отнести на бездействие уполномоченного органа.

6. Семькина Л.В.: 3) По содержанию документации. По заключению КГИОП: В «Актуализированном» заключении КГИОП от 07.05.2009 о согласовании проектной документации в области компетенции указанного комитета упущено дополнение к режиму зоны регулируемой застройки для данной территории [закон СПб от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...», вступившего в силу 14.03.2009], которое должно быть отражено в содержании ППМ, а именно: Приложение 2 к закону, раздел 2, глава 1:

4.4. Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2: 4.4.2. Набережные р. М. Невки и р. Ср. Невки: линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двурядными аллеями посадками.

7. Семькина Л.В.: По материалам ППМ в части соблюдения требований охраны культурного наследия: Исторически [до 1917 г.] территория в границах проектирования являлась частью единого земельного владения: до 1839 г. – обер-егермейстера Дмитрия Львовича Нарышкина и его наследников, затем жены

коллежского assessора Натальи Ивановны Затолокиной и ее наследников, с 1880-х – сначала СПб 2 гильдии купца Федора Яковлевича Колобова, затем – братьев Федора Яковлевича и Николая Яковлевича Колобовых [ЦИА СПб, ф. 513, оп. 102, дд. 7734, 7865]. Поэтому внутри квартала границ исторических домовладений быть не может.

8. Семькина Л.В.: А. Границы территории существующего выявленного объекта культурного наследия [ОКН] – комплекса «Особняк и здание конторы лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых» – в советское время были определены произвольно, на иных имущественно-правовых основаниях, ныне не действующих. Полагаем, что границы территории ОКН и границы его зон охраны должны быть откорректированы по результатам историко-культурной и градостроительной экспертизы и учтены в ППМ. Представляется, что целям охраны культурного наследия и частичному восстановлению исторической справедливости соответствовало бы формирование земельных участков, охватывающих смежные с памятниками территории, не поглощенные еще окружающей застройкой [отнесенные проектом к «территориям общего пользования»].

9. Семькина Л.В.: Б. Считаем, что формирование земельного участка, на часть которого действие градостроительных регламентов распространяется, а на часть – не распространяется [на территорию ОКН], противоречит действующему законодательству [Градостроительному кодексу (ГрК), Земельному кодексу (ЗК) и Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ)], т.к. нигде не указано, что действие регламента может распространяться на часть земельного участка. Здесь имеется в виду земельный участок элемента выявленного ОКН «Особняк...» [Большая Зеленина ул., 43а].

10. Семькина Л.В.: В. Элемент выявленного ОКН «Здание конторы...» [Большая Зеленина ул., 43] по проекту вообще лишены придомовой территории, что препятствует формированию данного объекта недвижимости как полноценного имущественного комплекса и, следовательно, его потенциальному развитию. Образование земельных участков, не обеспеченных условиями эксплуатации объектов недвижимости, в частности, без проездов, подходов к ним, недопустимо. Нарушается при этом и требование ПЗЗ о минимальных отступах стен зданий с окнами от границ земельных участков. Бесконтрольная эксплуатация предлагаемых проектом проездов «общего пользования», окружающих потенциальный ОКН со всех сторон, в условиях дефицита машиномест в квартале приведет к увеличению транспортных потоков, к неминимуму ухудшению условий его содержания, что противоречит целям сохранения культурного наследия.

11. Семькина Л.В.: Г. Как следует из материалов КГИОП, эти два здания объединены единой территорией объекта культурного наследия. То есть они являются единым объектом культурного наследия. Исходя из этого непонятно, на каком основании данный проект разделяет их межеванием на два разных объекта, формируя им два разных земельных участка. Более того, один из них на чертеже межевания обозначен как формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и сформирован как полноценный земельный участок, а второй земельный участок сформирован «по обрезу фундамента», и он отмечен как «застроенный земельный участок».

Участки еще разделяются «территорией общего пользования». Считаем, что образование не менее двух земельных участков на территории выявленного ОКН, являющегося комплексом, необходимо обосновать материалами историко-культурной и градостроительной экспертизы. Согласно п.в) п. 11 постановления Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 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 земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков».

12. Семькина Л.В.: Д. Указанные выше обстоятельства в части требований охраны памятников применимы в случае, если экспертиза придет к выводу о целесообразности включения объекта в реестр ОКН. Следует отметить также, что Прокуратурой Санкт-Петербурга неоднократно указывалось на недопустимость каких-либо преобразований или реконструкций объектов капитального строительства, являющихся вновь выявленными ОКН, до определения категории историко-культурного значения памятника или отказа во включении его в реестр ОКН. Полагаем, что до согласования результатов экспертизы утверждение ППМ нецелесообразно.

13. Семькина Л.В.: Е. Приведенный в ППМ историко-культурный опорный план содержит стандартную информацию чертежа межевания, на который в соответствии с пп. 6 и 7 п. 5 ст. 43 относятся границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий. То есть представленная схема – это не историко-культурный опорный план, а лишь стандартный чертеж из стандартного пакета чертежей проекта межевания.

Историко-культурный опорный план должен был бы раскрыть градостроительную историю территории, связанной как минимум с объектами культурного наследия, а вообще – всей территории проектирования. А именно: линии, отображающие этапы планировки, – исторические красные линии и исторические границы земельных участков. Этот анализ позволил бы осознанно отнести к начертанию границ территории объектов культурного наследия, обосновать их начертание.

Историко-культурный опорный план должен был бы раскрыть существенные аспекты охраны объектов наследия, их визуального восприятия. Сам по себе историко-культурный опорный план, уж коль он выполнен, недостаточен. Он является элементом исследования, и требуются выводы из этого исследования – уточнение границ территории памятника, границ его охранных зон, режимы этих зон.

Как одну из недоработок проекта следует отметить отсутствие на схеме историко-культурного опорного плана границы зоны участков исторического культурного слоя.

14. Семькина Л.В.: По материалам ППМ в части соблюдения градостроительных регламентов и обоснованности формирования внутриквартальных территорий общего пользования.

1) ППМ разрабатывался с целью обоснования возможности размещения (или существования) по меньшей мере трех объектов недвижимости: гостиницы [участок 5 на схеме межевания], трансформаторной подстанции [участок 6], многофунк-

ционального торгового комплекса [участок 1, последний в разных разделах проекта относится то к проектируемому, например, в т. 3 – обосновывающая часть, то к застроенному участку, например, в т. 4 – утверждаемая часть; код вида использования не указан].

Технико-экономические показатели проекта (участок 1) приведены не полностью, представляется, однако, что застройка данного участка не соответствует требованиям градостроительного регламента зоны ТД 1-1_1 в части минимального отступа от границ земельного участка [со стороны выявленного ОКН], минимального количества машиномест и мест на прогулочно-разгрузочных площадках, а также требованиям режима ОЗРЗ-1.

Дефицит машиномест и озеленения наблюдается и на других земельных участках.

Считаем, что реализация проектных решений будет способствовать усугублению проблем и дальнейшему отклонению от нормативов градостроительного проектирования [по озеленению, обеспеченности машиноместами и т.д.].

15. 2) Проектом предусматривается значительная площадь внутриквартальной «территории общего пользования» [около 25% территории], обоснования проектного решения не приведены. Не определено, кто будет нести «эксплуатационную ответственность» за содержание этих территорий. Очевидно, что бесхозные зеленые насаждения, уцелевшие на этом еще несколько лет назад бывшем «участком с преимущественной функцией зелени», обречены на вымирание.

Перечень отклоненных замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений:

1. Семькина Л.В.: В данном случае инвестор заинтересован в реконструкции и приспособлении вновь выявленного объекта культурного наследия, без изменения габаритов. Зачем изготавливается проект планировки территории? Ответ: Советник Е.А.: Изменяется функциональное назначение объекта. Посредством проектных решений в проекте планировки и проекте межевания территории формируются границы земельного участка, определяются места парковок автотранспорта, подъезды и т.д.

Семькина Л.В.: Остальные нормативные показатели должны распространяться только на один объект? Ответ: Нет, на все. Семькина Л.В.: Тем не менее, второй дом остается отмежеванным по обрезу фундамента. Ответ: Запросы в Комитет по градостроительству и архитектуре по данному земельному участку не поступали. Несколько лет назад поступала заявка от Фонда имущества Санкт-Петербурга. Комитет по градостроительству и архитектуре запрашивал необходимую информацию, но никаких заявок и действующих документов не поступило, поэтому земельный участок был сформирован существующим образом.

2. Купченко С.М.: При разработке проекта планировки вы учитывали смежные территории и объекты, находящиеся на смежных территориях, – в частности имеющие, санитарно-защитные зоны? Вы привели пример заправленной станции, находящейся в границах квартала, но через дорогу находится завод «Дарница», у которого санитарно-защитная зона – 500 м. Чуть дальше располагается трансформаторная подстанция, у которой санитарно-защитная зона тоже около 500 м. Не попадает ли ваш объект в указанные санитарно-защитные зоны? Ответ: Грачева И.Ю.: В проекте планировки и межевания отображены санитарно-защитные зоны двух организаций. В данном проекте разработчиком предложены мероприятия по сокращению санитарно-защитных зон. В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами в границах санитарно-защитных зон допускается размещение гостиницы.

Купченко С.М.: Сокращение санитарно-защитной зоны завода возможно, но сократить санитарно-защитную зону трансформаторной подстанции сложно. Ответ: Это определит проектирование.

Купченко С.М.: Справа от вашего здания находится сквер, правда, ОАО «Аларм» значительно уменьшило его площадь. До недавнего времени сквер относился к зоне зеленых насаждений общего пользования. Сохранится ли данный сквер или он попадает в зону реконструкции? Ответ: В границах рассматриваемой территории не имеется зеленых насаждений, которые включены в примерный перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85.

Согласование УСПХ имеется.

3. Семькина Л.В.: 1) По составу градостроительной экспозиции. На градостроительной экспозиции не были представлены т.т. V, VII, входящие в указанный в проекте состав документации по планировке и межеванию территории.

Не было представлено указанное в заключении КГА по документации по планировке территории от 24.04.2009 согласование проекта КЗРиЗ. Отсутствовали и материалы или заключения историко-культурной экспертизы.

Считаем объем предоставленной информации неполным и не соответствующим требованиям п. 2 ст. 6 Закона.

Ответ: Грачева И.Ю.: Градостроительная экспозиция была выставлена в МО «Чкаловское» по адресу: Большая Зеленина ул., 20, в соответствии с законом № 400-61, ст. 6, п. 2. На экспозиции были представлены:

– документация;

– пояснительная записка к документации;

– копии согласований документации, полученные в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга;

– копия публикации информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации с указанием выходных данных средства массовой информации;

– иные информационные и демонстрационные материалы, обеспечивающие полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации.

На общественных слушаниях документация по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга, была представлена в полном составе:

Том I – Проект чертежа планировки территорий [эскиз планировки].

Том II – Проект планировки. Основная [утверждаемая] часть.

Том III – Обосновывающая часть проекта планировки территории.

Том IV – Проект межевания территории.

Том V – Приложение к проекту постановления Правительства на бумажном носителе формата А4 и на электронном носителе.

Том VI – Исходные данные, согласования, распоряжения.

Том VII – Раздел ГО и ЧС.

Заключение КЗРиЗ не предоставлялось в связи с тем, что запрос о согласовании проекта планировки и проекта межевания в КЗРиЗ направляется от КГА и заключение КЗРиЗ является внутренним документом КГА.

КГА, на основании заключения КЗРиЗ [№ 40199/к от 16.03.2009], направляет разработчику сводное заключение о согласовании проекта планировки и проекта межевания территории.

22.06.2009 проходили общественные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории. Вся документация в соответствии с техническим заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания была представлена.

Историко-культурная экспертиза относится к следующему этапу проектирования. В то же время, экспертиза разработана, находится на согласовании в КГИОП. На общественных слушаниях присутствовал разработчик экспертизы Хорликов А.П.

4. Семькина Л.В.: 2) По процедуре публичных слушаний. Демонстрационные материалы отсутствовали, информационные материалы были представлены в масштабе, недоступном для обозрения и обсуждения аудиторией [Приложение 1].

Согласно п. 1 ст. 7 Закона, документация, а также демонстрационные и информационные материалы для проведения обсуждения документации предоставляются уполномоченным органом. Т.о., указанные несоответствия требованиям Закона следует отнести на бездействие уполномоченного органа.

Ответ: Грачева И.Ю.: Градостроительная экспозиция была выставлена в МО «Чкаловское» по адресу: Большая Зеленина ул., 20, в соответствии со ст. 6, п. 2 Закона от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». На экспозиции были представлены:

– документация;

– пояснительная записка к документации;

– копии согласований документации, полученные в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга;

– копия публикации информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации с указанием выходных данных средства массовой информации;

– иные информационные и демонстрационные материалы, обеспечивающие полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации.

Процедура общественных слушаний проводилась в соответствии с Законом от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

Статья 7. Проведение обсуждения документации. 1. Обсуждение документации проводится не позднее чем через 7 дней после окончания работы экспозиции. Документация, а также демонстрационные и информационные материалы для проведения обсуждения документации предоставляются уполномоченным органом в составе, указанном в п. 2 ст. 6 настоящего Закона Санкт-Петербурга.

Общественные слушания проводятся, как правило, в общественных зданиях, находящихся на территории, в отношении которой осуществлена разработка (подготовка) документации, или в общественных зданиях, ближайших к указанной территории.

5. Семькина Л.В.: 3) По содержанию документации. По заключению КГИОП: В «Актуализированном» заключении КГИОП от 07.05.2009 о согласовании проектной документации в области компетенции указанного комитета упущено дополнение к режиму зоны регулируемой застройки для данной территории [закон СПб от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...», вступившего в силу 14.03.2009], которое должно быть отражено в содержании ППМ, а именно:

Приложение 2 к закону, раздел 2, глава 1: 4.4. Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2: 4.4.2. Набережные р. М. Невки и р. Ср. Невки: линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двурядными аллеями посадками.

Ответ: Грачева И.Ю.: Проект планировки и проект межевания согласован в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, письмом № 3-(3098-3100)-1 от 20.04.2009, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству. В проекте планировки и проекте межевания не предлагается новое строительство вдоль р. М. Невки и сохраняется существующая линия застройки, в связи с чем нет противоречия закону СПб от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...», вступившего в силу 14.03.2009.

Приложение 2 к закону, раздел 2, глава 1: 4.4. Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2: 4.4.2. Набережные р. М. Невки и р. Ср. Невки: линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двурядными аллеями посадками.

Все объекты капитального строительства вдоль р. М. Невки были построены и согласованы до введения закона от 19.02.2009 № 820-7.

