



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№47 (387) 16 ноября 2009 года

издается с 2002 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

НАПОМИНАЕТ:
ДО ОТМЕНЫ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

46
ОСТАЛОСЬ ДНЕЙ

570-30-63, 336-45-54

СОБЫТИЯ СТР. 4

Решение о создании Национального объединения СРО в строительстве было принято единогласно.

ОДНОГО НЕ ЖДУТ



Власть СТР. 6

Сбербанк предоставил 8,8 млрд рублей на завершение строительства первой очереди Юго-Западной ТЭЦ.

ДЕНЬГИ НА ТЕПЛО



ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ СТР. 20

Объем предложения на загородном рынке сохранился на докризисном уровне. Однако несколько изменилась структура спроса.

К РАВНОВЕСИЮ



ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ

КРАСПАН

ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ПОСТАВКА, МОНТАЖ

www.kraspan.ru, 600-88-00



Группа компаний "Консалтум"

Перерегистрация ООО

Сопровождение процедуры территориального планирования

Представительство в судах

Сертификация ИСО 9001:2000

(812) 310-51-46, (812) 310-05-88
www.consultum.ru

МЕТРОПОЛИТЕН • ТОННЕЛИ • ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ

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

**МЕТРОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 4 до 10 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

Бережливый свет бережет

Правительство Петербурга приняло городскую Концепцию повышения энергетической эффективности и стимулирования энергосбережения. К 1 марта 2010 года появится детальная целевая программа по ее реализации. Власть планирует мотивировать строителей к применению энергоэффективных технологий, сократить расходы на производство энергии и призывает экономить на лампочках уже сегодня. (Продолжение на стр. 3.) ➡

Россия, 196105, Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д.47, литер А
www.proekttunnel.ru тел./факс: (812) 369-77-89 e-mail: info@proekttunnel.ru

НАШИ ОРГАНИЗАЦИИ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ ВСЕ ВИДЫ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОСОБО ОПАСНЫХ, ТЕХНИЧЕСКИ СЛОЖНЫХ И УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

**ПРИШЛО ВРЕМЯ ОПРЕДЕЛЯТЬСЯ!
СДЕЛАЙТЕ СВОЙ ВЫБОР В ПОЛЬЗУ ПРОФЕССИОНАЛОВ!**

**НП «Объединение проектных организаций «ОПС-ПРОЕКТ»
(НП «ОПС-ПРОЕКТ»)**

проектирование промышленных и гражданских объектов

проектирование подземных сооружений

учреждено ОАО «Метрострой» СПб и ОАО "Ленметрогипротранс"



ФУНДАМЕНТЫ БУДУЩЕГО!

строительная холдинговая компания
**СТАРЫЙ ГОРОД
КАРСТ**
ОСНОВАНА В 1991 г.

- ПРОЕКТИРОВАНИЕ НУЛЕВОГО ЦИКЛА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- УСТРОЙСТВО БУРОНАБИВНЫХ СВАЙ ПО ТЕХНОЛОГИЯМ **FUNDEX, TUBEX, VIBREX**
- ПОГРУЖЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОГО ШПУНТА
- УСТРОЙСТВО ГРУНТОВЫХ АНКЕРОВ И МОНОЛИТНЫХ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ
- УСИЛЕНИЕ ФУНДАМЕНТОВ
- ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

199397, Санкт-Петербург, Капитанская ул., 4, лит. А
Тел. (812) 327-7283. Факс (812) 327-7310. E-mail: office@oldcity.spb.ru
www.oldcity.spb.ru




Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей



Поздравляем с юбилеем!



Заместителю директора Санкт-Петербургского филиала САО «ГЕФЕСТ» А. С. Кузнецову **50 лет!**

Уважаемый Анатолий Сергеевич!

Коллектив Страхового акционерного общества «ГЕФЕСТ» сердечно поздравляет Вас с юбилеем!

Энергия, бьющая ключом, равнодушие и активная позиция по всем самым актуальным и трудным вопросам развития отрасли позволяют Вам добиваться значимых не только для компании, но и для всего страхового рынка результатов в сфере общественной и профессиональной деятельности.

