



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№39 (379) 5 октября 2009 года

издается с 2002 года

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

НАПОМИНАЕТ:
ДО ОТМЕНЫ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

88
ОСТАЛОСЬ ДНЕЙ

570-30-63, 336-45-54

СОБЫТИЯ СТР. 4

Подписано Соглашение о сотрудничестве между Санкт-Петербургом и ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад».



ТРЕНД ЗАДАН

БИЗНЕС СТР. 8

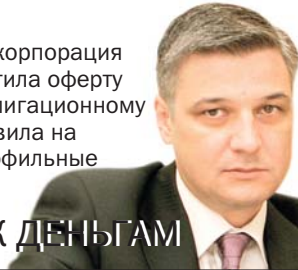
«Балтийская жемчужина» – один из девелоперов, чьи объекты продолжают строиться, несмотря на экономический спад.



Я ВЕРЮ В ПЕТЕРБУРГ

БИЗНЕС СТР. 9

Строительная корпорация «Эллис» выплатила оферту по второму облигационному займу и выставила на продажу непрофильные активы.



ДЕНЬГИ К ДЕНЬГАМ



СРО НП «Союзпетрострой-Проект»
(№ СРО-П-012-06072009 в государственном реестре)

продолжает прием компаний и выдачу допусков на все виды работ по подготовке проектной документации

www.spbplan.ru
Справки по тел. (812) 275-46-69

НАШИ ОРГАНИЗАЦИИ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ ВСЕ ВИДЫ ПРОЕКТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОСОБО ОПАСНЫЕ, ТЕХНИЧЕСКИ СЛОЖНЫЕ И УНИКАЛЬНЫЕ

НП «Объединение подземных строителей»
www.metrotunnel.ru
info@metro-tunnel.ru
Тел. (812) 702-78-77
Факс: (812) 369-44-61

НП «ОПС-ПРОЕКТ»
www.proekttunnel.ru
info@proekttunnel.ru
Тел. (812) 369-77-89
Факс: (812) 369-44-61

Проектирование и строительство подземных сооружений: метростроение, тоннелестроение, микротоннелирование, бурение

Проектирование и строительство промышленных и гражданских объектов

Россия, 196105, Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 47, пом. 31Н, литера А

От теории к практике

Депутаты хотят внести изменения в основополагающие законы строительной отрасли «О долевом участии граждан в строительстве многоквартирных домов» и СРО. Так, все сделки с привлечением средств от частных лиц должны регулироваться 214-ФЗ, а те, кто попытается обойти его при помощи юридических хитростей, будут оштрафованы на 1 миллион рублей за каждую сделку.

(Продолжение на стр. 3.) →

Первая ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

1. Подготовка и сопровождение согласования проектов планировки и проектов межевания территорий от 2,5 млн рублей
2. Подготовка и согласование проектной и рабочей документации на строительство.
3. Осуществление функций заказчика при реализации инвестиционно-строительных проектов.
4. Управление развитием крупных территорий (квартальная застройка). Редевелопмент производственных территорий.

Рассмотрим возможность приобретения/софинансирования инвестиционных проектов развития коммерческой и жилой недвижимости в Санкт-Петербурге

СПб, наб. реки Фонтанки, 59. Тел.: 961-50-08, 332-87-60
E-mail: info@1ec.spb.ru

ПАРИТЕМ ГРУПП

191028, Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 24, лит. А
Тел.: (812) 404-06-53, 404-06-54; факс (812) 404-06-55
E-mail: office@paritet-group.com www.paritet-group.com

СЛОЖНОСТИ С РАЗРАБОТКОЙ И СОГЛАСОВАНИЕМ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ?

**Не теряйте больше времени!
Обратитесь к профессионалам!
Мы поможем вам!**

- Разработка проектов планировки территории
- Обеспечение процедуры согласования и утверждения проектов планировки территории «под ключ»
- Доработка проектов планировки территории и их согласование на любых стадиях

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



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей



Руководителям и специалистам строительных организаций

**17 - 18 НОЯБРЯ в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ состоится
VI НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО СМЕТНОМУ ДЕЛУ**

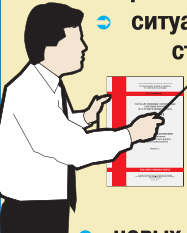
**О СОСТОЯНИИ ВОПРОСОВ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Конференция организована
Союзом инженеров-сметчиков,
Ассоциацией строителей России
при поддержке КЦЦС и РЦЦС СПб.



На конференции будут рассмотрены вопросы:

- ⇒ состояния системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве на современном этапе;
- ⇒ ситуации с ценами на рынке недвижимости и промышленности стройматериалов;
- ⇒ создания и функционирование саморегулируемых организаций в строительстве и профессиональной сертификации инженеров-сметчиков;
- ⇒ практики разработки расценок на новые технологии в строительстве с примерами;
- ⇒ новых разработок сметных нормативов на ремонтно-строительные работы, эксплуатацию и содержание зданий и сооружений;
- ⇒ практические вопросы расчета и обоснования сметных документов на строительство, ремонт, монтаж и пусконаладку, размера средств на оплату труда и расходов, связанных с подвижным и разъездным характером работ.



В конце каждого дня предусмотрено проведение круглых столов и ответов на вопросы.

Стоимость участия в работе конференции одного человека – 8550 руб.

(в стоимость входит раздаточный материал и комплексные обеды на период работы конференции)

Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

Место проведения: Санкт-Петербург, Литейный пр., 20 (Дом офицеров ЛенВО)

По вопросам участия в работе конференции Вы можете обратиться
в Союз инженеров-сметчиков:

Санкт-Петербург: (812) 326-2270, 326-2271, 326-2272, 325-5604

Подробности на сайте WWW.KCCS.RU E-mail: sales@kccs.ru



Проектный институт «Севзапінжтехнологія»

ВЫПОЛНЯЕТ

- проекты планировки и межевания территорий
- проекты комплексного освоения территорий от стадии «проект планировки и межевания» до стадии «рабочая документация» на строительство улиц и дорог, инженерных сетей, зданий и сооружений
- подготовку документации по объемно-пространственному решению застройки, включая 3D версию.

СПб, пр. Юрия Гагарина, 20, корп. 1

Тел. 378-61-39; факс 379-04-82; e-mail: cenker@szit.ru

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

продаем

диаметр от 4 до 10 мм

сварные

кладочные

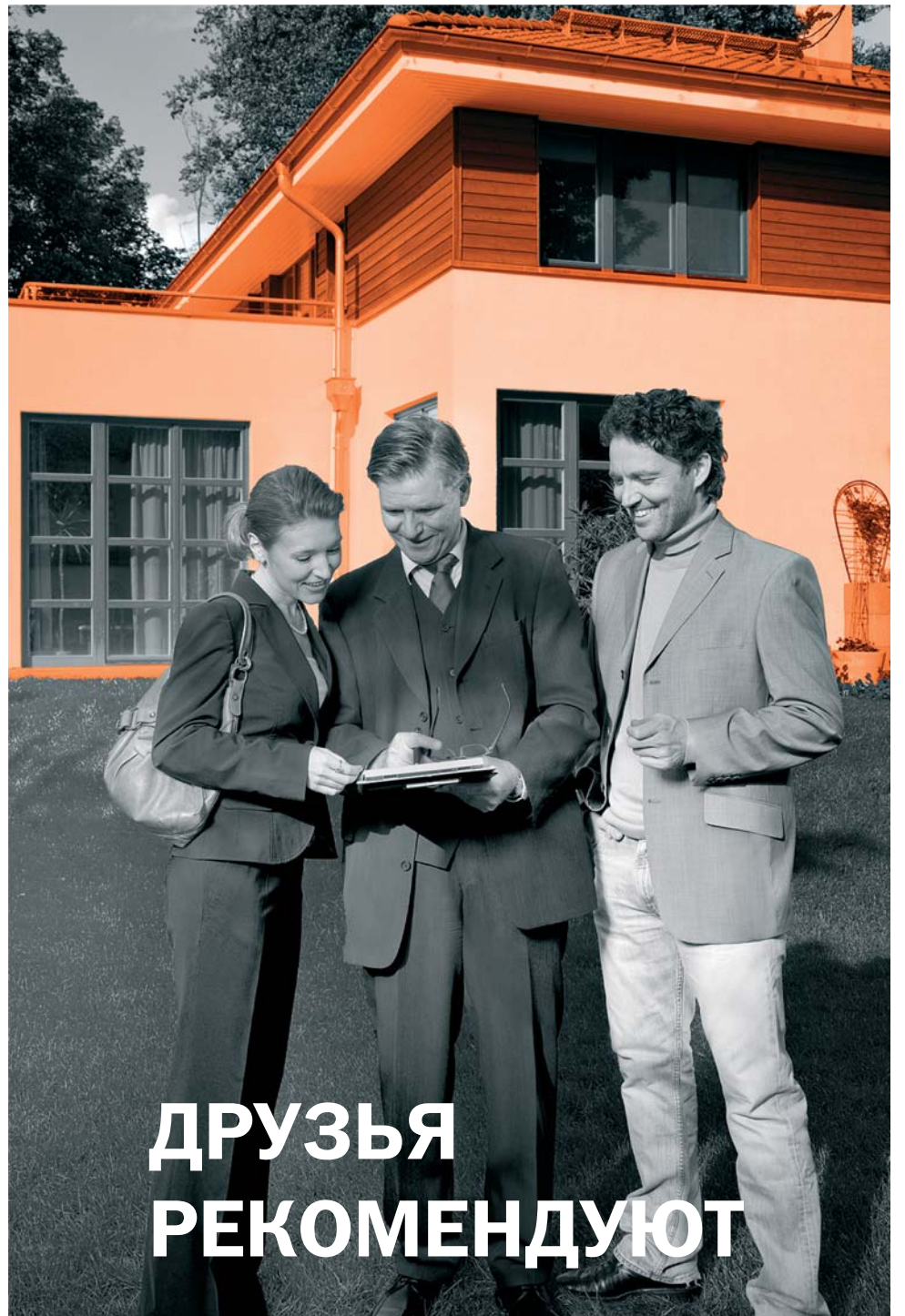
АСА

арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 412-95-07, 412-95-87

**ДРУЗЬЯ
РЕКОМЕНДУЮТ****СТРАХОВАНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ**

В программе страхования недвижимости «Комфорт» Вы сами выбираете риски и суммы, на которые хотите застраховаться:

-  «Комфорт-дача»
-  «Комфорт-коттедж»
-  «Комфорт-город»

Узнайте подробнее:

8 (812) 326-13-06

8 (800) 200-01-01 *

* звонки бесплатно по всей территории России

www.soglasie.ru



Реклама. ООО «Страховая Компания «Согласие»
Лицензии С №1307 77, П №1307 77 ФССН Минфина РФ.

конгресс

От теории к практике

Наталья Бурковская,
Михаил Журавлев

На Петербургском жилищном конгрессе, куда съехались специалисты рынка недвижимости, представители федеральных и региональных органов государственной власти, крупнейшие профессиональные строительные объединения и организации, банкиры, страховщики, риэлторы и специализированные СМИ, не только обсудили проблемы отрасли, но и предложили способы их решения.

От «Единой России» к единым правилам

О других важнейших новаторских законопроектах, инициируемых партией «Единая Россия», рассказал депутат Государственной Думы Александр Коган. Так, будет изменен закон о банкротстве в части, касающейся компаний, которые привлекают средства граждан.

Одним из таких направлений было определено малоэтажное строительство. «Глобальным» назвал Александр Коган готовый ко второму чтению законопроект, призванный коренным образом изменить подход к малоэтажной застройке. Суть его – в активизации кооперативного движения, создания системы кооперативов, представляющих собой некоммерческое объединение граждан при участии государства. Предусматривается ввести и ныне отсутствующее в законодательстве понятие управления территорией малоэтажной застройки, и упрощенный порядок выделения земли, и различные формы государственной поддержки, чтобы граждане могли на собственные средства строить себе жилье, не опасаясь мошеннических схем.

АИЖК удалось добиться снижения процентной ставки по кредитам от 10,5 до 12% годовых. Такие кредиты начали предоставлять партнеры АИЖК, работающие по государственному ипотечному стандарту. Об этом на жилищном конгрессе рассказал заместитель гендиректора агентства Андрей Семенюк.

С учетом того, что средняя ставка ипотечного кредита составляет сегодня 18-20% годовых, новая ставка по кредитам АИЖК более чем комфортная, считает он. По мнению г-на Семенюка, потенциальные заемщики готовы сегодня брать ипотеку под 15% годовых.

Кроме того, в следующем году АИЖК планирует заняться земельной ипотекой и разрабатывает методику оценки рисков в рамках взаимодействия АИЖК, банков и строительных компаний. После ее утверждения любая кредитная организация сможет работать с агентством по проектам финансирования строок.



Саморегулирование должно совершенствоваться

«Процесс образования СРО пошел не в ту сторону: на рынке стали плодиться мелкие объединения, куда входят всего три-четыре компании, – говорит начальник департамента аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин. – Очевидно, что такие организации будут действовать в своих собственных интересах, а не на благо рынка».

По словам Сергея Максимова, декана факультета региональной экономики и управления Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета, компания может состоять во многих СРО и работать при этом без допуска. «К тому же, в мире много примеров, когда лицензирование сосуществует с саморегулированием», – уточняет эксперт.

Поправки в «несовершенное», по мнению Александра Когана, законодательство о саморегулируемых организациях должны установить особый порядок отбора и условия членства для компаний, занятых малоэтажным строительством. По его словам, в случае сохранения действующих норм «в малоэтажном строительстве будет на корню убит весь малый и средний бизнес, доля которого в этом секторе – 90 процентов». Александр Коган высказал категорическое неприятие запрета на строительство жилого дома собственными силами семьи его владельца. «Именно по этой причине строительно-монтажные работы в сфере индивидуального жилищного строительства и блокированных домов были выведены из поля регулирования закона о саморегулируемых строительных организациях. Предполагается вернуть компании сектора малоэтажного строительства в систему СРО, установив для них более простые и ло-

гальные критерии вступления и условия членства», – сказал депутат. Его поддерживает и Лев Каплан, директор «Союзпестрострой»: «Если не давать допуски на малоэтажную застройку до трех этажей, то как строить школы, детские сады, гипермаркеты?»

Елена Хазова, председатель исполнительного комитета Ассоциации «Северо-Запад», отметила: «СНИП уходят, и теперь каждая СРО будет придумывать свои нормативы, что в дальнейшем может стать очень большой проблемой». Эксперт предлагает профессионалам централизованно разработать нормы и правила и предоставить их СРО.

Аренда и другие

На пленарном заседании конгресса Сергей Зимин говорил, что необходимо развивать доверительное управление земельными участками. «В настоящее время земля под проекты выделяется на правах аренды, при этом государство вводит ряд обременений для бизнеса, которые законодательно противоречат самому понятию аренды», – уточняет эксперт. При доверительном же управлении государство поможет накладывать на компании дополнительные обременения. Например, в Петербурге существует закон о доверительном управлении, и хотя он не лишен недостатков, но, тем не менее, закон работает. Однако этот опыт необходимо переносить в целом на Россию.

Наконец-то сдвинуть с мертвой точки буксующую, по словам Александра Когана, коммунальную реформу, привлечь в отрасль частные инвестиции призван закон о концессиях в сфере ЖКХ. Очень важными назвал депутат грядущие изменения механизма переселения граждан из ветхого или аварийного жилья.

ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 4

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Если банки принимают решение о выдаче кредита, то здесь уже, как говорится, мин нет.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 4

21 млрд рублей –

сумма кредитов, выданных банком «ВТБ Северо-Запад» строителям.

ОПРОС НОМЕРА



Как вы охарактеризуете работу конгресса? Какие вопросы активнее всего обсуждались?

Анвар Шамузафаров, вице-президент Российского союза строителей:

– Я считаю, что недопустимо взваливать на СРО всю национальную систему технического регулирования. Раньше за каждым ГОСТом или СНИП стоял труд коллективов специализированных институтов. Законодателям необходимо придерживаться предельно взвешенного подхода при рассмотрении полномочий СРО.

Сергей Максимов, декан факультета региональной экономики и управления Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета:

– Радует, что нынешний конгресс обошелся без траурных речей и самовосхваления. Специалисты поговорили по делу. Много критики прозвучало в адрес властей федерального и местного уровня, а это говорит о зрелости мероприятия.

Григорий Полтораки, президент-элект Российской гильдии риэлторов, глава агентства недвижимости «Бест-Недвижимость»:

– У меня самое благоприятное впечатление от конгресса. Особенно радует, что это не сухое лекционное мероприятие, а живое общение. Здесь были широко представлены регионы и обсуждались весьма острые вопросы.

Елена Хазова, председатель исполнительного комитета Ассоциации «Северо-Запад»:

– На конгрессе удалось поднять очень важные вопросы. Например, проблема финансирования строительной отрасли. В первую очередь нужно снизить ставку рефинансирования и маржу банков. Государство идет по этому пути, но, к сожалению, не в сторону строителей.

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

– С момента начала кризиса самое важное для отрасли – это восстановить доверие. У покупателей не хватает денег – и, как результат, на 50 процентов упал ввод жилья. Если государство не будет стимулировать потребителя, то к 2012-2013 году мы получим огромный дефицит. Сегодня много замороженных объектов, а спрос – он никуда не девается.



Строитель года

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



Золотой гвоздь

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)



официальный интернет-ресурс

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

Шеф-редактор:

Наталья Бурковская
Тел. +7 (812) 380-15-81
e-mail: burkovskaya@stroypress.ru

Выпускающий редактор:

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

Над номером работали:

Ирина Барчук, Марина Голокова, Андрей Мельников, Марина Крылова, Марианна Рахман, Инна Лушина, Михаил Журавлев, Дмитрий Кирман, Владимир Тилес, Николай Малышев, Наталья Удалова.

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

Учредитель и издатель:

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ №2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

Генеральный директор:

Дмитрий Боголюбов
e-mail: bogolubov@stroypress.ru

Директор издательства:

Алексей Удовиченко
e-mail: director@stroypress.ru

Коммерческий директор:

Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

PR-отдел:

Татьяна Погалова
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.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева, Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и государственных учреждениях, в районных администрациях и деловых 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 № 25.60

Подписано в печать 02.10.2009 в 16.00



судебное дело

ДЕНЬГИ МАРИИНКИ-2

Марина Голокова

Заказчик строительства второй сцены Мариинского театра – ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (ФГУ «СЗД») – столкнулся с очередными финансовыми проблемами. Требования Федеральной службы финансово-бюджетного надзора эффективно расходовать бюджетные средства, выделенные на реализацию проекта, довели дирекцию до суда.

Летом этого года Росфиннадзор провел проверку расходования бюджетных средств, по результатам которой вынес предписание заказчику строительства второй сцены Мариинского театра об устранении выявленных нарушений и недопущении их в будущем. Однако, как отмечают в Росфиннадзоре, ФГУ «СЗД», не согласившись с требованиями, подало иск в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Процесс рассмотрения иска ФГУ «СЗД» к Росфиннадзору начался 1 октября этого года. Обе стороны представили в суд экспертизы проведенных строительных работ с точки зрения качества и количества. При первом же рассмотрении представленных документов суд обнаружил полное несоответствие выводов экспертиз, проведенных по заказу ФГУ «СЗД» и Росфиннадзора. При таких обстоятельствах арбитражный процесс может отрицательно отразиться на сроках реализации проекта, завершение которого федеральные власти планируют до конца 2011 года.

Арбитражный суд отсоветовал обеим сторонам проводить дополнительные экспертизы, порекомендовав вместо этого оставить для рассмотрения исключительно те вопросы, по которым нет никаких разногласий.

По информации Росфиннадзора, в ходе рассмотрения дела суд искал требования федеральной службы, отметив, что Росфиннадзор требует с ФГУ «СЗД» вернуть в государственный бюджет более 835 млн рублей, потраченных на строительные работы. Как отмечают в Росфиннадзоре, служба не требует с ФГУ «СЗД» возврата денег в бюджет государства, а лишь предписывает соблюдать все установленные нормы и сроки реализации проекта. Федеральная служба подала в суд апелляционную жалобу, которая должна быть рассмотрена в течение недели. Следующее заседание суда назначено на 29 октября этого года.

Цена проекта по-прежнему остается в рамках изначально утвержденной сметной стоимости – 9,535 млрд рублей. По информации ФГУ «СЗД», за 5 лет работы над проектом было потрачено уже 7,65 млрд рублей.

короткой строкой

В конце сентября первый полный навигационный сезон завершил петербургский морской пассажирский порт «Морской фасад». В течение первого туристического сезона новый порт принял более 245 тыс. пассажиров. Как ожидается, уже в 2010 году ежедневный поток туристов составит около 3,5 тыс. человек, а после полной реализации проекта в разгар сезона достигнет 12 тыс. человек в день (около 1,5 млн туристов в год). В течение 2010 года планируется построить еще два причала и один терминал. «Таким образом, к концу 2010 года мы надеемся полностью завершить строительство порта, который к навигации 2011 года будет функционировать в полную силу», – заявил Шавкат Кары-Ниязов.

тенденции

Тренд задан

Вслед за Сбербанком соглашение о проектном финансировании в сфере жилищного строительства подписал банк «ВТБ Северо-Запад».

Наталья Бурковская

Губернатор рассчитывает, что два ведущих банка помогут строителям возвести к концу года обещанный миллион квадратных метров жилья.

Вслед за Сбербанком соглашение о проектном финансировании в сфере жилищного строительства подписал банк «ВТБ Северо-Запад». Губернатор рассчитывает, что два ведущих банка помогут строителям возвести к концу года обещанный миллион квадратных метров жилья.

Губернатор отметила, что соглашение о проектном финансировании, направленное на поддержку строительной отрасли Петербурга – это еще один шаг вперед в «антикризисной» политике города. Программа помогает строителям наладить финансирование объектов. Город предоставляет земельные участки для нового строительства и берет ответственность за социальную инфраструктуру, приобретает жилье в домах, строящихся в рамках проектного кредитования. А банк «ВТБ Северо-Запад», в свою очередь, получает право участвовать в реализации городских целевых программ по строительству жилья.

Для строительной компании участие в проектном кредитовании – это свое-



Документ подписали губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко и председатель правления ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» Дмитрий Олюнин

го рода «знак качества», показатель ее состоятельности, конкурентоспособности и добросовестности. «Если банки принимают решение о выдаче кредита, то здесь уже, как говорится, мин нет», – уверена г-жа Матвиенко. Представляя банкам свои проекты, строители должны обязательно соблюдать федеральный закон о долевом строительстве, вовремя оформлять все права на земельный участок, включая разрешение на строительство. Контролировать работу застройщиков будет Комитет по строительству. Губернатор выразила уверенность в том, что в ближайшее время к программе проектного финансирования присоединятся и другие петербургские банки.

«Ни для кого не секрет, что после начала кризиса большинство банков, да и мы тоже перешли на выдачу краткосрочных кредитов – сроком до 1 года. Понятно, что этот срок не позволяет нормально строить. Поэтому мы сейчас готовы выдавать среднесрочные кредиты от 1,5 до 3 лет, которые позволяют покрыть строительный цикл», – заявил председатель правления ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» Дмитрий Олюнин. По его словам, сегодня кредитный портфель ВТБ в строительной отрасли составляет 21 млрд рублей. Среди крупных заемщиков банка – Группа ЛСР (7 млрд рублей), Гатчинский ССК, «Строительный трест».

проблема

ДОМА ДОСТРОЯТ К ДЕКАБРЮ

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов провел совещание с инициативными группами дольщиков.

На встрече обсуждались вопросы завершения строительства жилых домов на Ленской улице, 19 и на улице Кржижановского, участок 1, севернее улицы Латышских Стрелков. Жилой дом на Ленской улице достроен, но не сдан в эксплуатацию в связи с невыполнением застройщиком – ООО «Трансстрой» – инвестиционных обязательств. На объекте создано ТСЖ «Новая Ржевка», которому было предложено взять на себя функции по оформлению всей необходимой докумен-

тации для ввода жилого дома в эксплуатацию. Для подготовки проекта постановления о завершении строительства силами ТСЖ «Новая Ржевка» необходимо подготовить документы по формированию земельного участка, на котором расположен жилой объект. На совещании профильным комитетам, ответственным за проведение данной процедуры, поставлена задача – оказывать максимальное содействие ТСЖ. А для инициативной группы установлены сроки подачи документов. Власти надеются, что взаимодействие дольщиков и профильных комитетов обеспечит ввод жилого дома в эксплуатацию в короткие сроки.

Совещание по завершению строительства жилого комплекса в Невском районе состоялось прямо на строительной площадке. Кроме руководителей компании-застройщика и генподрядных организаций на встречу прибыл представитель исполнительной власти города Москвы Дмитрий Коробов, заместитель руководителя Департамента городского строительства Москвы, начальник управления выполнения межрегиональных программ. Его участие объясняется тем, что застройщик данного объекта ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад» работает в рамках Соглашения о сотрудничестве между Санкт-Петербургом и Москвой. На совещании обсуждалась ситуация, связанная с достройкой четырех корпусов 31, 32, 33, 34. По предложению вице-губер-

натора Романа Филимонова, участники совещания рассмотрели состояние дел по каждому корпусу. Были обозначены ответственные лица и сроки завершения всех видов работ. По заверениям руководителей генподрядных компаний, крайний срок завершения работ по достройке жилых домов – конец декабря этого года. Также будет выполнен подготовительный этап по благоустройству территории для обеспечения доступа к жилым домам. Озеленение территории переносится на май следующего года. Работа застройщика будет начинаться под особым контролем городской администрации. Следующее совещание, на котором генподрядчики будут отчитываться о выполнении озвученного графика работ, состоится уже через две недели.

В рамках XI ПЕТЕРБУРГСКОГО МЕЖДУНАРОДНОГО ЛЕСНОГО ФОРУМА

6-я Международная специализированная выставка

ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Технологии, оборудование, конструкции и материалы, средства для защиты

6-9 октября 2009

Санкт-Петербург, Ленэкспо, В.О., Большой пр., 103

Официальный информационный партнер

Спонсоры конференции
«Производство древесных плит»

Информационный партнер

Оргкомитет: Выставочное объединение

пригорок

Siempelkamp

DIEFFENBACHER

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Тел./факс: +7 (812) 320 96 84, 320 96 94

E-mail: wood@restec.ru

www.restec.ru/woodbuild

РЕСЭК

ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ

14 октября 2009 года

Круглый стол
Рынок нерудных материалов. Кто обеспечивает спрос?СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Для участия в круглом столе приглашаются руководители и специалисты компаний, занимающихся добычей ресурсов – песок, щебень и т. п. – и производители нерудных материалов.
Внимание: участие бесплатно!