6. Семькина Л.В.: По материалам ППМ в части соблюдения требований охраны культурного наследия: Исторически [до 1917 г.] территория в границах проектирования являлась частью единого земельного владения: до 1839 г. – обер-егермейстера Дмитрия Львовича Нарышкина и его наследников, затем жены коллежского assessора Натальи Ивановны Затолокиной и ее наследников, с 1880-х – сначала СПб 2 гильдии купца Федора Яковлевича Колобова, затем – братьев Федора Яковлевича и Николая Яковлевича Колобовых [ЦИА СПб, ф. 513, оп. 102, дд. 7734, 7865]. Поэтому внутри квартала границ исторических домовладений быть не может. Ответ: Грачева И.Ю.: Проект планировки и проект межевания разрабатывался на основании исходных данных, предоставленных КГИОП.

В соответствии с письмом № 16-118-1 от 29.03.2007, «КГИОП не располагает сведениями об исторических границах домовладений», что и отображено в проекте планировки и проекте межевания территории.

7. Семькина Л.В.: А. Границы территории существующего выявленного объекта культурного наследия [ОКН] – комплекса «Особняк и здание конторы лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых» – в советское время были определены

произвольно, на иных имущественно-правовых основаниях, ныне не действующих. Полагаем, что границы территории ОКН и границы его зон охраны должны быть откорректированы по результатам историко-культурной и градостроительной экспертизы и учтены в ППМ. Представляется, что целям охраны культурного наследия и частичному восстановлению исторической справедливости соответствовало бы формирование земельных участков, охватывающих смежные с памятниками территории, не поглощенные еще окружающей застройкой (отнесенные проектом к «территориям общего пользования»). Ответ: Грачева И.Ю.: Границы территории выявленного объекта культурного наследия «Особняк и здание конторы лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых» утверждены заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета памятников Б.М. Кириковым 18.05.2002. Установление и корректировка границ территорий объектов культурного наследия являются прерогативой КГИОП. В проекте планировки и проекте межевания не устанавливаются и не корректируются границы объектов культурного наследия, а отображаются исходные данные, предоставленные КГИОП.

8. Семькина Л.В.: Б. Считаем, что формирование земельного участка, на часть которого действие градостроительных регламентов распространяется, а на часть – не распространяется (на территорию ОКН), противоречит действующему законодательству (Градостроительному кодексу (ГрК), Земельному кодексу (ЗК) и Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ)), т. к. нигде не указано, что действие регламента может распространяться на часть земельного участка. Здесь имеется в виду земельный участок элемента выявленного ОКН «Особняк...» (Большая Зеленина ул., 43а). Ответ: Грачева И.Ю.: В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента не распространяется в границах территории выявленного объекта культурного наследия, решения о режиме содержания, парометрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. Проект планировки и проект межевания согласован в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, письмо № 3-(3098-3100)-1 от 20.04.2009, в Комитете по градостроительству и архитектуре, письмо № 1-1-20085/2 от 24.04.2009, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству.

9. Семькина Л.В.: В. Элемент выявленного ОКН «Здание конторы...» (Большая Зеленина ул., 43) по проекту вообще лишен придомовой территории, что препятствует формированию данного объекта недвижимости как полноценного имущественного комплекса и, следовательно, его потенциальному развитию. Образование земельных участков, не обеспеченных условиями эксплуатации объектов недвижимости, в частности, без проездов, подходов к ним, недопустимо. Нарушается при этом и требование ПЗЗ о минимальных отступах стен зданий с окнами от границ земельных участков. Бесконтрольная эксплуатация предлагаемых проектом проездов «общего пользования», окружающих потенциальный ОКН со всех сторон, в условиях дефицита машиномест в квартале приведет к увеличению транспортных потоков, к неминимуму ухудшению условий его содержания, что противоречит целям сохранения культурного наследия.

Ответ: Грачева И.Ю.: Земельный участок для здания по адресу: Большая Зеленина ул., 43, сформирован по результатам работ межевания, выполненных КЗРиЗ. В проекте планировки и проекте межевания выполнено межевание территории с организацией территории общего пользования, обеспечивающей подъезд и проход к вышеуказанному зданию. Работа по межеванию участка выполнена до вступления в действие закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «Правила землепользования и застройки», и в проекте межевания территории отображена фактическая ситуация в отношении данного здания. Проект планировки и проект межевания согласован в КГИОП письмом № 3-(3098-3100)-1 от 20.04.2009 и в КЗРиЗ письмом № 40199/к от 16.03.2009, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству.

На следующем этапе проектирования будут предусмотрены мероприятия, в частности, организация высоких бордюров вдоль внутриквартальных проездов, для исключения использования их под парковку, что не приведет к ухудшению условий окружающей среды.

10. Семькина Л.В.: Г. Как следует из материалов КГИОП, эти два здания объединены единой территорией объекта культурного наследия. То есть они являются единым объектом культурного наследия. Исходя из этого непонятно, на каком основании данный проект разделяет их межеванием на два разных объекта, формируя им два разных земельных участка. Более того, один из них на чертеже межевания обозначен как формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и сформирован как полноценный земельный участок, а второй земельный участок сформирован «по обрезу фундамента», и он отмечен как «застроенный земельный участок». Части еще разделяются «территорией общего пользования».

Считаем, что образование не менее двух земельных участков на территории выявленного ОКН, являющегося комплексом, необходимо обосновать материалами историко-культурной и градостроительной экспертизы. Согласно п. в) п. 11 постановления Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 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 земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков».

Ответ: Грачева И.Ю.: В соответствии с Градостроительным кодексом, ст. 43, п. 5, в проекте планировки и межевания сформирован земельный участок по адресу: Большая Зеленина ул., 43а, для предоставления юридическим и физическим лицам для реконструкции здания под гостиницу [в соответствии с приложением № 2 к протоколу совещания от 14.04.2009 № 242] и выделяется застроенный земельный участок по адресу: Большая Зеленина ул., 43, сформированный по результатам работ по межеванию, выполненных КЗРиЗ. В проекте планировки и проекте межевания учтены предусмотренные действующим законодательством требования по формированию земельных участков.

11. Семькина Л.В.: Д. Указанные выше обстоятельства в части требований охраны памятников применимы в случае, если экспертиза придет к выводу о целесообразности включения объекта в реестр ОКН. Следует отметить также, что Прокуратурой Санкт-Петербурга неоднократно указывалось на недопустимость каких-либо преобразований или реконструкции объектов капитального строительства, являющихся вновь выявленными ОКН, до определения категории историко-культурного значения памятника или отказа во включении его в реестр ОКН. Полагаем, что до согласования результатов экспертизы утверждение ППМ нецелесообразно. Ответ: Грачева И.Ю.: 22 июня 2009 г. проводились общественные слу-

шания по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Определены категории историко-культурного значения памятника относится к прерогативе КГИОП и не выполняется в составе проекта планировки и проекта межевания территории. По проекту планировки получено согласование КГИОП письмом от 20.04.2009 № 3-(3098-3100)-1.

12. Семькина Л.В.: Е. Приведенный в ППМ историко-культурный опорный план содержит стандартную информацию чертежа межевания, на который в соответствии с пп. 6 и 7 п. 5 ст. 43 относятся границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий. То есть представленная схема – это не историко-культурный опорный план, а лишь стандартный чертеж из стандартного пакета чертежей проекта межевания. Историко-культурный опорный план должен был бы раскрыть градостроительную историю территории, связанной как минимум с объектами культурного наследия, а вообще – всей территории проектирования. А именно: линии, отображающие этапы планировки, – исторические красные линии и исторические границы земельных участков. Этот анализ позволил бы осознанно отнестись к начертанию границ территории объекта культурного наследия, обосновать их начертание.

Историко-культурный опорный план должен был бы раскрыть существенные аспекты охраны объектов наследия, их визуальный восприятия. Сам по себе историко-культурный опорный план, уж коль он выполнен, недостаточен. Он является элементом исследования, и требуются выводы из этого исследования – уточнение границ территории памятника, границ его охранных зон, режимы этих зон.

Как одну из недоработок проекта следует отметить отсутствие на схеме историко-культурного опорного плана границы зоны участка исторического культурного слоя.

Ответ: Грачева И.Ю.: В составе проекта планировки и проекта межевания разработан историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план в соответствии с требованиями КГИОП. На чертеже отображены:

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа центральных районов Санкт-Петербурга (ЗР32);

– зона неисторической застройки;

– границы территории вновь выявленного объекта культурного наследия;

– вновь выявленный объект культурного наследия «Особняк и здание конторы лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых».

Проект планировки и проект межевания согласован в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, письмо от 20.04.2009 № 3-(3098-3100)-1, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству.

13. Семькина Л.В.: По материалам ППМ в части соблюдения градостроительных регламентов и обоснованности формирования внутриквартальных территорий общего пользования. 1) ППМ разрабатывался с целью обоснования возможности размещения (или существования) по меньшей мере трех объектов недвижимости: гостиницы (участок 5 на схеме межевания), трансформаторной подстанции (участок 6), многофункционального торгового комплекса (участок 1, последний в разных разделах проекта относится то к проектируемому, например, в т. 3 – обосновывающая часть, то к застроенным участкам, например, в т. 4 – утверждаемая часть; код вида использования не указан).

Технико-экономические показатели проекта (участок 1) приведены не полностью, представляются, однако, что застройка данного участка не соответствует требованиям градостроительного регламента зоны ТД 1-1-1 в части минимального отступа от границ земельного участка (со стороны выявленного ОКН), минимального количества машиномест и мест на парковочно-разгрузочных площадках, а также требованиям режима ОЗРЗ-1.

Дефицит машиномест и озеленения наблюдается и на других земельных участках.

Считаем, что реализация проектных решений будет способствовать усугублению проблем и дальнейшему отклонению от нормативов градостроительного проектирования (по озеленению, обеспеченности машиноместами и т. д.).

Ответ: Грачева И.Ю.: 1. В составе проекта планировки и проекта межевания выделен застроенный земельный участок 1 (кадастровый номер 78:3202:12), функциональное назначение объекта капитального строительства – многофункциональный торговый комплекс. Проектирование и согласование многофункционального торгового комплекса осуществлялось до введения в силу закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «Правила землепользования и застройки». В связи с чем параметры участка не соответствуют вышеуказанному закону. В проекте планировки и проекте межевания отображена фактическая ситуация в отношении данного участка и других застроенных земельных участков, на которых наблюдается дефицит машиномест и озеленения, которые были согласованы и построены до вступления в силу закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10.

В проекте планировки и проекте межевания сформированы два земельных участка, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам: участок 5 – для размещения гостиницы, участок 6 – для размещения ТП. Формируемый земельный участок для реконструкции гостиницы обеспечен парковочными местами и озеленением в соответствии с нормативными требованиями, в связи с чем реализация проектных решений не будет оказывать негативного воздействия на градостроительную ситуацию квартала в части озеленения и обеспечения парковочными местами и не окажет вредного воздействия на окружающую среду.

14. Семькина Л.В.: 2) Проектом предусматривается значительная площадь внутриквартальной «территории общего пользования» (около 25% территории), обоснования проектного решения не приведены. Не определено, кто будет нести «эксплуатационную ответственность» за содержание этих территорий. Очевидно, что бесхозные зеленые насаждения, уцелевшие на этом еще несколько лет назад бывшем «участком с преимущественной функцией зелени», обременены на вымирание. Ответ: Грачева И.Ю.: В соответствии с Градостроительным кодексом, ст. 43, п. 5, в проекте межевания выделяются застроенные земельные участки и земельные участки, планируемые для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства. Остальная территория является землей общего пользования. В проекте межевания определена территория общего пользования, назначение – проезды и проходы общего пользования и озеленение. В проекте предусмотрено благоустройство территории. Проект межевания согласован КЗРиЗ письмом от 16.03.2009 № 40199/к, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству. Земли общего пользования относятся к городской территории, в связи с чем эксплуатационную ответственность за нее несет муниципальное образование. На следующем этапе проектирования будет выполнен проект благоустройства территории.

Предложенный вариант градостроительного решения: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной

Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга доведен до сведения заинтересованных лиц и обсужден.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 761 от 29.06.2009

О принятии в собственность Санкт-Петербурга объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Студенческая ул., 16, лит. А

С учетом обращения закрытого акционерного общества «Инвестиционно-Строительная Корпорация «Стройкомплект» (далее – ЗАО «ИСК «Стройкомплект») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Комитету по управлению городским имуществом:
- 1.1. Заключить в установленном порядке с ЗАО «ИСК «Стройкомплект» с его согласия договор купли-продажи объекта незавершенного строительства Межрайонного противотуберкулезного диспансера (по проекту) со степенью готовности 85% площадью застройки 726,5 кв. м, кадастровый номер 78:34:4009:3002:95, расположенного по адресу: Студенческая ул., 16, лит. А (далее – объект), принадлежащего ЗАО «ИСК «Стройкомплект» на праве частной собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 21.05.2009 серии 78-АД № 055675), по стоимости, составляющей 229 404 816,28 руб. (в том числе НДС 18% в размере 34 993 955,03 руб.), за счет средств, предусмотренных целевой статьей расходов 0900003 «Расходы на приобретение объектов недвижимости и осуществление компенсационных выплат, связанных с приобретением объектов недвижимости» (приложение 3 к Закону Санкт-Петербурга от 19.11.2008 № 730-129 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов»).
- 1.2. Обеспечить государственную регистрацию права государственной собственности Санкт-Петербурга на объект.
- 1.3. Закрепить объект после приобретения его в собственность Санкт-Петербурга на праве оперативного управления за Санкт-Петербургским государственным учреждением здравоохранения «Межрайонный Петроградско-Приморский противотуберкулезный диспансер № 3».
2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 1902 от 10.06.2009

О принятии решения о подготовке изменений в проект планировки территории квартала 2 западной части Васильевского о-ва в Васильевском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28 августа 2007 г. № 1076

1. Согласиться с предложением ООО «Центр «Детский хор теле-радио СПб» о подготовке изменений в проект планировки территории квартала 2 западной части Васильевского о-ва в Васильевском районе (далее – Территория) в срок до 15.06.2010.
2. ООО «Центр «Детский хор теле-радио СПб»:
- 2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.
- 2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
3. 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

№ 2031 от 24.05.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Кузнецовской ул., Витебским пр., Бассейной ул., пр. Космонавтов, в Московском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ЗАО «РОЛЬФ ЭСТЕЙТ» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Кузнецовской ул., Витебским пр., Бассейной ул., пр. Космонавтов, в Московском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 25.06.2010.
2. ЗАО «РОЛЬФ ЭСТЕЙТ»:
- 2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.
- 2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.