Вы заслужили большой авторитет и в страховой, и в строительной отрасли и как выдающийся организатор, и как специалист высокого класса. Уверены, Вас - невероятно деятельного и разностороннего человека, ждет еще немало масштабных дел.

От всей души желаем успехов, достижения поставленных целей и реализации намеченных планов. Крепкого здоровья, отличного настроения, больше счастливых моментов общения с семьей и близкими, единомышленниками и друзьями!



Санкт-Петербург

В.О., 6-я линия, 35В, тел./факс +7 (812) 323-0815

www.gefest.ru



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



Генеральный информационный партнер



Информационные партнеры



перспективы

Бережливый свет бережет

Инна Лушина

А пока губернатор города Валентина Матвиенко пообещала премию тому чиновнику Смольного, кто за неделю поменяет у себя дома и в домах соседей большее количество лампочек на сберегающие.

Утверждение правительством городской Концепции повышения энергетической эффективности и стимулирования энергосбережения совпало с принятием Государственной Думой в третьем чтении соответствующего федерального закона об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

В соответствии с принятым ФЗ с 1 января 2011 года будет введен запрет на производство, импорт и продажу ламп накаливания мощностью 100 Вт и более, с 2013 года – ламп накаливания мощностью 75 Вт и более, а с 2014 года – мощностью 25 Вт и более. Одновременно с этим предлагается обязать Правительство РФ принять правила утилизации использованных энергосберегающих ламп. В законе установлены общие требования к энергопаспорту и маркировке товаров по энергоэффективности, обороту товаров исходя из их энергоэффективности, к энергоэффективности зданий, строений, сооружений, а также товаров, работ и услуг, размещение заказов на которые осуществляется для государственных и муниципальных нужд.



Максим Соколов, председатель КЭРППИТ, сообщил, что уже заменил все лампочки не только у себя дома, но и на даче



«Важно то, что на федеральном уровне решено кардинально менять энергетический комплекс страны: премьер-министр РФ Владимир Путин полагает, что сложившуюся непростую ситуацию сможет изменить взаимодействие правительства и бизнеса, направленное на внедрение энергосберегающих технологий. Кроме этого, постепенно к нам приходит один из самых популярных трендов на Западе – это забота об окружающей среде и экологии», – говорит Ян Абубакиров, генеральный директор ГК «Тэтра Электрик».

Городская же концепция выполнена в полном соответствии с духом нового ФЗ. Экономия позволит городу удовлетворить почти половину всего городского спроса на энергоресурсы.

Так, к 2015 году за счет энергосберегающих мероприятий планируется сократить затраты на оплату энергетических ресурсов и коммунальных услуг на 20%. К этому же сроку оборудовать 50% всех жилых домов энергосберегающим светодиодным освещением.

Тактика и практика

«Без принятия серьезных мер в сфере энергосбережения наша страна не будет конкурентоспособной. Сейчас важно ускорить принятие городской целевой программы с прописанными в ней конкретными мерами, действиями, которые бы носили уже прикладной характер. В ней должны быть приписаны сроки, шаги и результаты экономии», – заявила Валентина Матвиенко. Городская целевая программа в области энергоэффективности и энергосбережения, по словам Олега Тришкина, председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, будет готова к 1 марта 2010 года. Городской закон об энергосбережении появится в начале года.

Все крупные государственные учреждения: Водоканал, Метрополитен и ГУП ТЭК – должны будут разработать и реализовать собственные программы экономии. Также будет создан бизнес-инкубатор для малых предприятий, специализирующихся в области эффективной энергетики.