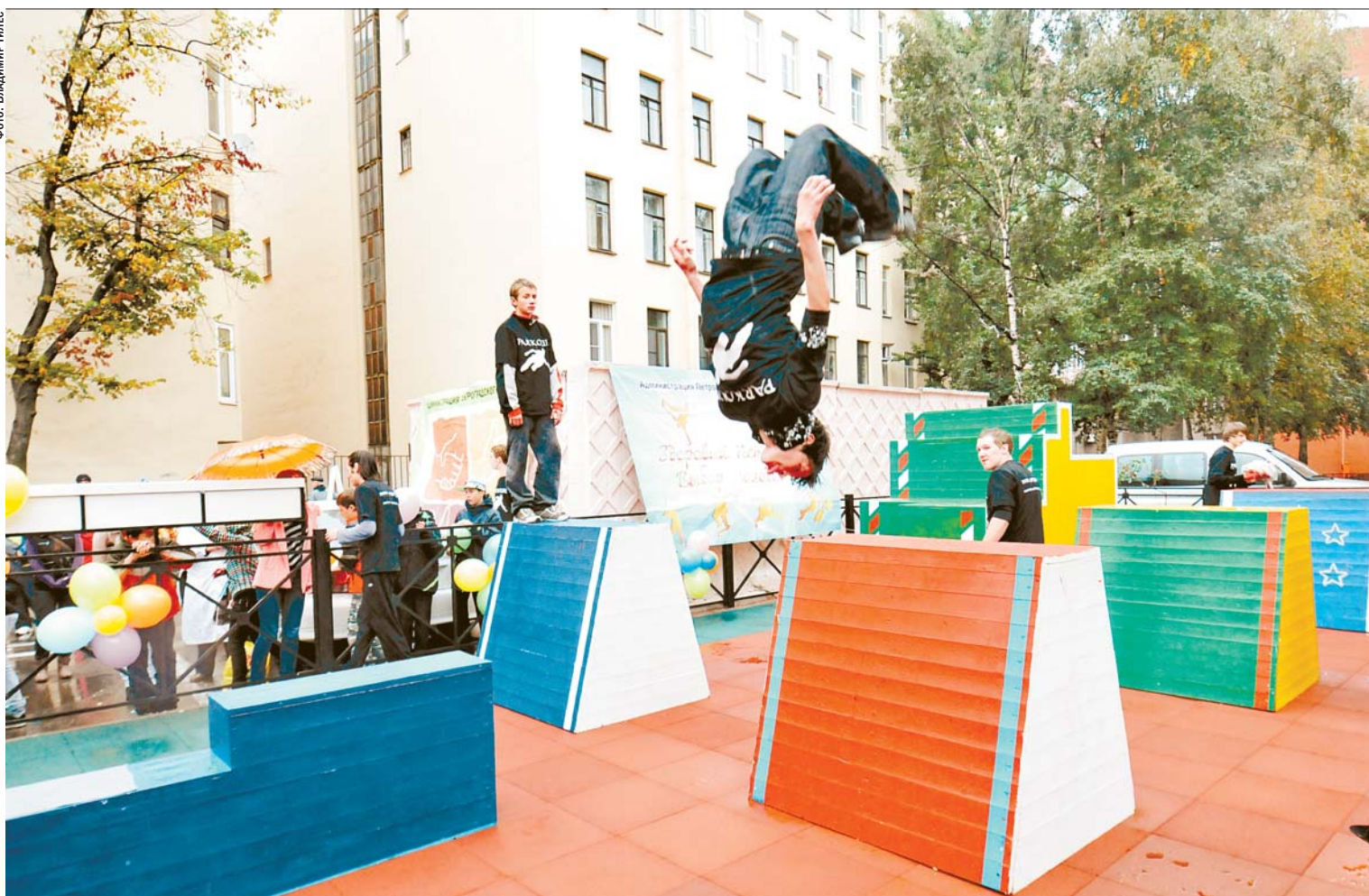
Дата проведения: 14 октября 2009 года
Время проведения: с 12.00 до 14.00
Место проведения: информационный центр «СТРОЙ-ПРЕСС», Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, б/ц «Радуга», 3-й этаж.

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Отчетный материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» 19 октября и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо» – www.asninfo.ru

Внимание! Аккредитация обязательна!
Для участия в круглом столе необходимо отправить электронное письмо по адресу pr@stroypress.ru с указанием названия компании, ФИО, должности участника, контактного телефона.
PR-отдел: телефон 380-15-81 (82)

Основные темы обсуждения:

- Производство, поставка и потребление нерудных материалов.
- Проблемы рынка. Конкуренция.
- Цены на нерудные материалы: снижение или рост?



В ПЕТЕРБУРГЕ ОТКРЫТА ПЕРВАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ПЛОЩАДКА ДЛЯ ПАРКУРА ВО ДВОРЕ ДОМА 15 ПО КРОНВЕРСКОЙ УЛИЦЕ. ОДНАКО О СВОБОДЕ ДВИЖЕНИЯ В ОГРАНИЧЕННОМ ПРОСТРАНСТВЕ УЖЕ ИДУТ СПОРЫ.

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

СТР. 10

страхование

По какому принципу строителям выбирать страховые компании? Как борются с дискредитацией сами страховщики?



➔ КТО ЗАСТРАХУЕТ РИСКИ?

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

СТР. 21

коммерческая недвижимость

Оказывается, понятия «экологичность» и «экономичность» не противоречат друг другу. Бизнесмены рассуждают об инвестиционной привлекательности экостандартов.



➔ GREEN DEVELOPMENT

↑ Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко подписала закон об административных правонарушениях в жилищной сфере. За проведение шумных ремонтных работ в несогласованное с ТСЖ, ЖСК или управляющей организацией время на жильцов будет наложен штраф в размере от 1 тыс. до 3 тыс. рублей, на должностных лиц – от 5 тыс. до 10 тыс. рублей, на юридических лиц – от 10 тыс. до 30 тыс. рублей. Данное положение должно быть внесено в устав ТСЖ, ЖСК или в договор с управляющей организацией.

↑ X5 Retail Group подала ходатайство в ФАС России на приобретение розничной сети «Патэрсон». Размер пакета, который хотела бы приобрести X5, не уточняется. У ведомства есть 30 дней на рассмотрение заявки, а при предоставлении дополнительных документов рассмотрение может продлиться до 60 дней. Под управлением компании находится 1164 магазина, включая 900 дискаунтеров, 211 супермаркетов и 53 гипермаркета, площадью 935,8 тыс. кв. м.

↑ Дмитрий Медведев утвердил состав межведомственной рабочей группы по нацпроекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» при Совете по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. Об этом сообщает пресс-служба Кремля. Группу возглавит министр регионального развития Виктор Басаргин, его заместителями станут президент ЗАО «Интеко» Елена Батурина, замминистра регионального развития Сергей Круглик и директор департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ Александр Мишарин. В прошлом году власти потратили на финансирование нацпроекта «Доступное жилье» 90,5 млрд рублей.

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

РАССМОТРИМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
под строительство многоквартирного жилья

дома
ручной
работы

motorin@stroytrest.spb.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

331-2041

SetiCity
DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

ПРИОБРЕТЁМ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ,
а также земельные участки (от 3000 кв. м) и инвестиционные проекты
в Санкт-Петербурге и пригородах (до 30 км)
(предпочтительны объекты с разрешением на строительство)

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА
ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА

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

Лицензия Д 835060 от 09.04.2007г. ГС-2-781-02-27-0-7810212380-017855-1

персона

Владимир Антонов: государственный девелопер

В том, что позиции государства в девелопменте усиливаются, нет ничего плохого. Так происходит во всем мире. В последнее время эта тенденция получила широкое распространение в крупных мегаполисах России, в том числе и в Санкт-Петербурге.

Беседовал Алексей Несвицкий

При Комитете по строительству началось работу государственное унитарное предприятие «УКС Реставрация», которое готово взять на себя решение социальных задач и содействовать развитию строительной отрасли города. Сегодняшнее наше интервью – с руководителем ГУП Владимиром Антоновым.

– Каковы цели и задачи ГУП, которое вы возглавили?

– В развитии строительной отрасли был достаточно длинный период, когда функции государства были сведены к надзорным и разрешительным. Исходя из этого формировались ресурсы органов власти и их кругозор. Ответственность власти со временем усиливается, ресурсы, предоставленные ей, качественно улучшаются. Все это, наложенное на фон кризисного времени, обуславливает объективную необходимость переосмыслить роль государства в девелопменте, усилить ее. На данный момент времени главная цель ГУП будет заключаться в помощи строительной отрасли максимально быстро и эффективно преодолеть кризисные явления, стать эффективным и работоспособным механизмом. Причем сделать это необходимо безболезненно для дольщиков.

– Какие шаги будут предприняты в этом направлении?

– У ГУП можно выделить три направления деятельности. Во-первых, завершение проблемных объектов, строительство которых по тем или иным причинам остановилось. В практике города есть механизм закрепления прав на завершение строительства домов за вновь созданными объединениями дольщиков. Теми же законодательными актами за комитетом закреплены обязанности контролировать процесс достройки проблемных объектов. Соответственно, в структуре Комитета по строительству функции сопровождения строительства будут выполнять наше ГУП. Это в первую очередь касается тех объектов, проблемы которых носят острый характер, сопряжены с очевидным нарушением прав дольщиков.

Вторая функция ГУП – предупреждение подобных ситуаций, работа с застройщиками, финансовое положение которых не идеально, но которые идут на контакт и выражают готовность прилагать все усилия, чтобы выполнить свои обязательства перед дольщиками, отдавая таким обязательствам приоритет. Мы таким застройщикам готовы помогать, осуществлять весь комплекс работ по сопровождению их проектов. Основная цель, которая перед нами стоит, – не решить проблему конкретной строительной компании, а сделать так, чтобы у людей, которые вовлечены в процесс строительства в качестве участников долевого строительства, не было проблем с реализацией своих прав.

Третья функция, сопряженная с первыми двумя, – возобновление проектного кредитования. Ведь с началом кризиса строительные компании получили реальный разрыв в банковском кредитовании. Комитет, видя эту проблему, понимая важность ее решения, заключил соглашение со Сбербанком о проектном финансировании, ведутся переговоры с другими банками,

в частности, с ВТБ 24. Реализация этих соглашений ложится на нас. Мы будем выступать активными посредниками в работе между застройщиками и банками, занимаясь непосредственно организацией проектного кредитования.

Для этого ГУП приглашает к сотрудничеству застройщиков, чтобы они предоставляли сведения о своих проектах, делали это добросовестно с точки зрения объема и качества информации. В дальнейшем будет создана база данных таких проектов, ГУП будет оценивать их, анализировать и уже с неким пулом предложений выходить на банковское сообщество. Нам кажется, что такой механизм для банков привлекателен, поскольку они получают от ГУП гарантии качества кредитруемых проектов. А для населения, ради которого все и делается, наличие бренда комитета – то есть власти – и бренда серьезного банка, который подойдет к вопросу комплексно, разработает и предложит серьезные ипотечные программы, – это двойная гарантия надежности.

Спрос на жилье сохраняется, поэтому строительство как вид хозяйственной деятельности по-прежнему рентабельно. Кредитование этого вида деятельности, следовательно, способно не только решать социальные задачи, но и быть полноценным коммерческим проектом. Вопрос только в том, чтобы придать процессу взаимодействия банковского сообщества и строительной отрасли качественный импульс.

Кроме банков мы будем работать с Агентством ипотечного жилищного кредитования, деятельность которого направлена на обеспечение жильем льготных категорий граждан. В рамках достигнутых договоренностей мы будем готовить информацию, которую агентство будет учитывать при аккредитации проектов для своих программ. Положительный итог аккредитации откроет застройщику путь к бюджетным средствам.

– Как будет работать механизм проектного кредитования? Что нужно сделать застройщикам, чтобы принять участие в этом процессе?

– Застройщик должен представить в комитет исчерпывающий объем информации о проекте. Далее ГУП проведет оценку проекта по трем направлениям: финансово-экономическое состояние самого застройщика; технико-экономические показатели проекта, его состоятельность с коммерческой точки зрения; оценка состояния разрешительной документации и соответствие ее требованиям банка.

Соответственно, результаты этой оценки рассмотрят на рабочей группе, и по ним будут даваться рекомендации банку принять ту или иную заявку к рассмотрению. Независимо от реакции конкретного банка, качественный проект попадет в пул проектов, которые ГУП будет держать в поле зрения, и информация о нем будет распространяться через прессу, Интернет, заинтересованных пользователей. Это пойдет на пользу продажам и увеличит шанс, что проект найдет своего кредитора. Такова роль ГУП на старте проекта. В дальнейшем мы готовы взять на себя функции полноценного сопровождения проекта: подтверждать целевое использование денежных средств, предоставляемых по кредиту, осуществлять строительный контроль, технический надзор, работать с органами

власти, компаниями и структурами, осуществляющими инженерное обеспечение объекта. Все это направлено на минимизацию рисков банка. То есть наше участие не ограничивается начальной фазой – подачей заявки и принятием решения в банке по кредитованию компании, а распространяется на весь жизненный цикл проекта – вплоть до передачи квартир дольщикам и решения вопросов с инженерными ведомствами, поскольку для застройщика это сейчас очень серьезная проблема.

– Какие объекты будут достраиваться в ближайшее время?

– Комитет принимал активное участие в судьбе объекта в Пушкине, на улице Архитектора Данини. Сейчас права на объект закреплены за ЖСК. Наша цель сегодня состоит в том, чтобы в соответствии с распоряжением правительства Санкт-Петербурга сопровождать проект на всех этапах его реализации: участвовать в определении параметров проектирования, помогать в получении заключения экспертизы на проект, выбирать генерального подрядчика и выстраивать работу с ним, принимать участие в градостроительном обосновании проектных решений. Одним словом, осуществлять весь комплекс девелоперских услуг в рамках социальной задачи.

– Можно ли назвать структуру, которую вы возглавляете, государственным девелопером?

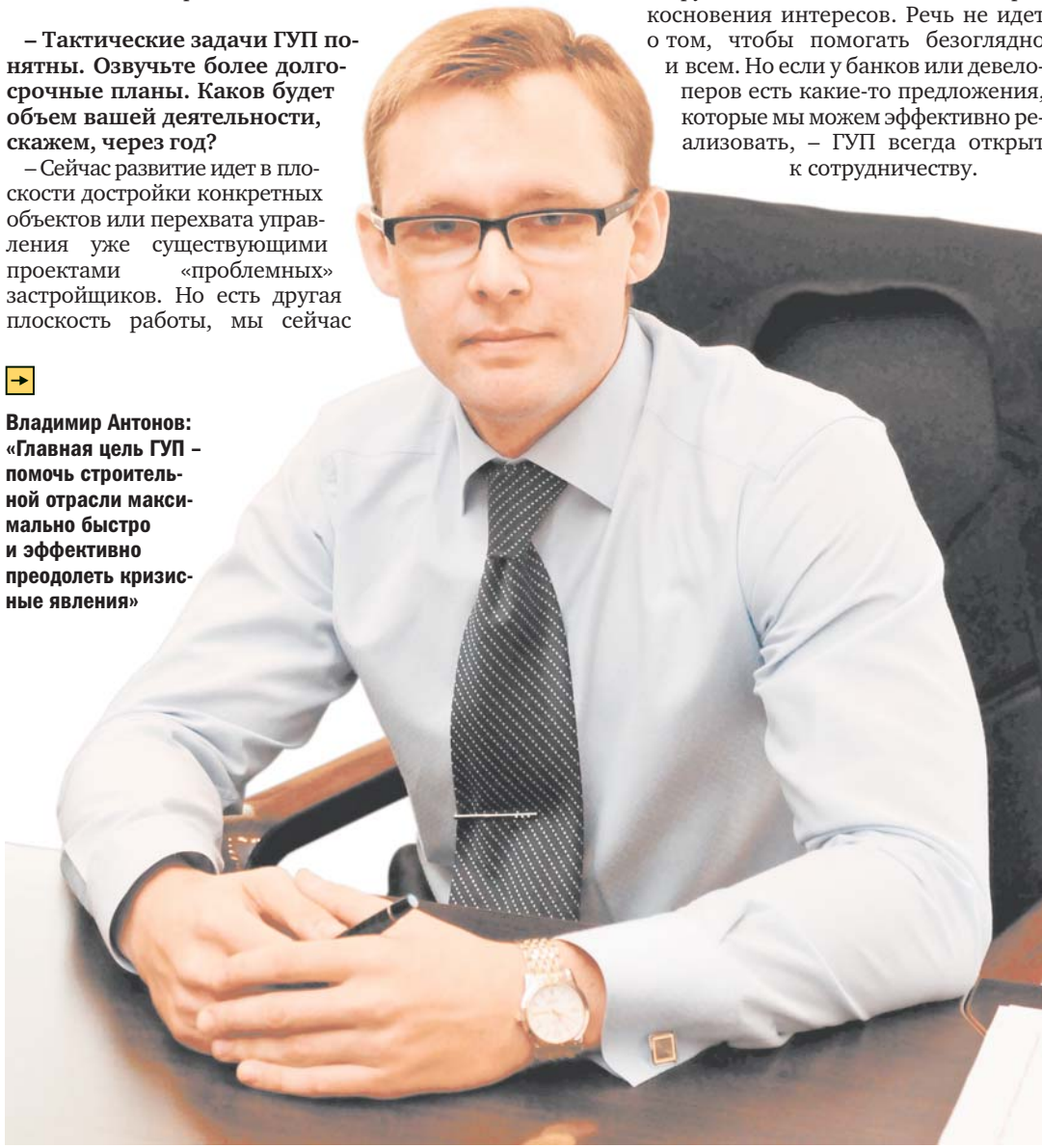
– Я бы хотел, чтобы со временем нас так и позиционировали.

– Тактические задачи ГУП понятны. Озвучьте более долгосрочные планы. Каков будет объем вашей деятельности, скажем, через год?

– Сейчас развитие идет в плоскости достройки конкретных объектов или перехвата управления уже существующими проектами «проблемных» застройщиков. Но есть другая плоскость работы, мы сейчас



Владимир Антонов:
«Главная цель ГУП – помочь строительной отрасли максимально быстро и эффективно преодолеть кризисные явления»



методологически ее прорабатываем. Она касается развития крупных территорий. Вместе с тем, помощь застройщикам – это основная задача ГУП на данном этапе. В этой связи утверждать, что объем такой работы будет огромным, означает пророчить отрасли и отдельным застройщикам дальнейшие трудности, я бы этого не хотел. Однако анализ ситуации вселяет уверенность, что без работы ГУП не останется.

– Что вас подвигло прийти на эту должность из бизнеса?

– Переосмысление роли девелопера, о котором я говорил выше. Сейчас количество мыслей и полемики, которое имело место вокруг этого понятия в благополучные времена, начинает перерастать в качество. Некоторым «девелоперам» стало просто не до этой полемики, они озабочены выживанием, не развиваются, а пытаются удержать текущее состояние, тем самым выбивая смысловую основу из-под понятия «девелопмент». В результате такой эволюции и выкристаллизуется понятие девелопера, стандарты и требования к его компетенциям, рамки его работы и требований к нему. Позиция власти, города в управлении этим процессом очень важна, и отчасти поэтому мною было принято решение перейти на работу в ГУП. Мне бы хотелось – я говорю о себе лично – принимать участие в формировании нового подхода к роли и миссии девелопера в развитии нашего города. Я считаю, что останется пласт частных девелоперских компаний, который будет осуществлять серьезную творческую деятельность и влиять на облик города, однако совершенно очевидно, что любой желающий не может быть девелопером. Именно государство должно взять на себя четкую техническую подготовку проектов, чтобы обеспечить их развитие в той части, которая требует максимального прагматизма.

Мне очень отраднo чувствовать, что я нахожу поддержку. Люди, приходящие в ГУП, разделяют мои взгляды. Поддержка нужна и со стороны «четвертой власти» – я бы хотел, чтобы она реализовывалась как обращение к девелоперам и банкам активизировать сотрудничество и поиск точек соприкосновения интересов. Речь не идет о том, чтобы помогать безоглядно и всем. Но если у банков или девелоперов есть какие-то предложения, которые мы можем эффективно реализовать, – ГУП всегда открыт к сотрудничеству.

Наша цель – осуществлять весь комплекс девелоперских услуг в рамках социальной задачи

практика

Залог неликвидный – один раз!

Российские и западные банки начали избавляться от залогового имущества. Сегодня финансовые институты вынуждены пересматривать стоимость залогов, так как она уже не соответствует актуальным рыночным ценам.

Проблемы с оценкой залоговой недвижимости у банкиров начались еще год назад.

В сентябре-ноябре 2008 года рыночная стоимость объектов коммерческой недвижимости начала падать. К лету понятие «справедливая цена» означало дисконт до 50%. Сегодня консультанты и аналитики рынка призывают девелоперов и банкиров выработать системный подход в работе с проблемными залоговыми активами.

Системный подход

С точки зрения оценщиков, проблемный актив – это, во-первых, недвижимость, которая может перейти в собственность банков, во-вторых, непрофильный актив, неэффективно используемый владельцем, а также активы, которые срочно необходимо продать собственнику в связи с тяжелым финансовым положением. «На рынке коммерческой недвижимости наибольшее количество проблемных активов насчитывается в сегментах складской и офисной недвижимости», – говорит Антон Реутов, руководитель отдела консалтинга и оценки Knight Frank St. Petersburg. По мнению эксперта, коррекция арендных ставок в течение года составила 30-40%. В пять-семь раз подешевели и земельные участки, которые зачастую выступали предметом залога.

По мнению Сергея Спасеннова, партнера юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры», признаками проблемного актива считаются



Антон Реутов:
«Наибольшее количество проблемных активов насчитывается в сегментах складской и офисной недвижимости»

полное отсутствие или наличие некорректных документов о приватизации, несоответствие эксплуатации объекта его целевому назначению и разрешенному использованию, а также отсутствие документов, подтверждающих право собственности. «Проблемной недвижимостью становится из-за недобросовестности заемщика, а также злоупотребления правом со стороны участника договора, то есть суды, аресты объекта и тому подобное», – уточняет эксперт.

Что касается банков, то они становятся собственниками активов поневоле. Крупные финансовые структуры могут самостоятельно управлять активами недвижимости и с выгодой для себя использовать логистические комплексы, гостиницы, бизнес-центры и предприятия. Однако у большинства банкиров нет соответствующих структур для управления непрофильными активами, и они постепенно начинают избавляться от них.

Кто же выступит покупателем залоговой недвижимости? По мнению Зоси Захаровой, руководителя отдела проектов и аналитических исследований АРИН, небольшие объекты, заполненные арендаторами, могут приобретать как российские инвесторы, так и иностранные фонды,

особенно если они ликвидны и располагаются в центре города.

На жилую недвижимость спрос есть, его формируют те, кто стабильно получает высокую зарплату или за годы экономического скачка вверх смог подкопить необходимую сумму.

Ипотека в ипотеку

Продажи ипотечных квартир перестают быть редким явлением. Банки активно начали продавать заложенное имущество и уверяют, что их цель не просто избавиться от кредита, продав жилье и вернув деньги, а найти другого платежеспособного заемщика. На многих сайтах банков заведена специальная страничка, где указан список залогового имущества. Объем заложенных квартир, который в принципе может выйти на рынок, будет не очень значительным. В условиях низкого рынка банку выгоднее реструктуризация кредита с установлением посильного заемщику графика погашения, чем продажа квартиры за бесценок с убытками для себя и заемщика.

«Сейчас на рынке, как на первичном, так и на вторичном, наблюдается спад, и, что бы там ни говорили застройщики, цены на квартиры снижаются. Насколько я знаю, в настоящий момент банки не планируют массово продавать залоговые квартиры. Продажа единичных объектов не повлияет ни на рынок, ни на цену», – считает Зоя Захарова. Если они будут реализовываться по залоговой цене, то будут проданы моментально, но если речь пойдет о каком-то большом количестве объектов, то, естественно, это понизит спрос и цены на рынке. «Пока я не слышала ни от одного банка, что он собирается массово продавать залоговые квартиры», – уточняет эксперт. – У нас есть несколько контактов с банками, которые просят



у нас просчитать эффективность продажи объектов или же эксплуатации этих объектов. Что касается квартир, то такие объекты у нас регулярно встречаются и по ним проходят сделки».

КОММЕНТАРИЙ

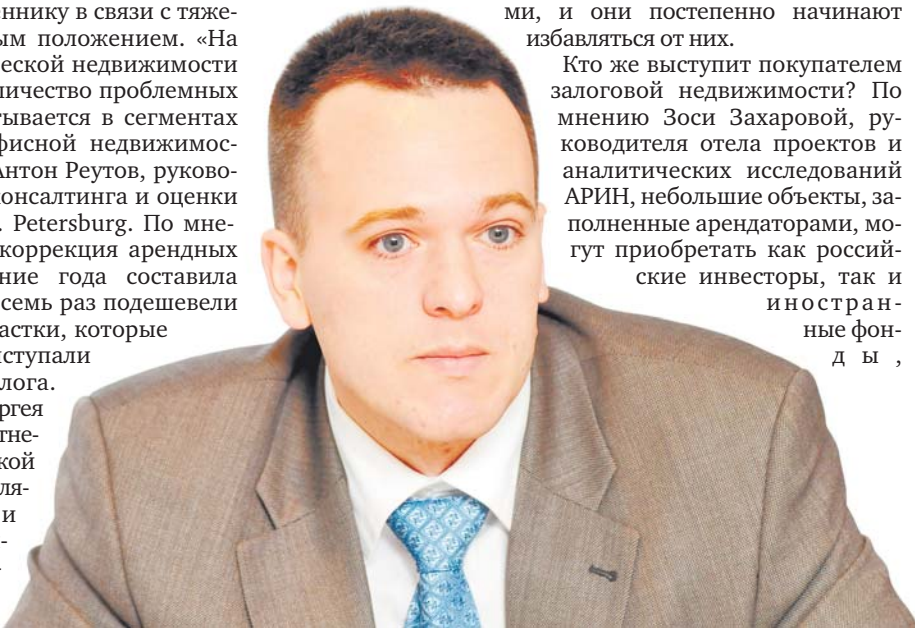
Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:

– У банков в залоге находится довольно много земельных участков, недостроенных и готовых объектов коммерческой недвижимости. Каждый из этих объектов надо рассматривать индивидуально. Нет смысла реализовывать земельные участки и недостроенные коммерческие объекты, поскольку продать их можно только по очень низкой цене. Реализовать можно только наиболее ликвидные объекты – готовые объекты небольшой площади (до 1 тысячи квадратных метров), заполненные арендаторами. По остальным объектам банку можно посоветовать создавать аффилированные компании либо подразделения в своих структурах и заниматься управлением или привлекать на аутсорсинге другие девелоперские компании, доводя объекты до состояния готовности, заполнять арендаторами и уже после этого реализовывать на рынке.

КОММЕНТАРИЙ

Виталий Демидов, управляющий филиала «Абсолют Банка» в Санкт-Петербурге:

– Сегодня «Абсолют Банк» использует прямую продажу залогов, помогая заемщику найти покупателя среди клиентов банка, а также размещает информацию о продаже в сети Интернет и печатных СМИ, а также предлагает помощь партнеров банка (риэлторов, автосалонов). Кроме того, мы предлагаем программу под названием «Выгодная ипотека». По ее условиям процентная ставка формируется, ориентируясь на условия первоначального займа. При этом выгода для банка очевидна: вместо проблемного кредита, по которому заемщик платить не в состоянии, мы получаем добросовестного клиента, готового выполнять все условия кредитного договора.



короткой строкой



УФАС по Санкт-Петербургу обнаружила нарушение закона при предоставлении земельного участка, который был предоставлен в 2007 году «Группе Инжиниринг». Земля в Приморском районе предназначалась для проектирования и строительства сельскохозяйственного рынка. Однако на этой территории ра-

ботает другой рынок, эксплуатируемый ООО «Приморская строительная компания», ЗАО «Ника» и ООО «Ника-плюс». По мнению комиссии УФАС, это является признаком ограничения конкуренции. Городскому правительству, Комитету по строительству и Управлению инвестиций было выдано предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодатель-



ства и о выставлении земельного участка на торги.



До конца года ОАО «Климов» освободит 20 га земли в Выборгском районе. Вместо них построят новый исследовательский центр за 4 млрд рублей в Шувалово. Менеджмент Объединенной двигателестроительной корпорации (ОДК) принял решение о переводе к 2013 году большей час-

ти производства на один из профильных заводов в Уфе. В Петербурге останется лишь научная база и ремонтная площадка.



Городской ипотечный банк начал реализацию программы ипотечного кредитования населения в рублях по стандартам АИЖК в трех регионах: Петербурге, Ленинградской области и Краснодаре. Ранее банк

проводил пилотные сделки в рамках данного проекта. Городской ипотечный банк будет выступать в качестве первичного кредитора. Первыми партнерами стали региональные операторы: ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» и ООО «Уником». Планируется подписание соглашений еще с рядом операторов. В рамках программы кредиты предоставляются на покупку квартир и жилых домов.



Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко приняла участие в церемонии закладки первого камня эстакады нового дорожного комплекса в Ашхабаде. Конкурс на реализацию этого проекта выиграла петербургская компания. 12 объектов «Транспортный коридор «Восток-Запад» сооружается по проекту петербургского ПО «Возрождение».

Серебряный ВЕК
Коллегия адвокатов
АРБИТРАЖ
БАНКРОТСТВО
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО
Антикризисные цены
600-48-06, 954-76-92

ИН
ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ

СЕМИНАР:
«Новый порядок государственной строительной экспертизы. Строительный надзор, административная ответственность в 2009 году»
дата проведения – 17 октября

КУРСЫ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ:
«Основы международного риэлторского бизнеса»
начало – 19 октября

«Юрисконсульт в сфере недвижимости»
начало – 26 октября

«Управление персоналом в риэлторской компании»
начало – 16 ноября

Регистрация по тел.: 717-79-65, 717-09-59, 8 (911) 179-11-20
www.real-estate.edu.ru



дежурный по ситуации

Су Линь: Я верю в потенциал Петербурга

Кризис внес коррективы в комплексное освоение Петербурга. Многие грандиозные проекты приостановлены до лучших времен. Среди девелоперов, чьи объекты продолжают строиться, несмотря на экономический спад, – компания «Балтийская жемчужина».