ИО председателя Комитета Ю.К. Митроев

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 204 от 03.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, пр. Пятилеток, участок 1, северо-восточное дома 12, лит. А, по ул. Джона Рида (пр. Пятилеток, между домами 12 и 14 по пр. Пятилеток)

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 «Грета» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 02.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового комплекса – 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.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 205 от 03.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Озеро Долгое, кв. 25А, корп. 45, 46, 46а, 48, 48а, 49

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 «Городская ДомоСтроительная Компания» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 02.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство комплекса жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями, 3-я очередь 3-й пусковой комплекс [корп. 49] – 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. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 209 от 07.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, Галерная ул., 73, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ОФИС-ЦЕНТР» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 249 от 25.06.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под многофункциональный бизнес-центр – до 22 сентября 2010 г.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 210 от 09.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, Народная ул., участок 1, северо-восточное дома № 47, корп. 4, лит. Щ, по Народной ул.

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Городская ДомоСтроительная Компания» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 02.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и физкультурно-оздоровительным комплексом – до 26 ноября 2010 г.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 214 от 09.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (западное дома 2, лит. Е, по Домостроительной ул.)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества Научно-производственная фирма «ИНЖЕНЕРНЫЙ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ СЕРВИС» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 02 июля 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственного цеха – до 10 апреля 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. Семененко

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

№ 215 от 09.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской ж. д., квартал 12А, на пересечении Будапештской ул., ул. Белы Куна и ул. Турку (восточнее пересечения с ул. Турку)

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 «Квартира.ру – Северо-Западный Альянс» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 251 от 09.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального комплекса зданий жилого и торгового назначения с полуглубинной автостоянкой: 2-я очередь (корп. 2) – до 30 декабря 2009 г., 3-я очередь (корп. 3) – до 30 декабря 2009 г., 4-я очередь (корп. 4) – до 30 декабря 2009 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 216 от 09.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Серебристый бульвар, участок 23 (восточнее дома 18, корп. 1, лит. А, по Серебристому бульвару (Серебристый бульвар, у дома 18, в квартале 5А))

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 «Вегас» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 251 от 09.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство медицинского центра с аптекой – до 30 сентября 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. Семененко

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

№ 217 от 09.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Полустрово, квартал 26, ул. Маршала Тухачевского, 37 (юго-восточнее пересечения Львовской ул. и ул. Маршала Тухачевского)

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 «Ньюлайн Паркинг» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 09.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоэтажного гаража – до 31 мая 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. Семененко

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

№ 218 от 09.07.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 1 (севернее дома 174, лит. А, по пр. Энгельса) (квартал 14 района «Северная долина»)

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 «АБ Инжиниринг» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 09.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственно-складского комплекса – до 31 октября 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. Семененко

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

№ 219 от 09.07.2009

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

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «РАИТ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 250 от 09.07.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями – до 30 декабря 2009 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

Администрация Центрального района информирует об отмене проведения публичных слушаний проекта градостроительного решения: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Загородным пр., пер. Джамбула, наб. р. Фонтанки, внутриквартальным проездом, в Центральном районе Санкт-Петербурга, назначенных на 09.07.2009.
Заказчик: ООО «Ховард СПб». Адрес: Санкт-Петербург, Боровая ул., 32; тел. 449-58-58.

УТОЧНЕНИЕ О ПЕРЕНОСЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Администрация Калининского района и ЗАО «Академстрой» информирует о продлении работы экспозиции по проекту планировки и проекту межевания территории квартала 14 района Гражданского пр., ограниченного ул. Академика Байкова, Тихорецким пр., Северным пр. и Светлановским пр., которая проходит в здании администрации Калининского района по адресу: Арсенальная наб., 13/1, 3-й этаж, с 06 июля по 06 августа 2009 г. включительно с 9.00 до 18.00. Доступ к экспозиции свободный.
Публичные слушания состоятся 06 августа 2009 г. в 18.00 в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4-й этаж).

Администрация Василеостровского района Санкт-Петербурга информирует население о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, территория, ограниченная ул. Кораблестроителей, проектным продолжением Новосмоленской наб., р. Смоленкой.

Заказчик: ООО «Строй Холдинг». Адрес: Санкт-Петербург, Английская наб., 8; факс: 331-29-55, тел. 972-48-10.
Разработчик: Закрытое акционерное общество «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт градостроительного проектирования». ЗАО «НИПИГрад».
Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3 (3-й подъезд); тел. 310-28-09.
Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., 55, администрация Василеостровского района.

Экспозиция по документации открыта с 3 августа 2009 г. с 9.00 до 18.00 (по рабочим дням).
Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются по адресу: В. О., Большой пр., 55, каб. 27. Публичные слушания данного проекта состоятся 17 августа 2009 г. в 17.00 в каб. 26 (в помещении администрации Василеостровского района) по адресу: Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., 55.
Телефон для справок в администрации Василеостровского района: 323-70-27.

Администрация Красносельского района совместно с ООО «Красное» информирует граждан и общественные организации о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Красное Село, территория, ограниченная ул. Лермонтова, ул. Массальского, пр. Ленина и Гвардейской ул.

Заказчик: ООО «Красное». Адрес: 198320, Санкт-Петербург, ул. Массальского, 4, лит. А; тел. 741-74-66.
Проектная организация: ООО «ДевРос».
Адрес: Санкт-Петербург, Новороссийская ул., 28, корп. 2, лит. А; тел. 310-20-32.
Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Партизана Германа, 3, фойе здания администрации Красносельского района.

Экспозиция открыта с 20 июля по 17 августа 2009 г. с 9.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья. Вход свободный.
Обсуждение документации состоится 17 августа 2009 г. в 17.00 в актовом зале администрации Красносельского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3. Вход свободный.
Предложения и замечания по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде в течение 30 дней со дня публикации по адресу: 198329, ул. Партизана Германа, 3.
Дополнительную информацию можно получить по телефонам: 576-13-81, 310-20-32.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ОАО «Ленэнерго» информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства электрической подстанции ПС 110 кВ № 124А по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ушинского, участок 1 (юго-западнее пересечения с Тимуровской ул.) в соответствии с распоряжением КГА от 06.10.2008 № 267-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».
Заказчик: ОАО «Ленэнерго». Адрес: Санкт-Петербург, пл. Конституции, 1; тел. 595-86-13.
Проектная организация: ООО «Русинжиниринг».

Адрес: Санкт-Петербург, Владимирский пр., 23, лит. А; тел. 495-41-33.
Размещение объекта строительства предполагается на земельном участке, ограниченном ул. Брянцева, Тимуровской ул., ул. Ушинского и пр. Просвещения.
Площадь участка в границах проектирования 5230 кв. м.
Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, 3-й этаж, с 13 июля по 27 июля 2009 г. включительно с 9.00 до 18.00. Вход свободный. Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в администрации Калининского района по адресу: Арсенальная наб., 13/1, каб. 116, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения. Тел. 542-92-29.

Администрация Приморского района информирует о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства центра парусного спорта по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Лахта, Береговая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Полевым пер.), в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.07.2009 № 211-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».
Заказчик: ООО «СУ «Энергогидромеханизация».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 18; тел. 764-39-33.
Разработчик проектной документации: ЗАО «НПО «Гореконструкция-Фундаментпроект».
Адрес: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 14; тел. 764-39-33.
В административном отношении участок, отведенный под проектирование и строительство центра парусного спорта, расположен в МО МО «Лахта-Ольгино». Площадь земельного участка – 30 009 кв. м, площадь застройки – 1972 кв. м, общая площадь зданий – 1 900,5 кв. м, этажность: 1 и 2 этажа, строительный объем – 11 576 куб. м. На территории запроектировано размещение административного здания, боксов для обслуживания судов и техники, боксов для обслуживания судов, здания центра парусного спорта, гидротехнические сооружения. Также планируется размещение детской площадки, универсальной спортивной площадки (волейбол, баскетбол и т. д.), открытых теннисных кортов, а также временных зданий для техники персонала (120 кв. м) и здание капитана гавани (40 кв. м).
Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района, с 16 июля по 30 июля 2009 г.
Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116, с 16 июля по 30 июля 2009 г. Телефон для справок в администрации Приморского района: 576-82-41.

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

№	Адрес земельного участка
1	Курортный район
1	территория, ограниченная пр. Ленина, Клубной ул., Приморским шоссе

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

Академический театр имени Ленсовета

**ОТКРЫТИЕ
СЕЗОНА**

ПРЕМЬЕРА

17, 18, 27 и 28 июля в 19.00

ЗАПОВЕДНИК

Сергей ДОВЛАТОВ
Инсценировка и постановка **Василия Сенина**
по одноименной повести

Повесть уникального петербургского писателя Сергея Довлатова «Заповедник» – претворенный в ироничную яркую прозу опыт работы автора экскурсоводом в Пушкинских Горах. Особая нота «Заповедника» заключена в том, что действие происходит накануне принятия Довлатовым решения об эмиграции. Летние приключения героя повести – обаятельного и неспуганного авторского двойника Бориса Алиханова – в Михайловском и живописных окрестностях рифмуются с болдинской осенью Пушкина: серьезные и рискованные нелады с властями, опала, творческий кризис, семейные неурядицы. Довлатов словно примеряет на себя пушкинский миф, «проживает» биографию Пушкина. Не случайно автор спектакля делает Пушкина полноправным

героем истории, выводит его на сцену. Колоритная галерея нелепых, остро-гротесковых персонажей, окружающих героя в заповеднике, – словно из сказки о Лукоморье (недаром именно так называется в повести пушкиногорский ресторан). Заповедник человеческих нравов, миниатюрная модель абсурда и фальшивой показухи искусственного насаждения любви к русскому гению, культ личности Пушкина, на деле оборачивающийся глубочайшим неужеством и глухотой к Слову Поэта, – вот основные темы спектакля.

В СПЕКТАКЛЕ ЗАНЯТЫ:

народные артисты России Лариса ЛУППИАН, Владимир МАТВЕЕВ, Евгений ФИЛАТОВ, заслуженные артисты России Артур ВАХА, Анна КОВАЛЬЧУК, Елена МАРКИНА, Александр НОВИКОВ, артисты Олег АНДРЕЕВ, Маргарита ИВАНОВА, Петр КВАСОВ, Марианна КОРОБЕЙНИКОВА, Роман КОЧЕРЖЕВСКИЙ, Сергей КУДРЯВЦЕВ, Виталий КУЛИКОВ, Екатерина ЛОПАТИНА, Ольга МУРАВИЦКАЯ, Алиса СЛЕПЯН, Надежда ФЕДОТОВА, Олег ФЕДОРОВ, Всеволод ЦУРИЛО

Тел. кассы 713-21-91
www.lenso-theatre.spb.ru



Артур Ваха и Анна Ковальчук на репетиции спектакля «Заповедник»

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Строительный Ежедневник | 26 (366) | 13 | 07 | 2009 |



круглый стол

Против стресса и депрессии

В ЛЮБЫЕ ВРЕМЕНА НА ЛЮБОМ РЫНКЕ DISTRESSED ASSETS ПОЛЬЗУЮТСЯ ОСОБЫМ СПРОСОМ. ДРУГОЕ ДЕЛО, ЧТО НЕ ВСЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ИМЕЮТ НАВЫКИ ОБРАЩЕНИЯ С ПОДОБНЫМИ АКТИВАМИ. КАК ПОКАЗАЛА ПРАКТИКА, В ПЕТЕРБУРГЕ МАЛО ТЕХ, КТО ЗНАЕТ, КАК ПОЛУЧИТЬ И ПРИУМНОЖИТЬ ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ.

Наталья Бурковская

Сегодня многие девелоперы подумывают о продаже активов, но понятно, что покупателей больше не интересует докризисная цена.

По какой цене продавать моллы, бизнес-центры и логистические комплексы? Что же такое сделки distressed assets? Как минимизировать потери? Стоит ли продавать активы на падающем рынке или своя ноша не тянет? На эти и другие вопросы мы попросили ответить специалистов рынка.

– Так что же сегодня происходит на рынке девелоперских активов? И какую стратегию выбрать девелоперам?

Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:

– Сейчас очень многие собственники недвижимости, особенно те, для кого девелопмент и управление недвижимостью являются профильными видами деятельности, рассматривают предложения по приобретению активов. Однако цены продавцов близки к докризисным, их коррекция незначительна, что совсем не устраивает покупателей. Кроме того, большинство потенциальных продавцов предпочитают снижать арендные ставки для сохранения заполняемости и даже работать на уровне, позволяющем только окупать эксплуатационные расходы, в надежде на возвращение рынка к докризисному уровню.

Алексей Чижов, директор по консалтингу Praktis CB:

– Наиболее правильная стратегия на ближайшее время – удержание актива. Во-первых, потому, что цены снизились (до половины от докризисного уровня) и фиксировать убытки не хочется. Во-вторых, покупателей почти нет. Тех, кто покупает distressed assets, немного. Эти инвесторы очень разборчивы. Они готовы купить за «копейки» (примерно за 30 процентов от докризисного уровня) и лучшее из того, что есть на рынке. Неликвидные объекты их не интересуют.

Александр Волошин, руководитель отдела консалтинга Astera St. Petersburg:

– Требования инвестиционных фондов к выставленным на продажу лотам существенно ужесточились за последние 6-8 месяцев. Это произошло во всем мире, но в России, как и в других развитых странах, тенденция проявилась наиболее остро, так как здесь практически нет объектов, которые могли бы соответствовать повышенным требованиям. Инвестиционные компании при предложении двух объектов с одинаковыми показателями скорее предпочтут объекты Лондоне или Париже объекту в Санкт-Петербурге, что вполне логично.

– Стоит ли продавать активы на падающем рынке?

Александр Гришин, генеральный директор VMB Trust:

– Вопрос – индивидуальный. Многое зависит от целей владельца и того факта, максимальная ли прибыль извлечена из объекта. Если объект «стоялся», то есть – заполнен арендаторами и не требует дальнейшего развития, то, на мой взгляд, при наличии альтернативных источников размещения средств его целесообразнее продать. Но тут встает «вопрос цены». За бесценно объекты продают только при необходимости погашения долгов. И тут конфликт: продавцы оценивают объект, исходя из будущего роста экономики (а следовательно, и арендных ставок, и стоимости земли), а покупатель – из расчета дальнейшего падения. С другой стороны, объект, который можно развить (достроить или, к примеру, реконструировать), продавать зачастую целесообразно. Имеет смысл скрупулезно пересмотреть концепцию, составить консервативный бизнес-план, а порой и переждать, выбрав оптимальное время для реализации проекта. Сегодня – время грамотного инвестора и девелопера-консультанта. Их работа – при всем многообразии факторов выбрать правильный путь.