Петербург претендует на то, чтобы стать регионом, в котором будут реализованы пилотные проекты по энергосбережению за счет частичного финансирования из федерального бюджета. Например, программа «Энергоэффективный квартал» в Улянке, Парголово или Шушарах. Не обошло городское правительство и строи-

тельную сферу. По словам председателя Комитета по строительству Вячеслава Семененко, комитет будет разрабатывать специальные нормативы – правда, добровольные, – которые предполагают применение энергосберегающих технологий при строительстве зданий по принципу международной системы LEED. Олег Тришкин согласен, что необходимо работать с саморегулируемыми строительными организациями и призывать их при разработке собственных нормативов учитывать городские интересы по энергосбережению. Такое сотрудничество должно повлиять на облегчение механизма подключения домов к сетям.

«Наш строительный комплекс катастрофически отстал по энергоэффективному и экологичным технологиям. Хватит тупо гнать квадратные метры, пора уже внедрять современные технологии в строительстве», – считает Валентина Матвиенко.

Теория малых дел

Для любого крупного предприятия внедрение энергосберегающих технологий – это не столько расходы, сколько инвестиции в будущее, которые с течением времени должны себя оправдать. «ТЭК Санкт-Петербурга на протяжении ряда лет реализует адресную программу "Энергосбережение", и в его проекты изначально закладываются решения, нацеленные на экономию энергии: автоматизация котельных, внедрение современных технических решений, перевод угольных и мазутных теплоисточников на имеющее больший КПД газовое топливо и прочее. В пример можно привести модернизацию котельной "Молодежная", снабжающей теплом и горячей водой 370 зданий Приморского района. Уже к концу года она станет одним из первых комплексно автоматизированных теплоисточников в Петербурге», – говорит Александр Лопатовский, пресс-секретарь ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга».

Пока идет процесс разработки городской целевой программы, Валентина Матвиенко призывает жителей города заменить все свои лампочки в квартирах на энергосберегающие или светодиодные. Однако население вряд ли повально станет выполнять сегодня пожелания главы города, ведь стоимость энергосберегающих ламп более 150 рублей, а диодных – более 1000 рублей.

Градоначальница решила показать пример петербуржцам на собственных подчиненных. Она дала недельный срок членам правительства, главам городских администраций и комитетов – поручила им заменить все свои лампочки накаливания в домах на энергосберегающие, пообещав премию тому, кто больше сэкономит.

ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 4

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Не гнушайтесь встречаться с общественными организациями, с Гринписом, с зелеными, красными, синими – всеми, кто болеет за город.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 7

62,4%

всех ипотечных кредитов Северо-Запада приходится на Сбербанк.

ОПРОС НОМЕРА



Что нужно сделать, чтобы изменить систему энергоснабжения в Петербурге и России?

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству:

– В новых строящихся кварталах на юго-западе города сегодня уже внедряют такие энергосберегающие технологии, как установка специальных стеклопакетов, минеральных плит, установка индивидуальных тепловых пунктов в домах, однако сегодня не хватает общественно признанной системы по энергосбережению для строителей.

Ян Абубакиров, генеральный директор ГК «Тэтра Электрик»:

– Я всегда считал, что для развития электроэнергетики нужно в корне менять нашу систему. Почему в европейских странах отсутствует плата за подключение к инфраструктуре? Да потому, что открытие нового бизнеса, новых предприятий выгодно прежде всего государству. Главная наша проблема в том, что получатель экономии энергии не определен. Сегодня совершенно непонятно – кому лично выгодна экономия энергии? Как только мы сможем ответить на этот вопрос (причем для бизнеса ответ желательно формулировать в реальных цифрах), так сразу ситуация и подход к энергосбережению изменятся.

Станислав Новиков, директор по информационно-технологическим системам МЭС Северо-Запада:

– Безусловно, внедрение новой концепции необходимо большому мегаполису, как среди организаций и промышленных предприятий, так и на индивидуальном уровне. Филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – МЭС Северо-Запада активно занимается вопросами энергосбережения, используя современное оборудование при реконструкции и строительстве объектов. Например, на реконструируемых подстанциях: 330 киловольт «Южная», 330 киловольт «Восточная», 330 киловольт «Западная», 220 киловольт «Завод Ильич» производится замена электромеханических устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики на энергосберегающие микропроцессорные устройства, так как новые системы потребляют в 10 раз меньше мощности, чем их предшественники. Кроме того, на подстанциях внедряются энергосберегающие системы освещения и отопления.