Наталья Бурковская

О том, как развивается проект и в чем его особенность, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор и заместитель председателя совета директоров ЗАО «Балтийская жемчужина» господин Су Линь.

– Как сегодня развивается проект «Балтийская жемчужина»? На какой стадии находится стройка?

– Первую очередь строительства мы связывали с запуском линии «Надземного экспресса», которую город планировал начать реализовывать уже в 2009 году. Однако из-за кризиса сроки строительства этой линии были отложены. Мы же решили не отступать от намеченной программы, и сегодня все, что было запланировано, строится. Сейчас мы реализуем первую очередь нового микрорайона, включающую в себя деловую часть, кварталы «Жемчужная премьера» и «Жемчужная симфония», а также коммерческий комплекс «Балтийская жемчужина». Эти четыре участка расположены вдоль Петергофского шоссе, на всеобщем обозрении, то есть они призваны задавать общий облик всего проекта.

– Расскажите, пожалуйста, о концепции проекта. Кто ее разрабатывал? Не будет ли она вступать в диссонанс с обликом Петербурга?

– Сам проект разрабатывали несколько архитектурных студий. В 2005 году мы объявили сбор проектов. Не конкурс, где есть победители, а именно сбор. В итоге в основу «Балтийской жемчужины» легли лучшие архитектурные решения предложенных проектов.

При проектировании мы придерживались следующей цели: построить современный и комфортный комплекс европейского уровня, который идеально подходил бы для жизни петербуржцев. В «Балтийской жемчужине» наша компания представит накопленный мировой опыт с учетом особенностей Санкт-Петербурга, его климата, культуры. Например, отличаются планировки квартир: россиянам необходима прихожая, где можно оставить верхнюю одежду и обувь, в Китае этого нет. Для удобства жителей мы предусмотрели достаточное количество полуподземных паркингов, чтобы машины не мешали горожанам. На участке несколько больших зеленых массивов, реконструирован Матисов канал, вдоль которого мы планируем создать зону отдыха с уютными кафе и беседками. В квартале «Жемчужная премьера» уже построен современный детский сад на 200 воспитанников с бассейном. В дальнейшем мы передадим его городу.

– Какие доминанты предусмотрены на территории комплекса?

– Их несколько. Например, сейчас мы находимся в одной из доминант – деловом центре «Балтийская жемчужина». Это очень выразительное здание – детище американского и китайского архитекторов, аналогов которому нет во всей России. В будущем появятся и другие выдающиеся

коммерческие и жилые объекты. Но власти города могут не беспокоиться: все наши объекты будут строиться в рамках существующего высотного регламента. Мы планируем создать интересные архитектурные объекты в каждом квартале нового микрорайона. Они будут вписываться в единую концепцию, но при этом обладать индивидуальными особенностями. Мы всегда помним, что «Балтийская жемчужина» – это часть Петербурга. Одна из последних наших разработок – проект коммерческого комплекса «Балтийская жемчужина» от английского архитектурного бюро Charman Taylor. Это полные света, современные здания. Особенность проекта в том, что Матисов канал будет заканчиваться прямо внутри коммерческого комплекса, где расположатся бизнес-центр, торговый центр и, возможно, гостиница. В работе над ним мы учли замечания ведущих петербургских архитекторов. Кстати, я считаю, что в России много талантливых и одаренных архитекторов.

– В кризис многие компании замораживают свои проекты, но вы продолжаете строительство. В чем секрет?

– Мы уверены в будущем Петербурга. Нас привлекают перспективы этого красивого города. У нашей корпорации много строек по всему миру, но четыре года назад мы решили развивать этот проект именно в Петербурге.

– Как экономический спад сказывается на темпах строительства и дальнейших планах?

– Конечно, кризис повлиял и на нас. На рынке упали объемы продаж жилья и коммерческой недвижимости, подешевел рубль. В то же время я хочу отметить, что российский президент и премьер-министр своевременно приняли действенные меры, так что я верю, что со временем российская экономика восстановится и продолжит свой рост. И мы будем продолжать двигаться вперед и исполним все свои обязательства перед правительством города. В нынешних условиях мы будем корректировать свои планы и темпы в зависимости от ситуации на рынке. Успешная реализация проекта зависит не только от финансовых возможностей девелопера, но и от восприятия рынка. Мы, например, можем построить все, что было запланировано в срок, но будет ли это востребовано рынком? Когда рынок возродится – мы будем наращивать темпы.

– Как вы представляете себе портрет потенциально покупателя жилья в «Балтийской жемчужине»?

– В качестве своих покупателей мы видим молодые семьи со стабильным доходом. В планировках предусмотрены однокомнатные, двух- и трехкомнатные квартиры для семей с детьми.

– Как вы относитесь к ипотеке? Будете ли продавать свои квартиры в ипотеку? С какими банками сотрудничаете?

– Во всем мире ипотека – это важный инструмент развития рынка недвижимости, и Россия тут не исключение. Кризис повлиял на институт ипотеки, но российское правительство приложило большие усилия для ее поддержки, и сегодня мы можем наблюдать пусть и не быстрое, но возрождение ипотеки. В России процент по ипотечному кредиту достаточно высокий. Для сравнения, например, в Китае ставки составляют 5-7 процентов. Я знаю, что сегодня правительства Российской Федерации и Петербурга принимают ряд мер для того, чтобы помочь гражданам улучшить свои жилищные условия за счет ипотечных кредитов.

Мы тоже принимаем меры в этом направлении и за счет собственных средств, и путем переговоров с банками. В ближайшее время мы подпишем договор со Сбербанком об участии в ипотечной программе «Ипотечный плюс». Кроме того, мы ведем переговоры с другими банками, например,

Успешная реализация проекта зависит не только от финансовых возможностей девелопера, но и от восприятия рынка



банком «Санкт-Петербург». В будущем ипотека станет основным способом покупки квартир в нашем комплексе. И мы надеемся, что внесем свой вклад в возрождение рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

– Вы оптимист или пессимист? И как в свете этого вы оцениваете будущее рынка недвижимости?

– Я опытный менеджер, поэтому придерживаюсь в этом вопросе научного подхода и с уверенностью смотрю в будущее. Я никогда не относился к перспективам рынка пессимистично, но и быть вслепую оптимистом – тоже не для меня.

– Вы бы хотели приобрести недвижимость в Петербурге?

– Наверное, я бы хотел купить квартиру, но я – человек мира, работаю в разных странах, много переезжаю. Возможно, когда я выйду на пенсию, я приобрету квартиру именно в Петербурге, мне очень нравится этот город.

– А где в Петербурге вы бы предпочли жить?

– Я бы хотел, чтобы из моего окна открывался вид на Неву или на Финский залив. Я бы арендовал квартиру в историческом центре, чтобы любоваться старинной архитектурой и наблюдать спокойное течение Невы, или купил бы квартиру в нашем комплексе, чтобы наслаждаться видом на залив, гулять в этих прекрасных парках. Учитывая, что я руководитель данного проекта и отношусь к нему как к собственному детищу, скорее всего, я бы купил квартиру именно здесь.

– Есть ли у вас любимая профессиональная шутка или притча?

– Об этом я не думал, но могу сказать, что я построил очень много квартир, правда, среди них ни одна мне не принадлежит. Вот такую шутку сыграл со мной Господь. Как говорится, «сапожник без сапог».

СПРАВКА



Су Линь: «Я опытный менеджер, поэтому с уверенностью смотрю в будущее»

ЗАО «Балтийская жемчужина» – дочерняя компания Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании в Санкт-Петербурге. МФК «Балтийская жемчужина» рассчитан на 35 тыс. жителей. Общая площадь застройки – 1 760 000 кв. м, из них более 1 000 000 кв. м – жилье, более 600 000 кв. м – коммерческая недвижимость. На территории микрорайона запланированы объекты социальной инфраструктуры. Общая сумма инвестиций в проект составляет более 3 млрд USD.

КСТАТИ

В сентябре стартовала социально-культурная программа по сотрудничеству ЗАО «Балтийская жемчужина» и администрации Красносельского района. Проект, инициированный «Балтийской жемчужиной», направлен на развитие и повышение качества культурно-досуговых, образовательных и информационных мероприятий для жителей района. В рамках проекта прошли семинар руководителей библиотек и заместителей директоров школ Красносельского района «Педагогический перекресток: школа – дети – библиотеки» и краеведческие чтения для жителей района «Великосветские усадьбы: Марьино». На мероприятия собралось более 100 горожан. В дальнейшем планируется проводить киноутренники для детей-сирот районных школ-интернатов, тематические вечера, краеведческие чтения, районные праздники и др.



перспективы

Деньги к деньгам

Строительная корпорация «Эллис» выплатила оферту по второму облигационному займу и выставила на продажу непрофильные активы. У компании большие планы по развитию бизнеса.

Наталья Бурковская

Из 500 млн рублей погашено 420 млн рублей. По словам Александра Павлова, исполнительного директора стройкорпорации «Эллис», облигаций на оставшиеся 80 млн рублей инвесторы не предъявили.

По его мнению, это знак доверия к компании и ее проектам. Весной корпорация проходила обязательную оферту по первому облигационному займу. Было предъявлено к погашению бумаг на 460 млн рублей.

Что касается планов, то в нынешнем году «Эллис» начнет строительство сразу трех крупных объектов, общей площадью свыше 700 тыс. кв. м. По подсчетам г-на Павлова, объем инвестиций составит около 900 млн EUR.

Так, компания начнет возведение двух МФК: на проспекте Тореза, 118, на месте бывшего ДК «Светлана», а также на Пулковском шоссе (120 тыс. кв. м и 150-200 млн EUR инвестиций). Кроме того, многофункциональный жилой комплекс появится на проспекте Металлистов, 51 (400 тыс. кв. м). Первая очередь МФК на Тореза (около 300 тыс. кв. м) будет включать в себя 80 тыс. кв. м жилья, офисы, гостиницы, торговые зоны, паркинг. Инвестиции оцениваются в 300 млн EUR.

Корпорация планирует продать непрофильный актив – отель «Достоев-



Александра Павлова: «Замороженных проектов у компании нет»

ский» в комплексе «Владимирский пассаж» – за 52 млн EUR. По словам Александра Павлова, за две недели (именно тогда было сформировано коммерческое предложение) компания получила несколько предложений на покупку гостиницы от западных инвестфондов.

Кроме того, готовится предложение по продаже офисного центра в перелуке Щербакова, 12. За него инвестор планирует взять не менее 2000 EUR за «квадрат», то есть около 12 млн EUR

за 6000 кв. м. Деньги от продажи непрофильных активов пойдут на развитие и на приобретение земельных участков.

Компания не отказывается от строительства второй очереди «Владимирского пассажа», предусматривающей возведение еще одного отеля. Под проектно-исследовательские работы получен участок площадью 1,6 тыс. кв. м на улице Рубинштейна, инвестиций в проект составит порядка 150 млн EUR.

Мнение

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:

– Российские девелоперы стараются продать некоторые из своих объектов западным инвесторам, но те неохотно вкладываются в российский рынок. В нашей компании разработана схема продажи таких объектов западным инвесторам совместно с международной консалтинговой компанией из Лондона. По нашему опыту, хорошо проработанные проекты с грамотной презентацией, расположенные в ликвидном месте, интересуют инвесторов. На мой взгляд, цена на отель «Достоевский» неплохая. Он располагается в ликвидном месте, имеет оптимальный размер для реализации. Офисный центр – менее ликвидный объект, да и цена высоковата; предполагаю, что для него будет сложно найти покупателя.

Мнение

Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera St. Petersburg:

– Отель «Достоевский» может быть продан собственником и как бизнес, и как здание (в случае если покупатель захочет использовать его под другую функцию). Бизнес отеля оцениваю в сумму около 10 миллионов долларов, а здание может уйти по цене около 2 тысячи долларов за квадратный метр. Это привлекательный актив, полагаю, им могут заинтересоваться как западные, так и российские инвесторы. Актив в перелуке Щербакова менее привлекателен, в первую очередь за счет своего расположения не в центральной части города и далеко от станции метрополитена. Заявленная продавцом цена представляется несколько завышенной: вряд ли это здание может быть продано дороже 10 миллионов евро.

торги

БОЙКОЕ МЕСТО

Любовь Андреева

Фонд имущества продал единым лотом 23 аварийные квартиры на Лиговском проспекте, 251 общей площадью 1 795,9 кв. м.

Особая привлекательность лота заключалась в том, что на аукцион были выставлены все квартиры, расположенные в доме, общей жилой площадью 1 197,4 кв. м. По данным Фонда имущества Санкт-Петербурга, расселение дома проводилось на средства городского бюджета. Здание не является памят-

ником и расположено в зоне жилой застройки.

На лот претендовало 10 участников. Победителем торгов стало физическое лицо, приобретшее квартиры за 25 760 000 рублей, при начальной цене в 18 400 000 рублей. По мнению экспертов, в здании можно разместить трех- или четырехзвездочный отель или жилые апартаменты.

Кроме того, Фонд имущества реализовал на торгах восемь встроенных помещений в разных районах города. Общая цена лотов составила 13 320 000 рублей, превысив общую начальную стоимость объектов на 63,43%.

Три помещения находятся в Петроградском районе, два – в Адмиралтейском.

Еще по одному лоту расположено в Выборгском, Калининском и Василеостровском районах.

В конце сентября было продано также право аренды трех помещений. Так, годовая аренда за помещением площадью 35,6 кв. м на Среднеохтинском проспекте, 26 составила 127 354 рубля. Плата за аренду помещения площадью 38,4 кв. м на Большой Пушкарской улице, 34В достигла 489 335 рублей в год. Аренда помещения площадью 54,8 кв. м в доме 2/10А по улице Яблочкова составила 430 122 рубля в год. Плата на срок действия арендного договора – 10 лет – остается неизменной.

На 6 лет продано право аренды земельного участ-

ка площадью 1141 кв. м в Красносельском районе, на улице Летчика Пилютова, 1. Объект реализован по начальной цене (1,02 млн рублей) ООО «Стелла». Вид разрешенного использования участка – размещение объектов торговли. Еще один лот, реализованный Фондом имущества, – нежилое здание, закрепленное на праве хозяйственного ведения за ГУП «Горэлектротранс», в поселке Комарово. Победителем аукциона стало ООО «Компания «Ренессанс», приобретшее лот по начальной цене – 20,06 млн рублей. Здание 1901 года постройки относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

практика

Перечень земельных участков, предоставляемых предпринимателям под временные объекты торговли, сделают открытым, а арендовать их можно будет на торгах, без участия районных комиссий.

Такое решение приняло на прошлой неделе Законодательное собрание Петербурга, приняв за основу внесенный губернатором проект закона «О предоставлении земельных участков для размещения объектов потребительского рынка». Готовится еще несколько нормативных актов, которые реорганизуют действующую систему выделения земли под размещение мелкорозничной торговли, общепита, автобизнеса и пр. Составлять адресный перечень будет КЭРППиТ; пока неизвестно, сколько земли и где будет отведено под временные объекты торговли. Для того чтобы сократить злоупотребления землей, в постановление городского правительства № 1735 внесены поправки, согласно которым новые участки будут реализовываться на закрытых конкурсах. Добросовестным арендаторам полагаются преференции в виде продления срока аренды на 2 года.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

- как получить свидетельство о допуске к работам от саморегулируемой организации?
- сколько стоит вступление в СРО?
- надо ли страховать гражданскую ответственность строителей?

На эти и другие вопросы можно получить ответы, посетив
12 октября 2009 г.
БЕСПЛАТНЫЙ семинар по вопросам СРО:
«СИСТЕМА САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Место проведения: Зал инвестиционных проектов, пл. Островского, д. 11, г. Санкт-Петербург
Дата и время семинара: 12 октября с 14.00 до 18.00.

Тел. (812) 712-58-26, факс 740-70-36
Предварительная регистрация обязательна. kadr@smart.spb.ru, www.szpik.ru

Golden Climate

Теплоснабжение

Реконструкция существующих систем вентиляции для Вашего комфорта

3-й Рыбацкий проезд, 3А
8-812-320-38-36

golden climate



практика

Кто застрахует строительные риски?

К концу года ожидается массовый наплыв желающих заключить договор со страховщиками. Специалисты не исключают ситуацию, при которой, стремясь сэкономить на вхождении в СРО, строительные компании будут руководствоваться принципом «застраховаться дешевле, не обращая внимания на репутацию страховщика». Уже сегодня с будущими членами СРО активно пытаются работать компании, занижающие страховые тарифы и устанавливающие минимальные страховые суммы.

Любовь Андреева

Как быть строителям в данной ситуации? По какому принципу выбирать страховые компании? Какие действия предпринимают сами страховые компании для того, чтобы обезопасить профессиональное сообщество от дискредитации? На эти и другие вопросы «Строительный Еженедельник» попросил ответить специалистов рынка страхования.

Николай Малов, исполнительный директор Санкт-Петербургского филиала ОАО «Военно-страховая компания»:

— Страховая сумма и условия страхования для каждого члена СРО устанавливаются в Положении о страховании, принятом на общем собрании членов СРО. Влияние страховой компании в этом вопросе может ощущаться только на этапе консультации с СРО при подготовке данного Положения о страховании. В настоящее время СРО идут по трем путям отбора страховых компаний для сотрудничества. Первый путь — официальная аккредитация страховых компаний методом проведения конкурсного отбора. Так поступило НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Можно отметить, что отбор был качественным и аккредитовались достаточно надежные компании. Второй

путь — допустить к страхованию все страховые компании, имеющие соответствующую лицензию и правила страхования. Так как в России около 800 страховых компаний, то и их надежность колеблется от абсолютной до достаточно слабой. Третий путь — устными указаниями допустить к страхованию несколько проверенных страховых компаний. Здесь надежность определяется степенью компетенции лица, определившего данный список. Страховые тарифы на рынке Санкт-Петербурга в настоящее время пришли к некоторому балансу, который можно уяснить путем запроса в несколько страховых компаний, желательно из первой десятки в рейтинге 2008 или первого полугодия 2009 года. Заметные отклонения в меньшую или большую сторону должны вызывать тревогу. Общая реальность — чем ближе страховая компания к лидерам страхового рынка по итогам предыдущего года, тем большая вероятность страховой выплаты при наступлении страхового случая. Лучше иметь дело с крупными универсальными компаниями.

Татьяна Мокрова, заместитель генерального директора ООО «Авант-Страхование»:

— Уже год строительное сообщество находится в стадии перехода отрасли с системы лицензирования на

Фото: Владимир Тилес



➔ От того, кто будет страховать ответственность строительных компаний, зависит очень многое

систему саморегулирования. Законодатель в статье 55.1 Градостроительного кодекса РФ определил основные цели саморегулируемых организаций:

1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических лиц или юридических лиц, муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

2) повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Для обеспечения выполнения поставленных перед отраслью задач 22 февраля 2008 года в Смольном был подписан Меморандум о взаимопонимании в сотрудничестве строительных организаций и объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Для обеспечения надлежащей имущественной ответственности СРО, установленных своими правилами саморегулирования требования о страховании членами СРО гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, был создан Координационный совет по организации деятельности по страхованию строительных рисков и ответственности. В него вошли ведущие страховые организации, присоединившиеся к меморандуму. Были подготовлены требования о страховании членами СРО гражданской ответственности, которые в дальнейшем легли в основу требований к страхованию отдельных

некоммерческих партнеров и СРО. Так как Градостроительным кодексом предусмотрено право СРО самостоятельно устанавливать требования к страхованию, большинство некоммерческих партнерств и СРО воспользовались этим правом. Они разработали свои требования к страхованию, в том числе установили требования к страховой сумме (лимиту ответственности), объему покрытия, периоду действия страховой защиты. Это обусловлено заинтересованностью СРО в обеспечении надежной страховой защиты, которая позволит не расходовать средства компенсационного фонда. Хотелось бы отметить подход к проблеме обеспечения СРО надежной страховой защитой, который использовало СРО НП «Союзпестрой-Стандарт». С учетом требований антимонопольного законодательства СРО НП «Союзпестрой-Стандарт» не проводило аккредитацию страховых компаний, которая могла бы ограничивать конкуренцию. Общим собранием членов СРО были установлены и утверждены жесткие требования к страхованию, направленные на максимальную защиту интересов членов СРО. Все заинтересованные в сотрудничестве страховые компании имели возможность заблаговременно представить свои предложения на экспертизу и согласовать условия,

удовлетворяющие требованиям СРО. Таким образом, строительные организации, вступающие в СРО НП «Союзпестрой-Стандарт», имеют возможность свободного выбора страховой организации из числа тех, чьи условия соответствуют установленным СРО требованиям. Такой алгоритм сотрудничества нам кажется оптимальным. Полагаем, что строительная организация должна прежде всего взвешенно подходить к выбору СРО, репутация и профессионализм членов которой не вызывает сомнения, а затем выбирать страховую компанию, условия страхования которой отвечают требованиям, выдвигаемым соответствующим СРО. При выборе страховой компании также следует учитывать мнение страхового сообщества и выбирать из числа компаний, принятых в Координационный совет по организации деятельности по страхованию строительных рисков и ответственности.

Елена Шевченко, заместитель директора по развитию Санкт-Петербургского филиала Московской страховой компании:

— Конкуренция на рынке страхования, в том числе и страхования в сфере саморегулирования, — вопрос серьезный. Рекомендую компаниям отказываться от услуг тех, кто предлагает застраховать все от всего, да еще, что называется, за «сущие копейки». Чем крупнее компания, тем больше доверия она вызывает. Такие компании имеют в своем портфеле долгосрочные договоры перестрахования, тогда как мелкие фирмы оформляют лишь разовые сделки. У надежной страховой организации должен быть солидный список постоянных клиентов, которым нужно обязательно поинтересоваться. Настороженность должен вызывать страховщик, который не стремится детально изучить проектную документацию, вникнуть в особенности страхового объекта и процесса строительства. Конечно, мы не можем быть специалистами во всех областях и при необходимости привлекаем в качестве консультантов и экспертов профессионалов-строителей. Другими словами, чем дотошнее страховщик, тем он компетентнее и надежнее. Одним из важнейших факторов при выборе страховой компании является размер уставного капитала. Если он небольшой, сразу возникает вопрос: из каких средств планируется покрытие возможных рисков? Так, ОАО «МСК», например, имеет уставной капитал в размере 3,5 миллиардов рублей, поэтому мы готовы к страхованию крупных объектов.

АДВАНТ
СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

перспективы

Мост с препятствиями

Градостроительный совет Санкт-Петербурга практически вынужденно одобрил концепцию строительства Ново-Адмиралтейского моста. Критика проектных разработок новой переправы через Неву, принятых на правительственном совещании еще летом этого года, сегодня имеет не более чем рекомендательный характер.

МАРИНА ГОЛОКОВА

Концепция строительства шестиполосного моста через Неву с Васильевского на Ново-Адмиралтейский остров рассматривается с 2006 года. Проектирование новой переправы изначально сопровождается различными трудностями, связанными в основном с выбором его месторасположения.

В Генеральном плане города мост предусматривался в створе 22-23-й линий Васильевского острова, на границе исторической и промышленной застройки. Однако разработчики проекта, специалисты ЗАО «Институт «Стройпроект», в прошлом году предложили перекинуть мост в другом месте – в створе 24-25-й линий Васильевского острова, чтобы спасти вид на Горный институт, памятник федерального значения. Такое решение проектировщиков тоже оказалось спорным. Мост в этом случае окажется рядом с другим памятником архитектуры – водонапорной башней Якова Чернихова. По мнению Совета по сохранению культурного наследия, строительные работы могут негативно сказаться на состоянии памятника.

Серьезные нарекания вызвали и варианты архитектурных видов моста, предложенные проектировщиками на основе известных европейских примеров: La porta d'Europa в Барселоне и Tower Bridge в Лондоне. Новая переправа, на взгляд экспертов, не должна выбиваться из общего контекста невыхских мостов.



ФОТО: ВЛАДИМИР ТИЛЕС

После того как были отвергнуты «европейские» концепции моста, институт «Стройпроект» рассмотрел два варианта моста традиционной архитектуры. Первый – с судходным габаритом шириной 80 м и высотой 9,5 м. Второй – с судходным габаритом шириной 50 м и высотой 6 м. Однако, как отмечают проектировщики, данный вариант «не обеспечивает безопасности судоходства вследствие

сложных гидрогеологических условий и наличия свального течения в створе реки Невы». Именно поэтому поиски места для строительства моста оставались для города актуальными.

В июне этого года на правительственном совещании наконец было выбрано, на взгляд чиновников, наиболее подходящее место – в створе между 16-17-й и 18-19-й линиями Васильевского острова. Городские влас-

ти остановили выбор на этом участке вопреки мнению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). По словам главы комитета Веры Дементьевой, территория, выбранная для строительства моста, входит в зону, охраняемую ЮНЕСКО. Новая переправа через Неву чревата искажением исторического вида города.

Участники Градостроительного совета, опасаясь за панорамы Санкт-Петербурга, настоятельно рекомендуют рассмотреть иные варианты строительства моста, включая первоначальные замыслы проектировщиков. Главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрев говорит, что все замечания экспертов будут учтены в процессе дальнейшего проектирования. Однако решение городской власти построить мост между 16-17-й и 18-19-й линиями Васильевского острова вряд ли будет изменено. Выбранный правительством вариант Ново-Адмиралтейского моста является, по мнению чиновников, наиболее «экономичным, традиционным и безопасным с точки зрения правил судоходства». Утвержденная правительством архитектурная концепция обойдется городу почти в два раза дешевле, чем «европейские» варианты моста. Стоимость «традиционного» проекта, по предварительным расчетам, составляет более 7 млрд рублей, в то время как строительство «европейского» моста стоило бы 14 млрд рублей.

Эксперты Градостроительного совета были вынуждены одобрить проектные предложения по новому мосту. По информации института «Стройпроект», длина шестипролетного разводного моста составляет 277 м. Ширина – 32 м. Власти намерены начать строительство Ново-Адмиралтейского моста в 2010 году. Завершение строительства планируется в 2012 году.

Скорейшая реализация этого проекта необходима для того, чтобы разгрузить транспортные потоки на Дворцовом и Благовещенском мостах. Построив новую переправу, город планирует начать реконструкцию Дворцового моста.

обмен мнениями

ПОЛИТИКА ДВУХ ГОРОДОВ

ЕЛЕНА ИВАНОВА

Правила землепользования и застройки, принятые в Санкт-Петербурге, послужили примером для принятия аналогичного закона в Калининграде.

Власти двух городов Северо-Запада намерены совместно решать задачи градостроительного развития. По мнению экспертов, такое сотрудничество должно существенно отразиться на деятельности строителей. Градостроительная политика Калининграда строится примерно по тому же принципу, что и в Санкт-Петербурге. Специалисты комитетов по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и Калининграда на днях обсудили основные проблемы развития двух городов и взаимодействия органов градостроительства и архитектуры регионов. В рамках проведенного семинара специалисты выступили с докладами на следующие темы:

– «Генеральный план и Правила землепользования и застройки»;
– «Порядок предоставления земельных участков в Санкт-Петербурге для

проектирования и строительства»;
– «Порядок согласования информационных конструкций на фасадах зданий». Для обсуждения в формате круглого стола были предложены следующие вопросы: система праздничного оформления города, порядок подготовки градостроительных планов земельных участков. В 2006 году был принят Генеральный план Калининграда. Правила землепользования и застройки правительства Калининграда утвердило в июне этого года. В области градостроительства наметилась тенденция понижения этажности зданий, как способа гуманизации городского пространства. Власти Калининграда отмечают, что за последние 5 лет значительно улучшилось состояние улично-дорожной сети города, началась реализация программы паспортизации фасадов зданий, наблюдаются изменения в сфере рекламы, которая приобретает социальную направленность. В области благоустройства Калининград нуждается в создании пешеходных улиц, поскольку сейчас данные объекты пока не сформированы.

Первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (КГА) Игорь Бондарев отметил схожесть вопросов, стоящих перед Калининградом и Санкт-Петербургом с точки зрения градостроительного развития. Этот вопрос, с точки зрения Игоря Бондарева, станет залогом системного и результативного общения между специалистами комитетов в будущем. Начальник отдела эстетики городской среды КГА Ксения Данилова отметила, что ситуация с целенаправленным контролем за размещением рекламных и информационных конструкций в Калининграде несколько отличается от ситуации по данному вопросу в Санкт-Петербурге, так как КГА обладает необходимыми полномочиями и выработал эффективный механизм воздействия на нарушителей. Однако в вопросах качества и объема данных конструкций окончательного подхода еще не сформировано. По словам калининградских чиновников, местное законодательство требует поправок в части вопросов предоставления земельных участков для проектирования и строительства. Аналогичный регламент в петербургском законодательстве может послужить ос-

новой для корректировки нормативов Калининграда и регулирования четкой правовой схемы процесса предоставления земельных участков. Главный архитектор Калининграда Игорь Ли и начальник отдела реализации генерального плана Комитета по архитектуре и строительству Бетта Мاستыкина выделили следующие проблемы в ходе мониторинга исполнения Генерального плана Калининграда: строительство в центре города, сохранение и восстановление исторического наследия, развитие улично-дорожной сети, сохранение зеленых зон, вынос объектов промышленности за пределы центральной части города. Генеральный план Калининграда охватывает территорию в 22 400 га и рассчитан на 426 000 человек населения. Калининград имеет статус исторического города. Для сохранения исторической значимости города объединенный коллектив Санкт-Петербургских и калининградских специалистов и Институт археологии РАН разработал Проект зон охраны объектов культурного наследия Калининграда. Правила землепользования и застройки Калининграда разработал петербургский коллектив НИИ «Энко». По данному доку-



менту были проведены публичные слушания. По мнению чиновников, значительные затруднения в сфере градостроительства вызываются участками в границах города, которые занимают существенную часть территории и не всегда расположены на окраинах. Правила землепользования должны способствовать улучшению ситуации в данном вопросе. Существенным препятствием для эффективной деятельности органов исполнительной власти в сфере градостроительства послужило отсутствие единой базы дан-

ных геоинформационной системы профильных городских служб Калининграда. Специалисты комитетов признали, что, несмотря на разницу в масштабах, Санкт-Петербург и Калининград движутся в одном направлении в сфере современного градостроительства. По мнению экспертов, подобные встречи чрезвычайно актуальны, так как обмен опытом на этапе формирования законодательства в области архитектуры и градостроительства необходим для планового развития Санкт-Петербурга и Калининграда.

Обращение к читателям



Уважаемые коллеги!

Последний год послужил для многих компаний настоящим испытанием на прочность. Те, кто вел и продолжает вести разумную финансовую и управленческую политику, остались на рынке недвижимости Петербурга. Более того, они продолжают активно строить, развивать бизнес, планировать новые объекты.

Цель проекта «Строительного Еженедельника» «Личное

дело» – рассказать о таких наиболее жизнеспособных и успешных компаниях. Те, кто сегодня строит в Петербурге, получают возможность рассказать о своих успехах и, кроме этого, поделиться рецептами продуктивного использования сложившейся экономической реальности. Сегодня отрасль уже адаптировалась к кризисным условиям, началось формирование механизмов работы в рамках сложившихся условий на рынке. Хочу пожелать всем гостям проекта «Личное дело» сохранить бизнес и найти свое место на посткризисном строительном рынке!

Председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко

холдинг в цифрах

1,2-1,5 млрд EUR –

во столько можно оценить холдинг по методу дисконтированных денежных потоков с учетом активов.

1 Структура собственности

ЛенСпецСМУ является частной компанией, акции которой не обращаются на рынке ценных бумаг. Контрольный пакет акций холдинга принадлежит Заренкову Вячеславу Адамовичу и Заренкову Дмитрию Вячеславовичу. Владельцем 17% бизнеса компании является фонд Baring Vostok. Оставшийся миноритарный пакет акций распределен между топ-менеджментом холдинга.

2 Структура кредитного портфеля

155 млн USD –

таков текущий кредитный портфель компании. В начале года он составлял 226 млн USD. С начала года в общей сложности было погашено порядка 100 млн USD – это и кредиты ВТБ на общую сумму 35 млн USD, и кредиты «Альфа-Групп» почти на 19 млн USD, кредит «Райффайзенбанку» на 8 млн USD, Росбанку – на 7 млн USD, амортизационные погашения кредитных нот и другие.

В марте 2009 года была завершена новация кредитных нот (CLN), в результате которой инвесторы согласились отменить offer, намеченную на апрель 2009 года, в обмен на повышение ставки с 9,75% до 12% годовых. Одновременно в результате новации ЛенСпецСМУ удалось смягчить действие финансовых ограничений (ковенантов) и установить амортизационную схему погашения до августа 2010 года. Уже к июлю 2009 года ЛенСпецСМУ в полном объеме выполнило свои планы по оптимизации кредитного портфеля, и в данный момент компания чувствует себя вполне комфортно и уверенно. В то же время, текущая долговая нагрузка ЛенСпецСМУ находится на очень низком уровне (в пределах 10-15% от стоимости активов), и в условиях оживления на рынке недвижимости и нарастающего дефицита предложения компания рассматривает возможности по дополнительному привлечению финансирования на свои проекты.

3 Структура объектов

2 274 095 кв. м –

такова площадь всех объектов, находящихся в стадии реализации на 01.09.2009 (включая внешний заказ).



объекты



Жилой комплекс «Морской каскад», ул. Кораблестроителей, 30



Жилой комплекс «Морской фасад», ул. Кораблестроителей, д. 32, корп. 1, 3, д. 34, Морская наб., 21, корп. 2, Капитанская ул., 4

Объекты, построенные и сданные в период с 15 сентября 2008 г. по 15 сентября 2009 г.

Объект	Адрес
Дизайн-центр «Аура»	Санкт-Петербург, пос. Лахта, Лахтинский пр., 85
Жилой комплекс «Живой ручей»	Санкт-Петербург, ул. Ушинского, 2, корп. 1
Жилой комплекс «Золотая гавань», корп. 5.3	Санкт-Петербург, Приморский пр., 137, корп. 1
Жилой комплекс «Новое Созвездие», корп. 1, 4	Санкт-Петербург, пр. Просвещения, 99
Жилой комплекс «Полежаевские дома»	Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, 48, корп. 1
Жилой комплекс «Радуга», корп. 3, 4	Санкт-Петербург, Загребский бульвар, 9, Малая Каштановая аллея, 9, корп. 1
Торгово-деловой комплекс «На реке Смоленке»	Санкт-Петербург, В. О., наб. р. Смоленки, 33, лит. А
Жилой комплекс «Юбилейный квартал», 75А, корп. 4	Санкт-Петербург, Комендантский пр., 53, корп. 1

Список объектов, по которым возможно ипотечное кредитование на 29.09.2009

Объект	Адрес
«Гражданка Сити-2»	Санкт-Петербург, пр. Науки, 17, корп. 2
«Петроградский эталон»	Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., 13
«Золотая гавань», корп. 4	Санкт-Петербург, Приморский пр., 137, корп. 2
«Золотая гавань», корп. 5.3	Санкт-Петербург, Приморский пр., 137, корп. 1
«Юбилейный квартал» 75А, корп. 4	Санкт-Петербург, Комендантский пр., 53, корп. 1
«Радуга», корп. 3	Санкт-Петербург, Загребский бульвар, 9
«Радуга», корп. 4	Санкт-Петербург, Малая Каштановая аллея, 9, корп. 1
«Дом на Руднева»	Санкт-Петербург, ул. Руднева, 9, корп. 3
«Октябрьская наб.»	Санкт-Петербург, пр. Большевиков, 79, корп. 4

Жилые объекты, в которых компания ведет продажи на данный момент

Объект	Адрес
Строящиеся	
Жилой комплекс «Изумрудные холмы»	Московская область, г. Красногорск, Опалиха, Аннинская ул.
Жилой дом «Дом у Ратуши»	Калининградская область, г. Гусев
Жилой комплекс Golden Line	Болгария, г. Варна, Приморский район, курортный комплекс «Золотые пески»
Жилой комплекс «Орбита»	Санкт-Петербург, Гжатская ул., 29а, лит. 3
Жилой комплекс «Радуга»	Санкт-Петербург, Загребский бульвар, 9, Малая Каштановая аллея, 9, корп. 1
Жилой комплекс «Юбилейный квартал»	Санкт-Петербург, Комендантский пр., 53, корп. 1
Жилой комплекс «Талисман»	Санкт-Петербург, В. О., 15-я линия, 76, лит. А
Построенные	
Жилой дом «Петроградский эталон»	Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., 13
Жилой комплекс «Живой ручей»	Санкт-Петербург, ул. Ушинского, 2, корп. 1
Жилой комплекс «Юбилейный квартал», 75А, корп. 4	Санкт-Петербург, Комендантский пр., 53, корп. 1
Жилой комплекс «Новое созвездие»	Санкт-Петербург, пр. Просвещения, 99
Жилой комплекс «Золотая гавань»	Санкт-Петербург, Приморский пр., 137, корп. 1, 2; Яхтенная ул., 1, корп. 1; Яхтенная ул., 3, корп. 1, 2
Жилой комплекс «Морской фасад»	Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корп. 1, 3, д. 34, Морская наб., 21, корп. 2, Капитанская ул., 4
Жилой комплекс «Морской каскад»	Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 30
Жилой комплекс «Живой родник»	Санкт-Петербург, пр. Энгельса, 93, 97
Жилой дом «Дом на Руднева»	Санкт-Петербург, ул. Руднева, 9, корп. 3
Жилой комплекс «Полежаевские дома»	Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, 48, корп. 1
Жилой дом «Октябрьская набережная»	Санкт-Петербург, пр. Большевиков, 79, корп. 4
Жилой комплекс «У Роstralных колонн»	Санкт-Петербург, Волховский пер., 4
Жилой комплекс «Гражданка Сити-2»	Санкт-Петербург, пр. Науки, 17, корп. 2

персона

Стратегия успеха

Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», публикацией о котором мы начинаем рубрику «Личное дело», работает на рынке более 22 лет. Холдинг является одним из наиболее успешных предприятий реального сектора экономики Санкт-Петербурга, что неоднократно подтверждалось вхождением в рейтинги ведущих компаний России, публикуемых ИД «Коммерсант», РА «Эксперт», «Финанс.» и др. На вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает председатель Совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков.

– Что позволяет вашей компании так долго лидировать в строительной отрасли Северо-Запада, преодолевать трудные времена и двигаться дальше?

– Несколько вещей. Во-первых, правильно организованный менеджмент в компании. Как следствие – слаженная работа команды. Во-вторых, неагрессивная политика развития компании. Мы всегда продумывали стратегию развития, согласовывая ее и с финансовыми возможностями, и с потребностями рынка в нашей продукции. И, в-третьих, ориентация на клиента. Мы четко следим за рынком и предоставляем тот продукт, который в данный момент необходим нашим уважаемым клиентам.

– Как, на ваш взгляд, за время кризиса изменилось поведение покупателя? Что нового появилось в его запросах? Как вы можете охарактеризовать нынешнего, посткризисного, покупателя?

– Если до кризиса рынком управлял, по сути, производитель, то сегодня рынком управляет покупатель. Раньше любой продукт был востребован, но покупатель стал очень разборчивым: в первую очередь он обращает внимание на качество продукта, на цену, на то, как к нему относится застройщик.

Правда, есть среди покупателей и такие, которые гонятся в первую очередь за низкой ценой. Как правило, они и оказываются в сложных ситуациях, когда посредники продают с 40-процентным дисконтом квартиры, которые не оплачены, «зависшие» квартиры, квартиры, которые имеют большие «хвосты».

– С какими банками вы сейчас сотрудничаете в области проектного финансирования? С какими банками работаете по ипотечным программам? Изменилось ли поведение банков в последнее время, можно ли говорить, что финансисты вернулись к строителям лицом?

– Мы работаем со многими – это банк «Санкт-Петербург», ВТБ, Сбербанк, «Уралсиб», «Райффайзенбанк», «Альфа-банк» и многие другие. У нас заключено 19 договоров с банками по ипотечному кредитованию. В области проектного финансирования сегодня банкиры немного «не дозрели», но думаю, что уже через полгода-год они поймут, что необходимо вкладывать



Господдержка должна быть направлена на стимулирование потребительского спроса и на инженерную подготовку всех территорий за счет бюджета

деньги в проекты. По линии обычного кредитования поведение банков в последнее время изменилось, это однозначно. Если 4-5 месяцев назад они вообще боялись выдавать кредиты, то сегодня настойчиво ищут надежных кредиторов и сами предлагают деньги. Другой вопрос, что ставки сегодня еще не настолько понизились, чтобы проекты при нынешних ценах получались рентабельными, поэтому к кредитам мы относимся очень и очень осторожно.

– Госзаказ – каковы особенности работы с ним? Насколько он интересен застройщику сейчас? Каковы подводные камни госзаказа?

– Сегодня госзаказ застройщику очень интересен. Покупать стали меньше, а мощности строительных компаний остались те же. Для застройщика это «палочка-выручалочка», чтобы не сокращать штат. Так что, с одной стороны, госзаказ – вещь позитивная.

С другой стороны, участвовать в различных тендерах довольно сложно даже нашей компании. Зачастую, несмотря на видимую открытость тендеров на госзаказ, уже заранее определен конкретный исполнитель. Ведь критерии, по которым определяют победителя, очень неразумны, и основной из них – кто сделает дешевле. Был случай, когда нас отстранили по формальным признакам – из-за отсутствия опыта выполнения работ подобного рода – надо было построить административное зда-

ние площадью 12 тысяч квадратных метров. За 20 лет работы мы построили десятки таких зданий, а победила компания, которая была организована три месяца назад и не имела вообще никакого опыта. Они получили заказ на строительство и обратились к нам, чтобы мы выполнили генподрядные или субподрядные работы. Цены они снижают на 20 процентов, а это ниже себестоимости, то есть рентабельность выходит отрицательная. Мы, конечно, отказываемся выполнять такие работы.

– Ваше мнение по поводу саморегулирования: что могли бы сказать своим коллегам, которые еще не вступили в СРО и не получили допуски, надеясь на продление системы лицензирования?

– Переход на систему саморегулирования – самое важное в отрасли, что произошло за последние 1,5-2 года. Саморегулирование значительно лучше, чем лицензирование, ведь лицензии просто-напросто покупались. Сегодня компании, входящие в СРО, несут ответственность друг за друга. Я советую всем, кто еще не вступил в СРО, быстрее это сделать. Про лицензирование надо забыть.

– Ждет ли нас в посткризисное время «укрупнение» рынка, когда мелкие и средние застройщики будут поглощены или вытеснены более крупными и на плаву останутся только мощные корпорации?

– Всегда считал и буду считать впредь, что экономику двигает мелкий и средний бизнес. Надежда на крупные корпорации – это фикция, крупные корпорации могут быть в нефтяных, газовых, энергетических сферах экономики, а строительство должно развиваться через средние и мелкие компании. Средние компании должны выполнять роль генподрядных, управляющих и девелоперских структур, а мелкие – субподрядных компаний.

– Каковы перспективы развития строительного рынка в Петербурге в обозримом будущем – ближайший год? Каким видится место вашей компании на этом рынке через год?

– Сегодня идет стабилизация строительного рынка, она продлится где-то 1,5 года с небольшим ростом, затем пойдет активный рост строительства и, соответственно, активный рост предложения. Вся беда в том, что с августа прошлого года строители практически не начинали новые проекты. Сдача тех объектов, которые должны были открываться в этот период, перейдет на 2010-2011 год, возникнет временный дефицит предложения. За счет стабилизации экономики увеличится спрос, соответственно, цены начнут расти. Рынок недвижимости активизируется и подтолкнет строительный рынок к активному созданию этой недвижимости.

Наша компания, я считаю, останется одним из лидеров на Северо-Западе, но получит более мощное региональное развитие. Мы планируем строить примерно 50 процентов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, чуть меньше 50 процентов – в Москве и Московской области, ну и 2-3 процента – в остальных регионах.

– Какие из мер господдержки отрасли вы могли бы назвать успешными, а какие – спорными?

– Я уже говорил, что господдержка компаниям не нужна и не должна оказываться. Увеличение бюджета на строительство социального жилья для военнослужащих, ветеранов, пенсионеров лишь спасло те мелкие компании, которые до кризиса работали неэффективно и строили некачественно. А те компании, которые строили хорошо, не получили никакой господдержки. Они выжили и выживают самостоятельно.

Основное направление господдержки должно быть направлено на стимулирование потребительского спроса, а волевое снижение цены квадратного метра до минимума, ниже себестоимости, расшатало рынок недвижимости, внесло сумятицу. Люди ждали, когда цены упадут до самого низкого предела.

Подчеркну еще раз: господдержка должна быть направлена на стимулирование потребительского спроса и на инженерную подготовку всех территорий за счет бюджета. Кроме того, власть должна объявить налоговые каникулы во время кризиса по уплате налога на аренду земельных участков, дать отсрочку оплаты за инфраструктуру на 2 года, отсрочку налога на прибыль прошедших лет, которую предприятия могли бы пустить на развитие новых проектов и развитие компании. Вот это была бы господдержка.

опрос



Что позволяет компании преодолевать трудные времена и двигаться дальше?

Валерий Борзилов, финансовый директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон»:

– В первую очередь – консервативная финансовая политика, когда все вопросы решаются заблаговременно и всегда есть как минимум два-три запасных варианта. Именно по-

этому компания никогда не нарушала свои обязательства и остается самой высокорейтинговой строительной компанией в России и Восточной Европе. Во-вторых, принципиальный отход от стандартных схем финансирования деятельности компании, которые не работают в условиях кризиса. Финансовая служба постоянно работает над созданием новых схем, соответствующих

бизнес-модели холдинга и позволяющих минимизировать риски как ЛенСпецСМУ, так и инвесторов.

Кроме того, сильно помогают доверительные отношения с кредиторами и политика открытости. Пожалуй, ни по одной другой строительной компании в России не найти такого количества общедоступной информации: и отчетность по РСБУ и МСФО,

и заключения рейтингового агентства Standard & Poor's, и кредитная история, и многое другое.



Ирина Онищенко, директор департамента инвестиций ЗАО «ЦУН» (холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»):

– Преодолевать трудные времена и двигаться вперед компании помогает безупречное прошлое, хорошее знание рынка и вера людей в силу компании. Интересы компании совпадают с интересами наших клиентов. Мы тонко реагируем на любые изменения на рынке и создаем усло-

вия для реализации желаний клиентов, которые отвечают их возможностям. Такое взаимодействие приводит к равновесию рынка.





исполнители

ПОДРЯДЧИКИ, ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ СТАДИОНА

1
ООО «НСК-Монолит»
По признанию генпродирядчика, компания выполняет самый большой объем работ на объекте. Силами «НСК-Монолит» ведутся работы в секторе А, практически на всем секторе В, частично – секторах D, E и K.

Николай Семиволос, руководитель объекта компании «НСК-Монолит»:
– После окончания работ по первому этажу мы приступили к заливке колонн и стен второго этажа. Готовимся также к работам по перекрытиям стадиона. Основной вопрос, который прорабатывается в настоящий момент, – как мы будем выполнять самый крупный конструктивный элемент стадиона – чашу периметром около 700 метров и высотой около 60 метров. В данный момент на пяти блоках работает пять бригад. Есть некоторое отставание от графика, но мы принимаем все меры, чтобы вовремя справиться с возложенной на нас задачей.

2
ООО «Эдванс-С»
Выполняет работы по строительству энергоцентра, сектор С (подтрибунное пространство стадиона).

Виктор Стрелков, директор по строительству компании «Эдванс-С»:
– На данном объекте наша компания выполняет опалубочные, арматурные, бетонные работы и монтаж некоторых инженерных систем объекта. С апреля текущего года начаты работы по строительству энергоцентра и сектора С. На сегодняшний день это самая высокая точка на объекте: его высота равна 15 метрам. Площадь – более 3 тысяч квадратных метров. В энергоцентре располагаются узлы ввода основных инженерных коммуникаций, таких как электроснабжение, теплотрассы и прочее. Конструкции на объекте сложные. Это не монолитное домостроение, и все здесь – индивидуально. По-новому рассчитываются

опорные пилоны. При этом увеличивается армирование, увеличивается площадь. Кстати, армирование на объекте является усиленным и уникальным в своем роде. Применяется арматура диаметром до 36 миллиметров. Для монолитных конструкций используется фигурное литье. В результате получаются ломаные формы.

3
«Мостоотряд № 19»
На стадионе компании предстоит выполнить работы по устройству ростверков и железобетонных опор под пилоны, монтаж металлоконструкций неподвижной и раздвижной частей крыши, монтаж стальных конструкций вант, монтаж стальных конструкций пилонов и стальных вспомогательных конструкций.

4
ЗАО «Мостинжстрой»
Виталий Кузуб, главный инженер проекта ЗАО «Мостинжстрой»:
– Компания выполняет работу по устройству устоев тоннеля, над которым затем будут устанавливаться пролетные строения и перекрытия моста. Их мы должны выполнить за 5 недель. После этого сверху будут устанавливаться пролетные строения и перекрытия моста. Опора моста и ширина пролета будут длиной 90 метров. В проекте предусматривается, что под мостом будет «ездить» выкатное поле. Под ста-

пельную плиту, которая была установлена еще в ходе проектирования, мы готовим основание для рельсов. С другого «берега» задействована компания «Трансстроймост», которая выполнит работы по перекрытиям моста.

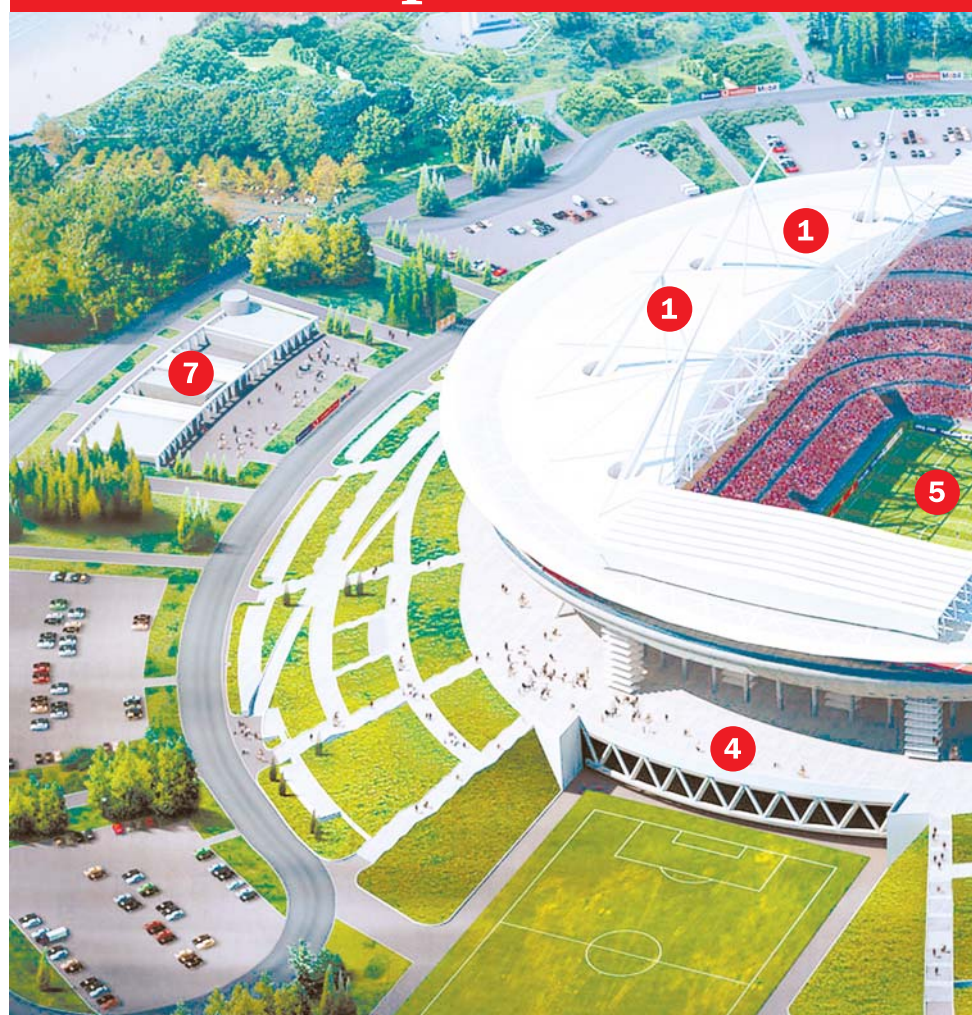
5
ЗАО «АСТ»
Иннокентий Цой, генеральный директор ЗАО «АСТ»:
– В арсенале ЗАО «АСТ» опыт работы на больших объектах, имеющих стратегическое значение для города и региона: кольцевая автодорога, КЗС, международная трасса «Скандинавия» и ряд других. В настоящий момент они участвуют в строительстве комплекса зданий для городского суда. Основная специализация компании – устройство монолитных железобетонных конструкций при строительстве промышленных и гражданских объектов, транспортных и гидротехнических сооружений. Поэтому вполне закономерно, что специалисты ЗАО «АСТ» оказались востребованы для проведения работ на новом стадионе. ЗАО «АСТ» ведет работы по устройству железобетонных опор угловых пилонов (на подряде у «Мостоотряда-19»). С Трансстроем заключен договор на работы в зоне K, F и стены вокруг пилонов 2, 3 и 4.

6
ООО «Альянс-ЮН»
Игорь Кривенко, заместитель директора по производству ООО «Альянс-ЮН»:
– В зону нашей ответственности входит строительство тоннелей № 6 и 7. Там мы делаем ростверк, стены и перекрытия.

7
Трест «Мосэлектротягстрой»
Владимир Паничев, заместитель генерального директора треста «Мосэлектротягстрой»:
– Мы ведем работы по строительству автостоянки в зоне Z – западной точке стадиона. На сегодняшний день выполнено 60 процентов работы.

объект

Как мы строим стадион



Марианна Рахман

К строительству стадиона «Зенит» на Крестовском острове привлечено порядка 16 крупных и мелких подрядных организаций, в проекте задействовано более 2 тыс. человек. Генеральным подрядчиком строительства является ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой», получившее в декабре 2008 года государственный контракт. Реализует проект дочернее предприятие – ООО «Инжтрансстрой-СПб». О том, какими темпами ведутся работы, мы беседуем с генеральным директором инжиниринговой корпорации «Трансстрой» Михаилом Леонтьевым.

– Михаил Михайлович, что сделано на объекте с момента заключения контракта?

– За этот период на объекте полностью выполнены работы «нулевого» цикла: на свайном поле вбито 12 тысяч свай. В настоящее время заканчиваются работы по так называемой стиллабчатой части стадиона – подтрибунного пространства, – которое поднимается до отметки 14,50. Параллельно с бетонными работами устанавливаются временные опоры под будущие конструкции крыши. В ближайшее время планируется поднять трибуну и саму чашу трибуны до отметки 46 метров. Через полтора-два месяца начнется монтаж металлоконструкций покрытия.

– За счет чего вам удалось удешевить проект и сэкономить для городского бюджета 30 процентов? – Как известно, первоначально в проекте предусматривалось использование более 62 тысяч тонн метал-

лических конструкций зарубежных производителей. Данный прокат на территории Российской Федерации не выпускается. Замена импортного проката на отечественные сорта влечет за собой увеличение металлоемкости и некоторые отклонения от того архитектурного стиля, который был заложен в проекте Курокавы. При более детальном проработке проекта совместно с проектировщиками было принято решение заменить металлические конструкции трибун, чаши стадиона выше отметки 14,50 на железобетонные. В этом есть много плюсов: уменьшение финансовых затрат, независимость от поставщиков металлоконструкций, экономия времени. При изготовлении железобетонных конструкций можно использовать бетон различных марок. Для непрерывного процесса подачи

проект

ИСПОЛНЕНИЕ НАШЕ...

Марианна Рахман

Реализовать проект Курокавы и вместе с тем сохранить внешние габариты холма и павильоны работы архитектора Никольского – объекты, признанные КГИОП архитектурными ценностями, – трудная задача для проектировщиков. Однако Евгений Ломов, первый заместитель начальника Управления проектных работ ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой», считает: это возможно.