Алексей Чижов:

– Если долговых обязательств немного и кредиторы терпят – нужно продолжать общаться с ними и реструктурировать долги. Если же финансовое состояние компании критично, то придется, конечно, расстаться с объектами. И тут уже не получится диктовать свои условия – придется продать по цене, на которую согласен покупатель.

Юрий Александров, генеральный директор УК «Ремис»:

– Этот вопрос касается не рынка в целом, а каждой компании отдельно. Все зависит от ее финансового состояния, целей и стратегии. Покупатели сейчас есть, они никуда не делась. Другое дело, что ведут они себя соответствующим образом. Они не просто хотят приобрести с дисконтом, они ждут, что объект будет продан за бесценно. Осенью прошлого года нам пришлось заморозить строительство холодильника в промзоне «Парнас». Объектом интересовались покупатели, но сейчас стало проще привлечь финансирование под данный проект, чем мы и занимаемся. Мы, например, планируем до конца года возобновить строительные работы на объекте.

Екатерина Марковец:

– Вопрос продажи активов очень индивидуален. Если актив ничем не обременен, если владельцу не требуются срочно средства для погашения задолженности или, наоборот, для успешной реализации других проектов, объект коммерческой недвижимости можно не продавать. С другой стороны, если предположить, что падение рынка продолжится и будет носить затяжной характер, то можно расстаться с объектом сейчас, чтобы позднее приобрести, условно говоря, то же самое, но за меньшие деньги. Однако вряд ли на это приходится серьезно рассчитывать, поскольку рынок недвижимости достаточно инертен и серьезное падение на нем возможно только при очень затяжном кризисе. Вероятнее всего, он будет стоять на месте с незначительной коррекцией в ту или иную сторону.

– Кто и по какой причине решается в кризисное время на продажу коммерческой недвижимости?

Павел Гончаров, исполнительный директор Гильдии управляющих и девелоперов:

– В связи с ухудшением макроэкономической ситуации и недоступности кредитования многие проекты в сфере недвижимости оказались выставленными на продажу. При этом продажа объектов сейчас – это вынужденная мера. Отсутствие других источников финансирования, кроме дорогих кредитных денег, трудностей в привлечении финансовых партнеров, соинвесторов, неработающая система облигационных займов и падающая экономика заставляют девелоперов продавать объекты на падающем рынке.

Екатерина Марковец:

– Встречаются отдельные случаи, когда собственники вынуждены продавать объекты, чтобы рассчитаться с долгами. Однако и в таких ситуациях они до последнего занимаются реструктуризацией долга, не желая продавать объекты по заниженным ценам.

– По каким критериям оценивается сегодня недвижимость?

Александр Волошин:

– Согласно ожиданиям инвесторов, доходность объектов должна быть не ниже уровня 15-20 процентов (имеется в виду чистый операционный доход, за вычетом эксплуатационных расходов, налогов, коммунальных платежей). Окупаемость проектов не должна превышать 5-летний срок. А принимая во внимание среднегодовую арендную ставку в 400 евро за квадратный метр (ритейл и офисы класса А) и ожидаемый срок окупаемости в 5 лет, получаем цену квадратного метра 2500 евро.

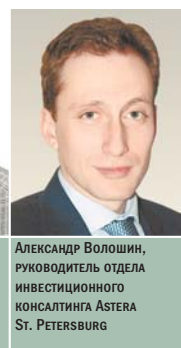
Александр Гришин:

– Докризисная цена интересует покупателей только как исторический факт. Инвестора, арендатора, одним словом – бизнес интересует реальная цена и текущие доходы. Не будем забывать, что коммерческая недвижимость – это инвест-

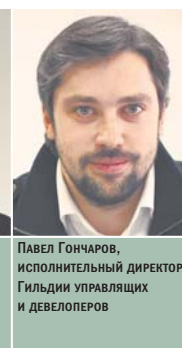
участники



Юрий Александров, генеральный директор ООО «Ремис»



Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга ASTERA ST. PETERSBURG



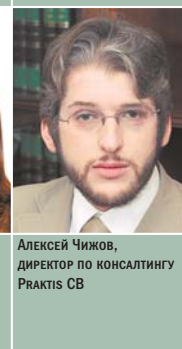
Павел Гончаров, исполнительный директор Гильдии управляющих и девелоперов



Александр Гришин, генеральный директор VMB Trust



Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН



Алексей Чижов, директор по консалтингу PRAKTIS CB

тиции и инвестора интересуют сроки и гарантии возврата средств. То есть он должен быть уверен, что прибыль от вложения в данный объект будет получена. Если в докризисные времена основная идея извлечения прибыли основывалась на повышении капитализации объекта (увеличения его стоимости), то сегодня на первое место выходит операционная прибыль. В расчет закладываются окупаемость объекта за счет операционной прибыли. Ставка капитализации – вопрос спорный. Продавцы оценивают ее максимум в 10 процентов, покупатели же говорят о 15-20, а то и 25 процентах.

Павел Гончаров:

– Разброс в ценах продаж сейчас очень велик. Рынок не структурирован и закрыт. Реальная стоимость продажи выясняется только путем прямых переговоров. Завершенных сделок практически нет. Еще год назад в ценообразовании доминировал сравнительный метод оценки. Рыночная стоимость спекулятивно росла. Сейчас продавцы определяют свой минимальный порог затратным путем, покупатель – доходным методом.

Алексей Чижов:

– Максимизировать стоимость активов девелоперов может помочь правильная оценка потенциала и возможностей актива. Возможно, объекту требуется реконструкция, ребрендинг. Нужно не считать убытки, а подготовить объект к тому времени, когда рынок оживет и активизируется. Ведь качественное предложение всегда интересно, а указанные изменения могут повысить стоимость объекта.

Екатерина Марковец:

– Искусство оценки коммерческой недвижимости стало во время кризиса цениться значительно выше.

Раньше на оценку смотрели как на формальный документ, подтверждающий согласование залоговой стоимости. Сейчас банки внимательно изучают отчеты по оценке, иногда заказывают их экспертизу, чтобы максимально застраховаться от потерь. Если говорить об оценке коммерческой недвижимости, то сейчас лучше ориентироваться на доходный подход. Учитывая, что данных по сделкам практически нет, а цена предложения зачастую оказывается завышенной на 20-30 процентов, а то и в разы. Тогда как рынок аренды коммерческой недвижимости более активен, и сделок на нем осуществляется гораздо больше. Для корректной оценки доходным подходом можно использовать данные о требуемой доходности, ожидаемой инвестором, имеющими возможность прямых переговоров. Завершенных сделок практически нет. Еще год назад в ценообразовании доминировал сравнительный метод оценки. Рыночная стоимость спекулятивно росла. Сейчас продавцы определяют свой минимальный порог затратным путем, покупатель – доходным методом.

– Что же такое distressed assets?

Павел Гончаров:

– Спрос на покупку коммерческой недвижимости сильно упал, особенно в отношении крупных объектов. Тем не менее, присутствует ряд инвесторов, готовых приобрести небольшие объекты по сниженной стоимости. Главным образом интересует продажа небольших объектов компаний, испытывающих финансовые трудности (в том числе проходящих процедуру банкротства) и продажа залогового имущества банками. Такие дешевеющие активы и называют distressed assets.



короткой строкой



Компания «Свой в городе», владелец ресторанов «Строганов Стейк Хаус» и «Рюмочная № 1» в Санкт-Петербурге, подписала договор на аренду 600 кв. м в современном деловом комплексе BolloevCenter, где планирует открыть свой следующий проект – ресторан рыбных стейков. Собственником BolloevCenter является компания «БТК девелопмент». В роли консультанта и брокера сделки со стороны владельца выступила компания Colliers International. BolloevCenter находится в нескольких шагах от Исаакиевской площади и набережной реки Мойки, по адресу: переулок Гривцова, 4. Деловой центр построен и сдан в эксплуатацию в конце прошлого года. Общая площадь восьмизэтажного здания составляет 10 000 кв. м.



В строящемся технопарке на Пулковском шоссе появляются арендаторы. Компания Technopolis, возводящая технопарк, получила первого резидента – компанию M-Cloud, предоставляющую услуги и решения для управления мобильными развлекательными сервисами. Technopolis и M-Cloud подписали предварительный договор об аренде помещений сроком на 5 лет. Документ вступает в силу с 1 июня 2010 года. Площадь аренды составит 500 кв. м.



В Петербурге состоялась VII Международная конференция СМАО «Оценочная деятельность в системе антикризисных мер». В ней приняли участие представители Минэкономразвития, Росимущества, Национального совета по оценочной деятельности, Ассоциации российских банков, RICS Украина, саморегулируемых организаций оценщиков и крупнейших потребителей оценочных услуг – более 100 участников из разных регионов России. Второй день конференции прошел в формате круглого стола, на котором представители оценочных компаний получили возможность напрямую пообщаться с потребителями оценки – крупными российскими компаниями.



Должность гендиректора петербургской сети «Лента» предложена главе Metro Cash & Carry на Украине Яну Дуннингу. О смене директора «Ленты» было объявлено на совете директоров компании 30 июня.



Компания «Интурист» арендовала 1,2 тыс. кв. м в бизнес-центре Owental History. Срок договора аренды – 3 года. Общая площадь – 9,7 тыс. кв. м, арендопригодная – 7,6 тыс. кв. м, арендная ставка – 14 400 рублей за «квадрат» в год.

ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ
офисные и торговые помещения
от 50 до 250 кв. метров
в Красногвардейском районе
Санкт-Петербурга

К ВАШИМ УСЛУГАМ

- низкие арендные ставки
- оптоволоконная связь
- удобная парковка
- высококачественная отделка

Тел. (812) 309-32-87,
+7-921-931-72-18
E-mail: arenda.skdm@mail.ru

ВИКТОРИЯ
МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

- ГОСТИНИЦА
- АРЕНДА ОФИСОВ
- КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛЫ
- РЕСТОРАН «МОНРЭПА»
- ПАНОРАМНЫЙ РЕСТОРАН «ВКУС»
- ФИТНЕС-КЛУБ
- БАННЫЙ КОМПЛЕКС

г. Выборг
Рыночная площадь, 1
+7 (81378) 52-800
www.ibt-victoria.com



Продолжение.
Начало на стр. 15

Екатерина Марковец:

– Сделки формата distressed assets встречаются, но чаще всего это относится к недостроенным объектам, и дисконт в этом случае составляет свыше 50 процентов от рыночной стоимости.

Александр Волошин:

– Distressed assets – это проблемные объекты, которым необходимо проведение реконструкции для удержания арендаторов и привлечения покупателей. Также эти объекты обычно находятся в залоге у банка, причем с суммой, превышающей их реальную рыночную стоимость. В случае перехода такого актива в банк ему сложно будет найти покупателя, предварительно не проведя специальную предпродажную подготовку.

– Как можно минимизировать риски?

Павел Гончаров:

– Минимизировать потери девелопер может в случае продажи объекта по цене выше себестоимости. Для этого можно осуществить предпродажную подготовку объекта: минимальный ремонт, юридическое оформ-

ление, перевод назначения использования и прочее. Есть вариант разбить объект на большее количество лотов. А можно с учетом неструктурированности рынка изначально установить на ряд объектов цену существенно выше ожидаемой, однако эта стратегия может привести и к «зависанию» объекта на рынке.

Александр Гришин:

– Сложно ответить на этот вопрос в двух словах. Наш рецепт, как девелопер и консультантов, на текущий период заключается в двух простых правилах: «лучше заморозить, чем строить ненужное», «строить меньше, но быстрее и только ликвидное».

Специалисты из Гильдии управляющих и девелоперов выделяют несколько основных причин продажи активов девелоперами:

– Снижение доходных показателей действующих объектов (уход арендаторов, снижение арендной ставки) и невозможность соразмерного снижения операционных расходов приводит к тому, что теку-

щая операционная прибыль не обеспечивает возврат вложенных средств. – Девелопер развивался до кризиса за счет краткосрочных займов, после изменения условий банками кредитование стало недоступным (повышенные ставки, ужесточение требований к заемщику). Перекредитоваться вновь не выгодно. В совокупности со снижением прогнозиру-

емого доходного потока проект становится инвестиционно непривлекательным или даже убыточным. – У девелопера есть жесткие обязательства по объекту (ряду объектов) (например, перед банком или городом), которые он не может пролонгировать. Чтобы их исполнить, при недостатке финансирования он вынужден продать эти или другие имеющиеся объекты.

обзор

Холодное лето коммерции

Любовь Андреева

С начала нынешнего года объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость значительно сократился.

Доходность на падающем рынке

По данным Гильдии управляющих и девелоперов, инвестиции снизились до уровня 2004 года, падение по сравнению с уровнем 2008 года более чем в два раза. Эксперты говорят, что на глобальном мировом рынке такое падение было в 2008 году, когда годовой мировой объем инвестиций в недвижимость сократился на 59%. Тем не менее, российский рынок до сих пор демонстрирует большую доходность вложений по сравнению с рынками Европы и Северной Америки: 12-14% годовых (наряду с Украиной, Индией, Вьетнамом, Бразилией) против 5-8% в Европе. Но политические и экономические риски в России настолько велики, что иностранные инвесторы занимают пока выжидательную позицию.

Июльские заморозки

Компания Bridge Consulting провела исследования строительства коммерческой недвижимости Петербурга. Аналитики пришли к выводу, что в настоящий момент на рынке коммерческой недвижимости Петербурга заморожено 78% строящихся объектов. Количество проектов, строительство которых останавливается, ежемесячно увеличивается. Специалисты уверены, что главная причина остано-

вки проектов – резкое падение спроса на объекты коммерческой недвижимости и отсутствие доступных застройщикам механизмов привлечения средств. По данным Bridge Consulting, кредитные средства сегодня практически недоступны для девелоперов. 20-25% годовых – это откровенно невыгодно для застройщиков. А количество компаний, способных пройти необходимые для кредитования процедуры, сократилось за год в 9-10 раз.

Почем офисы для народа?

Исследования ГУД показывают, что в июне падение доходов на офисном рынке Петербурга продолжалось, ставки аренды упали в среднем на 2,5% в рублях (4,2% в долларах), цены продаж – на 5,7% в рублях (7,4% в долларах). Цены продажи офисов, которые до настоящего времени снижались наименьшими

темпами, в июне упали наиболее сильно. Даже в центральных районах города средняя цена продажи офисов опустилась ниже 100 тыс. рублей за 1 кв. м. Предложений по продаже офисов класса А становится все больше, на продажу выставлены бизнес-центры «Густав», «Магнус», «Оскар», «Арена-холл» и др., офисы в БЦ «Пулково Скай» класса А предлагаются по цене 103 тыс. рублей за 1 кв. м. Арендные ставки на офисы класса А составляют 760-2200 рублей за 1 кв. м в месяц (без НДС). Заполняемость бизнес-центров класса А продолжает снижаться и составляет сейчас в среднем порядка 70-75%. На освободившиеся площади найти новых арендаторов по прежним условиям практически невозможно.