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



Строитель года
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



Золотой гвоздь
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)

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, Инна Лушина, 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

Официальный интернет-ресурс: www.asninfo.ru
Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ №2-7340. Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (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.
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 № 32.67
Подписано в печать 13.11.2009 в 16.00



ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ



ТЕНИ ЛОКАЛЬНОГО



ВАЛЕРИЙ НИКОЛАЕВ

В Петербурге число недобросовестных сделок с недвижимостью в 2009 году выросло на 25%.

По данным прокуратуры, сейчас в производстве районных судов находится 100 гражданских дел. Однако количество претензий граждан к агентствам недвижимости, не доведенных до судебного производства, в семь раз больше. Такие данные содержатся в исследовании агентства «КредИнформ».

Данные вполне ожидаемые. С началом кризиса число посредников, ушедших «в тень», выросло многократно – об этом уже давно твердят все участники рынка недвижимости. Проблема понятна – многие агентства в стремлении повысить эффективность работы сокращали филиальную сеть, избавляясь от неприбыльных офисов (в первую очередь – в области и в спальных районах), оптимизировали агентский состав, перераспределяли полномочия менеджеров и меняли условия их работы, переходили на франчайзинговые схемы. Рост числа «черных маклеров» в этих условиях был неизбежен. В то же время, в кризисные периоды покупатели подвержены импульсивному принятию решений, люди боятся потерять деньги и вообще их иметь: если у человека есть средства, он старается максимально быстро их куда-то вложить и успокоиться. О том, куда именно вложить, нервничающий человек не всегда думает долго. На низком рынке очень дешевое предложение не выглядит странным, и люди чаще покупаются на такие махинации.

Однако проблема «левых сделок» лежит на самом деле несколько в иной плоскости, кризис здесь стал лишь катализатором.

Проблема в том, что в России традиционно нет доверия к агентствам недвижимости – чаще покупатель готов довериться не бреду, а конкретному человеку. Во многом это связано с тем, что в России отсутствуют крупные трансрегиональные риэлторские корпорации – попытки петербуржцев выйти в Москву или другие города, равно как и попытки москвичей освоить рынок Северной столицы, до сих пор терпели фиаско. Дело здесь в том, что российский рынок недвижимости остается локальным – в каждом регионе действуют свои правила игры, в каждом регионе нужно учитывать специфику работы с местными властями. Причина такой локальности лежит в том, что миграционные потоки односторонни – из регионов в основном едут в Москву и Петербург. Желающих сменить жизнь в столицах на другие регионы практически нет. В США, например, практика принципиально иная. Население активно перемещается внутри страны, уровень жизни в городах везде примерно одинаков, работа есть везде, а потому отправляться на поиски лучшей доли в другом краю своей страны американцы готовы гораздо чаще россиян. В таких условиях существование национальных риэлторских брендов просто необходимо – нужна марка, которой активно мигрирующее население будет верить.

АНОНС

НОВОЕ ЗВУЧАНИЕ
ТЕМЫ КАЧЕСТВА

На прошлой неделе прошла XII конференция «Современные технологии, материалы и техника как основа повышения качества строительства в условиях саморегулирования», организованная «Союзпестростроем» и региональным отделением общественного фонда «Центр качества строительства» (ЦКК) при поддержке Минрегионразвития.

Она не только охватила все важнейшие аспекты реформы строительной отрасли, но и оказалась созвучной новым инициативам президента России. Конференция 2009 года включила в свою повестку дня самую актуальную для строительной отрасли тему – переход к саморегулированию. Именно через призму саморегулирования на ней были рассмотрены вопросы качества строительства, столь актуальные для отрасли в период кризиса.

Более подробно о конференции читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

ОБЪЕКТ

Мусорное ГЧП

ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ОБЪЯВИЛИ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВОГО МУСОРОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕГО ЗАВОДА ДЛЯ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ В ПОСЕЛКЕ ЯНИНО.