– Евгений Павлович, почему было принято реше-

ние о замене проектировщика стадиона? – Предыдущий подрядчик – компания «Авант» совместно с московским институтом ЦНИИСК имени Кучеренко – создали кооперацию организаций по разработке проекта. К работе были привлечены не только российские проектировщики, но и иностранные организации: немецкая компания Werner Sobek Ingenieure Stuttgart GmbH & Co.KG, которая разрабатывала проект металлических конструкций крыши и подтрибунных помещений; голландская компания HBM, разрабатывавшая

проект выкатного поля. Проект получил положительное заключение в Главгосэкспертизе. Но поскольку он выходил за рамки проектной стоимости, Комитет по строительству объявил новые торги. В результате наша корпорация выиграла подряд на строительство стадиона. Был заключен договор с ЦНИИСК имени Кучеренко на разработку рабочей документации. Но взаимодействия не получилось: институт не смог обеспечить нужные сроки. Кроме того, удаленность проектировщиков от места строительства объекта вынудила нас расторгнуть договор и практически все проектирование перенести в Петербург.



Возведение монолитных железобетонных конструкций в промышленном, гражданском, гидротехническом и транспортном строительстве

Более 12 лет успешно выдерживаем конкуренцию на рынке строительной индустрии!

тел.: 302-29-84, 301-09-90
act-m@mail.ru | www.act-nw.ru



КСТАТИ

При лимите финансирования 18,603 млрд рублей ЗАО «Инжтрансстрой» предложило минимальную цену контракта – 13,022 млрд рублей.

бетона на площадке развернуто три завода. Здесь же, на объекте, находится арматура. Поэтому их изготовление осуществляется на месте. Кроме того, несущая способность железобетонных конструкций значительно выше металлических. Мы это учли,

закладывая в проект те колебания, которые будут происходить на трибуне во время проведения соревнований. Есть еще один не менее важный момент: металлические конструкции надо защищать на огнестойкость. Для бетона этого делать не нужно.

– Средства, выделенные на возведение нового стадиона для «Зенита» бюджетом Санкт-Петербурга, выделяются вовремя и в полном объеме. Вся наша работа и деятельность наших подрядчиков постоянно контролируется городом. Мы работаем в тесном контакте с заказчиком и любые возникающие вопросы решаем оперативно.

– Заменя один материал на другой, вы не нарушаете проект Курокавы?

– Абсолютно нет. Мы просто заменили дорогостоящую немецкую сталь российским железобетоном, значительно удешевив проект, но полностью сохранив идею архитектора.

– Существует ли поддержка с финансированием?



СПРАВКА

Основные технико-экономические показатели стадиона:

Вместимость стадиона – 62 тыс. зрителей. Высота здания – 56,6 м. Количество этажей – 7. Количество лестнично-лифтовых блоков – 4. Площадь помещений – 105,8 тыс. кв. м. Площадь футбольного поля – 9,84 тыс. кв. м. Вес подвижного поля – 11,4 тыс. тонн. На полное перемещение поля требуется 4 часа при скорости 0,6 м/с. Свайное поле: 30 тыс. свай.

– Кто они, новые проектировщики?

– Это, в первую очередь, ЗАО «Тавр», имеющее значительный опыт разработок в проектировании железобетонных изделий. ЛенНИИпроект, занимающийся разделом «архитектура и Генплан». А также российский филиал немецкой компании Imtech – компания «ИмтехРуссланд». Ими разрабатывается рабочая документация на все инженерные системы.

– На что опираетесь в работе?

– Основываемся на решениях, которые были разработаны в основной стадии проекта. Единственное, что предложили заказчику, – изменить некоторые кон-

структивные решения. В частности, крышу стадиона изначально немецкая компания предлагала выполнить из высокопрочной стали и толстостенного проката. Предполагалось, что ее изготовление будет осуществляться на заводах Германии с применением отливочной технологии, которая у нас почти не применяется. Нам удалось изменить это решение и сделать конструкцию крыши силами российских разработчиков с сохранением архитектурного облика, основных параметров и несущей способности по надежности, но сделанного из российских прокатных элементов. Заказчик согласился с нашим предложением. По конструкциям, поддерживающим трибуны выше

отметки вершины холма, мы также разработали новое решение. Сейчас проект должен пройти Главгосэкспертизу по этим двум изменениям. Третье изменение касается моста над выкатным полем. Поскольку поле стадиона выкатывается за пределы стадиона, для того, чтобы обеспечить круговое расположение трибун, делается специальный мост высотой примерно 10 метров и пролетом около 100 метров и проем, через который поле выкатывается на улицу и обратно. Он был также запроектирован специалистами компании Werner Sobek Ingenieure Stuttgart GmbH & Co.KG из европейских марок стали и сортов металлов по образцу и подобию мос-

ЦЕМЕНТ В БОЛЬШОМ ГОРОДЕ

Центральный офис и фасовка:
Пушкин, пав. Урицкого, 1
Тел./факс 336-86-49
Тел. +7 (921) 5-770-770

Перевалка и фасовка:
Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, 9
Тел./факс 224-04-10
Тел. +7 (921) 5-772-772

ЦЕМЕНТ
навалый и в мешках
М400Д20, М500ДО, МД500ДОН



та для стадиона в городе Гильзенкирхен. Мы предложили заказчику сделать этот мост из железобетона. Во всем остальном мы руководствуемся прежним проектом и в соответствии с ним разрабатываем рабочую документацию.

– Теперь, когда европейский металл заменили российским, кто будет поставлять его вам?

– Российские заводы металлоконструкций. Скорее всего, будет создана кооперация заводов-изготовителей.

– На территории бывшего стадиона Кирова находятся здания, выполненные по проекту Никольского. Какова их судьба?

– Эти два павильона будут

реконструированы. В проекте архитектора Никольского они были задуманы как павильоны спорта: в них должны были быть спортивные секции. Но жизнь внесла свои коррективы, и помещения здания останутся в неизменном виде, как это было в историческом проекте. Изнутри будут усилены перемычки над окнами, вставлены новые окна, полы, современная система вентиляции, санузлы. Все остальные помещения не имеют перегородок и могут быть использованы по усмотрению администрации.

Без этих двух павильонов архитектурная композиция стадиона, центральной лестницы, поднимающейся на вершину холма, теряет большую часть архитектурного облика, поэтому и заказчик, и городская администрация приняли решение сохранить их. Данное решение поддержано и нашей компанией. Специалисты института «ЛенНИИпроект» – первые проектировщики стадиона имени Кирова – пытаются восстановить сегодня входную композицию, около центральной лестницы в том виде, в каком она была задумана архитектором Никольским, но не была реализована в полном виде. Это делает один из его учеников – Станислав Одновалов.

дежурный по ситуации

Филигранная работа «ТАВРА»

В ПОГОНЕ ЗА ГРОМКИМИ ЗАРУБЕЖНЫМИ ИМЕНАМИ ЗАКАЗЧИКИ ЗАЧАСТУЮ ОТКАЗЫВАЮТСЯ ОТ УСЛУГ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ. НО ОПЫТ ПОКАЗЫВАЕТ: НАШИ СПЕЦИАЛИСТЫ МОГУТ ФИЛИГРАННО ВЫПОЛНЯТЬ САМЫЕ СЛОЖНЫЕ ЗАДАНИЯ.

БЕСЕДОВАЛА МАРИАННА РАХМАН

Классический пример – одно из лучших проектных бюро в области проектирования железобетонных монолитных строительных конструкций ЗАО «ТАВР». Несмотря на то что фирма существует на строительном рынке чуть более двух лет, его основатели – Леонард и Александр Кукша – давно известны в профессиональном сообществе.

Немногие горожане знают, что именно этот коллектив конструкторов красиво «вытянул из бездны» вторую сцену Мариинского театра. Проект КЖ стадиона на Крестовском острове в итоге тоже доверили «ТАВРУ».

Сегодня Александр Кукша, генеральный директор ЗАО «ТАВР», – гость редакции.

– Александр Леонардович, почему именно на ваш коллектив пал выбор заказчиков футбольного стадиона?

– До возникновения нынешней фирмы мы с Леонардом Кукшей долгое время работали в составе подрядных организаций, – когда проектировщики работали в условиях, максимально приближенных к производству. Своего рода стройплощадка – конструкторское бюро, на которой проектировщики под нужды строителей в чрезвычайно короткие сроки выработывали взвешенные технологические проектные решения и уже на этапе проектирования могли оптимизировать процесс строительства. Выходило грамотно и экономично.

Сейчас стало проще. В арсенале современного конструктора имеются механизмы, позволяющие упростить работу: рекомендательный характер руководящих нормативных документов и собственные наработки. Их за 8-10 лет накопилось у нас немало. В 2007 году мы объединили наши усилия и организовали единую фирму под нынешним названием. Заказчиков у нас от этого не убавилось. Всем нравятся предлагаемые нами экономичные решения, учитывающие технологию производства работ.

Так было и с футбольной ареной на Крестовском острове. Евгений Ломов, первый заместитель начальника управления проектных работ ЗАО «Инжтрансстрой», предложил нашу кандидатуру на раздел КЖ еще на начальной стадии проектирования. Тогда же он вел переговоры с ЦНИИСК имени Кучеренко о том, чтобы проект КЖ разрабатывали петербургские конструкторы. Близость проектной фирмы к месту строительства вполне логична. Но в институте от предложения Евгения Павловича отказались, решив единолично разрабатывать проект. У ЦНИИСК были свои подходы к конструированию, большие переизлишки в расчетных характеристиках, приведшие к увеличению стоимости проекта. Поэтому заказчики стали искать упрощенные и удешевленные решения. Они вновь обратились к нам. Мы предложили конструктивное решение, которое им понравилось.

– Какое? И как вы обосновали его?

– Прежде всего мы унифицировали типоразмеры всех применяемых конструктивных элементов. Это нравится строителям; это удобно при производстве работ – когда вся опалубка выставляется в один горизонт. Используя только нормативные величины нагрузок без коэффициентов,



➔ МФК «Атлантик-Сити» на улице Савушкина (бизнес-центр высотой 105 м)

придуманных ЦНИИСК, уменьшили удельные расходы материалов на квадратный метр вводимых площадей.

Использовали новый подход к конструированию самой чаши стадиона. Используя современные компьютерные программы расчета конструкций (кстати, купленные у ЦНИИСК), оценили работу чаши как единой неразрезной оболочки. Это заметно снизило возникающие в элементах усилия и, как следствие, опять-таки позволило уменьшить материалоемкость производства.

Оценка работы чаши как оболочки позволила по-другому решить проблемы «прогрессирующего обрушения». В нашем случае – при взрыве колонны нижних ярусов верхние ярусы «повисают» на растянутой колонне, заанкерванной в диафрагму – опору «оболочки» стадиона.

– Но ведь монолитный железобетон тяжелее металла. Не будет ли увеличения нагрузки на фундамент, перекрытия?

– Существует ошибочное мнение, что металлические конструкции легче железобетонных. Любое перекрытие, по которому ходят люди, все равно бетонное. Толщина перекрытия

определяется его эксплуатационными характеристиками, соответственно, изгибной жесткостью и высотой. Высота в том и в другом случае одинакова. Доля плоских элементов в любом доме составляет 60-70 процентов. А в торговых комплексах или стадионах и того больше. Всем нравятся большие просматриваемые пространства торговых залов: тогда большую часть конструкции составляют перекрытия. В итоге мы получили прирост не более 10 процентов.

– Как будет решен вопрос с покрытием кровли стадиона? Сможет ли оно выдержать снеговые нагрузки?

– Огромная диафрагма крыши подвешена на вантах, в свойствах которых учтено, что они будут воспринимать 250 килограммов снеговой нагрузки на всю плоскость крыши одновременно. От пилонов, держащих на вантах крышу, нагрузки будут отдаваться на железобетонные конструкции. Здесь все просчитано, вплоть до мельчайших вибраций и частоты колебаний.

– При монолитных работах нужен бетон определенной марки?

– Наши нормы позволяют лояльно относиться к производству работ

Оценка работы чаши как оболочки позволила по-другому решить проблемы «прогрессирующего обрушения»

с применением бетона. Коэффициент надежности, который принят нашим вариативным расчетом, очень высок. Поэтому, заказывая сегодня марку бетона В-25, мы прекрасно понимаем, что фактически 90 процентов конструкций будут намного прочнее. Большой запас надежности, который закладывают расчеты в конструкцию, позволяет нам жить спокойно. Ведь наступление самого негативного сочетания нагрузок в соотношении с самой минимальной прочностью элементов наступает с вероятностью 0,03 процента.

– Любая работа имеет авторство. Ведь кто-то придумал необычайное технологическое решение, которое должно воплотиться в проекте стадиона?

– Понятие авторства присуще архитекторам. А труд конструкторов как-то не очень заметен. Он всегда за кадром, хотя составляет не меньше половины работы всего проекта. Наш стадион – это копия стадиона «Тойота» в Японии, выполненного в традиционной для японцев манере: с металлическими несущими элементами и бетонным заполнением. Но адаптировать проект к нашим условиям не получилось. Везти японский или китайский металл далеко; немецкий оказался очень дорогим и не укладывался в бюджет. Поэтому и вернулись к бетону. Тем более, наши строители умеют качественно работать с ним. Но, к сожалению, авторский надзор за строительством показывает, что качество бетонных работ в уровне подтрибунного пространства явно хромает. Сжатые сроки вынуждают строителей торопиться и заливать бетон без вибрации, выставляя абы как опалубку.

– Существует ли гарантийный срок ответственности?

– Безусловно. Ответственность за качество прописана в нормативных документах и составляет 10 лет как для проектировщиков, так и для строителей. В дальнейшем ответственность несет эксплуатирующая организация. Все будет зависеть от того, как они будут относиться к своим обязанностям. За любым зданием, как за любым живым организмом, надо ухаживать.

– Значит, болельщики могут быть спокойны за свою безопасность?

– Да.

– После того как стадион будет введен в эксплуатацию, как будет дальше осуществляться контроль за ним?

– За состоянием особо ответственных конструкций ведется постоянный мониторинг под эгидой ГОиЧС. Все ответственные конструкции будут обклеены датчиками, так называемыми тензодатчиками, данные будут сводиться в единый вычислительный комплекс. Наша задача – определить места наклейки этих датчиков, показать места, которые наиболее уязвимы и наиболее ответственны для такого мониторинга.

В нормы проектирования с недавнего времени заложено понятие «прогрессирующее обрушение». К примеру, если при теракте в одном месте что-либо обрушилось или один из элементов конструкции был удален, остальная конструкция должна сохранить свои свойства и дать возможность эвакуировать людей, не разрушаясь дальше. Датчики позволяют следить и за тем, какие напряжения и усилия могут возникнуть в случае нештатного воздействия.

– В последнее время у нас много говорят о том, как важны инновации. Вы, как известно многим строителям, давно предлагаете использовать альтернативный метод капитального армирования при монолитных работах. Вы легализовали ваше ноу-хау?



➔ «Грегори Карс» – крупнейший автосалон Европы

– Уже много лет мы ведем дебаты в экспертизе по поводу капитального армирования, которое действительно востребовано и строителями, и заказчиками. Узел, предложенный нами еще 10 лет назад, который успешно применяется в строительстве столько же времени, экспертиза с недавних пор не разрешает применять. «Ведь он же нигде в нормативах не прописан», – резюмируют эксперты. Между тем, ЦНИИСК, куда мы обратились с данным предложением, не выделяют финансирование на подобные исследования. Руководство ЦНИИСК и НИИЖБ только развело руками. Все, чем занимался последние годы ведущий институт страны, – «халтурил» на частных заказах и изучал нормативные документы чужих стран для включения наиболее передовых в строительные правила, выпущенные несколько лет назад. Мы привлекли заинтересованных частных инвесторов – тех, кто использует наши капиталы, понимает экономику и экономию от их внедрения. Но, к сожалению, грянул кризис... Вопрос так и остался в подвешенном состоянии.

К сожалению, ряд принимаемых нами решений практически не прописаны в нормативных документах. Например, понятие «балка-стенка» в металле описано достаточно хорошо. А в бетоне, даже если и применяется, не описано никак. Поэтому часто мы используем новые технологии с опаской. В этой связи хотелось бы, чтобы нормативная база поспевала за теми технологиями, которые мы имеем и применяем. Еще до недавнего времени мы руководствовались СНиП 70-х годов. СП, которые недавно вышли, к сожалению, завесу тайны над конструированием не открыли. Некоторые моменты, конечно, упростились, но и вопросы капитального «продавливания» заметно усложнились. И что особенно непонятно, в основе своей они носят не законодательный, а лишь рекомендательный характер.

СП, которые недавно вышли, к сожалению, завесу тайны над конструированием не открыли

– У вас за плечами огромный опыт плодотворной работы. Вместе с тем, коллектив у вас так молод! Откуда вы берете молодые кадры?

– 100 процентов костяка фирмы составляют специалисты, которых мы выпестовали еще с третьего курса института. Эти ребята решили посвятить себя научной, технической, проектной работе. Они уже изначально работали с интересом. К моменту окончания института у них имелся определенный опыт работы на простых объектах. Сегодня уже доверяем им сложные проекты. У нашей молодежи есть свое видение, отработанные подходы, понимание инженерного проектирования.

– Вам есть чем гордиться?
– Со времен начала нашей с отцом конструкторской деятельности мы

сделали много красивых объектов в Петербурге. Их показываем с удовольствием и рассказываем, в чем именно заключается конструкторская красота. Идея балок, стенок в бетоне позволяет архитекторам сегодня применять в проектах самые причудливые формы. Например, для здания на Шпалерной, 60, строительство которого реализовала компания «Возрождение», архитектор Юрий Земцов предложил идею навесных четырехэтажных галерей-переходов. Создается ощущение невесомости стеклянных конструкций этажей, повисших на высоте 15 метров. При выходе на балкон у клиентов – приобретателей квартир создавалось ощущение, что под ними нет ничего. Нами спроектирован автоцентр «Грегориус Карс» на Выборгской набережной. В нем техническая зона 12х24 перекрыта

плоской бетонной плитой, и балок не видно. Коллеги-проектировщики удивляются, как такое пространство можно было перекрыть. На самом деле балки есть, но они спрятаны в стены выше этажом. Визуально все это выглядит интригующе. Для последователей традиционных подходов непонятно, как можно иметь «консольное» примыкание в исторической застройке вылетом 4 метра и более. В доме на Большой Посадской улице консоль в примыкании к соседнему зданию составляет 8 метров! Нами спроектирован самый первый в городе многоэтажный паркинг в Волыском переулке. Там впервые применена скрытая капитель, и здание успешно функционирует порядка 8 лет. В нем нет никаких эксплуатационных проблем. А ведь пролеты безбалочной плоской плиты в обоих направлениях – около 9 метров.

– И, конечно же, хотелось бы узнать о ваших планах на будущее.

– С учетом того, что конструкторская фирма – коммерческое предприятие, берем любую работу. Это могут быть и паркинги, и торговые центры, и жилые дома. В зависимости от поставленных задач мы даем экономичные и технологичные решения, которые устраивают наших заказчиков.

В свое время мы участвовали в составе тендерных групп в разработке концепта строительства «Газпром-сити» и предлагали свое решение проекта. Но в итоге пригласили зарубежных конструкторов. Мы не в обиде. Вполне возможно, что скоро «игры» кончатся, и кому-то нужно будет всерьез взяться за дело. Надеемся, что позовут нас. Как это было с Мариинским театром. Считаю, что эту работу мы с честью выполнили.

– Что ж, нам остается только пожелать Вам и вашему коллективу только успехов и хороших проектов!

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Жилой дом на Шпалерной улице, 60

ДК имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ

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

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

07.25 НА СТАНЦИИ ПИГАЛЬ

ИРИНА АЛФЕРОВА
Александр ЛЫМАРЕВ Илья СОКОЛОВСКИЙ Игорь БОЧКИН

Премьера!

9 ОКТЯБРЯ 19.00

Касса и доставка билетов: www.gorky.spb.ru, тел. 975-1707

9 октября
В 7.25 на станции Пигаль
ИСКРОМЕТНАЯ КОМЕДИЯ

Матье и Роксана встретились случайно на одной из станций парижского метро. Сначала они стали любовниками, потом хорошими друзьями. Вместе снимали кино, вместе мечтали, вместе преодолевали трудности... И лишь спустя годы они поняли, что чувства, которые они испытывали друг к другу, и есть настоящая любовь. Что же за сила ворвалась в их дом и перевернула всю жизнь? Создатели спектакля о серьезных вещах говорят языком легкой изящной комедии. В спектакле много музыки, танцев, неожиданных пластических решений.

Режиссер – Игорь Бочкин. В ролях: Ирина Алферова, Игорь Бочкин, Илья Соколовский, Александр Лымарев.
Художник – Константин Розанов
Художник по костюмам – Янина Кремер

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

10 октября
Ураган для одуванчика
ОСТРОСЮЖЕТНАЯ ДЕТЕКТИВНАЯ КОМЕДИЯ

Текст пьесы написал Андрей Анисимов, автор нескольких книг, одна из которых – «Близнецы» – стала основой для 16-серийного фильма, успешно показанного российскими телеканалами. Уже несколько лет москвич Анисимов живет и работает в Эстонии, и в первоначальном варианте пьесы речь шла о двуязычной российско-эстонской семье, где каждый персонаж говорит на родном языке. Действие происходит в наше время, это остро сюжетная детективная комедия, речь идет о том, как в смешанную семью приезжает пенсионерка из Германии, которая спустя некоторое время неожиданно исчезает. Полиция подозревает семью в причастности к убийству из корыстных побуждений.

Режиссер – Валерий Саркисов.
В ролях: Елена Сафонова, Татьяна Кравченко, Анатолий Лобозкий, Александр Носик

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

Ураган для Одуванчика

Елена САФОНОВА
Татьяна КРАВЧЕНКО
Анатолий ЛОБОЦКИЙ
Александр НОСИК

10 ОКТЯБРЯ 19.00

Премьера!

Касса и доставка билетов: www.gorky.spb.ru, тел. 975-1707

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

На сцене Выборгского Дворца культуры

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

Выборгский дворец культуры
17 ОКТЯБРЯ 19.00

КОМЕДИЯ-ВОДЕВИЛЬ
сочинение Д. СУЛАРЕВА
музыка С. НИКИТИНА

ЖЕНА-ИНТРИГАНКА, или АКТЕРЫ МЕЖ СОБОЙ

Самая обаятельная и привлекательная
Ирина МУРАВЬЕВА

Касса и доставка билетов: www.gorky.spb.ru, тел. 975-1707

ЖЕНА-ИНТРИГАНКА
или АКТЕРЫ МЕЖ СОБОЙ

Продолжительность спектакля – 2 ч. 30 мин. Жанр – комедия
Роли исполняют: В главной роли – Ирина Муравьева, также заслуженный артист России Владимир Носик, лауреат Государственной премии России Юльен Балмусов, заслуженный артист России Юрий Чернов и Борис Шувалов.

Два актера решили разыграть своего приятеля, товарища по сцене, узнав о том, что он разрушил «союз холостяков», неожиданно женившись. Но в розыгрыш вмешивается его жена, которая путает весельчакам все карты, придумав «свою пьесу», в итоге зрители погружаются в атмосферу веселья, музыки, танцев.

Спектакль можно по праву назвать бенефисом народной артистки России Ирины Муравьевой. Ей помогают Юрий Чернов, Борис Шувалов и Владимир Носик. «Ты не меняешься с течением лет», – писал поэт Илья Сельвинский. Эта фраза абсолютно точно подходит к актрисе Ирине Муравьевой. Сегодня она такая же эмоциональная и энергичная, как и в годы своей молодости, по-прежнему бодрая и восхитительная, как Людмила из фильма «Москва слезам не верит».

17 октября,
начало в 19.00

Игорь Маменко
«ПАРАД АНЕКДОТОВ»

Человек-анекдот – Игорь Маменко! На его неприкрытый талант юмориста обратила внимание уже вся страна. Так зажигательно, самобытно и органично рассказывать анекдоты и смешные истории может только он. Неподражаемая мимика и имитация голосов народов дружественных республик, не могут никого оставить равнодушным на его концертах. Игорь Маменко заводит зал, как говорит, не успев поздороваться. Очень веселый, добрый и отзывчивый человек. Грусть и тоска ему не знакомы. Он шутит везде и всегда, и этого не могла не заметить бессменная ведущая «Аншлага» Регина Дубовицкая, пригласив Игоря Маменко в свою программу.

18 октября,
начало в 19.00

Выборгский дворец культуры
18 ОКТЯБРЯ 19.00

ПАРАД АНЕКДОТОВ

Игорь МАМЕНКО

Касса и доставка билетов: www.gorky.spb.ru, тел. 975-1707

Официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 39 (379) | 05 | 10 | 2009 |

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

О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ

НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ 13 ноября 2009 г.