Торговля живет с оборота

Эксперты ГУД говорят, что ставки и цены продаж тор-

говых помещений также продолжают падать. Это связано со снижением товарооборота. За январь–май 2009 года по сравнению с аналогичным периодом 2008 года оборот розничной торговли снизился в городе на 5,9%, оборот предприятий общественного питания уменьшился на 14,3%. Помещения под магазин или ресторан на наиболее проходных торговых улицах предлагаются сейчас по ставке от 1000 до 2000 рублей за 1 кв. м в месяц, на участках с максимальным пешеходным потоком непосредственно у метро ставки доходят до 7000 рублей за 1 кв. м в месяц. Это существенно ниже, чем до кризиса. При этом арендодатели идут на уступки: так, компания RBI при сдаче в аренду торговых помещений в новом комплексе Esfera на Невском проспекте готова брать арендную плату в виде процентов от оборота.

В ТЕМУ

КОМУ ВОЙНА, А КОМУ...

Две недели назад компания «Фаворит», возглавляемая бывшим директором «Макромира», получила от правительства 11,8 га земли на проспекте Косыгина в обмен на стадион «Турбостроитель».

На новом участке планируется строительство торгового-офисного центра. Площадь комплекса составит около 300 тыс. кв. м. По данным аналитиков,

инвестиции в проект составят порядка 500-700 млн USD. Эксперты уверены, что участок достаточно велик и подобный объект будет востребован через 5-6 лет. Кроме того, аффилированная с «Фаворитом» компания «Макромир» может потерять все свои торговые центры, находящиеся в залоге у кредиторов. В то же самое время ООО «Макромир-Финанс» сооб-

щило о том, что выплата по четвертому купону облигаций произведена не будет. В компании говорят, что в сегодняшнем сложном финансовом положении, когда подано заявление в арбитражный суд о введении процедуры наблюдения, невозможно провести выплату по купону в связи с нехваткой средств. Напомним, что ООО «Макромир» в конце марта подало в арбитражный суд заявление о введении процедуры наблюдения.

Индикаторы рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга (июнь 2009 г.)

Индикаторы	30.06.09	Изменение за июнь 2009 г.	Изменение с начала кризиса
Средняя арендная ставка на торговые помещения, USD/кв.м/мес.	32,2	-2,4%	-43,4%
Средняя арендная ставка на офисные помещения, USD/кв.м/мес.	22,6	-4,2%	-41,0%
Средняя цена продажи торговых помещений, USD/кв.м	3560	-2,7%	-36,7%
Средняя цена продажи офисных помещений, USD/кв.м	3050	-7,4%	-31,9%

ПРИМЕЧАНИЕ: Цены и ставки указаны по данным «открытого» предложения без учета скидок. Началом кризиса в расчете считается сентябрь 2008 года. По данным ГУД

дежурный по ситуации

Действовать согласно тренду

СИТУАЦИЯ В СЕКТОРАХ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К ИЮНЮ ТЕКУЩЕГО ГОДА БОЛЕЕ ИЛИ МЕНЕЕ СТАБИЛИЗИРОВАЛАСЬ. ИГРОКИ РЫНКА – КАК СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ, ТАК И АРЕНДАТОРЫ – УЛОВИЛИ ПРОИСХОДЯЩИЕ НА РЫНКЕ ТРЕНДЫ И СТАРАЮТСЯ ДЕЙСТВОВАТЬ В СООТВЕТСТВИИ С НИМИ.

О том, чего ждать нам в ближайшее время от рынка и на что надеяться, мы говорим с Людмилой Ревой, директором по развитию бизнеса Astera St. Petersburg.

– Наиболее тяжелая ситуация, на мой взгляд, сложилась к концу первого полугодия в офисной недвижимости, особенно в новых бизнес-центрах высокого класса. Эти объекты испытывают самые серьезные трудности с привлечением арендаторов, потому что кредитные средства, на которые они реализовывались, необходимо возвращать банку. Однако при гибкой арендной политике и грамотном ценообразовании заключать договоры вполне реально. Есть, к примеру, такие арендаторы, которые не упускают возможности улучшить условия, воспользовавшись сниженными ставками. Ведь действительно аренда бизнес-центров класса А сегодня близко подошла к уровню класса В. Наиболее затратная статья в данном случае – сам переезд. В складской недвижимости также налицо проблемы с заполняемостью складских комплексов. Средняя доля вакантных площадей по новым складским комплексам (введенным во втором полугодии 2008 года и 2009 году, а также находящимся на завершающих стадиях строительства) достигла критической отметки в 70 процентов. Чуть лучше ситуация с торговой недвижимостью, где рынок наиболее оживлен: активизировались торговые операторы среднего и низкого ценовых сегментов, дисконтные сети в различных категориях товаров и так далее. Эти ритейлеры активно арендуют площади как в торговых центрах (причем выбирают только топовые проекты в лучших местах со стабильно высоким покупательским потоком), так и в стрит-ритейле на главных торговых улицах Петербурга.

– Что происходит на рынке девелоперских активов? Кто и что покупает?

– Активность инвестиционных фондов и компаний, приобретающих девелоперские активы, пока не очень высока. В основном компании продолжают мониторинг предложения, рассматривают выставленные на продажу объекты и проекты. Однако уже можно говорить о сформировавшихся предпочтениях и требованиях среди инвесторов. В первую очередь, интересны уже функ-



Людмила Рева: «На изменившемся рынке можно работать, и работать успешно, – первое полугодие 2009 года это подтвердило»

ционирующие объекты (как торговые, так и офисные), заполненные арендаторами и генерирующие реальный денежный поток. Такие объекты продают девелоперы, нуждающиеся в средствах для погашения кредитов либо перераспределяющие денежные потоки на другие объекты в завершающей стадии строительства. Те, кто не испытывает острой потребности в «живых деньгах», стараются придержать свои объекты, и это логично – сегодня продажи возможны только с существенным дисконтом. Другие требования инвесторов – срок окупаемости объектов не более 5 лет, ставка доходности не ниже 15 процентов. Это значительно более жесткие требования, чем предъявлялись инвесторами до кризиса. В России не так много объектов коммерче-

ской недвижимости, которые реально могут соответствовать запросам потенциальных покупателей. Все большее распространение приобретают так называемые сделки с distressed assets – проблемными активами, находящимися в залоге у банков. У нас пока не налажена четкая схема продажи таких активов и недостаточно развита практика их предпродажной подготовки, но кризис может дать толчок к развитию этого вида сделок.

– Как в нынешних условиях чувствуют себя консалтинговые компании? – Консультанты не остались в стороне от кризиса. В условиях общего снижения спроса на объекты коммерческой недвижимости снизился и спрос на «прикладные» услуги: брокеридж, маркетинговые исследования, разработку

концепции – на этом сегодня все стараются сэкономить. Однако и здесь не случилось патовой ситуации – нужно было лишь быстро переориентироваться на работу с другим сегментом клиентов и заказчиков. Я говорю, к примеру, о тех же торговых сетях, работающих в низком ценовом сегменте, – сделки с ними идут очень хорошими темпами. Кроме того, более востребована услуга оценки недвижимости, а также экспресс-оценка, сконцентрированные на предоставлении клиенту актуальной рыночной информации в сжатые сроки. Например, так можно оценить актуальную арендную ставку на объект недвижимости в любом сегменте – отчеты о таких оценках становятся незаменимым подспорьем в переговорах

об изменении коммерческих условий аренды объекта. Причем такие экспресс-исследования востребованы как арендаторами, так и собственниками помещений.

– Сегодня вводится в эксплуатацию много новых бизнес- и торговых центров. Есть ли у собственников шанс сдать их в аренду? Что им для этого сделать?

– Главное – гибкая ценовая политика, обоснованный подход к формированию арендной ставки по объектам. Можно давать арендаторам различные льготы для смягчения условий вхождения в сделку, например, снижать размер депозитных платежей. Вообще, хочу особо подчеркнуть, что арендаторам не стоит выжидать слишком долго и надеяться на дальнейшее снижение цен. В нашей практике уже отмечены случаи повышения ставки в некоторых премиальных торговых комплексах. Важно вовремя воспользоваться ситуацией, занять ликвидное помещение по сниженной цене. Многие собственники торговых помещений соглашались сегодня на заключение договоров на условиях процента от оборота. Кроме того, практически все торговые центры готовы оплачивать работу профессиональных брокеров, и арендатору платить комиссионное вознаграждение уже не нужно.

– Что происходит с арендными ставками? Насколько критичны такие ставки для девелоперов?

– Арендные ставки зафиксировались на определенном уровне во всех сегментах, хотя незначительные колебания продолжаются. В торговых центрах ставки аренды для торговой галереи составляют около 30 000 рублей за квадратный метр в год, для якорных арендаторов – от 4000 до 15 000 рублей за квадратный метр в год, в зависимости от профиля. В стрит-ритейле на главных торговых магистралях (Невском, Большом проспекте Петроградской стороны и других) – 48 000–96 000 рублей за квадратный метр в год, в спальных районах от 18 000 до 30 000 рублей за квадратный метр в год в проходных местах. В бизнес-центрах класса А средняя ставка сегодня составляет 1300–2000 рублей за квадратный метр в месяц, в классе В – 900–1300 рублей за квадратный метр в месяц. По факту, арендаторы готовы заключать договоры аренды на офисные помещения по ставке, не превышающей 1200 рублей за квадратный метр в месяц, включая все платежи. Конечно, эти ставки существенно ниже докризисного уровня, когда арендные платежи генерировали колоссальные доходы. Но сегодня все же разумнее идти на компромиссы с арендаторами и получать хотя бы какой-то стабильный денежный поток, чем оп-

лачивать эксплуатацию простаивающих пустыми помещений.

– Возвращение спроса может обернуться ростом цен?

– Конечно, это взаимосвязанные явления. Высокий спрос и недостаток качественного предложения объектов коммерческой недвижимости спровоцировали ситуацию «перегрева» рынка, которая во многом и стала причиной тех обстоятельств, в которых мы оказались сегодня. Однако сейчас расстановка сил на рынке изменилась. Объем предложения существенно увеличился, по некоторым сегментам он даже превышает спрос. Благодаря этому рынок переориентировался в сторону арендатора, покупателя, клиента. Сегодня интерес клиента – решающий фактор в заключении сделки. Торговым операторам важно получать прибыль в своих торговых точках, даже в топовых местах, арендовать помещения только ради имиджа уже никто не будет. Офисным арендаторам важно грамотно управлять издержками на ведение бизнеса, в том числе арендной платой, и переплачивать за престижное размещение тоже неактуально. Эти факторы будут сдерживать рост цен даже тогда, когда рынок встанет на путь восстановления, а это произойдет не раньше чем через 3–5 лет. Разумеется, незначительный рост по отдельным объектам будет – такие примеры мы уже зафиксировали. Но это рост весьма незначительный, не более 10 процентов, и он присущ только премиальным объектам недвижимости, в основном – торговой.

– На какой вариант развития событий рассчитываете вы как консультант и руководитель?

– Сейчас уже почти никто не руководствуется оптимистичными концепциями прогнозов развития ситуации, которые появились в начале года. Эти концепции предполагали наиболее тяжелую ситуацию в 2009 году, а затем – плавную стабилизацию и постепенное восстановление рынка. Сегодня однозначного ответа на вопрос, когда будет достигнуто дно рынка, по-прежнему нет. Экономическая ситуация зависит от массы факторов, и она может еще не раз подвергнуться изменениям даже в текущем году. Однако эти изменения не будут носить радикальный характер, и пока можно с уверенностью сказать, что нужно учиться работать и зарабатывать в текущих реалиях рынка, так как в среднесрочной перспективе существенного улучшения не будет. Вернутся ли докризисные показатели рынка вообще – вопрос, остающийся пока без ответа. Но на изменившемся рынке можно работать, и работать успешно, – первое полугодие 2009 года это подтвердило.

инициатива

Союз расставил приоритеты

Союз строительных объединений и организаций, входящий в региональную рабочую группу по проблемам долевого строительства при правительстве Санкт-Петербурга, от лица строительного сообщества выступил с рядом инициатив по реализации перехода строительных компаний региона к обязательному исполнению положений закона 214-ФЗ.

Одним из важнейших направлений проводимой Союзом работы является управление процессом перехода отрасли на саморегулирование в регионах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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, избавление строительного рынка от недобросовестных участников.

Однако представители строительного сообщества выражают озабоченность появлением на рынке строительства большого количества некоммерческих партнерств, создаваемых лицами или организациями, не присоединившимися к Меморандуму, не имеющими отношения к строительству. Велика вероятность непредсказуемого исчезновения таких организаций, что будет способствовать появлению не только обманутых дольщиков, но и обманутых строителей. 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. Строительные компании, являющиеся членами Союза строительных объединений и организаций, приняли решение о создании некоммерческого партнерства (НП) «Строители Петербурга», с последующим внесением созданного НП в государственный реестр саморегулируемых организаций. Некоммерческие партнерства также созданы и зарегистрированы строительными компаниями, входящими в другие общественные строительные объединения, крупнейшими из которых являются:

- Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»;
- Санкт-Петербургский Союз строительных компаний;
- Союз строительных организаций Ленинградской области.

Предполагается, что в ближайшее время на рассмотрение Президиума ССОО будет вынесен вопрос о принятии единых требований для вступления в эти организации – обязательной работе компании-претендента в рамках 214-ФЗ.

Другой инициативой, способствующей процессу перехода на 214-й закон, станет создание Региональной комиссии по контролю качества строительномонтажных работ и строительных материалов. Данная структура была образована в мае 2009 года на основании постановления прошедшего в декабре прошлого года VI Съезда строителей для рассмотре-

ния и принятия решений по результатам общественного контроля качества, проводимого членами ССОО на объектах госзаказа. Главной целью комиссии является помощь в повышении качества строительной продукции на объектах госзаказа и предоставление заказчиком строительной продукции по результатам общественно-контроля качества строительно-монтажных работ, собранной силами профильных профессиональных объединений, входящих в Союз. Среди других направлений деятельности комиссии – разработка и рассмотрение нормативных документов, связанных с техническим регулированием и системой контроля качества, мониторинг ценообразования и новых технологий, инноваций в области строительства. По словам секретаря комиссии – начальника методического отдела Коми-



тета по строительству Игоря Шикалова, инициатива создания данной структуры является важным шагом на пути к построению системы социальной ответственности бизнеса, необходимость которой подчеркивается Президентом и Правительством России. Кроме того, данная система позволит не только решить вопрос безопасности строительства при введении системы саморегулирования, но и, в перспективе, может оказать позитивное воздействие на процесс государственного заказа Санкт-Петербурга. В рамках проведения Союзом открытой информационной политики будет создан открытый интернет-портал, посвященный вопросам работы по 214-му закону. Информация на нем будет размещаться не только для объединений, ассоциаций, строительных компаний и профильных комитетов, но и для граждан. Работа интернет-портала будет оказывать содействие в организации работы строительной отрасли Санкт-Петербурга в рамках ФЗ № 214, осуществлении общественного контроля строительного рынка региона, предоставлении необходимой объективной информации инвесторам и дольщикам и, в конечном итоге, развитию инвестиционной привлекательности города. Запуск портала намечен на конец 2009 года.