Инна Лушина

Завод мощностью в 2 млн куб. м в год должен быть реализован на базе государственно-частного партнерства. Члены правительства хотят, чтобы к июню 2011 года уже были сооружены первые сваи объекта.

Сегодня по словам Всеволода Хмырова, заместителя председателя Жилищного комитета, начальника управления по работе с отходами, общий объем образования твердых бытовых отходов в городе оценивается в 9 млн куб. м в год. Расчетная же мощность будущего завода составляет 350-400 тыс. тонн в год или около 2 млн куб. м мусора в год – почти пятую часть от всех производимых в городе отходов.

Алексей Чичканов, председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, рассказал, что планируется реализовать этот проект на основе государственно-частного партнерства, до сих пор эта схема ведения бизнеса применялась лишь в проекте реконструкции аэропорта Пулково. «ГЧП в сфере жилищно-коммунального хозяйства будет следующим шагом в развитии государственно-частного партнерства Петербурга», – считает Алексей Чичканов.

Объем инвестиций проекта мусороперерабатывающего завода оценивается в 120-200 млн EUR в зависимости

от выбора той или иной технологии. Сегодня существует несколько способов по переработке твердых бытовых отходов: это механобиологическая переработка, газификация, пиролиз, плазменная газификация и мусоросжигание. Инвестор же, претендующий на выигрыш, должен представить такой проект, который бы обеспечил наиболее эффективную технологию и глубокую обработку отходов, но при этом имел минимальное воздействие на окружающую среду города. При этом многие защитные организации в городе уже не раз выступали против мусоросжигательной технологии, и, по мнению чиновников Смольного, она является самой дорогостоящей.

Алексей Чичканов рассчитывает, что городской бюджет не будет нести расходов на этапе строительства объекта. При этом город уже получил поддержку от Европейского банка развития и реконструкции, который обещал финансовую помощь проекту. Это является важным фактором создания международных консорциумов для участия в конкурсе.

«Нам нужен не просто частный партнер, но партнер, который обладает опытом в возведении и эксплуатации подобных проектов», – отметил г-н Чичканов. В этом случае весьма вероятно, что проект достанется какой-то из зарубежных компаний, которые уже выразили желание участвовать в конкурсе.

Валентина Матвиенко призвала организаторов применить все силы, чтобы главным условием нового завода стала самая чистая и современная технология переработки: «Не гнушайтесь встречаться с общественными организациями, с Гринписом, с зелеными, красными, синими – всеми, кто болеет за город».

Под объект выделен участок площадью в 8 га. Планируется, что прием конкурсных заявок продлится до 17 февраля следующего года, а результаты конкурса будут объявлены в августе 2010 года; первые сваи, по желанию вице-губернатора Юрия Молчанова, должны появиться к июню 2011 года.

СПРАВКА



Сегодня в городе официально существуют два мусороперерабатывающих завода в северной и южной частях города. Первый из них – механизированный завод по переработке бытовых отходов МПБО-1 – находится на юге города, в поселке Горелово, второй же – МПБО-2 – по соседству с будущим заводом, в Янино. Оба они обеспечивают едва ли обработку пятой части от общего объема городского мусора. Кроме этого, в городе два официальных полигона для захоронения отходов – в том же Горелово и Левашово.

СОБЫТИЕ



СЕМЕРО ОДНОГО НЕ ЖДУТ

Михаил Виктор, директор НП «Межрегиональное объединение строителей», прибыл на прошлой неделе в Петербург уже в новом качестве: три дня назад на учредительном съезде Национального объединения саморегулируемых организаций в строительстве (НСРОС) он был назначен руководителем аппарата объединения.

В состав совета НСРОС вошли также Максим Шубарев и Александр Бобров. По мнению Михаила Викторова, весомое представительство петербуржцев в руководстве объединения вполне естественно: наш город изначально был в авангарде реформы строительной отрасли.