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестициями».
Конкурсы проводятся в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжениями Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 05.09.2006 № 205, от 28.04.2008 № 132, от 02.07.2008 № 184, от 14.10.2008 № 292, от 06.05.2009 № 121, от 27.05.2009 № 142, от 25.06.2009 № 193 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации». Конкурсы являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по разработке документации. Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости единственному участнику повторных торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом.
Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.
Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».
Условиями конкурса являются:
– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.
Оценка предложений по разработке документации и принятие решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации. К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.
Документы, представляемые для участия в конкурсе:
1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной реги-

страции индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.
3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.
6. Конкурсное предложение в составе:
– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.
7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.
8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.
Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ. Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено. Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются.
Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором конкурсов не принимаются.
Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурсов с 5 октября

2009 г. по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359.
Срок окончания приема заявок: 5 ноября 2009 г. в 17.00 по местному времени.
Определение участников конкурса: 6 ноября 2009 г. в 14.00 по местному времени.
Ознакомится с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, с 09.00 до 17.00.
Телефон для справок: 570-32-89.
Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится: 13 ноября 2009 г. в 10.00 по местному времени по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, комн. 217.
Присутствие участников конкурсов или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным.
Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.
Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.
Организатор конкурса имеет право отказаться от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии.
Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
Колпинский район			
1	Территория западнее пересечения ул. Первого Мая и дороги на Северное кладбище – Парголово	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
2	Территория, ограниченная Лагерным шоссе, Водопадной ул., Ленинградской ул., Невской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
3	Пос. Пантонный, территория восточнее Колпинской ул., западнее р. Большая Ижорка, ограниченная с севера границей зоны Д, с юга границей зоны ПД	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
4	Пос. Металлострой, территория квартала, ограниченная Петрозаводским шоссе, Плановой ул., ул. Максима Горького, Центральной ул.	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
5	Пос. Петро-Славянка, территория, ограниченная дорогой на Металлострой, зап. границей охранной зоны ЛЭП 14-й дополнительной, Ижорской ул., ул. Третьей пятилетки, западной границей садоводства «Красноармейское»	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
Красносельский район			
6	Территория базисного квартала 8519, ограниченная Волхонским шоссе, Интернациональной ул., Красная ул.	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
Курортный район			
7	Г. Зеленогорск, территория, ограниченная Комсомольской ул., Обьездной ул., Красноармейской ул. и пр. Ленина	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
8	Г. Сестрорецк, территория, ограниченная Большой Горской ул., пр. Муромцева, Пушкинской ул., Владимирским пр.	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
9	Г. Зеленогорск (участок, расположенный юго-восточнее пересечения пр. Ленина и Зеленогорского шоссе)	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке
Петродворцовый район			
10	Г. Петродворец, Луизино, участок, ограниченный Прогонной ул., Скороходовской ул., Ольгинским шоссе, ул. Луизино и Сашинской дорогой	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний	Комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры?	для ознакомления только материалы, представленные на стенде. Вынуждены были для ознакомления с проектом обратиться в уполномоченный орган. Считаю объем предоставленной на градостроительной экспозиции информации неполным и не соответствующим требованиям п. 2 ст. 6 закона.	13. Семькина Л.В. Правовые основания формирования ЗУ №№ 7 и 12 в документации не представлены. По фактическому землепользованию ЗУ № 7 – часть благоустроенного внутриквартального сквера с высокоствольными зелеными насаждениями (фото – Прил. 3), ЗУ № 12 – включает и часть благоустроенного внутриквартального сквера с высокоствольными зелеными насаждениями с оборудованной детской площадкой и единственный проезд на придомовую территорию.
28 сентября 2009 г. Петроградский район, МО Чкаловское	2. Купченко С.М. Какая территория зеленых насаждений общего пользования предусматривается ППМ территории? Будут ли сохранены территории существующих зеленых насаждений? Семькина Л.В. Считаю, что представленный проект межевания противоречит Градостроительному кодексу РФ в части ст. 43 п. 3. Поясню: для домов 32, 36, 38 сформированы земельные участки по обрезу фундамента. При этом вся остальная территория, если проект будет утвержден, будет отнесена к территории общего пользования. Докладчик упомянул, что планируется отдельно стоящий полузаглубленный паркинг. Полузаглубленный паркинг планируется на месте сквера. Прошу пояснить, какая площадь зеленых насаждений предусмотрена проектом? Выполняются ли нормативы по зеленым насаждениям?	8. Семькина Л.В. Демонстрационные материалы отсутствовали, информационные материалы были представлены в масштабе, недостаточном для обозрения и обсуждения аудиторией. Согласно п. 1 ст. 7 закона документация, а также демонстрационные и информационные материалы для проведения обсуждения документации предоставляются уполномоченным органом. Т.е., указанные несоответствия требованиям закона следует отнести на бездействие уполномоченного на проведение слушаний органа.	14. Семькина Л.В. Проект межевания противоречит постановлению Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ». Указанным постановлением (ст. 11, пп. в) установлен режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, предусматривающий «сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков; – по ТСН-30-306-2002 в зонах застройки, сложившейся до 1917 г. (ИЦ и ДЗПР), а также в ИЗП границы участков следует устанавливать по согласованию с КГИОП на основании исторических данных и инвентаризационных материалов ГИОИОН. Объединение смежных участков или раздел участков в этих зонах могут проводиться только при соответствующем обосновании, по согласованию с КГИОП и КГА (п. 6.20). Указанные обоснования и согласования не представлены.
Полное наименование объекта: Документация по проекту планировки и проекта межевания территории, ограниченной Большой Зелениной ул., ул. Глухая Зеленина, Речной ул., наб. Адмирала Лазарева в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Заказчик (инвестор): ООО «Садко-Сити». Проектная организация: ООО «Архитектурная студия «Северная столица».	3. Купченко С.М. 1) При расчете озеленения должны быть учтены высота объекта и количество жителей. Какова предполагаемая высота проектируемого здания? 2) К проектируемому дому нет подъезда ни со стороны Большой Зелениной ул., ни со стороны Речной ул. Следовательно, будут ездить через существующие дворы. 4. Феоктистова Г.И. Я проживаю в доме 36 по Большой Зелениной ул. Зданию 100 лет. На фасаде дома имеются трещины. Что будет, если строители начнут зобивать сваи? Есть ли гарантии, что техническое состояние здания не ухудшится, если рядом начнется строительство? 5. Семькина Л.В. Прошу дать пояснения о статусе земельного участка, где предлагается разместить полузаглубленный паркинг. Правильно ли я поняла, что проектировщик может сформировать этот земельный участок к чьей-то выгоде?	9. Семькина Л.В. «актуализированном» заключении КГИОП от 03.07.2009 о согласовании проектной документации содержится лишь констатация соответствия приведенных в проекте режимов и границ зон охраны и территорий объектов культурного значения СПБ от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...», вступившего в силу 14 марта 2009 г. Вывод о соответствии проектных решений требованиям законодательства об охране культурного наследия отсутствует.	15. Семькина Л.В. По материалам ППМ в части соблюдения градостроительных регламентов и проекта планировки. Учитывая вышеизложенное, представляется, что обсуждение проекта планировки лишено смысла. Достаточно взглянуть на табл. [г. 1, л. 20-21] «Расчет озелененности для новых объектов капитального строительства [!], чтобы утверждать, что вышеуказанные земельные участки №№ 1, 4, 5, 14, 15 [межевание которых предполагается «по обрезу фундамента»] не соответствуют требованиям утвержденных ПЗЗ. Особо досадно можно предложить развешать разгадыванием – какие «объекты капитального строительства»
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. № 74 от 25.09.2009. В период публичных слушаний по документации с 17.08.2009 по 25.09.2009 проведено: 1. Информирование общественности: О проведении публичных слушаний опубликовано объявление в газете «Строительный Еженедельник» № 31(371) от 17.08.2009. Направлены письменные уведомления депутату ЗакСа 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 04.09.2009 по 21.09.2009. 3. Публичные обсуждения проведены: 21.09.2009 в 18.00 в Белом зале администрации Петроградского района, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Монетная ул., 19. В ходе публичных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: 1. Семькина Л.В. Имеется по обсуждаемой документации Проектная планировка и проекта межевания (далее ППМ) территории, ограниченной Большой Зелениной ул., Глухой Зелениной ул., Речной ул., наб. Адмирала Лазарева, заключение	7. Семькина Л.В. На градостроительной экспозиции в МО «Чкаловское» [дата посещения 18 сентября 2009 г.] были доступны	10. Семькина Л.В. Заключение, согласующее проект, который противоречит ряду норм федерального и местного законодательства (см. ниже), не подлежит употреблению. 11. Семькина Л.В. По материалам ППМ – в части проекта межевания (нумерация земельных участков – по проекту межевания). Территория проектирования является частью застроенной территории исторического района города. Согласно представленному проекту межевания: изменяются границы и площади всех земельных участков (далее – ЗУ), прошедших ранее кадастровый учет. Обоснования не представлены. 12. Семькина Л.В. Земельные участки существующих жилых домов – ЗУ №№ 1, 4, 5, 14, 15 формируются «по обрезу фундамента», не имеют придомовой территории, следовательно, не соответствуют требованиям Градостроительного кодекса (п. 4 ст. 43) и Правил землепользования и застройки СПБ [далее ПЗЗ] (п. 5 ст. 12 ч. 1, а также ст. 4 ч. 2).	



каким формируемым земельным участком соответствуют и сделать выводы об озелененности соответствующих ЗУ.

16. Семькина Л.В. По материалам ППМ в части соблюдения требований охраны культурного наследия. Помимо указанных выше особенностей представленной документации следует отметить, что в материалах проекта отсутствует историческая справка, историко-культурный опорный план, сведения о размещении территории в планировочной структуре города. Представленная в ППМ схема – это не историко-культурный опорный план, а лишь стандартный чертеж из стандартного пакета чертежей проекта межевания. Историко-культурный опорный план должен был раскрыть градостроительную историю территории проектирования, а именно: линии, отображающие этапы планировки – исторические красные линии – и исторические границы земельных участков.

Перечень отклоненных замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений:

1. Семькина Л.В. Имеется по обсуждаемой документации проекта ППМ территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева, заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры? Деги А.А.: ППМ территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева в Петроградском районе Санкт-Петербурга согласован в установленном порядке, в том числе: КГИОП от 03.07.2009 № 3-4936-1, КЭИЮ от 05.08.2008 № 15-9186/08-1-1, КПОС от 28.01.2009 № 01-361/09-0-1, КЭИЗ от 05.06.2009 № 141802/к, Комитетом по образованию от 13.07.2009 № 03.1444/09, Эскиз застройки согласован с Главным архитектором Санкт-Петербурга от марта 2009 г.С.3-1.

2. Купченко С.М. Какова территория зеленых насаждений общего пользования предусматривается ППМ территории? Будут ли сохранены территории существующих зеленых насаждений? Семькина Л.В. Считаю, что представленный проект межевания противоречит Градостроительному кодексу РФ в части ст. 43, п. 3. Поясню: для домов 32, 36, 38 сформированы земельные участки по обрезу фундамента. При этом вся остальная территория, если проект будет утвержден, будет отнесена к территории общего пользования. Докладчик упомянул, что планируется отдельно стоящий полуглубинный паркинг. Полуглубинный паркинг планируется на месте сквера. Прошу пояснить, какая площадь зеленых насаждений предусмотрена проектом? Выполняются ли нормативы по зеленым насаждениям?

Деги А.А.: Проектом не предусматривается площадь зеленых насаждений квартала. Данный квартал застроен, зеленые насаждения существуют. То, что на сегодняшний день озеленено, остается озелененным. Проектом предусмотрено выделение территории общего пользования и данной территории, выделенные озелененных территорий, на которых невозможно производить застройку. В составе проекта представлен расчет по озеленению, в том числе расчет для новых объектов капитального строительства. Для жилого дома – это 10% от площади земельного участка, но не менее 15 кв. м.

3. Купченко С.М. При расчете озеленения должны быть учтены высота объекта и количество жителей. Какова предполагаемая высота проектируемого здания? К проектируемому дому нет подъезда ни со стороны Большой Зеленой ул., ни со стороны Резной ул. Следовательно, будут ездить через существующие дворы. Кузнецов С.А.: Предмет обсуждения публичных слушаний – проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Вы же сейчас говорите о проектной документации и о стройгенплане. Разработка узаконной документации будет производиться на следующих этапах. Высотный регламент будет соблюден. Границы участка застройки с трех сторон выходят на красные линии улично-дорожной сети – поэтому вопрос проезда средств автомобильного транспорта для строительства решено.

Деги А.А.: В соответствии с Правилами землепользования и застройки высота объектов нового строительства на этой территории не должна превышать высотный регламент 28/33 метра.

4. Феоктистова Г.И. Я проживаю в доме 36 по Большой Зеленой ул. Зданию 100 лет. На фасаде дома имеются трещины. Что будет, если строители начнут забивать сваи? Есть ли гарантии, что техническое состояние здания не ухудшится, если рядом начнется строительство? Деги А.А.: Предмет обсуждения публичных слушаний – ППМ территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева, в Петроградском районе Санкт-Петербурга. «Забивать сваи в центральных районах Санкт-Петербурга запрещено. Сваи погружают в грунт методом вдавливания. В настоящее время существуют технологии строительства, при которых негативное воздействие на окружающую застройку сведено к минимуму. Видимо, будут выполнены мероприятия по усилению оснований фундаментов; в обязательном порядке выполняется мониторинг влияния нового строительства на окружающую застройку.

5. Семькина Л.В. Прошу дать пояснения о статусе земельного участка, где предлагается разместить полуглубинный паркинг. Правильно ли я поняла, что проектировщик может сформировать этот земельный участок к чей-то выгоде? Деги А.А.: На сегодня – это статус «городская территория». Проектом он относится к разделу «формируемые земельные участки».

6. Семькина Л.В.: Прошу пояснить, какие правовые основания для этого? Почему же это территория общего пользования? Сейчас там сквер. Правильно ли я поняла, что статус территории «городская» – общего она пользования или нет – в данном случае определяет разработчик проекта планировки? Деги А.А.: Правовые основания – Градостроительный кодекс РФ и существующие законы, нормы и правила. Статус территории определяет правительство Санкт-Петербурга. Санкт-Петербург в лице КГА делегировал заказчику проекта – ООО «Садко-Сити» – право на разработку документации ППМ территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева, в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Заказчик поручил разработку узаконной документации лицензированной организации ООО «Архитектурная студия Северная столица». Санкт-Петербург в лице профильных комитетов и ведомств данную документацию утверждает или не утверждает. На сегодняшний день документация в том объеме, в котором она сейчас выполнена, согласована всеми профильными комитетами и ведомствами. Город на сегодняшний день согласен с теми решениями, которые ООО «Архитектурная студия Северная столица» разработало в ходе исполнения документации. Но окончательное решение принимает правительство Санкт-Петербурга.

7. Семькина Л.В. На градостроительной экспозиции в МО Чкаловское [дата посещения 18 сентября 2009 г.] доступны для ознакомления были только материалы, представленные на стенде. Вынуждены были для ознакомления с проектом обратиться в уполномоченный орган. Считаю объем представленной на градостроительной экспозиции информации неполным и не соответствующим требованиям п. 2 ст. 6 закона. Ершов А.А.: В соответствии с п. 2 ст. 6 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», представленная информация для экспозиции документации включает в себя демонстрационные материалы – графические чертежи; информационные материалы копии согласований, полученные в соответствии с законами и иными нормативными и правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, копии публикации информационного заключения, в составе, необходимом для проведения слушаний. Градостроительная экспозиция выполнена в полном соответствии с требованиями Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006

№ 400-61. Экспозиция проведена с 4 по 21 сентября 2009 г. включительно в МО Чкаловское по адресу: Б. Зеленина ул., 20 в объеме, полностью соответствующем требованиям ст. 6, п. 2 вышеуказанного закона. На экспозиции были представлены: – документация (Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева в Петроградском районе Санкт-Петербурга [том 1; том 2; том 3; том 4; том 5; том 6]; – пояснительная записка к документации; – копии согласований документации, полученные в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий» [с изменениями, внесенными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.05.2007 № 490]; – 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 об обсуждаемой документации. Все тома проекта, пояснительная записка, иные информационные материалы в составе 6 томов были переданы в секретариат МО Чкаловское, находившийся там же и были доступны для свободного ознакомления.

8. Семькина Л.В. Демонстрационные материалы отсутствовали, информационные материалы были представлены в масштабе, недостаточном для обозрения и обсуждения аудиторией. 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 на проведение слушаний органа. Ершов А.А.: Демонстрационные и информационные материалы, представленные в ходе проведения общественных слушаний включали в себя: – Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева в Петроградском районе Санкт-Петербурга [том 1; том 2; том 3; том 4; том 5; том 6]; – графические чертежи; – информационные материалы копии согласований, полученные в соответствии с законами и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга; – копию публикации информационного заключения, что соответствует положениям Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Представленная документация выполнена в соответствии с требованиями оформления документации по планировке и межеванию территории для утверждения ППМ территории Правительством Санкт-Петербурга. Демонстрационные материалы были также представлены на слушаниях в виде второго стенда. Информационные материалы выполнены в соответствии с требованиями Инструкции о порядке разработки, составе и содержании документации по планировке территории в Санкт-Петербурге ст. 6 и ст. 7.

Кузнецов С.А.: Информационные материалы были в свободном доступе в течение срока, установленного Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61. Т.о., у всех желающих имелась полная возможность ознакомления и подробного изучения материалов в целях подготовки к публичным слушаниям.

9. Семькина Л.В. В «указанном» заключении КГИОП от 03.07.2009 о согласовании проектной документации содержит лишь констатация соответствия приведенных в проекте режимов и границ зон охраны и территорий объектов культурного наследия СП6 от 19.02.2009 № 820-7 «О границах зон охраны...», вступающей в силу 14 марта 2009 г. Вывод о соответствии проектных решений требованиям законодательства об охране культурного наследия отсутствует. Ершов А.А.: Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия...» рассматриваемая территория отнесена к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 [ЗРЗ 2]. В соответствии с заключением КГИОП от 15.10.2007 № 16-545-1: п. 3 «На рассматриваемой территории объектов культурного наследия не имеется»; п. 4 «Исторические границы домовладений на конец XIX – начало XX в. обозначены на прилагаемой схеме. Сведениями о границах исторических домовладений в северной части квартала КГИОП не располагает»; п. 5 «Указанный квартал расположен вне границ территории исторического культурного слоя». КГИОП констатирует, что «согласовывает т. 1 «Эскиз планировки» раздел 6.1 – «Историко-культурные планировочные ограничения» в части режима зоны охраны ЗРЗ 2, чертеж историко-культурных ограничений в части границ ЗРЗ 2 и историко-культурный опорный план». Предложенные проектировщиком решения в проекте межевания полностью соответствуют исходным данным КГИОП в части исторических сохранившихся домовладений [участок № 8], остальные исторические домовладения утратили границы в связи с застройкой участков зданиями более поздних периодов.

Деги А. А. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий», разработанная документация по планировке территории подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством со следующими исполнительными органами государственной власти, в частности с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, в целях проверки соответствия границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия [памятников истории и культуры] народов РФ, территория вновь выявленных объектов, территорий зон охраны объектов культурного наследия, отображенных в разработанной документации по планировке территории, границам вышеназванных территорий, установленным в соответствии с действующим законодательством, а также оценки соблюдения ограничений, связанных с особым правовым статусом расположенных на них объектов культурного наследия, в случаях, когда в границах территории входят территории указанных объектов культурного наследия и территории зон их охраны, согласно п. 2.8 п. 2 данного постановления. КГИОП согласовывает проектную документацию в рамках своей компетенции. КГИОП согласован проект планировки, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству в части предмета ведения КГИОП. Правовых оснований принять иные проектные решения у проектировщика не имеется.

10. Семькина Л.В. Заключение, согласующее проект, который противоречит ряду норм федерального и местного законодательства (см. ниже), не подлежит употреблению. Деги А.А.: Проектная документация разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса, Генерального плана Санкт-Петербурга, утвержденного Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 с изменениями и дополнениями, «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», Закона Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 16.02.2009 № 29-10 и Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» в режимах использования земель в границах указанных зон и внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» и прошла процедуру согласования с профильными комитетами

и ведомствами на предмет соответствия действующим нормам и правилам.

11. Семькина Л.В. По материалам ППМ – в части проекта межевания [нумерация земельных участков – по проекту межевания]. Территория проектирования является частью застроенной территории исторического района города. Согласно представленному проекту межевания изменяются границы и площади всех земельных участков (далее – ЗУ), прошедших ранее кадастровый учет. Обоснования не представлены. Деги А.А.: Границы и площади земельных участков, прошедшие ранее кадастровый учет, отражены в проекте без изменений, в соответствии с исходными данными, полученными в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству для разработки ППМ. Своим заключением в адрес Комитета по архитектуре Комитет по земельным ресурсам и землепользованию подтвердил правильность отражения в проекте межевания границ всех земельных участков, расположенных на территории проектирования. Правовых оснований для формирования земельных участков в других границах нет.

12. Семькина Л.В. Земельные участки существующих жилых домов – ЗУ №№ 1, 4, 5, 14, 15 формируются «по обрезу фундамента», не имеют придомовой территории, следовательно, не соответствуют требованиям Градостроительного кодекса [п. 4 ст. 43] и ПЗЗ [п. 5 ст. 12 ч. 1, а также ст. 4, ч. 2]. Деги А.А.: Земельные участки существующих жилых домов и прошедшие государственный кадастровый учет, как объектов недвижимости, сформированы по фактическому землепользованию в соответствии с исходными данными Комитета по управлению городским имуществом и КЭИЗ. Учитывая, что территория проектирования является частью застроенной территории исторического района города и решения на формирование придомовой территории от собственников либо домовладений нет, принять другое решение по границам земельных участков правовых оснований нет.

13. Семькина Л.В. Правовые основания формирования ЗУ №№ 7 и 12 в документации не представлены. По фактическому землепользованию ЗУ № 7 – часть благоустроенного внутриквартального сквера с высокорослыми зелеными насаждениями (фото Прил. 3), ЗУ № 12 включает и часть благоустроенного внутриквартального сквера с высокорослыми зелеными насаждениями с оборудованной детской площадкой и единственным проездом на придомовую территорию. Деги А.А.: На данный момент в проектируемом квартале категория земель не определена. Территория проектирования отнесена к зоне ТЗЖДЗ – «Зона среднетражной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки», и соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Проектировщик обязан соблюдать требования Законодательства РФ по устойчивому комплексному развитию территорий – в том числе требования закона Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки...» – и предлагать решения по обеспеченности и населения территории парковочными местами для личного автотранспорта. Проектом предусматривается формирование двух земельных участков: № 7 – для размещения автостоянки и № 12 – для размещения полуглубинной подземной автостоянки, с озеленением кровли, что соответствует основному виду разрешенного использования. Озеленение кровли на отметке 1 м 20 см позволит сохранить существующие площади зеленых насаждений без изменений.

14. Семькина Л.В. Проект межевания противоречит постановлению Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия [памятников истории и культуры] народов РФ». Указанным постановлением (ст. 11, п. в) установлен режим использования земель и градостроительный регламент в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, предусматривающий «сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

– по ТСН-30-306-2002 в зонах застройки, сложившейся до 1917 г. (ИЦ и ДЗПР), а также в ИЗП, границы участков следует устанавливать по согласованию с КГИОП на основании исторических данных и инвентаризационных материалов ГИОН. Объединение смежных участков или раздел участков в этих зонах могут проводиться только при соответствующем обосновании, по согласованию с КГИОП и КГА (п. 6.20). Указанные обоснования и согласования не представлены. Деги А.А.: Земельные участки сформированы либо установлены по фактическому землепользованию. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий», разработанная документация по планировке территории подлежит согласованию в соответствии с действующим законодательством со следующими исполнительными органами государственной власти, в частности с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, в целях проверки соответствия границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия [памятников истории и культуры] народов РФ, территорий вновь выявленных объектов, территорий зон охраны объектов культурного наследия, отображенных в разработанной документации по планировке территории, границам вышеназванных территорий, установленным в соответствии с действующим законодательством, а также оценки соблюдения ограничений, связанных с особым правовым статусом расположенных на них объектов культурного наследия в случаях, когда в границах территории входят территории указанных объектов культурного наследия и территории зон их охраны, согласно п. 2.8 п. 2 данного постановления. КГИОП согласовывает проектную документацию в рамках своей компетенции. ППМ разработаны с учетом требований законов Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 года с изменениями и дополнениями, «О генеральном плане Санкт-Петербурга...» и Закона Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки...», Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 «О границах зон охраны объектов культурного наследия...» и на основании исходных данных, выданных Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия...» рассматриваемая территория отнесена к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 [ЗРЗ 2], в соответствии с заключением КГИОП от 15.10.2007 № 16-545-1: п. 3 «На рассматриваемой территории объектов культурного наследия не имеется», п. 4 «Исторические границы домовладений на конец XIX – начало XX в. обозначены на прилагаемой схеме. Сведениями о границах исторических домовладений в северной части квартала КГИОП не располагает», п. 5 «Указанный квартал расположен вне границ территории исторического культурного слоя».

КГИОП констатирует, что «согласовывает т. 1 «Эскиз планировки» раздел 6.1 «Историко-культурные планировочные ограничения» в части режима, зоны охраны ЗРЗ 2, чертеж историко-культурных ограничений в части границ ЗРЗ 2 и историко-культурный опорный план». Предложенные проектировщиком решения в ППМ полностью соответствуют исходным данным КГИОП в части исторических сохранившихся домовладений [участок № 8], остальные исторические домовладения утратили границы в связи с застройкой участков зданиями более поздних периодов, КГИОП рассмотрел материалы проекта на предмет соответствия проектных решений исходным данным и согласовывал проект планировки, что подтверждает соответствие выполненного проекта действующему законодательству в части предмета ведения КГИОП. Принять иные проектные решения правовых оснований не имеется.

15. Семькина Л.В. По материалам ППМ в части соблюдения градостроительных регламентов и проекта планировки. Учитывая вышеизложенное, представляется, что обсуждение проекта планировки лишено смысла. Достаточно взглянуть на табл. [т. 1, л. 20-21] «Расчет озелененности для новых объектов капитального строительства [I]», чтобы утверждать, что вышеупомянутые земельные участки №№ 1, 4, 5, 14, 15 [межевание которых предполагается «по обрезу фундамента»] не соответствуют требованиям утвержденных ПЗЗ. Особо досужим можно предположить развлекатель – какие «объекты капитального строительства» каким формируемым земельным участком соответствуют и сделать выводы об озелененности соответствующих ЗУ. Деги А.А.: В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» территория проектирования отнесена к зоне ТЗЖДЗ «Зона среднетражной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки». Минимальная допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории многофункциональной зоны с кодовым обозначением ТЗЖДЗ установлена градостроительным регламентом соответствующей зоны. Минимальная доля озелененных территорий земельных участков – минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10% от территории земельного участка, но не менее 15 кв. м на участок; – минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения. Расчет озеленения и нормируемые показатели соответствуют требованиям ПЗЗ и действующему законодательству.

16. Семькина Л.В. По материалам ППМ в части соблюдения требований охраны культурного наследия. Помимо указанных особенностей представленной документации, следует отметить, что в материалах проекта отсутствует историческая справка, историко-культурный опорный план, сведения о размещении территории в планировочной структуре города. Представленная в ППМ схема – это не историко-культурный опорный план, а лишь стандартный чертеж из стандартного пакета чертежей проекта межевания. Историко-культурный опорный план должен был раскрыть градостроительную историю территории проектирования. А именно: линии, отображающие этапы планировки – исторические красные линии и исторические границы земельных участков. Деги А.А.: Состав и содержание ППМ территории определен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, статьями 41, 42, 43. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию [материалы по обоснованию включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку]. Предложенный вариант градостроительного решения: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большой Зеленой ул., Глухой Зеленой ул., Резной ул., наб. Адмирала Лазарева, в Петроградском районе Санкт-Петербурга доведен до сведения заинтересованных лиц и обсужден.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

2 октября 2009 г.

Пушкинский район, МО пос. Шушары

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, комн. 233, актов зал. Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций), код 14400. Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия «Детское сельское», участок 16.

Заявитель: ООО «Агро-А».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: нет.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 08.09.2009 по 01.10.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Невское время» от 08.09.2009 № 163[443].

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка; рассылка писем от 15.09.2009 по адресам: СПК «Племенной завод по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы «Детское сельское» от 15.09.2009 № 655.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, рассылка писем от 15.09.2009 по адресам: СПК «Племенной завод по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы «Детское сельское» от 15.09.2009 № 655.

1.4. Другие способы информирования.

2. Обсуждение документации: 28.09.2009 в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, комн. 233, актов зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: нет.

Выводы по результатам публичных слушаний: Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства – для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций), код 14400, предложить для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 2843 от 14.08.2009

О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Приморским шоссе, Бассейной ул., Овражной ул., Экипажной ул., ул. Мичурина, проектом продолжением ул. Мичурина, в г. Зеленогорске, в Курортном районе Санкт-Петербурга

В связи с ходатайством ООО «Реста».

1. Продлить срок разработки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Приморским шоссе, Бассейной ул., Овражной ул., Экипажной ул., ул. Мичурина, проектом продолжением ул. Мичурина, в г. Зеленогорске, в Курортном районе Санкт-Петербурга, до 20.12.2009.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Строительный Ежедневник | 39 (379) | 05 | 10 | 2009 |



круглый стол

Green development: дань моде или объективная реальность?

Экодевелопмент – одна из самых обсуждаемых тем в строительной отрасли. Отечественные бизнесмены с удивлением узнали о том, что понятия «экологичность» и «экономичность» не противоречат друг другу, и всерьез рассуждают об инвестиционной привлекательности объектов, построенных по экостандартам.

Наталья Бурковская

Уже давно ведутся разговоры о том, что в России может быть введена экологическая сертификация девелоперских проектов.

Стандарты экологического строительства green development предполагают использование натуральных материалов, которые не причиняют ущерба здоровью человека и сохраняют окружающую среду. «Строительный Ежедневник» опросил экспертов рынка, насколько реально внедрить экодевелопмент в России, о капитализации, сокращении расходов на эксплуатацию и общей эффективности подобных проектов.

– Насколько перспективно направление green development для Петербурга и России?

Александр Свинолобов, директор по развитию ООО «ЭнСиСи Недвижимость»:

– Направление перспективно, но вопрос в другом. За чем девелопер в нынешних условиях будет увеличивать стоимость проекта, когда он может все продать и так, без всяких этих «зеленых» штучек? В России склонны думать, что «зеленые технологии» значительно увеличивают стоимость проекта. По данным нашей компании, стоимость возведения проекта с применением «зеленых технологий» увеличивается на 10-15 процентов в сравнении с таким же проектом, построенным без применения этих технологий, но эксплуатационные расходы при этом сокращаются.

Игорь Кривошеев, начальник бюро ГИПов компании Setl City:

– Экодевелопмент – очень перспективное направление, и сейчас оно приобрело особую актуальность на фоне сложившейся экономической ситуации и обострения экологических проблем. Энергоэффективные технологии являются одной из составляющих экологического девелопмента. Используя данные технологии, мы экономим ценные природные ресурсы, тем самым заботясь об экологии.

Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera St. Petersburg:

– По-настоящему экодевелопмент (green development) применяется в Европе. Чтобы экодевелопмент прижился в России, нужны принципиальные изменения экологического сознания россиян, а это длительный процесс. Проекты масштабного экодевелопмента (комплексного освоения территории, в основном жилого назначения) проще реализовывать на территориях за пределами города. Точечные проекты коммерческого назначения целесообразно развивать в черте города, так как для коммерческой недвижимости фактор локации имеет принципиальное значение. Однако создать в черте города чистую территорию, отвечающую стандартам экодевелопмента, непросто. Экодевелопмент требует более тщательного изучения участка строительства, проведения всевозможных экспертиз и заключений, на которые требуются дополнительные финансовые затраты, выбора экологически чистых материалов и прочее. И пока в России ключевая задача девелопера – построить дешево, продать дорого, говорить о широком распространении экодевелопмента не приходится.

Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust:

– Во всем, что касается рынка коммерческой недвижимости, российский опыт следует за опытом Запада. Оттуда пришло и понятие «экодевелопмент». Однако если там проблемам уделяется пристальное внимание, то мы пока лишь активно его обсуждаем. На сегодняшний день есть определенные разработки и наработки, но только на стадии проектирования: до реализации проектов экодевелопмента еще далеко. На мой взгляд, он может быть востребован в отдаленной перспективе.