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

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

СОДЕРЖАНИЕ
Раздел 1 (официальный): информация об отраслевых исполнительных органах строительного комплекса, материалы о деятельности ССОО и партнеров.
Раздел 2 (тематический): информация о ведущих инвестиционно-строительных компаниях (по сферам деятельности).

Приглашаем разместить информацию о деятельности возглавляемой Вами организации в информационном справочнике «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга - 2010»
По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам **571-31-12, 336-45-54**,
E-mail: pr@stroysoyuz.ru

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ **День Строителя 2009**
6 августа, 17:00
Приглашаем организации строительного комплекса подавать заявки на пригласительные билеты на праздничный вечер в Ледовом Дворце

Телефоны: 570-30-63, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

ситуация

Лесной вопрос



Евгений Иванов

На прошлой неделе губернатор Ленинградской области обратился в правительство Санкт-Петербурга с предложением предоставить официальную информацию о затратах бюджета города на содержание пригородных лесопарковых территорий.

Валерий Сердюков обозначил свою позицию достаточно жестко: «Ни одного рубля с бюджета Петербурга на эти лесные участки не было получено – ни на содержание, ни на охрану!» Такое развитие получила история с «лесным заявлением» Валентины Матвиенко. Губернатор Петербурга выразила надежду, что Госдума примет поправки в федеральное законодательство, которые позволят передать управление лесопарковой зоной вокруг города в ведение петербургских или федеральных властей. Г-жа Матвиенко отмечает, что пригород-

ная зеленая зона находится на территории Ленинградской области, а уход за ней осуществляют предприятия, которые финансирует город. Петербургские власти поддержал глава Минприроды России Юрий Трутнев, отметивший, что при решении подобного вопроса с Москвой и Московской областью зеленая зона была передана в ведение федерального центра.

По мнению властей 47-го субъекта федерации, область выполняет все необходимые функции по сохранению лесного фонда и не ведет никаких строительных работ на прилегающих к Северной столице территориях.

По словам губернатора Сердюкова, с момента передачи в 2007 году пригородных лесопарковых зон в ведение Ленобласти на данных территориях полностью прекращены разработки полезных ископаемых, а объем лесозаготовок сокращен в 50 раз (с 50 000 до 1000 куб. м). Жилищное и промышленное строительство в пригородной лесопарковой зоне не ведется, за ис-

ключением возведения объектов для государственных нужд, таких как строительство Северо-Европейского газопровода, Балтийской трубопроводной системы, автомобильных дорог и линий электропередач. Сердюков заявил, что в ближайшее время правительство Ленинградской области рассмотрит возможность создания рекреационной зоны из «зеленого пояса» Петербурга. «Для нас зеленая зона Санкт-Петербурга тоже важна. Сейчас там достаточно много незаконной добычи песка, который мог идти и на строительство КАД. Нужно решать вопросы и по утилизации отходов – строительный мусор на несанкционированные свалки во Всеволожский район привозится из города», – отметил губернатор области.

В сложившейся ситуации разумно было бы тесное сотрудничество двух регионов по управлению лесопарковой зоной вокруг города. Пресс-служба администрации области сообщила на прошлой неделе о том, что «правительство Ленинградской области всегда готово к конструктивному диалогу с властями Петербурга». В то время как из города не поступало обращений о необходимости совместной работы в пригородных лесопарковых территориях и о наличии проблемы как таковой. Она, по мнению губернатора Ленинградской области, «надуманная».

«



ЦИТАТА

Валерий Сердюков, губернатор Ленобласти:

– Есть ли такая необходимость? Мне непонятен этот вопрос, который прозвучал в адрес министра Трутнева, потому что этот вопрос правительством Петербурга с правительством Ленинградской области не обсуждался никогда!

совещание

На партийном контроле

Евгений Иванов

В администрации Ленинградской области прошло совещание с участием членов рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков, депутатов Государственной Думы РФ, руководителей силовых структур, представителей строительных организаций и инициативных групп дольщиков.

Группа была создана в 2006 году. На тот момент в стране было около 61 тыс. обманутых дольщиков, к ноябрю 2008 года их число снизилось до 32 тысяч. Однако в последние месяцы граждан, вложивших свои деньги в строительство жилья и не получивших крышу над головой в обещанный срок, вновь стало больше – количество обманутых дольщиков по России увеличилось до 40 тыс. человек. «Многие строительные компании не могут выполнить взятые на себя обязательства, – поясняет Хинштейн. – Поэтому хоть и по объективным причинам, но пострадавших от их деятельности стало больше». В Ленинградской области рабочая группа партии

насчитала девять «проблемных» домов. Несколько лет ожидают въезда в новые квартиры несостоявшиеся жильцы домов в Кировске, Отрадном, Всеволожске, Тосно и поселке им. Тельмана. Власти считают, что причиной этому стал в том числе и экономический кризис – сложно найти инвесторов для завершения строек. Проекты были остановлены по разным причинам еще в 2005-2006 годах. К примеру, в городе Тосно, Кировске и Отрадном обманутые дольщики появились, когда прекратила строительство фирма «Социальная инициатива». Как заявил в ходе совещания вице-губернатор Николай Пасяда, в Ленобласти образована рабочая группа, координирующая интересы в сфере защиты прав дольщиков и вкладчиков, подобная группа создана фракцией «Единой России» в Законодательном собрании Ленобласти. «Нигде, кроме договоров с дольщиками, не прописаны сроки сдачи дома», – отметил председатель областного комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Виталий Григоренко. В связи с этим власти не могут контролировать обещанные буду-

щим жильцам сроки сдачи объектов. «Это определенная правовая коллизия между 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и гражданским договором. Сейчас в Госдуму внесен и уже принят в первом чтении законопроект, по которому в отношениях с дольщиками будет применяться лишь 214-ФЗ», – заявил Александр Хинштейн. Еще одна проблема – подключение к источникам энерго- и водоснабжения. «Вопрос двух субъектов – водопотребление и водовведение – особенно остро стоит во Всеволожском районе. К примеру, в Колтушах по этой причине не вводятся в эксплуатацию дома. Сейчас дольщиками совместно с нами этот вопрос решается в суде», – заявил Виталий Григоренко. Г-н Хинштейн отметил, что проблема с подключением к электроэнергетики отнюдь не нова, с ней сталкиваются практически во многих регионах страны. По итогам совещания, как и можно было прогнозировать, радикальных мер не предложено. Депутат Хинштейн рекомендовал соответствующим структурам разобраться в определенных проблемах с каждым домом, где есть обманутые дольщики.

новости

ПРОЩАНИЕ С ДОМОМ НА ШОССЕ

Чтобы «замкнуть» кольцевую автодорогу вокруг Петербурга, осталось проложить 32 км магистрали. 27 км завершающего участка проходит по территории Ленинградской области.

Стройка на последних участках практически остановилась из-за двух домов на Волхонском шоссе. Один из них относится к Петербургу, и его готовят к сносу. Второй – дом 108 по Волхонскому шоссе – числится на балансе Ленинградской области. Может быть, поэтому на карте строительства КАД это здание в свое время не было отмечено, и жильцам предложили заняться приватизацией квартиры, когда стройка почти уперлась в стены дома. Областные власти планируют расселить дом 108 осенью. КУГИ областного правительства обещает, что к 1 августа регион оформит в собственность оставшиеся доли в квартирах дома. После этого с жителями будут подписаны договоры социального найма, а доли Ленобласти будут выставлены на торги. Расселять жильцов будет Городской центр расселения. В доме 108 на Волхонском шоссе 12 квартир, в восьми из них живут люди.

«ГОРОДОК ДЕТСКОЙ НАДЕЖДЫ» РАСТЕТ И ШИРИТСЯ

В Гатчинском районе Ленобласти планируют строительство второй очереди коттеджного поселка для семей, принявших на воспитание детей-сирот.

Глава администрации Гатчинского муниципального района Александр Худилайнен сообщил: «Проект второй очереди «Городка детской надежды» предусматривает строительство еще десяти коттеджей на две семьи, а также спортивного комплекса». В июне открыта первая очередь городка – десять домов на две семьи общей площадью по 331 кв. м. Проект реализовал благотворительный фонд «Надежда» в рамках договора о сотрудничестве с правительством области и областным комитетом общего и профессионального образования.

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС «Лучшая строительная организация Ленинградской области в 2008 году»

Подведение итогов и награждение победителей конкурса будет проводиться в рамках празднования Дня строителя 6 августа 2009 года в Доме Культуры города Тосно

Конкурс проводится на основании постановления губернатора Ленинградской области от 14 июля 2005 года №141-пг.

Официальный деловой партнер: Деловые партнеры: **ROCKWOOL** НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

Информационные партнеры: **СТЕНДЕР**, **Стройка** ГРУППА ГАЗЕТ, **Сток-Петербург** FM 91.5 MHz, **СТРОЙМАРКЕТ**

технологии и материалы



новости компаний



Трубная металлургическая компания сообщает об успешном проведении пневматических испытаний прямошовных труб большого диаметра производства Волжского трубного завода на опытном полигоне компании «Газпром» в городе Копейске Челябинской области. Испытаны новые трубы диаметром 1420 мм, толщиной стенки 23 мм класса прочности X80. Из опытных труб была сварена экспериментальная плеть, на которой под давлением 13 МПа (133 ат) оценивали сопротивление труб протяженному вязкому разрушению. В испытаниях принимали участие специалисты Газпрома, ТМК, ВТЗ, РосНИТИ, ВНИИГАЗа, «Газнадзора». В соответствии с принятым критерием результаты эксперимента признаны успешными. Результатом испытаний прямошовных труб 1420x23 мм категории прочности X80 станет рекомендация постоянно действующей комиссии Газпрома по новым видам трубной продукции для строительства и эксплуатации магистральных газопроводов на рабочее давление 11,8 МПа (120 ат). Испытания проведены в рамках реализации программы научно-технического сотрудничества Газпрома и ТМК, основной целью которого является координация усилий в освоении новых видов трубной продукции.

«Телекоммуникации» – тема приложения «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник»

Кризис стимулирует изыскивать внутренние резервы. О преимуществах, которые можно получить благодаря внедрению современных аппаратно-программных систем учета рабочего времени, читайте в рубрике «Дисциплина».

Одним из наиболее перспективных направлений расширения возможностей и удешевления голосовой связи считается использование IP сетей для подключения к услугам IP Centrex и передачи голосового трафика по IP. Об этом читайте в рубрике «Связь».

Первый этап обеспечения безопасности объекта – обнаружение угрозы. О современных системах видеонаблюдения, которые успешно справляются с данной задачей, можно узнать из рубрики «Охрана».

Кроме этого, новостям компаний и рынка телекоммуникационных услуг будет посвящена рубрика «Короткой строкой».

Приглашаем вас к обсуждению заявленных тем. Страницы нашей газеты всегда открыты для ваших профессиональных комментариев. Пишите: melnikov@stroypress.ru



критерии

Стальной характер

Основными достоинствами стальных конструкций по сравнению с конструкциями из других материалов считаются надежность, легкость, непроницаемость, индустриальность, а также простота технического перевооружения, ремонта и реконструкции.

Андрей Мельников
(по данным УК «ОЗМ»)

При использовании стальных конструкций в строительстве необходимо учитывать все особенности этого материала.

Слабые характеристики

Надежность стальных конструкций обеспечивается их физическими характеристиками, которые соответствуют упругим или упругопластическим изотропным материалам. Для них сформулированы и обоснованы основные положения сопротивления материалов, теории упругости и строительной механики. Поэтому поведение конструкции в зависимости от изменения характера и величины нагрузок вполне прогнозируемо. Сталь имеет однородную мелкозернистую структуру с одинаковыми свойствами по всем направлениям, напряжения связаны с деформациями линейной зависимостью в большом диапазоне, а при некотором значении напряжений может быть реализована идеальная пластичность в виде площадки текучести. Все это соответствует гипотезам и допущениям, взятым за основу при разработке теоретических предпосылок расчета, поэтому расчет, построенный на таких предпосылках, в полной мере соответствует действительной работе стальных конструкций. Из всех изготавливаемых в настоящее время несущих конструкций металлические считаются самыми легкими. Как известно, за показатель легкости принимают отношение плотности материала к его прочности. Наименьшее значение этот показатель имеет для алюминиевых сплавов, далее по возрастанию идут сталь, дерево, бетон среднего класса прочности. Любая конструкция испытывает на себе воздействие как бы двух нагрузок: полезной, для которой она за проектирована, и собственного веса. Например, несущая способность железобетонной плиты размером 3x6 м равна в среднем 4-4,5 кН/кв.м, из них



Фото: Владимир Тилес

до 1,3-1,5 кН/кв.м (около 30%) приходится на собственный вес плиты. Стальная панель такого же размера, изготовленная из профилированного настила и швеллеров, при той же несущей способности будет иметь долю собственного веса 0,45-0,50 кг/кв.м, что составляет около 10% от общей нагрузки, то есть ее КПД выше. Помимо этого, металлы обладают не только большой прочностью, но и высокой плотностью, что обеспечивает их непроницаемость для газов и жидкостей. Именно этим качеством должны обладать резервуары, газгольдеры, трубопроводы, различные сосуды и аппараты. Так как стальные конструкции изготавливают на заводах, оснащенных специальным оборудованием, а монтаж производят с использованием высокопроизводительной техники, то тяжелый ручной труд сокращается до минимума. Высокую ремонтнопригодность стальных конструкций (восстановление, укрепление, техническое перевооружение и реконструкция) обеспечивают эффективные сварочные технологии. Стоит отметить и потенциально безотходную «жизнь» металла, так как изъ-

ятые из эксплуатации конструкции могут переплавляться и снова использоваться в народном хозяйстве.

Комментарий

Роман Яковлев, заместитель генерального директора ООО «ТПК»:
– При выполнении строительных работ нулевого цикла не обойтись без применения изделий металлопроката. Использование металлических шпунтов эффективно для устройства ограждений котлованов и траншей, при строительстве гидротехнических сооружений, путепроводов, эстакад. Металлические шпунтовые сваи могут иметь плоский, корытообразный, зетобразный профили, весьма широко используются шпунты типа «Ларсен». Металлический шпунт может быть использован многократно, что делает его экономически привлекательным. Погружение шпунта производится разными способами: вибропогружение, забивка и вдавливание. Благодаря этому он универсален в использовании, пусть это будет причальной стенка в порту или котлован в историческом центре города.