«Мы предупреждали, что продления лицензий не будет. Те, кто медлил, оказались в трудной ситуации. Но семеро одного не ждут», – заявил руководитель аппарата вновь созданной НСРОС. По его расчетам, к концу года в федеральный реестр будет включено около 80 строительных СРО. Формирование СРО по региональному принципу себя оправдало: СРО регионального уровня образовались в двух третях субъектов Федерации. Опасения о том, что в регионах произойдет монополизация рынка под эгидой местных

администраций, оказалось напрасным: так, например, в Самаре конкурируют сразу три крупных региональных СРО. Правда, некоторые московские чиновники пытаются поставить в неравные условия строителей, получивших допуски в других городах. «Но мы этого не допустим», – утверждает Михаил Викторов. Глава аппарата НСРОС, впрочем, признает наличие другой опасности: ряд СРО устанавливают слишком низкие требования к членству. По наблюдению Михаила Викторова, самые строгие условия приема оказались в специализированных СРО: они образовались на основе давно сформировавшихся сообществ, где все знают друг друга. Однако здесь НСРОС также будет добиваться открытости. «К кон-

курсам Росатома должны допускаться и представители других СРО», – настаивает Михаил Викторов. Статистика, согласно которой в СРО вступили лишь 10% строительных организаций, по оценке г-на Викторова, является предвзятой: из 170 тыс. организаций, имеющих лицензии, только 50 тысяч являются реально действующими. За зарегистрированные СРО объединяют 15 тыс. строителей, то есть 30% от реального числа. Высказывались сомнения в том, что к установленному сроку успеют сформировать свои национальные объединения проектировщики и изыскатели, – но проектные организации создали свою НСРО уже в июле, а 12 ноября успешно прошел учредительный съезд изыскателей. «Таким образом, конструкция системы саморегулирования в строительной отрасли сложилась окончательно», – резюмирует Михаил Викторов.

МНЕНИЕ



Алексей Остапчук, заместитель директора Северо-Западного окружного филиала страховой компании «Согласие»:

– На сегодняшний день у многих СРО возникает ряд организационных проблем, связанных как с выдачей допусков на строительную деятельность, так и с налаживанием механизма взаимоотно-

шений между СРО и контролирующими организациями, а также со страховщиками. Национальное СРО должно разработать единый подход к решению данных проблем: унифицировать требования к выдаче допусков; акцептировать уже разработанную методическую базу для страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; модернизировать ряд существующих строительных правил.

МНЕНИЕ



Надежда Заборовская, руководитель отдела страхования технических рисков и ответственности страхового общества «Помощь»:

– Мне кажется, что создание Национального объединения СРО положительным образом повлияет на процесс саморегулирования в России. На данный орган возлагаются большие надежды, и я полагаю, что первоочередными задачами Национального объединения СРО в строительной отрасли России станут обеспечение публичности и прозрачности деятельности отечественных саморегулируемых организаций в области строительства, формирование единой базы данных СРО, мониторинг их деятельности.





В ПЕТЕРБУРГЕ НАЧАЛИ МОНТИРОВАТЬ НОВОГОДНЕЕ ОСВЕЩЕНИЕ. ПРАЗДНИК НЕ ЗА ГОРАМИ...

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

СТР. 18

загородное домостроение

На загородном рынке закипела жизнь: за осенние месяцы у застройщиков существенно выросло количество звонков и просмотров.

ОСЕННЯЯ АГОНИЯ



ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

СТР. 12

коммерческая недвижимость

На рынке коммерческой недвижимости установилось затишье. Это касается всех ее сегментов: торгового, офисного и складского.

ТИХАЯ ОСЕНЬ ОФИСНОЙ СРЕ



↑ В Приморском районе состоялось выездное совещание, посвященное возобновлению работ по строительству жилого дома на Богатырском проспекте. Напомним, объект возводится за счет собственных и привлеченных средств ООО «Маяк». В совещании приняли участие вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов, председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко, представители Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, а также руководители строительных компаний ООО «Маяк», ОАО «Гатчинский ДСК» и ЗАО «Строительный трест № 20». В настоящее время работы по устранению дефектов жилого дома выполнены на 90%, в полном объеме их предполагается завершить к 16 ноября текущего года. На выездном совещании также принято решение о том, что строительство коробки жилого дома, включая устройство кровли и остекление, должно быть завершено к 20 января 2010 года.