Валерий Вакулenco, председатель комитета по экологическому девелопменту Гильдии управляющих и девелоперов,

генеральный директор Ecoestate:

– У нас распространено ошибочное представление о том, что зеленый дом – это дом, здание, построенное исключительно из экологичных, натуральных, а следовательно, дорогих материалов и на дорогом, девственном участке природы. На самом деле это лишь некоторые, причем не главные, характеристики зеленого дома. Гораздо более существенными параметрами «зелености», экологичности объекта являются его энергоэффективность, расходование воды, степень загрязнения окружающей среды твердыми, жидкими, газообразными и прочими отходами и даже то, как он влияет на окружающую среду, а также проживающих в нем и вне его людей своим видом, звуками и так далее.

Илья Логинов, директор по маркетингу компании «МИР Недвижимости»:

– Экодевелопмент – это строительство в гармонии с природой, причем не только с окружающей средой, но и с природой человека. Эко-технологии в первую очередь снижают нагрузку на внешнюю среду и позволяют экономить на эксплуатации недвижимости.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International:

– Экодевелопмент – это наше будущее. Применение экологических материалов, технологий, соблюдение определенных норм и стандартов позволяет создать комфортную среду. Пока качество жилья, которое у нас строится, оставляет желать лучшего.

Вероника Лежнева, старший аналитик отдела исследований Jones Lang LaSalle Санкт-Петербург:

– Реализация проектов по экостандартам связана с рядом трудностей. Это и более высокие затраты на этапе строительства проекта, которые не каждый девелопер готов взять на себя, и недостаток специалистов, работающих в данной области, и отсутствие готовности арендаторов, для

которых нахождение в green building не является требованием, платит бо́лее высокие ставки.

– Существуют ли в России примеры таких проектов? Какие у них преимущества перед традиционным строительством и эксплуатацией?

Вероника Лежнева:

– Я могу назвать международные примеры проектов. Здание Парламента в Берлине, Германия. Энергосистема здания базируется на использовании энергии солнечного света, геотермальной энергии и генераторах, работающих на биотопливе. Специальные геотермальные системы охлаждаются летом и отапливаются зимой. Таким образом, более 80 процентов электроэнергии, необходимой для работы здания, генерируется внутри, без обращения к внешним источникам. Национальный Олимпийский стадион в Пекине (так называемое «Птичье гнездо»). Его конструкция предполагает размещение солнечных батарей и использование солнечной энергии, а также сбор дождевой воды. Кроме того, благодаря особенностям конструкции здания была реализована система естественной вентиляции здания.

Евгения Васильева:

– Первый пример экодевелопмента в Санкт-Петербурге, который мы знаем, – проект компании NCC под рабочим названием «Шведская корона» рядом с Удельным парком. На период строительства расходы будут выше и сами технологии сложнее, чем при традиционном строительстве, но использование эконом позволяет увеличить инвестиционную привлекательность проектов и снизить расходы на эксплуатацию.

Кари Каунискангас, президент бизнес-сегмента «Международные услуги по строительству» концерна ЮИТ:

– Уже с марта 2008 года концерн ЮИТ выполняет строительство жилой недвижимости по энергосберегающей концепции. Мы готовы принести эту и другие эко-

участники



Валерий Вакулenco, председатель комитета по экологическому девелопменту Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор Ecoestate



Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International



Кари Каунискангас, президент бизнес-сегмента «Международные услуги по строительству» концерна ЮИТ



Игорь Кривошеев, начальник бюро ГИПов компании Setl City



Вероника Лежнева, старший аналитик отдела исследований Jones Lang LaSalle Санкт-Петербург



Илья Логинов, директор по маркетингу ООО «МИР Недвижимости»



Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera St. Petersburg



Александр Свинолобов, директор по развитию ООО «ЭнСиСи Недвижимость»



Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust

технологии в Россию, но, к сожалению, на текущий момент спрос на подобный вид квартир только начинает просыпаться. Стоимость строительства «зеленых зданий» немного выше, чем без использования специальных экотехнологий, однако хозяева такой квартиры смогут сэкономить на электроэнергии, поэтому данный тип жилья пользуется спросом в Европе.

Илья Логинов:

– Направление экодевелопмента очень распространено на Западе, но в России пока не развито совсем. Обусловлено это в первую очередь менталитетом. Наши люди привыкли жить на широкую ногу, не заботиться о ресурсах и собственном здоровье. Кроме того, в России очень низкие расходы на эксплуатацию недвижимости (относительно других стран), но высокая эластичность спроса по стоимости покупки. Покупатели очень большое внимание уделяют цене (ищут более дешевые варианты) и совсем не задумываются о том, сколько будет стоить обслуживание. Как следствие, девелоперы не создают экодому, так как эти проекты будут неконкурентоспособными.

Валерий Вакулenco:

– Наши коллеги – фирма «БТК» – сейчас проектируют и планируют построить офисное здание в центральной части Санкт-Петербурга площадью до 2000 квадратных метров. Мы все могли

видеть этот проект на прошедшем недавно форуме PROEstate 2009. Компания изначально запланировала построить здание, соответствующее требованиям международной системы оценки экологичности зданий LEED, которая имеет пять ступеней в зависимости от степени экологичности. По расчетам, в случае если они ориентируются на золотой сертификат, себестоимость строительства вырастет только на 5-10 процентов, а если ориентироваться на серебряный сертификат, то себестоимость будет даже ниже на 10-15 процентов, чем при обычном строительстве. Для Петербурга, как, впрочем, и для всей России, задача экодевелопмента и его подвидов, который мы назвали «эко-тонингом», крайне актуальна. По оценке недавнего покинувшего свой пост главы петербургского ЖКХ Юниса Лукманова, энергопотери в петербургских домах в четыре раза выше, чем в Финляндии, которая находится в той же климатической зоне.

Валерий Хламкин:

– При строительстве идет удорожание экопроекта, при эксплуатации – его удешевление. Соответственно, экодевелопмент может быть интересен лишь девелоперам, планирующим эксплуатировать построенный объект долгие годы. Те же, кто планирует построить и продать, вряд ли будут задумываться об экодевелопменте. ■



Продолжение.
Начало на стр. 121

Людмила Рева:

– В среднем при экоразвитии операционные расходы снижаются на 8-10 процентов, а уровень арендных ставок и заполняемости площадей увеличивается в среднем на 3-5 процентов.

Игорь Кривошеев:

– Наша компания, например, сейчас начинает реализацию проекта «Семь столиц», в котором будут использованы принципы экоразвития. Здесь будет проведена система коллекторного отопления и водоснабжения, рассматривается возможность использования локальной системы водочистки и водоотведения, будут применены энергоэффективные теплоизоляция и остекление. Все это поможет значительно экономить энергоресурсы. Энергоэффективные технологии широко используются во всем мире, они отвечают международным экологическим требованиям и позволяют не только свести к минимуму негативное воздействие на окружающую среду, но и создать комфортные условия проживания. Также они позволяют снизить стоимость эксплуатации сооружений, построенных с их применением. Спрос на энергосберегающие технологии и материалы в нашей стране пока невелик, несмотря на то что они не дорогостоящи, а зачастую совсем ничего не стоят. Существует ряд факторов, сдерживающих их распространение на территории России. В первую очередь это дефицит квалифицированных специалистов, обладающих необходимым набором знаний и навыков работы с этими технологиями.

Александр Свинолобов:

– В Стокгольме компанией NCC был построен бизнес-центр «Вэстерпорт» по технологии «зеленое здание». Сравним эффективность использования электроэнергии в «Вэстерпорте» за год с показателями здания, которое было построено без использования новых технологий (см. таблицу). Экономия на квадратный метр арендуемой площади за год составит приблизительно 50 крон (примерно

198 рублей). Общая площадь здания составляет 2000 квадратных метров. Таким образом, ежегодная экономия составляет порядка 100 000 крон (примерно 396 000 рублей).

– Кто сегодня работает в этой сфере?

Игорь Кривошеев:

– Сейчас экотехнологии применяются в основном в сфере малоэтажного строительства.

Александр Свинолобов:

– В основном зарубежные компании. Русские компании еще только знакомятся с этим направлением, так как у нас не стимулируют эту отрасль. Здания, построенные по «зеленым технологиям», становятся интересны девелоперам в том случае, когда они видят в этом выгоду, у нас же низкие цены на энергоносители никоим образом не стимулируют это направление. Да и об экологической составляющей проектов задумываются очень мало. В Финляндии, например, каждому зданию присвоен класс эффективности энергоиспользования, и если ты пытаешься продать квартиру в здании с высоким энергопотреблением, у тебя ее попросту никто не купит. Счета за электроэнергию будут зашкаливать.

Людмила Рева:

– Компания Astera давала консультации по использованию технологий экоразвития в консалтинговых работах по различным проектам. Один из примеров – «зеленые офисы» в составе бизнес-парка на территории завода ОАО «Звезда».

Валерий Вакулenco:

– Очень перспективное место для развития экотехнологий в России – это Сочи, точнее, олимпийское строительство. Поскольку Олимпиада – событие мирового масштаба, олимпийскую застройку регламентирует международное законодательство, предписывающее соблюдение экологических норм и стандартов. Поэтому сегодня Сочи претендует на то, чтобы быть своеобразным «полигоном» для использования передовых технологий и различных экостан-

дартов, которые после успешной их реализации могут стать эталоном экологического девелопмента в России. Имеретинская долина уже превращается в огромную стройку века. Если проектировщики, девелоперы и строители смогут обрести должное понимание экологических принципов и применить их на практике – эта территория может стать черноморской Ниццей, а то и Монако. Если их полностью игнорировать – получим очередное «кладбище девелоперских проектов», пусть даже и олимпийских.

– Совместимы ли понятия «экологичность» и «экономичность»?

Александр Свинолобов:

– Безусловно.

Валерий Вакулenco:

– Сейчас важнейшее значение имеет энергоэффективность здания, поскольку от нее зависит, с одной стороны, стоимость эксплуатации здания, а с другой стороны, выбросы, в первую очередь, парниковых газов. По оценкам специалистов, такая глобальная экологическая катастрофа, как изменение климата, на 55 процентов вызвана именно недвижимостью. С точки зрения этого важнейшего показателя «зелености», экологичности дом, построенный из весьма дешевых сэндвич-панелей, гораздо более зеленый, нежели дорогой бревенчатый дом, для строительства которого, к тому же, требуется срубить целую сосновую рощу. Это один из примеров того, что экологичное может быть экономичным даже на стадии строительства.

Людмила Рева:

– Эти понятия совместимы, начиная от вторичного и дальнейшего использования того же самого мусора (бумаги, стекла и прочего), что позволяет в значительной степени снизить издержки. Другой вопрос, насколько это применимо в России: у нас все, что изготовлено из экологически чистых материалов, стоит в несколько раз дороже, чем то, что изготовлено из «обычных» материалов.

Сравнение эффективности использования электроэнергии в «Вэстерпорте» за год с показателями здания, которое было построено без использования новых технологий. Один кв.ч стоит 1 крону, или 3,96 рубля.

Показатель	«Вэстерпорт» (кВт·ч на 1 кв. м в год)	Обычное офисное здание (кВт·ч на 1 кв. м в год)
Отопление	42	70
Кондиционирование	27	40
Электричество	20	30
Итого по зданию	89	140

По данным ООО «ЭнСиСи Недвижимость»

Вероника Лежнева:

– Понятия «экологичность» и «экономичность» могут сосуществовать при реализации проекта. Но это становится очевидным, если включить в рассмотрение не только фактическую реализацию проекта, но и его дальнейшую эксплуатацию. Действительно, строительство коммерческого объекта в соответствии с основными принципами green development обойдется девелоперу дороже. Основываясь на международном опыте, мы говорим о том, что увеличение расходов на строительство составляет от 10 до 20 процентов. Объекты green development обладают как явными, так и скрытыми преимуществами в процессе эксплуатации. К явным относятся сокращение операционных расходов на 8-10 процентов, более высокие арендные ставки по сравнению с традиционными объектами и более высокая рыночная стоимость. Скрытым преимуществом являются более комфортные условия работы в таких зданиях. Кроме того, если мы говорим об офисных проектах, не стоит также забывать и о том, что для все большего количества крупных международных компаний одним из элементов корпоративной политики становится размещение офиса в экологичных офисных зданиях. В России подобное правило соблюдать довольно сложно в силу отсутствия таких объектов, но по мере развития рынка такие здания будут пользоваться все большим спросом. В Европе и в Азии заполняемость экологичных зданий выше, чем у конкурентов.

– Уже давно ведутся разговоры о том, что в России может быть введена экологическая сертификация девелоперских проектов. Насколько это реально?

Людмила Рева:

– Нет ничего невозможно; тем не менее, пока такая возможность выглядит довольно туманно. Изначально все упирается в бюрократический аппарат, а именно – несогласованность действий различных ведомств, осуществляющих экологический контроль в России (как-то: Росприроднадзор, Минприроды, Россельхознадзор и так далее).

Илья Логинов:

– Развитие экоразвития в первую очередь зависит от государства. На правительственном уровне должна формироваться программа стимулирования этого направления. Это и субсидии, и льготы, и инвестиции в разработки технологий, вплоть до пропаганды здорового образа жизни в гармонии с природой. Этому также будет способствовать рост тарифов на эксплуатацию. Если никто об этом не позаботится, то само по себе ничего не разовьется еще очень и очень долго. Изменения будут происходить на рынке офисной недвижимости, где расходы на эксплуатацию определяют арендную плату и, соответственно, привлекательность бизнес-центра. Также будет интерес со стороны покупателей элитной недвижимости, которые стремятся обеспечить себе не только комфортный, но здоровый образ жизни и готовы за это платить любые деньги.

Валерий Вакулenco:

– России необходимо срочно принимать либо какой-то из существующих в мире стандартов экологичности, либо создавать свой собственный и всеми мерами – законодательными, нормативными, управленческими, экономическими – добиваться соблюде-

ния критериев «зелености» при строительстве новых, реконструкции существующих и эксплуатации действующих зданий. Такие системы стандартов в мире уже давно существуют и во многих странах – как развитых западных, так и развивающихся (вроде Индии, Китая) – повсеместно используются. Самым первым и наиболее распространенным стандартом является BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), появившийся в Великобритании в 1990 году. Следующим по распространности считается стандарт LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), созданный в США в 1998 году и очень динамично распространяющийся по всему миру. Кроме этих, есть свои стандарты в Германии, Канаде, Австралии, Японии и многих других странах.

Валерий Хламкин:

– Сертификация в России вводится быстро и порой ультимативно. Однако реальная подоплека для этого я на сегодняшний день не вижу.

Игорь Кривошеев:

– Не так давно в нашей стране была учреждена и в ближайшие годы начнет действовать общественная организация «Совет по экологическому строительству в России» (Russian Green Building Council – RUGBC) под эгидой Всемирного совета по экологическому строительству.

Александр Свинолобов:

– Это будет реально, когда начнут расти цены на энергоносители. Любые нормы принимаются, когда они необходимы. Если в законодательном акте нет надобности, его никогда не примут.

короткой строкой



Рабочая группа при Министерстве окружающей среды Финляндии предложила ужесточить правила строительства крупных торговых центров. В соответствии с рекомендациями рабочей группы, в будущем инвесторам и девелоперам необходимо будет заранее определять помимо возможного месторасположения торговых центров и их максимальную площадь. Если площадь торгового центра будет превышать 60 тыс. «квадратов», то девелоперу придется провести экологическую экспертизу последствий такого строительства. В соответствии

с рекомендациями, новые правила должны касаться всех торговых площадок, в том числе мебельных и автосалонов.



Международная девелоперская компания Epka проводит плановый ребрендинг торгового комплекса «Рамстор» в Санкт-Петербурге. Московские торговые проекты компании уже носят название «Капитолий», торговый комплекс в Северной столице сменит вывеску в октябре. После закрытия продуктового гипермаркета «Рамстор» девелоперы проекта провели ряд меро-

приятий по репозиционированию и обновлению маркетинговой политики комплекса. Брокер проекта компания Astera в текущий момент ведет активную работу по поиску арендатора на свободную площадь 1200 кв. м, расположенную на первом этаже комплекса, а также заполняет отдельные появляющиеся площади в торговой галерее. Вместе с усилением торговой функции девелоперы приняли решение сделать акцент на развлекательной составляющей. ТК «Капитолий» станет площадкой для выступления артистов, проведения детских мероприятий и различных праздников. Кроме того, в комплексе организована Wi-Fi-зона.

ТК с новым названием площадью 45 тыс. кв. м успешно функционирует. Арендаторами комплекса являются Media Markt, «Интерспорт», кинотеатр «Каро Фильм».



Введена в эксплуатацию первая очередь делового комплекса «Пулково Скай» – башни в 14 этажей и грандиозный паркинг в пять ярусов, вмещающий 850 автомобилей. Размеры офисных корпусов варьируются от 17 400 до 18 800 кв. м. Два других корпуса планируется открыть к концу года. Бизнес-центр находится на частном участке площадью 1,24 га рядом с термина-

лом «Пулково-2». Девелопер и инвестор – финская EKE Group, партнер – инвестфонд Vicus Oy из Скандинавии. Реализация проекта оценивается в 115 млн EUR собственных и привлеченных средств. Площадь офисного центра V+ составит 76 тыс. кв. м.



Гильдия управляющих и девелоперов и правительство Санкт-Петербурга примут участие в выставке Expo Real, которая пройдет 5-7 октября 2009 года в Мюнхене. В первый день работы Expo Real состоится конференция «Будущее Санкт-Петербурга строится сегодня». Там будут обсуждаться приоритеты раз-

вития города, основные точки его роста: транспортно-логистические проекты, гостиницы и туристическая инфраструктура. Спикерами конференции выступят Вячеслав Семененко, президент Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД), председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга; Александр Ольховский, вице-президент ГУД, вице-президент – управляющий директор банка ВТБ; Юсо Хиетанен, генеральный директор NCC Real Estate; Чарльз Восс, генеральный директор ООО «Абердин Проперти Инвесторс Санкт-Петербург»; Егор Носков, управляющий партнер юридической фирмы «Дювернуа Лигал».

обзор

Новая офисная высота

СЕНТЯБРЬ ПРОШЕЛ ПОД ЗНАКОМ УКРЕПЛЕНИЯ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВАЛЮТЫ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТМЕЧАЮТ СТАБИЛЬНОСТЬ РЫНКА, А ПО НЕКОТОРЫМ ПОЗИЦИЯМ ДАЖЕ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ, ОДНАКО СПРОС НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ОСТАЕТСЯ НА ПРЕДЕЛЬНО НИЗКОМ УРОВНЕ.

Любовь Андреева

Минимальный подъем арендных ставок и цен пока нельзя считать положительной тенденцией. Зато налицо негативные последствия кризиса – бизнес постепенно начинает избавляться от непрофильных активов и залогового имущества. Одним нужны деньги для погашения кредитов, другим – для поддержания стройки.

Специалисты из Гильдии управляющих и девелоперов называют самые показательные примеры. Так, Группа ЛСР в сентябре продала 4,5% уставного капитала, холдинг RBI ведет переговоры о продаже 24,99% акций компании. Доля просроченной задолженности продолжает расти как на дрожжах. За первое полугодие объем сделок аренды офисов класса А и В составил около 40 тыс. кв. м, то есть треть от введенных площадей бизнес-центров. Основной объем сделок обеспечивают не новые компании на рынке, а ротация между комплексами. Арендаторы выбрали те бизнес-центры, владельцы которых снизили ставки на 30–50%, увеличили срок арендных каникул, исключили депозит и включили дополнительные опции (ремонт и отделку) в соб-

ственные затраты. Популярностью пользуется более мелкая нарезка помещений – от 100 до 300 кв. м. Самым громким событием на рынке CRE стало утверждение правительством Петербурга высотности «Охта-центра» – 403 м. Сезонный рост продаж в начале осени дал розничным торговцам почувствовать некоторое облегчение. Большинству операторов удалось сократить издержки за счет арендной платы и оптимизации внутренних процессов. По мнению экспертов ГУД, если макроэкономическая ситуация останется стабильной, розничные сети справятся с кризисом и продолжат свое развитие. Возможна смена форматов и переход в более низкий ценовой сегмент. Интересно, что к концу 2012 года будет введено около 0,5 млн кв. м торговых площадей, что в два раза меньше, чем было анонсировано ранее. Основная доля запланированных объектов будет введена в 2010 году, когда на рынок выйдут два суперрегиональных торговых центра. Возможно, объем ввода в 2011–2012 годах существенно снизится в связи с заморозкой строительства объектов, находящихся на начальных стадиях девелопмента. ТЦ также прибегают к снижению арендных

Фото: Владимир Тилес



За первое полугодие объем сделок аренды офисов класса А и В составил около 40 тыс. кв. м

ставок для якорных арендаторов. Так, максимальные ставки аренды для арендаторов торговой галереи сохранились на прежнем уровне – 1800 USD за «квадрат» в год. Распространение получает и применение процента с оборота в новых договорах аренды. Как ответ на сложившуюся экономическую ситуацию арендодатели предлагают новым арендаторам опцию снижения ставки на первые 1–2 года действия договора (step rent). Для существующих арендаторов в некоторых торговых центрах предлагается скидка до конца 2009 года. По мнению аналитиков Гильдии управляющих и девелоперов, до нового

года падение цен продаж и ставок будет более локальным, точечным и касаться тех объектов, на которых, во-первых, предъявляется низкий спрос со стороны конечных пользователей/арендаторов, во-вторых, финансовое состояние владельцев которых резко ухудшилось. Основная коррекция в целом по рынку уже произошла к лету 2009 года.

короткой строкой



Крупнейший финский ритейлер компания SOK Corporation откроет около 30 новых магазинов по всей России. После появления первых десяти объектов компания планирует построить собственный логистический центр. По расчетам экспертов, складской комплекс обойдется инвесторам не менее чем в 10 млн EUR.

SOK Corporation вышла на рынок России со своим брендом магазинов Prisma в марте 2008 года. Тогда компания обещала открыть 20 магазинов, вложив в развитие сети 300–500 млн EUR. По собственным оценкам компании, доля сети на рынке продуктового ритейла в регионах должна была достигнуть 10–17%. Prisma уже открыла четыре магазина в Петербурге. По словам ритейлера, магазины расположатся в центре города, а также в пригородах, но не в спальных районах. За пределы Ленинградской области финская сеть пока выходить не собирается.



До конца года в «Мере Дыбенко» откроется новый магазин H&M. Он станет первым магазином популярного модного бренда в Петербурге. Шведский ритейлер арендовал около 2300 кв. м.



В промзоне «Конная Лахта» появится 84 тыс. кв. м площадей производственного и складского назначения. При этом индустриальный парк займет в целом 93 тыс. кв. м. Правительство Санкт-Петербурга уже выдало разрешение на проведение изыскательских работ в этом районе. Выделен земельный участок площадью почти 16 га. Инвестор проекта – компания «Сестра Ривер Девелопмент». Сюда будет перенесен Сестрорецкий инструментальный завод. Перевод мощностей растянется на 3 года. На месте, где сейчас находится предприятие, компания построит деловой комплекс и жилые здания. Сколько именно площадей будет выделено заводу, пока не уточняется. Но организаторы проекта уверяют, что предоставят в распоряжение предприятия территорию такой площади, какая будет необходима для его нормальной работы.

Индикаторы рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга за сентябрь 2009 года

Индикаторы	30 сентября 2009 г.	Изменение за сентябрь	Изменение с начала кризиса, %
Средняя арендная ставка на торговые помещения, USD/кв.м/мес.	31,7	7,2%	-44,3%
Средняя арендная ставка на офисные помещения, USD/кв.м/мес.	21,9	1,8%	-42,8%
Средняя цена продажи торговых помещений, USD/кв.м	3473	7,0%	-38,3%
Средняя цена продажи офисных помещений, USD/кв.м	3041	7,5%	-32,1%

По данным ГУД

официальная публикация



ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

15 сентября 2009 г. Колпинский район, МО г. Колпино

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: для размещения многоквартирного жилого дома. Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Веры Слуцкой, 25, лит. А.

Заявитель: Сухарев Сергей Иванович, адрес: Санкт-Петербург, г. Колпино, бульвар Трудящихся, 30, кв. 14. Письменных обращений от физических и юридических лиц не поступало.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 10 августа по 11 сентября 2009 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 30(379) от 10.08.2009.

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие

границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, осуществлено: письмом от 06.08.2009 № 6/н.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, осуществлено: письмом от 06.08.2009 № 6/н.

2. Обсуждение документации: 07.09.2009 в 17.00 в здании СПб ГУ КДЦ «Ижорский», по адресу: г. Колпино, Советский бульвар, 29.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам замечаний и предложений не поступало.

Выводы по результатам публичных слушаний: Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства предложен для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

12-13 ноября 2009 года в рамках проведения Европейской недели качества и Всемирного дня качества приглашаем принять участие в конференции «Современные технологии, материалы и техника как основа повышения качества строительства в условиях саморегулирования»

Цель конференции: ознакомление участников конференции – представителей организаций, участвующих в строительстве зданий и сооружений, с передовыми технологиями и строительными материалами, а также обсуждение взаимодействия органов государственного строительного надзора с саморегулируемыми организациями, поскольку их функции пересекаются.

Участники конференции: руководители и специалисты Министерства регионального развития РФ, Ростехнадзора РФ, Российского союза строителей, профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга, общественных бизнес-сообществ, строительных, строительного-монтажных, специализированных организаций, предприятий стройиндустрии и поставщиков строительных материалов, органов государственного строительного надзора и экспертизы, других участников строительного комплекса России и Санкт-Петербурга.

В программе конференции:
1. Взаимодействие органов государственной власти с саморегулируемыми организациями.
2. Состояние и перспективы развития строительного комплекса России в современных условиях.
3. Анализ современного качества в строительстве и производстве строительных материалов в Российской Федерации.
4. Проблемы развития строительного комплекса Санкт-Петербурга в современных условиях. Анализ состояния в области применения новых строительных технологий и материалов.
5. Роль органов государственного строительного надзора в повышении качества строительства и взаимодействие с саморегулируемыми организациями.

6. Экономические аспекты внедрения новых технологий, строительных материалов и техники.
7. Роль малого и среднего бизнеса во внедрении новых технологий и материалов.
8. Состояние нормативно-технической базы для строительного комплекса Санкт-Петербурга.
9. Роль Ассоциации «Северо-Запад» в повышении качества и безопасности строительных работ в регионе.
10. Работа Ассоциации «Абетон» по обеспечению качества железобетонных изделий.
11. Работа Петербургского строительного центра и его роль в пропаганде и внедрении новых строительных материалов и конструкций.
12. Роль информационных технологий в решении задач строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Справки и регистрация участия по тел./факсу: (812) 273-52-43, 275-46-69 E-mail: souzstr@mail.wplus.net www.souz.conon.ru

Генеральный информационный партнер

Официальный медиа-партнер

Информационные спонсоры:



практика

Единство в развитии

Состоялось очередное заседание координационного совета консалтинговых организаций по созданию и реализации системы оценки соответствия в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Полина Алексеева

Законом 148-ФЗ установлены обязательные документы, которые СРО должна разработать и принять решением общего собрания, – это требования к выдаче допусков, введение контрольной функции и надзорной функции. Но также законом устанавливается и то, что организация может разработать требования к оценке соответствия строительных организаций, к оценке менеджмента качества.

Для создания системы менеджмента качества нужно использовать требования ГОСТ Р ИСО 9001 или международный стандарт ISO 9001 – единственный в мире, который устанавливает требования к данной системе. Каким образом выполнять эти требования, должен ответить грамотный квалифицированный консультант, который вла-

деет этими вопросами, носит статус эксперта по системам менеджмента качества и в состоянии дать консультацию. Однако международными нормами, по крайней мере, стандартом ISO/МЕС 17021, разделены функции оказания консультации и функции оценки соответствия, то есть сертификации. Один и тот же эксперт не может консультировать по созданию системы менеджмента качества и потом провести ее сертификацию. Поэтому в Петербурге подписаны два меморандума, касающиеся данного вопроса. Один – между строителями и органами по сертификации, которые будут давать оценку строительным организациям по установленным требованиям. И второй – между строительными организациями и консалтинговыми компаниями, которые будут оказывать помощь строителям в разработке систем менеджмента качества.