конструкции

ОПИРАЯСЬ НА КАРКАС

Андрей Мельников
(по данным ЗАО «ПСФ «Норвестстрой»)

Технология строительства из легких металлоконструкций из оцинкованной стали позволяет сократить расходы на материал по сравнению с черным металлом и обладает рядом преимуществ перед каркасами из дерева.

Каркасные технологии строительства с использованием легких металлических конструкций постепенно укрепляются на российском рынке.

Блеск металла

Использование строительных конструкций из легкого металла при возведении зданий и сооружений специалистами считается весьма перспективным. Среди преимуществ строительных конструкций, изготавливаемых из легкого металлического профиля, в первую очередь специалисты отмечают их малый вес. Благодаря этому фактору можно выполнять перевозку каркаса на минимальном количестве транспортных средств и отказаться от использования тяжелой грузоподъемной техники на строитель-

ной площадке. Оцинкованные профили, собранные в панели, легко переносятся и могут быть подняты на нужную высоту вручную. Еще одним важным преимуществом стальных конструкций перед деревом является то, что они гораздо менее чувствительны к влаге, поэтому их монтаж можно выполнять при любой погоде и температуре, независимо от сезона. При этом скорость сборки также исключительно высока. Например, монтаж металлокаркаса двухэтажного загородного коттеджа занимает два-три дня. Недалеко технологии строительства из легких металлоконструкций традиционно принято называть быстровозводимыми. Современ-

ные легкие металлоконструкции достаточно успешно используются для строительства коттеджей, ангаров, торговых комплексов и павильонов, а также для создания мобильных зданий и модульных зданий, то есть практически во всех основных сферах каркасного строительства.

Обеспечение точности

Дополнительный импульс для реализации потенциала технологии строительства каркасных домов из легких стальных конструкций дает внедрение новых систем и оборудования для их проектирования и производства. Подобные комплексы объединены специальными программными

обеспечением, которое позволяет оперативно и точно выполнить проектирование и расчеты при создании проекта каркасного дома. После того как проект готов, чертежи каркаса превращаются в готовые конструкции легким движением руки оператора гибочного станка. Оператору нужно лишь загрузить в станок проектные файлы, используя обычную флеш-карту. Подобный станок работает по принципу обычного принтера, то есть выполняет задание, полученное от персонального компьютера, только на выходе у него не бумага с напечатанным текстом, а металлопрофиль. Станок изготавливает и маркирует элементы

каркаса в соответствии с полученными данными, поэтому монтаж металлоконструкций осуществляется легко и быстро. Благодаря этой технологии от проектирования загородного дома до возведения каркаса из легкого металлопрофиля может пройти всего одна неделя. При стандартной застройке, когда несколько домов выполняются по одному проекту, вполне оправдан вариант, при котором производство металлопрофиля организуется прямо на строительной площадке. Для размещения соответствующего оборудования достаточно ангара длиной от 10 м, каркас для которого можно изготовить на этом же станке.

Круглый стол

Кризис толкает к инновациям

Современным строительным материалам и технологиям нелегко пробиваться на российский рынок: нормы и стандарты, не менявшиеся с 1970-х годов, отстали от технического прогресса. Новаторы рассчитывали на закон о техническом регулировании, но его внедрение затянулось.

Константин Черемных

Теперь производители стройматериалов надеются, что кризис, заставляющий застройщиков значительно тратить деньги и искать более экономичные решения, обратит их внимание на современные материалы и методы работы.

Другим стимулом, по их мнению, может стать твердая государственная позиция в вопросе использования энергосберегающих технологий, а также иных инновационных разработок. Тенденция к этому наблюдается в последнее время на уровне Правительства России.

Наталья Бурковская, редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор круглого стола: – Какие альтернативы традиционным строительным материалам сегодня востребованы на рынке?

Константин Капустин, руководитель проектного бюро ООО «Руукки Рус»: – Сегодня в России необходимо массовое строительство. На этом рынке наиболее перспективны технологии, позволяющие при сопоставимых потребительских качествах ускорить возведение зданий и одновременно сократить затраты на нулевой цикл. Финский концерн Ruukki, основной специализацией которого является металлообработка, сегодня приступил к внедрению в жилищно-домостроении металллокаркасных конструкций, традиционно применявшихся в промышленном строительстве. В консорциуме с российской компанией «Садко Девелопмент» мы осуществляем проектирование, производство и монтаж объектов. На строительной площадке, по существу, производится сборка. Преимущества – энергоэффективность, минимум сложных, трудноуправляемых процессов: можно обойтись без башенных кранов и тяжелой техники. Себестоимость нашего типового дома составляет 35 тысяч рублей за квадратный метр, включая внутреннюю отделку.

Константин Веретельников, директор филиала ОАО «Инпром» в Санкт-Петербурге: – Действительно, при сегодняшних условиях кредитования строители заинтересованы в ускорении строительства. Кроме того, для них очень важно рационально использовать площади и избавиться от до-

полнительного персонала. У нас сохранился старый стереотип: каждая организация должна сама производить все вплоть до гвоздей. На обычной строительной площадке у нас и склад металлопроката, и заготовительные участки, и многое другое. А ведь можно обойтись без этого. Наша фирма владеет сетью металлоцентров, где мы производим «полуфабрикаты». Проектировщики могут заказать у нас готовые конструкции по каталогу, разработанному совместно с НИИ железобетона. Мы просчитали экономику на одном из объектов в Ростове: на строительстве 16-этажного дома наш метод позволил сократить расходы на 23 миллиона рублей.

Наталья Бурковская: – Какие меры сейчас принимаются производителями стройматериалов для удешевления продукции?

Андрей Александров, технический директор ООО «Сланцевский арматурный завод»: – Использование традиционного железобетона можно удешевить путем снижения металлоемкости. Оптимально применение холоднодеформируемого арматурного проката, что позволяет избежать перерасхода металла. Подобная арматура с начала 1990-х годов повсеместно применяется в Европе. В рамках действующего ГОСТа на каждой тонне такой арматуры можно сэкономить 120 метров арматуры расчетным диаметром 8 миллиметров. При этом, в отличие от горячего катания, не образуется окалина, что экономит еще около 1 процента металла. Арматура В500С, которую производит наше предприятие, также является низкоуглеродистой, что улучшает свариваемость. Такие характеристики обеспечивают заинтересованность в нашей продукции не только со стороны петербургских производителей железобетонных изделий (ею пользуются ЗАО «Метробетон», ЗАО «Ленстройдеталь», ЗАО «Гатчинский ДСК», 310-й ЖБИ, ЗАО «ХосК-2»), то также и со стороны ряда компаний из Финляндии и Эстонии.

Людмила Иванова, директор по маркетингу ООО «Завод строительных биоконструкций «Армакс»: – Мы производим легкие ограждающие и теплоизолирующие конструкции для быстровозводимых объектов. Применяемые

технологии позволяют обойтись без тяжелой погрузочной техники, минимизировать нагрузку на фундамент и в то же время реализовать нестандартные и эстетически привлекательные решения. Сейчас мы ищем более экономичные уплотнители для панелей. Вместе с финскими партнерами мы разработали вентилируемый фасад, не требующий создания масштабного каркаса. Несмотря на кризис, как мы убедились, эстетичные решения остаются востребованными. Наш новый продукт – акустические панели, используемые для шумозащиты в промышленных зданиях, объектах энергетики, дорожном строительстве. Они пользуются спросом, так как зарубежные аналоги несопоставимо дороже.

Наталья Бурковская: – Сейчас на правительственном уровне уделяется особое внимание энергосберегающим технологиям. Что нового в этой сфере?

Алексей Максютенко, руководитель продаж в СЗФО ОАО «Вентиляционный завод «Лиссант»: – В Европе, где энергосбережение давно является приоритетом в строительстве, до 60 процентов частных домов возводится с применением пенополиуретановых материалов для теплоизоляции. У нас сейчас им пользуются не более 1 процента индивидуальных застройщиков. Между тем, этот материал отличается высокими теплоизолирующими свойствами: 6-сантиметровый слой по коэффициенту теплопроводности соответствует кладке в 1,5 кирпича. Материал не боится влаги, гризунов, плесени. Кроме того, он в два раза легче минеральной и каменной ваты. Снижение нагрузки на фундамент снижает требования к нему, что резко сокращает стоимость строительства.

Евгения Набокова, генеральный директор ГК «Дэмилэк»: – Материалы XXI века – это энергосберегающие материалы. Можно ожидать, что правительственные решения приведут существенные изменения на рынке. По статистике, эффективность теплоизоляции домов в России в шесть раз ниже, чем в Швеции. Наша компания внедряет экономичные напыляемые теплоизоляционные материалы на основе натуральных продуктов, соответствующие

критериям «зеленых» технологий. Наш продукт относительно дорог: наружное 2,5-сантиметровое напыление стоит 500 рублей на квадратный метр. Однако покрытие имеет гарантийный срок 50 лет, а традиционные материалы держатся лет 6-7.

Владимир Калитин, начальник отдела научно-технического развития ООО «Кнауф Пенопласт»: – Мы используем материалы из вспененного пенополистирола. Сейчас на нашем заводе в Колпино запущено производство плит Knauf Therm 5:1, характеризующихся низкими теплопроводностью (0,035 Вт/(м К)) и водопоглощением (0,1 процента). В партнерстве с НИИ промышленных зданий мы разработали стандарт по производству теплоизоляторов. Мы также рассчитываем на государственную поддержку энергосберегающих технологий. Неделю назад мы направили запрос в НИИ ПЗ о том, распространяются ли на наши технологии критерии постановления Правительства РФ об инновационных технологиях, которое предоставляет почти 50-процентную льготу по НДС. Наши материалы имеют ряд серьезных достоинств: они негорючи, химически нейтральны, срок эксплуатации покрытий достигает 20 лет.

Татьяна Иванова, генеральный директор ООО «Гидромон»: – Еще один материал XXI века – углеродные холсты Isomat. Это гибкая ткань, накладываемая под известку при необходимости укрепления ветхого здания – особенно при работах по реставрации в историческом центре. Такие материалы можно применять также для укрепления мостов и тоннелей. Они выдерживают статическую нагрузку в 235 000 мегапаскалей и нагрузку на изгиб в 3500 мегапаскалей. Другие интересные новинки: очищенный нитрат кальция производства Yara Norge (Норвегия), защищающий арматуру и повышающий качество монолита, и сверхпрочный клей для плитки австрийской Artex.

Наталья Бурковская: – С какими трудностями сталкиваются компании, внедряющие высокоэффективные и экономичные технологии?

Константин Капустин: – С предубеждением строителей. Российские клиенты

участники



настороженно относятся к стенам из металла, не догадываясь о том, что в железобетоне его не меньше, чем в металлокаркасах.

Алексей Максютенко: – Да, это одна из основных проблем. Потребителю также трудно убедить в том, что пенополиуретан безвреден для здоровья. Приходится популяризировать финский опыт: финнов не заподозришь в пренебрежении экологией. Распространению пенополиуретана на российском строительном рынке препятствует несовершенство действующих технических нормативов. У нас до сих пор в ходу СНиП и ГОСТы, разработанные 1970-х годах. Можно сказать, что в применении этого материала Россия отстала от европейских стран на 20 лет.

Андрей Александров: – Наша нормативно-сметная документация крайне отстает от технического прогресса. Мешает и бюрократия: у нас нет понятия «типовой проект», есть только «проект повторного применения». Чтобы внедрить серийный проект впервые, приходится обращаться к коммерческой экспертизе: отдельно по архитектуре, отдельно – по противопожарной безопасности. Но меньше всего готовы к применению современных технологий проектировщики. Доводы об экономии их совершенно не убеждают. Если все выше-названное обобщить одним словом, то это проблема менталитета. Это касается и заказчиков: они часто некомпетентны в строительстве. Отмечу, что ГОСТ на арматурный прокат прочностью 500 мегапаскалей

был разработан только в 2006 году, однако арматура современного класса используется далеко не всеми застройщиками. А когда я предложил использовать наш прокат одной из строительных компаний Минобороны, выигравшей жилищный тендер, они заявили, что это надо согласовывать в Москве. Я почувствовал себя чуть ли не шпионом, протаскивающим неразрешенные методы. Надеюсь, что внедрение современной холоднодеформируемой арматуры с повышенными пластическими свойствами пойдет более активно после выхода в свет нового справочника железобетонных изделий и конструкций, подготовленного НИИЖБ им. Гвоздева.

Татьяна Иванова: – Действительно, иновации продвигать очень тяжело. Впрочем, кризис сейчас оказывает и положительный эффект. Когда темпы строительства были высокими, у всех хватало прибыли, от новых технологий застройщики просто отмахивались, не учитывая издержек на простой бизнес-центра или отеля на период ремонта, который при обычных технологиях приходится делать уже через несколько лет. Сейчас поле для нашей деятельности расширилось: об экономии наконец-то задумались, да и время находится, чтобы нас выслушать. Например, наша продукция в период кризиса и общего снижения объемов строительства несколько не потеряла в спросе. Мы производим изделий не меньше, чем в 2008 году, и даже выходим на новые для себя рынки.

короткой строкой



В мае текущего года, согласно таможенной статистике (выпуск груза таможен), импорт стального плоского проката с покрытиями (включая оцинкованный) в Россию составил 43 тыс. тонн, что на 16,2% выше объемов поставок в апреле. Поставки этой продукции нарастают уже четвертый месяц подряд и в мае достигли максимальной отметки для текущего года. Вместе с тем за январь-май 2009 года импорт составил 148,6 тыс. тонн, что в 1,8 раза ниже соответствующего показателя прошлого года. В этом году почти половина поставок приходится на оцинкованный прокат казахстанского производства. Для сравнения, за 5 месяцев прошлого года эта доля составляла 37%. Почти в два раза к прошлогоднему уровню, до 12%, снизилась доля продукции, ввозимой из Китая. А вот поставки продукции из Эстонии выросли почти в два раза, и их доля, соответственно, достигла уже 9%, вместо 2,6% в прошлом году.