↑ Федеральная служба по финансовым рынкам зарегистрировала выпуск облигаций 1-й серии ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» на 2 млрд рублей. Компания планирует разместить по открытой подписке 2 млн облигаций номиналом 1 тыс. рублей. Срок обращения бумаг – 3 года, сообщает пресс-служба ФСФР. В настоящее время в обращении находятся облигации 2-й серии ОАО «ЦУН «ЛенСпецСМУ», которое также входит в холдинг. Объем выпуска – 1,5 млрд рублей, дата погашения – 20 января 2010 года.

↑ Группа ЛСР и ОАО «Россельхозбанк» подписали договоры об открытии кредитных линий на общую сумму 100 млн USD. Кредитные средства предоставлены сроком на 5 лет, сообщает пресс-служба компании.

SetiCity DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИБРЕТЁМ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО 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

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

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

25 ноября 2009 года **Круглый стол**
Будущее и настоящее складской недвижимости

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

К участию приглашаются руководители и представители компаний-девелоперов, управляющих и консалтинговых компаний, аналитики рынка.
Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 25 ноября 2009 года
Время проведения: с 12.00 до 14.00
Место проведения: информационный центр «СТРОЙ-ПРЕСС», Кантемировская ул., 12, БЦ «Радуга», 3-й этаж.

Отчетный материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Ежедневник» 30 ноября и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо» – www.asninfo.ru. Основой материала станут выдержки из выступлений участников с публикацией фотографий спикеров.

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

Основные темы обсуждения:

- Классификация складских помещений, возможность разработки единой системы.
- Спрос на рынке складских помещений: предпочтения арендаторов и покупателей.
- Динамика цен и арендных ставок.
- Местоположение складов: плюсы и минусы городской логистики.
- Реконцепция проектов логистических центров в условиях кризиса.
- Новые и замороженные проекты: перспективы реализации.

Только продуманные решения!

КОНДРАТЬЕВСКИЙ

- Отличная транспортная доступность - 10 минут от центра!
- Бизнес-центр класса «В+»
- Общая площадь 30 000 м²
- Аренда офисов от 500 до 6 000 м²
- Складские площади на территории делового квартала от 1000 м²
- Возможность индивидуальной перепланировки
- Новейшие инженерные системы и коммуникации
- Система видеонаблюдения
- Охраняемая парковка на 500 машиномест
- В аренду фитнес-центр с бассейном

Кондратьевский, 15/3
(812) 611-0110
www.splav-invest.com

СПЛАВ™ инвестиционно-строительная группа

Комплекс Портал

Офисы в аренду от 30 до 2000 м²

- Отличная транспортная доступность - 3 минуты от станции метро «Нарвская»!
- Общая площадь 32 000 м²
- Аренда офисов от 40 м²
- Новейшие инженерные системы и коммуникации
- Цифровая телефония
- Высокоскоростной интернет
- Охраняемая парковка
- Кафе

(812) 336-5425
(812) 336-5427
www.splav-invest.com

Бумажная, 18



проблема

ЗАХВАТЧИКИ

Дмитрий Кирман

С начала года в Петербурге выявлено 833 административных правонарушения земельного законодательства.

Госинспектором по использованию и охране земель проведено 1464 проверки соблюдения земельного законодательства. В результате было выявлено 833 нарушения.

В частности, на прошлой неделе заместителем главного государственного инспектора Санкт-Петербурга по использованию и охране земель было рассмотрено 12 дел. Было выявлено три компании, нарушивших земельное законодательство. К административной ответственности привлечены ОАО «Стройспецмонтаж 88» и ООО «Лотеск» за самовольное занятие земельных участков площадью 363 и 1029 кв. м соответственно, а также ООО «Чарс» – за использование участка площадью 335 кв. м без оформленных документов на землю. Кроме того, рассмотрено девять дел об административных правонарушениях в отношении физических лиц.