Сергей Фролов, генеральный директор НП «Строители Петербурга», отметил: «В настоящее время при приеме в члены НП мы предъявляем также требования к наличию системы качества, но не обязательно ISO 9001. Она может осуществляться на уровне приказов по организации». На данный момент в каждой организации существует своя система контроля качества, и за нее несут ответственность уполномоченные лица. «Мы эту систему признаем, но при этом мы договариваемся, что в будущем мы обязательно будем переходить на систему, разработанную по ISO 9001. Надо отметить, что ничего особенного в данном стандарте нет, потому что в основу требования ISO 9001 положена бывшая КСУКП (комплексная система управления качеством продукции), разработанная еще в СССР и вошедшая в него составной частью», – говорит г-н Фролов.



Желающих оказать консалтинговые услуги сейчас на рынке очень много. К сожалению, есть недобросовестные игроки. Так, на первом заседании созданного Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга был отмечен интересный факт – 17 городских консалтинговых компаний под различными предложениями рекомендуют своим клиентам вступить в одну из созданных в Петербурге СРО. Но существуют и компании, которые действительно занимаются подготовкой этой системы по-настоящему. Так, по инициативе Союза строительных объединений и организаций подготовлен и подписан меморандум и создан координационный совет по созданию единой системы консалтинговых услуг по разработкам систем менеджмента качества. Возглавил совет Владимир Юсупджанов, профессор Политехнического университета, доктор технических наук. На очередном заседании координационного совета было принято решение о необходимости большего информирования строителей о деятельности совета, о значении ISO 9001 и тех компаниях, которые могут грамотно подготовить разработку систем менеджмента качества. Данная информация дополнит ме-

тодическое пособие по реализации саморегулирования в строительном комплексе Петербурга и Ленинградской области, которое готовит к выпуску Союз строительных объединений и организаций. Сейчас к Меморандуму о взаимопонимании и сотрудничестве консалтинговых организаций и строительного сообщества по созданию и внедрению систем управления качеством в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области присоединилось восемь консалтинговых компаний. «Это те игроки, которые изъявили желание работать в единых рамках, в едином правовом поле. К сожалению, пара компаний – я их пока называть не буду – нерегулярно присутствуют на заседаниях координационного совета, поэтому мы хотели бы их предупредить, что если мы взяли на себя политическое обязательство перед городом, перед строительными организациями построить систему

менеджмента качества правильно, то в этой работе необходимо участвовать постоянно», – напоминает Сергей Фролов. Строители долгое время работали в административно-командной системе – к сожалению, психологически эту систему очень сложно переломить, и потому очень многие строительные организации любят команду сверху. Сейчас закон рекомендует разработать систему менеджмента качества. «Когда к нам приходит строитель с вопросом, в какую организацию ему лучше обратиться, мы, естественно, будем рекомендовать компании, которые присоединились к меморандуму. Мы не скрываем, что есть и другие, но мы не можем гарантировать качество их работы. В этой ситуации строитель пойдет туда, куда мы скажем. Поэтому желание консалтинговых компаний легализоваться в этом списке присоединившихся к меморандуму естественно», – дополняет Сергей Фролов.

Меморандум подписали представители консалтинговых организаций:

- ЗАО «Регистр-Консалтинг»
- СЭБЦ «ЭМЦ»
- ООО «СтройКонсалтинг Санкт-Петербург»
- ООО «ТЭК-Аудит»
- АП «Консалтинг»
- ООО «БизнесКонсалтингГрупп»
- Компания TML Ltd
- Институт проблем предпринимательства



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

НАПОМИНАЕТ:

ДО ОТМЕНЫ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОСТАЛОСЬ 00 ДНЕЙ

570-30-63, 336-45-54



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

24 октября

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоится соревнования по боулингу.
 Состав команд: 3 мужчины и 1 женщина

Место проведения: наб. Обводного канала, 118
Развлекательно-торговый комплекс «ВАРШАВСКИЙ ЭКСПРЕСС»

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

конструкция

Форма и содержание

ПРИМЕНЕНИЕ НЕСЪЕМНЫХ ОПАЛУБОЧНЫХ СИСТЕМ ПОЗВОЛЯЕТ СОКРАЩАТЬ СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА, СНИЖАТЬ ЕГО СЕБЕСТОИМОСТЬ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА СЧЕТ УМЕНЬШЕНИЯ ЗАТРАТ ПО УСТРОЙСТВУ ФУНДАМЕНТА, ЧТО ОСОБЕННО АКТУАЛЬНО В ЗАГОРОДНОМ ДОМОСТРОЕНИИ.

Андрей Мельников (по данным компании Rosstro-Velox)

Легкость и прочность – одни из важных качеств несъемной опалубки, кроме этого, ее не надо демонтировать, так как она становится частью возводимой конструкции.

Конфигурация стружки

Система несъемной опалубки – инженерная конструкция из блоков или панелей, которые соединены между собой технологическими перемычками. Вся система способна одновременно выполнять не только «формообразующие», но и теплозащитные, гидроизоляционные функции – ведь наружные стенки несъемной опалубки в конечном счете становятся фасадом здания. Применяемый материал и форма перемычек во время процесса заливки бетонного раствора должны сохранять свою целостность, а также и заданную геометрическую конфигурацию возводимого элемента здания. В качестве основы для несъемной опалубки применяются различные материалы. Наряду с опалубкой из пенополистирола популярны и плиты на древесно-стружечной (ДСП), стружечно-цементной (ЦСП) основе. На несущую способность стен сильно влияет не только грамотно подобранная марка бетона, но и выбор соответствующего класса арматуры. Существуют системы, в которых кроме установки арматуры в заводских условиях производится и устройство внутренних каналов. Это позволяет впоследствии производить монтаж электропроводки и инженерных коммуникаций. Специалисты особо отмечают, что сохранение возводимыми конструкциями заданных конфигураций при использовании несъемных опалубочных систем во многом зависит от качества выполнения монтажных работ.

фото: Николай Малышев



Подобные опалубочные системы отличаются хорошими звукоизолирующими и высокими противопожарными характеристиками

Индустриальность экологии

В последнее время специалисты отмечают перспективность применения плит ДСП и ЦСП. В данной системе опалубки крупноразмерные стеновые элементы из ДСП связываются друг с другом через определенные расстояния с помощью X- и Y-образных металлических или полимерных профилей. Все настенные, потолочные и специальные элементы также изготавливаются из ДСП. В зонах, подвергающихся строительно-физическим нагрузкам, используются деревянные каркасные плиты, связанные цементом (ЦСП). В данном случае ДСП и ЦСП не являются теплоизоляционными материалами, и, следовательно, ограждающая конструкция, получаемая по данной технологии, требует дальнейшего утепления. Но в то же время система имеет и существенные преимущества: прежде всего это более высокая индустриальность всех

элементов системы. При изготовлении панелей на заводе между деревянными каркасными плитами устанавливается арматура в соответствии с требованиями расчетов по несущей способности. Также в заводских условиях монтируется по проекту электропроводка и устанавливаются инженерные коммуникации. Таким образом, практически готовая панель (со всеми коммуникациями и арматурой) доставляется на стройплощадку, где остается только смонтировать ее и залить во внутренние пустоты бетон. Поверхность таких плит отличается хорошей адгезией, благодаря чему обеспечивается хорошее сцепление с любыми ремонтно-отделочными составами. Подобные опалубочные системы отличаются хорошими звукоизолирующими характеристиками, высокими противопожарными свойствами. Технологичность в механической обработке



позволяет без проблем вбивать гвозди, пилить, штукатурить, красить и так далее. Кроме этого, специалисты отмечают экологичность материала, неподверженность его гниению.

КОММЕНТАРИЙ

Александр Макаров, президент ИС ФПГ «Росстро»:

– Мы достаточно долго работали со съемной опалубкой, но сейчас от нее отказались и сделали свой выбор в пользу австрийской опалубки Velox. Это система несъемной опалубки, что дает значительные преимущества в ее применении в сравнении с системами съемной опалубки. Съемная опалубка – это дорогое оборудование, которое окупается в течение нескольких лет. Несъемная опалубка является элементом конструкции, которая не демонтируется после достижения бетоном необходимой прочности, а становится частью стены. Стоимость же стены ниже, чем полнотелой монолитной конструкции. Применение несъемной опалубки избавляет от необходимости организации процесса оборота опалубки: ее монтажа и демонтажа, складирования, ремонта, замены изношенных частей. Для монтажа опалубки не требуется крановое оборудование. Даже для доставки такой опалубки в труднодоступные места достаточно только подъемника, и монтируется она в 1,5 раза быстрее, чем съемная. В отличие от съемной опалубки, не требуется изготовление индивидуальной опалубки для элементов зданий нестандартной геометрии. Она позволяет получать любые криволинейные поверхности, любые переходы и уровни, любые архитектурные излишества. При этом технология позволяет получать высокое качество поверхности конструкции стен и потолка. Плиты Velox состоят только из экологически чистого материала: из минерализованной древесной щепы (на 95 процентов) и цемента. Все свойства древесины по тепло- и звукоизоляции в плитах сохранены полностью. Утеплитель монтируется сразу с наружной плитой, стена дома получается сразу «теплой» и не требует дополнительного утепления. За счет минерализации древесные плиты не горят, не гниют, не подвержены процессам старения. Структура материала несъемной опалубки обеспечивает хороший воздушный обмен, стены «дышат», и в таких домах создается комфортный микроклимат деревянного дома.

подход

ТУННЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Андрей Мельников (по данным ООО «БалтПроект»)

Более широкое применение так называемой туннельной опалубки, позволяющей одновременно бетонировать стены и перекрытия, позволит увеличить темпы строительства доступного социального жилья.

Подобного типа опалубка применяется для серийного производства одинаковых секций.

Объективные предпосылки

Туннельная опалубка предназначена для одновременного опалубливания стен и перекрытий типовых секций. Основным элементом конструкции является полусекция, которая состоит из одной горизонтальной и одной вертикальной панели. Использование туннельной опалубки, по мнению специалистов, позволяет резко улучшить монолит-

ность и надежность конструкции здания, а также в несколько раз увеличить темп строительных работ. На качество выполнения монолитных работ позитивно влияет, в частности, меньшее количество холодных стыков за счет увеличения объемов одноразово заливаемой бетонной смеси. Туннельная опалубка особенно эффективна при больших объемах работ. Экономическая целесообразность обеспечивается за счет возможности многократного оборачивания (от 1000 раз). В итоге достигается экономия в 10-15% от принятых классических технологий в домостроительной индустрии. Армирование комбинируется со сварной сеткой ВР-1, что несколько дороже, чем АШ, но при этом количество армирования уменьшается до 60-80 кг на 1 куб. м конструктивного бетона, что в итоге обеспечивает экономию в материалах. Скорость строительства зда-



ний по этой технологии составляет этаж за 2-3 дня (в зависимости от площади этажа, конструктивного решения здания). Сроки возведения монолитного каркаса уменьшаются в четыре-пять раз, что позволяет возводить каркас в 10 этажей примерно за месяц, а в 25 этажей – за 60-66 дней. Применение туннельной опалубки дает возможность массового строительства жилья разного назначения и различной этажности, в том числе и со свободной планировкой, для средних слоев населения, с приданием архитектурной выразительности и оформлением фасадов из различных материалов (панели, кирпич, навесные вентилируемые фасады и т. д.).

Субъективные факторы

Важнейшим элементом этой технологии является особая организация работ на стройплощадке с четко определенным суточным циклом работ и специально рассчитанным температурным режимом бето-

нирования. Данная технология предполагает разработку и соблюдение подробнейших инструкций на каждую операцию. Все поставки оборудования и материалов тоже привязываются к этой четко определенной последовательности. Поэтапный алгоритм основных операций таков: распалубка захватки предыдущего дня; демонтаж и наладка опалубки для следующей захватки; установка арматуры, закладных элементов и прокладок сетей; установка и рихтовка опалубки; завершение установки арматуры, закладных элементов и прокладок сетей; прогрев опалубки; бетонирование (особые добавки к бетону); прогрев бетона (в ночное время суток) для набора распалубочной прочности к утру следующего дня (за счет ночного прогрева бетона исключается работа в третью смену, что дает возможность строить вблизи существующих жилых домов). Особое значение приобретает четкая координация работы всех звеньев строительного

процесса: смежников, башеных кранов, бетоно-смесительных установок, транспорта и т. д.

КОММЕНТАРИЙ

Владимир Сергеев, генеральный директор представительства «Ное-Шальтехник» (Германия) в Санкт-Петербурге:

– Стальная туннельная опалубка «Ное» состоит из двух полутуннелей и вставок различной ширины. Балочные и рамные опалубочные системы из оцинкованной стали, алюминия, из деревоклееных конструкций ручной (20 кг/кв.м) и крановой сборки позволяют выполнять все виды монолитных работ в промышленном, транспортном и жилищном строительстве. При этом осуществляется одновременное бетонирование стен и перекрытий. Бетонные поверхности стен и потолков после демонтажа опалубки готовы для чистовой отделки. Монтаж и демонтаж опалубки осуществляется быстро при помощи опалубочного молотка. Соеди-

нительные замки автоматически соединяют и одновременно выравнивают щиты стеновой опалубки. Опалубочные щиты легко монтировать и демонтировать, так как анкерные стержни («шпильки»), которыми соединяются внутренние и наружные щиты, имеют специальную самоочищающуюся швупп-резьбу, не требующую никакой смазки. Поэтому резьба не забивается бетоном, а стержни всегда находятся в рабочем состоянии. Простор для творчества и фантазии в оформлении бетонных поверхностей дает применение полиуретановых матриц на нейлоновой основе NOEplast, которые позволяют получить заданный рельеф поверхности бетона после снятия опалубки. В каталоге NOEplast имеется более 100 видов структур: под дерево, декоративную штукатурку, каменную и кирпичную кладку, рваный камень, различные орнаменты и графические структуры. Опалубочные системы «Ное-Шальтехник» сертифицированы в соответствии с ISO 9001.

открытие

Новые мощности деревообработки

В ДЕРЕВНЕ ЧУДЦЫ БОКСИТОГОРСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 25 СЕНТЯБРЯ СОСТОЯЛОСЬ ОФИЦИАЛЬНОЕ ОТКРЫТИЕ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ ДЕРЕVOOБРАБАТЫВАЮЩЕГО КОМПЛЕКСА ООО «ММ-ЕФИМОВСКИЙ».

Андрей Мельников

Совместный проект реализован австрийской компанией Maug-Melnhof Holz и Группой ЛСР при поддержке правительства Ленинградской области.

Долгожданный пуск

С торжественного момента закладки камня на строительство (15 июня 2006 года) инвестиции в реализацию проекта успели достичь рубежа в 80 млн EUR. Проектные и строительные работы выполнены специалистами специально созданной для реализации этого совместного российско-австрийского проекта лесоперерабатывающего комплекса (70% у Maug-Melnhof Holz GmbH, 30% – ОАО «Группа ЛСР») компании «ММ-Ефимовский». Первая очередь лесопильного производства разместилась на площади 24 га. Сейчас высокотехнологичное оборудование предприятия, прошедшее в апреле этап опытной эксплуатации, вышло на проектную мощность.

В 2010 году запланировано приступить к строительству второй очереди предприятия – завода по производству клееного бруса. Под новое строительство уже зарезервирован земельный участок. В этом случае общая площадь завода с подъездными дорогами и железнодорожной веткой составит 42 га. После выхода завода на проектные показатели его годовая мощность должна составить более 650 тыс. куб. м входящего круглого леса, а производство готовой продукции – 350 тыс. куб. м пиломатериалов в год. Таким образом, предприятие станет крупнейшим деревообрабатывающим комплексом в Северо-Западном регионе России.

Технология производства строится на безотходном способе переработки сырья: например, вся кора и, при необходимости, стружка служит топливом для установок по производству тепловой энергии для сушильных камер, а зимой будет использоваться для отопления всех производственных помещений. Основным сырьем для переработки (до 80%) для предпри-



ятия станет ель, поставляемая из лесного фонда Бокситогорского и Тихвинского районов Ленинградской области. Около 20% ресурсов может поставляться из ближайших областей. Часть сырья должна будет поставлять компания «Стройлес-2» (дочерняя структура «ММ-Ефимовский»), которая имеет договор аренды в лесфонде с разрешенным ежегодным объемом лесопользования 450 тыс. куб. м, из них елового пиловочника – 120 тыс. куб. м.

Спрос и предложение

По оценкам специалистов, продукция завода «ММ-Ефимовский» будет пользоваться большим спросом в таком стратегически важном секторе, как индивидуальное и малоэтажное строительство. Готовая продукция – доски различных типоразмеров толщиной от 13 до 100 мм – необходима для строительных компаний, изготавливающих каркасно-панельные дома, а также для производителей мебели. Технологическую цепь планируется

продавать предприятиям целлюлозно-бумажной промышленности, а опилки – предприятиям по производству ДСП и топливных гранул (пелетов). Такая продукция, как опалубка, балки, леса, традиционно востребована в монолитном строительстве. Наряду с поставками в различные регионы России продукция может экспортироваться и в страны СНГ, а также в дальнее зарубежье: Японию, Западную Европу. Уже весной этого года экспериментальные поставки были осуществлены в Германию, Австрию, страны Прибалтики, Великобританию, Голландию, Бельгию, Данию, Чехию, Польшу и Японию.

Для региона кроме экономического аспекта ввод нового производства имеет и большую социальную значимость. В настоящее время на предприятии трудятся 200 человек. После выхода производства на полную проектную мощность Ленинградская область получит до 250-300 рабочих мест. Завод будет работать в круглосуточном режиме (7 дней в неделю

Для региона
кроме
экономического аспекта
ввод нового
производства имеет
и большую
социальную
значимость



в три смены) и станет одним из крупнейших налогоплательщиков – дополнительные налоговые поступления в бюджет региона, по разным оценкам, могут составить порядка 120 млн рублей в год. О важности открытия деревообрабатывающего завода говорит и то, что еще в феврале приказом Мипромторга РФ инвестиционный проект ООО «ММ-Ефимовский» был включен в перечень приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесных ресурсов.

СПРАВКА



Компания Maug-Melnhof Holz

была основана в 1850 году. Сейчас ей принадлежит два лесопильных предприятия в Австрии, по одному – в Чехии, Швейцарии и России. Кроме того, в ее состав входят четыре европейских деревообрабатывающих предприятия (три в Австрии и одно в Германии). Отличительной особенностью концерна является комплексный подход к ведению бизнеса по деревообработке. Во-первых, предпочтение отдается использованию эффективных технологий безотходного производства, а во-вторых – осуществляется программа по восстановлению лесов.

ОАО «Группа ЛСР»

было создано в 1993 году. На сегодняшний день представляет собой диверсифицированную строительную компанию, осуществляющую свою деятельность в нескольких смежных сегментах рынка. Среди них – производство строительных материалов, строительство и девелопмент. Группа объединяет предприятия по добыче и переработке нерудных ископаемых, производству и перевозке строительных материалов, строительству зданий (от крупнопанельного жилья массовых серий до элитных комплексов по индивидуальным проектам отечественных и зарубежных архитекторов). Сейчас Группа ЛСР имеет предприятия и офисы в ряде городов Ленинградской области, Литвы, Латвии, Эстонии, Украины и Германии, а также в Санкт-Петербурге, Москве, Екатеринбурге. В 2007 году прибыль Группы ЛСР составила 35 838 млн рублей, в 2008 году – 49 813 млн рублей (в соответствии с отчетностью, подготовленной по МСФО). Группа ЛСР является публичной компанией, ее GDR размещены и обращаются на Лондонской фондовой бирже, а акции – на российских торговых площадках ММВБ и РТС. В 2007 году Группа ЛСР стала лауреатом Национальной премии в области бизнеса «Компания года» в номинации «Строительство».

форум

ИННОВАЦИОННЫЕ ГОРИЗОНТЫ

В выставочном комплексе «Ленэкспо» стартовала Российская инновационная неделя.

С 30 сентября по 3 октября в ее рамках состоялся II Петербургский международный форум (включая выставки «Инновационная Россия», «Российский промышленник», «Атомная промышленность», Display-2009, «Мехатроника и робототехника»), а с 6 по 8 октября эстафету примет Москва, где пройдет II Международный форум по нанотехнологиям. Петербургский инновационный форум – совместный проект правительства города и Российской корпорации нанотехнологий при поддержке Министерства экономического развития и Министерства образования и науки РФ. В экспози-

ции «Инновационной России» приняли участие более 200 инновационных компаний города, государственные корпорации, организации инновационной инфраструктуры, ведущие вузы и научные центры Санкт-Петербурга, зарубежные партнеры города. В мероприятии приняли участие госкорпорации «Роснано», «Росатом», петербургский кластер машиностроения, особая экономическая зона Санкт-Петербурга и ее резиденты, технопарк «Ингрия» и резиденты бизнес-инкубатора, Союз бизнес-ангелов России, Санкт-Петербургская ассоциация производителей радиоэлектроники со стендом «Город будущего» и другие инновационные компании города. Прошли конференции и круглые столы, организованные



Министерством экономического развития, Министерством образования и науки РФ, Российской корпорацией нанотехнологий, правительством Санкт-Петербурга, Центром стратегических разработок «Северо-Запад», ММВБ, Американской торговой палатой, ООО «Майкрософт Рус», Российской ассоциацией прямого и венчурного инвестирования, Российским союзом промышленников и предпринимателей, Общественным советом по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга, НП «Руссофт» и другими ведущими бизнес-ассоциациями. Кроме плодотворной дискуссии составляющей форума, ориентированной на стимулирование перехода российской экономики на инновационные рельсы, состоялись подписания соглашений об инвестициях в петербургские инновационные проекты.

объект

В КОЛПИНО СТАЛО ЗАВОДОМ БОЛЬШЕ

Промышленно-инвестиционная группа Sfernum Group (Россия) открыла в Колпино завод по производству бетона и вибропрессованных бетонных изделий.

Новый завод будет выпускать строительные материалы под торговой маркой «Цемсис». Общий объем инвестиций в новое оборудование и инфраструктуру составил 358,2 млн рублей. Срок окупаемости проекта рассчитан на 4 года. Мощность завода, оборудованного технологической линией Multimat-2000RH немецкой фирмы Hess, составит 70 тыс. куб. м в год. На линии налажено производство вибропрессованных изделий – стеновых блоков для домостроения, а также

тротуарной плитки, бордюрного и облицовочного камня. Бетоносмесительный узел завода оборудован четырьмя планетарными миксерами немецкой фирмы Schlosser-Pfeifer (входит в концерн Hess), на двух из них будут производиться товарные бетоны и растворы. Совокупная производственная мощность узла составляет 260 куб. м бетонных смесей в час, что делает узел крупнейшим в Санкт-Петербурге по производственной мощности. В Sfernum Group рассчитывают, что в первый год работы «Цемсис» войдет в тройку крупнейших поставщиков вибропрессованных изделий в регионе и займет не менее 30% рынка. Планируется, что в 2010 году выручка от реализации бе-



тонной продукции завода составит около 400 млн рублей. Согласно маркетинговым исследованиям, проведенным для Sfernum Group, объем потребления вибропрессованных изделий на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в ближайшие годы составит не менее 200 тыс. куб. м (в 2008 году – 150 тыс. куб. м). Средний объем прироста потребления вибропрессованных изделий в посткризисный период будет составлять в среднем 15% в год. Кроме того, что открытие нового предприятия создаст дополнительные новые рабочие места в Колпино, особую социальную значимость проект приобретает в контексте антикризисных решений по реализации жилищных программ. Себестоимость возведения зданий с применением бетонных блоков составляет около 30 тыс. рублей за квадратный метр.



Общество с ограниченной ответственностью

АРХИТЕКТУРА

Уважаемые господа проектировщики и строители!

Для вас быстро и качественно будут выполнены
топографо-геодезические
кадастровые и инженерно-геологические работы.
Приглашаем к деловому сотрудничеству на территории
Ленинградской области.

Работы на объектах, расположенных во Всеволожском
районе, выполняются со скидкой.

Лицензии 1. СЗГ-02400Г 2. ГС-2-78-02-28-0-4703070263-008687-1

Наш адрес: Ленинградская обл., г. Всеволожск,

Октябрьский пр., 167, офис 9.

Тел./факс 8-81370-90-564, тел. 8-81370-28-592 archgeo@mail.ru

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга
и Правительства Ленинградской области

Инициаторы конкурса:

Профессиональный конкурс «СТРОЙМАСТЕР»
проводится с 20 августа по 22 октября 2009 года

Подведение итогов конкурса и награждение победителей
состоится 22 октября 2009 года во Дворце труда

Оргкомитет конкурса «СТРОЙМАСТЕР» тел.: (812) 324-99-97

Генеральный деловой партнер **КРЕПС** Деловой партнер **ВЕСТНИК** BalticBuild

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **СТРОЙКА** **СТРОЙ** **СТЕНДЕР** **КРАСНАЯ ЛИНИЯ** **БАН** **ИМКА**

Санкт-Петербург,
ул. Хлопина, 7, корп. 4,
пом. 33, тел.: (812) 715-83-31,
(812) 970-23-83,
факс (812) 297-96-87,
e-mail: info@arealneva.ru,
www.arealneva.ru

- **ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА**
- **МЕЖЕВОЙ ПЛАН**
- **КАДАСТР**

**Земельные участки
под коттеджную
застройку**

Красное Село
тел.: 970-23-83
363-00-31

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

3 декабря
VII Съезд строителей

Начало в 17:00

Начало регистрации делегатов Съезда в 16:00

С докладами выступят: Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко,
представители Правительства города, руководители ведущих строительных
объединений и организаций

Место проведения: Отель "Холидей Инн - Московские ворота",
Конгресс-Холл "Московский", зал "Гинзбург"
Московский проспект, 97А

Количество приглашений ограничено

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию Союза строительных объединений и организаций
по тел.: 570-30-63, 336-68-98
www.stroysoyuz.ru e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

При поддержке
ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО **BalticBuild**

Генеральный
информационный партнер
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Информационные партнеры
ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНОЕ
ОБОЗРЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
И ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

— Кирпич – лучший материал для строительства Петербурга! Его уникальные гигроскопичность и способность дышать создают максимально комфортный микроклимат квартиры независимо от времени года и изменчивой петербургской погоды с ее высокой влажностью и редким солнцем.



ЛЕНЖИЛСТРОЙ
ЗАКАЗЧИК ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТОР

16 лет на рынке недвижимости

ДОМ НА УГЛУ СЕВЕРНОГО ПР. И УЛ. ЕСЕНИНА



**Последние квартиры
в готовом доме!**

- 23-25-этажный кирпичный комплекс
 - Индивидуальный проект
 - Разнообразные планировки квартир
 - Остекленные лоджии и балконы
 - Скоростные бесшумные лифты
 - 10 мин. до ст. метро «Озерки»
 - Профессиональная эксплуатационная служба
 - Крупнейший лесопарк «Сосновка»
- III очередь – II–IV кв. 2011 г.

Тел. на объекте 951-90-69

194214, Санкт-Петербург, ул. Рашетова, 14
тел. 553-21-31, тел./факс 553-27-27
www.lengs.ru

КВАРТИРЫ ИЗ ПЕРВЫХ РУК

(812) 449-88-19
(812) 934-05-40
WWW.SEVZAPOPTTORG.RU



ООО «СЕВЗАПОПТТОРГ»

*Индивидуальный подход
к каждому покупателю*

**КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ
ИДЕТ ЗАСЕЛЕНИЕ**

Ул. Олеко Дундича, дом 40

17-этажный панельный дом 121 серии со встроенными помещениями

15 минут от ст. метро «Купчино»

Пешеходная близость до ст. метро «Международная» (ввод станции в эксплуатацию в 2010 г.)

Квартиры с полной чистовой отделкой
Фасадное остекление

Большой выбор 1-, 2-, 3-комнатных квартир

Ипотека



**СТАЛЬНАЯ ДВЕРЬ
В КАЖДОЙ КВАРТИРЕ**

**ОЧИСТКА
ВОДОПРОВОДНОЙ ВОДЫ**

СОВМЕСТНАЯ ПРОГРАММА



СБЕРБАНК РОССИИ
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
КРЕДИТОВАНИЕ КЛИЕНТОВ НА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

327-46-54
www.szb.sbrf.ru

Сбербанк России ОАО Генеральная лицензия Банка России № 1481

РЕКЛАМА

лиц. ГС-2-781-02-27-0-7802015935-022615 от 04.12.2007