На Северском трубном заводе, входящем в состав Трубной металлургической компании (ТМК), начаты работы по строительству вакууматора в электроплавильном цехе. На стройплощадке ведется строительство фундамента установок вакуумирования жидкой стали, помещения для установки вакуумных насосов, а также объектов инфраструктуры. Поставка оборудования и металлоконструкций установки осуществляется швейцарской фирмой Sutsco, сообщает пресс-служба ТМК. Новое оборудование электроплавильного комплекса предприятия предназначено для уменьшения содержания в жидкой стали свободного водорода, кислорода и азота, образующихся в процессе выплавки стали, снижения концентрации неметаллических включений, что способствует повышению качества литой трубной заготовки. Установка вакуумирования камерного типа, двухпозиционная, создание вакуума обеспечивается при помощи механических насосов. Пуск установки вакуумирования жидкой стали намечен на IV квартал текущего года.



На Магнитогорском металлургическом комбинате по заказу ОАО «КАМАЗ» освоена новая марка стали S500MC. Работа по освоению новой марки стали проходила в листопрокатных цехах № 7 и № 10 ОАО «ММК» для выполнения заказа ОАО «КАМАЗ» на горячекатаный высокопрочный штрипс размерами 6x320 мм. Сталь относится к группе высокопрочных микрелегированных сталей и предназначена для производства деталей способом холодной формовки. Производится новая сталь по евро нормам DIN EN 10149-2:1995. Основная область применения новой марки стали – автомобильная промышленность, производство высокопрочных автокомпонентов, несущих конструкций кузова, элементов усиления, а также деталей, ответственных за пассивную безопасность автомобиля.



ОАО «Металл-Сервис» открыло в Новосибирске дочернее предприятие – «Сибирский завод металлоконструкций», которое сосредоточится на первичной обработке металлопродукции, изготовлении металлоконструкций и нестандартного оборудования. По данным пресс-центра мэрии Новосибирска, объем инвестиций в строительство завода составил 200 млн рублей, его производительность – до 1 тыс. тонн металлоконструкций в месяц. Как отмечается в сообщении, на заводе установлено оборудование, которое позволяет изготовить как легкие металлические конструкции, так и многотонные опоры, колонны, фермы и балки.



Грузооборот ЗАО «Нева-Металл» (Санкт-Петербург) по итогам 5 месяцев 2009 года вырос на 16% по сравнению с показателем аналогичного периода 2008 года – до 752,4 тыс. тонн. Контейнерооборот компании за тот же период вырос почти в три раза. В компании это объясняют тем, что в первой половине прошлого года фирма только начинала работу с ними, а также возросшей контейнеризацией черных металлов – по 500-700 контейнеров в месяц. Стивидорная компания ЗАО «Нева-Металл» основана в октябре 1995 года и в настоящее время входит в дивизион «Северсталь Российская Сталь». Причалы «Невы-Металл» на третьем районе Морского порта Санкт-Петербург сегодня используются для перевалки черных металлов производства ЧерМК «Северсталь», а также для работы с контейнерными грузами.

панели

Анатомия стального «бутерброда»

Из многообразия металлоконструкций, применяемых в сфере строительства зданий и сооружений, одним из наиболее распространенных и эффективных специалисты называют сэндвич-панели.

Андрей Мельников (по данным компании «Петропанель»)

Сэндвич-панели широко применяются при каркасном строительстве в качестве ограждающих стеновых и кровельных конструкций.

Простое решение

Для двухсторонней облицовки панелей могут применяться профилированная сталь (холоднокатаная оцинкованная, холоднокатаная оцинкованная с полимерным покрытием, нержавеющая, сталь с покрытием в виде гранитной крошки), а также композитные полимеры. Между облицовкой располагается теплоизоляционный материал (негорючая базальтовая минеральная вата, пенополистирол, пеноплекс). Хотя пенополистирол дешевле и прочнее минваты, однако уступает ей в огнестойкости. Пеноплекс представляет собой экструзионный вспененный полистирол, который, например, успешно используется для теплоизоляции фундаментов, полов, кровель и стен.

Все эти строительные материалы отличаются низкими коэффициентами теплопроводности. Благодаря этому в холодное время года теплотери в помещении сводятся к минимуму, а жарким летом здание защищено от перегрева. Специалисты отмечают, что по своим теплотехническим характеристикам сэндвич-панели до 15 раз эффективнее таких традиционных строительных материалов, как кирпич или бетон. Важное значение уделяется антикоррозионной защите облицовочных листов сэндвич-панелей. С этой целью используются современные полимерные по-

крытия. Так, декоративный полимер пластизол (состоит из поливинилхлорида и пластификаторов) годится как для внутреннего, так и для наружного применения. Он обладает не только коррозионной стойкостью, но и хорошей стойкостью к механическим повреждениям, имеет высокую степень формуемости, стоек к вальцовке. Полиэстер (PE) – относительно недорогой материал, подходящий для любой климатической зоны. Предназначен в основном для внутреннего применения (толщина покрытия – 25 мкм). Также стоек к механическим воздействиям при хорошей формуемости. Теплостойкость – около +120 °С. Само покрытие может быть как матовым, так и глянцевым. Покрытие на основе полиуретана «Пурал» (Pural) отличается шелковистой матовой поверхностью и поэтому предназначено в основном для наружного применения. Обладает высокой степенью формуемости, коррозионной стойкостью, выдерживает большие перепады температур, стоек к солнечному излучению, обладает хорошей химической устойчивостью. Для особо ответственного наружного применения рекомендуется полидифторид (PVDF), так как он обладает высокими антикоррозионными свойствами в сочетании с «представительским» внешним видом.

Аппетитные плюсы

Среди достоинств использования сэндвич-панелей можно выделить малые сроки возведения объектов: например, темпы строительства 1 кв. м стены почти в 80 раз выше, чем из кирпича. Ввиду легкости конструкций нагрузка на

Структурная схема листовой стали с полимерным покрытием



- ПОЛИМЕРНОЕ ПОКРЫТИЕ
- ГРУНТОВКА
- АНТИКОРРОЗИОННОЕ ПОКРЫТИЕ
- ЦИНКОВОЕ ПОКРЫТИЕ
- СТАЛЬНЫЙ ЛИСТ 0,5-0,6 мм
- ЦИНКОВОЕ ПОКРЫТИЕ
- АНТИКОРРОЗИОННОЕ ПОКРЫТИЕ
- ГРУНТОВКА
- ЗАЩИТНЫЙ ЛАК

фундамент по сравнению с нагрузкой при применении бетона или кирпича уменьшается более чем в 100 раз.

Высокое качество поверхности панелей избавляет от дополнительных затрат на выполнение наружных и внутренних отделочных работ. Транспортные расходы на строительство 1 кв. м стены в 50 раз меньше, чем при использовании кирпича или железобетона. Высокие эксплуатационные характеристики зданий и сооружений из сэндвич-панелей во многом зависят также от качества соединительных замков. Благодаря им обеспечивается прочность соединения конструкции, защита утеплителя от проникновения паров влаги, устраняются «мостики холода».

кровля

ПОД СЕНЬЮ МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦЫ

Андрей Мельников (по данным ООО «Завод мобильных зданий»)

При монтаже быстровозводимых модульных зданий из металлоконструкций особое внимание рекомендуется уделять качеству кровельных систем. От этого во многом зависит температурно-влажностный режим в помещениях.

В кровельных системах мелочей не бывает – все составляющие должны эффективно работать на защиту от влаги, холода и механических воздействий. Сейчас на рынке можно выделить ряд наиболее часто применяемых кровельных материалов и конструкций крыши модульных зданий. В принципе стропильная система может выполняться как по традиционной технологии из деревянного бруса с обрешеткой, так

и металлической сборно-разборной. Хотя металлическая сборно-разборная стропильная система приблизительно в три-четыре раза дороже стропил из деревянного бруса, но имеет такие важные преимущества, как возможность оперативной сборки-разборки и, конечно, долговечность. Поэтому на модульных зданиях, предназначенных для длительного капитального использования, целесообразно применять стропила из металлопрофиля. В основном модульные здания с помещениями значительных площадей рекомендуется оснащать скатной кровлей, которая обеспечивает более длительный срок эксплуатации. Из всех покрытий для скатных кровель, предлагаемых на рынке, в конструкциях модульных зданий предпочтительнее использовать материалы на основе стального оцинкованного листа с по-

лимерным покрытием. Подобные материалы отличаются легкостью, удобны для монтажа, имеют красивый внешний вид и обладают высокой долговечностью. Сейчас производителями налажен выпуск кровельных листов самого различного профиля. Традиционной популярностью у потребителей пользуется металлочерепица. Она обладает «цивильным» внешним видом, мало чем отличаемым от натуральной черепицы, но при этом существенно доступнее по цене. При полезной ширине листов от 1000 до 1100 мм, приличной длине листов (на заказ до 8000 мм), материал весьма удобен в работе. Кровельный лист изготавливается холодной прокаткой, металлочерепица получается в результате последующей операции штамповки. Кровельный лист и металлочерепица производятся из холоднокатаного оцинкованного стального листа. Сейчас на российском рынке представлена продукция как

отечественных производителей (ОАО «Новолипецкий металлургический комбинат», ОАО «Магнитогорский металлургический комбинат», ОАО «Северсталь» и т. д.), так и зарубежных компаний: Ruukki (Финляндия), Corus (Великобритания), Arcelor (Германия). На производстве стальной оцинкованный лист покрывается фосфатным антикоррозионным слоем. После этого наносится грунтовка, обратная сторона листов покрывается защитным лаком, а наружная сторона – цветным защитным полимерным покрытием, с разными потребительскими свойствами, например, полиэстер или пластизол или ПВДФ или «Призма». Таким образом, в общем виде структура стального оцинкованного листа с полимерным покрытием включает в себя полимерное покрытие (полиэстер, пластизол, «Призма», ПВДФ), слой грунтовки, специальное антикоррозионное покрытие, цинковое покрытие min 275 г/м, стальной лист и защитный лак с обратной стороны. Кроме того, важно соблюдение технологии, которая предусматривает укладку под внутренней поверхностью кровли специальных гидроизоляционных прокладок, препятствующих попаданию конденсата на перекрытия крыши.

Технические характеристики полимерных покрытий

Покрытие	Полиэстер	Пластизол	«Призма»	ПВДФ
Поверхность	Гладкая	Тиснение	Гладкая	Гладкая
Толщина покрытия, мкм	25	200	50	27
Толщина грунтовки, мкм	5-8	5-8	5-8	5-8
Толщина слоя защитного лака с обратной стороны, мк	12-15	12-15	12-15	12-15
Максимальная температура эксплуатации, °С	120	60-80	120	120
Минимальная температура обработки, °С	-10	+10	-15	-10



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

представляет программу праздника

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2009

4 августа на стадионе "Петровский"
Финал Спартакиады "За труд и долголетие"

6 августа **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**

Праздничный вечер, посвященный Дню строителя

Планируются выступления Губернатора Санкт-Петербурга, представителей Правительства города и почетных гостей

На концерте выступят звезды российской эстрады: театр Александра Пескова, группа "Белый Орел", Максим Леонидов, Татьяна Буланова, Елена Ваенга

Дополнительная информация по тел.: 336-45-54, 571-31-12

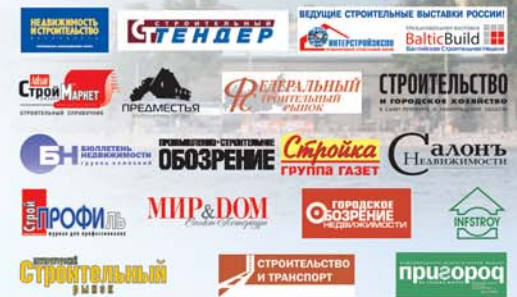
Праздник проводится при поддержке:



Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



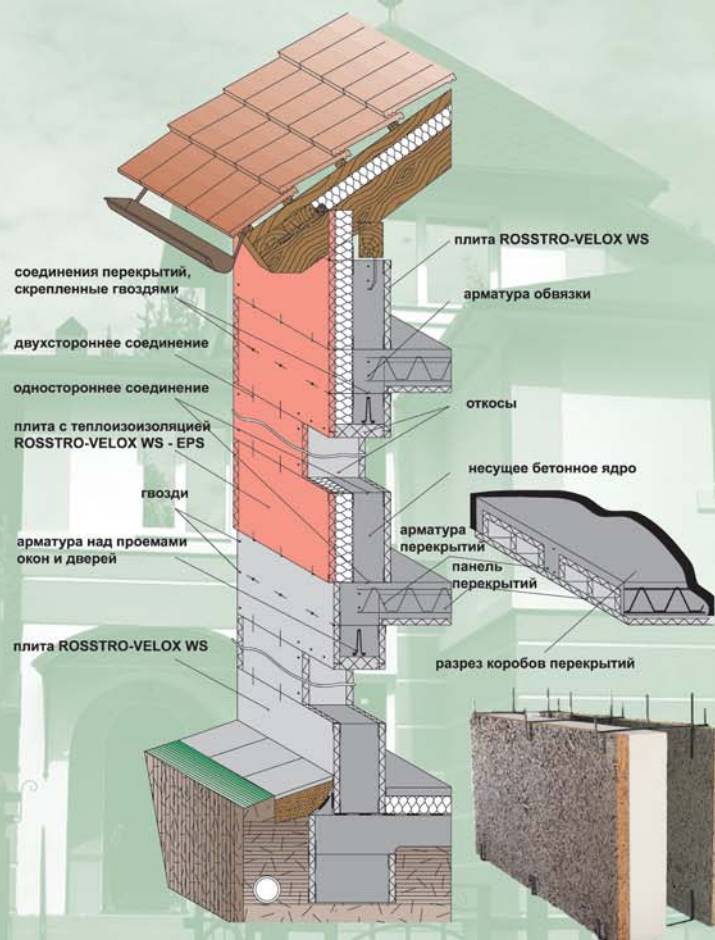
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА «РОССТРО»

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.**



ЗАО «ХосК-2»

С 1997 года ЗАО «ХосК-2» занимается строительством кирпичных и кирпично-монолитных зданий и сооружений, являясь заказчиком-застройщиком и генеральным подрядчиком как на своих объектах, так и на объектах других строительных организаций. За 12 лет работы в Санкт-Петербурге в разных районах города компанией построено и сдано в эксплуатацию более десяти красивых, комфортабельных и современных жилых комплексов.

в Санкт-Петербурге

КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

г. Сестрорецк, ул. Токарева, 6
 Северный пр., 73
 Искровский пр., 22
 Большеохтинский пр., 9
 пер. Ногина, 4
 Ленинский пр./пр. Кузнецова
 Дунайский пр., 39/83
 Рыбацкий пр., 15
 Шлиссельбургский пр., 11
 Шлиссельбургский пр., 13
 г. Пушкин, ул. Арх. Данини, 1/19



www.hosk2.spb.ru

Офис и отдел продаж ЗАО «ХосК-2»:

Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., 13 (м. «Рыбацкое»)

Тел. (812) 700-66-81, (812) 700-66-90

Факс (812) 700-66-89, e-mail: hosk2@mail.ru