энергетика

Юго-Западная ТЭЦ получила денег



Инна Лушина

Сбербанк России предоставляет Санкт-Петербургу почти 8,8 млрд рублей кредитных средств на завершение строительства первой очереди Юго-Западной ТЭЦ. Ее открытие готовят к началу отопительного сезона 2010 года.

Соответствующее соглашение на прошлой неделе было подписано губерна-

тором города Валентиной Матвиенко и президентом, председателем правления ОАО «Сбербанк России» Германом Грефом. Предполагается, что банк выделит кредитную линию размером в 3,586 млрд рублей. Это уже вторая кредитная линия Сбербанка для Юго-Западной теплоэлектростанции. Еще в сентябре ТЭЦ получила таким образом 5,26 млрд рублей, при этом сроки кредитования

и ставка остаются неразглашенными. Само же соглашение между городом и банком касается не только вопроса строительства Юго-Западной ТЭЦ, но нацелено на сотрудничество города и банка в сфере развития общегородской инфраструктуры. В частности, это коснется благоустройства жилого и нежилого фонда, энергосбережения, транспорта, связи и телекоммуникаций, здраво-

охранения, коммунального хозяйства.

Однако основной акцент соглашения направлен именно на реализацию стратегического инвестиционного проекта строительства и эксплуатации Юго-Западной теплоэлектростанции. Сам объект очень важен для города. Юго-Западная ТЭЦ призвана нейтрализовать дефицит электрических и тепловых мощностей в Приморской юго-западной части Петербурга – эта территория определена генеральным планом развития города как приоритетная зона для инвестиционного жилищного строительства. Энергия будет поставляться для нужд новых городских кварталов – «Балтийская жемчужина», кварталы 217, 218, 220. В строительство объекта вложено на данном этапе уже 5,4 млрд рублей. Изначально объект строился группой компаний «Синтез», однако из-за финансовых проблем строительство остановилось. Теперь город владеет 100% акций ОАО «Юго-Западная ТЭЦ», и строительные работы вы-

полняет подрядная организация ОАО «Стройтрансгаз». Тепловая мощность первой очереди ТЭЦ составит 235 Гкал/ч, а электрическая – 205 МВт. Мощность же всей ТЭЦ, которую планируется запустить в работу в конце 2013 года, составляет 570 МВт электрической и 660 Гкал/ч тепловой энергии. В строительстве Юго-Западной ТЭЦ применяются новейшие парогазовые технологии, позволяющие увеличить коэффициент полезного действия теплоэлектростанции до 52%. Общая стоимость строительства первой очереди объекта составляет 14,12 млрд рублей, однако обслуживание кредитов удорожает его до 17,8 млрд рублей. Основное оборудование первой очереди ТЭЦ преимущественно зарубежного производства – газотурбинные установки итальянской Ansaldo Energia, а паровая турбина – чешского завода немецкой Siemens. Отечественные производители поставляют котлы-утилизаторы, трансформаторы и водогрейные котлы.

Правительством Санкт-Петербурга предоставлены участки под проектирование и строительство

Месторасположение	Площадь участка, кв. м	Инвестор	Назначение объекта	Условия	Сроки реализации, месяцев
Адмиралтейский район					
Звенигородская ул., южнее дома 1, лит. А	3999	ГУП «Петербургский метрополитен»	Наземный вестибюль станции метрополитена «Звенигородская»	Перечисление в бюджет 1,5 млн рублей, передача в собственность города 1 019,06 кв. м	12
Невский район					
Пр. Обуховской Обороны, северо-западнее пересечения со Шлиссельбургским пр.	12 960	ООО «Бассейны»	Плавательный бассейн	Перечисление в бюджет 641 тыс. рублей	26
Пр. Обуховской Обороны, напротив дома 144, лит. А	24 974	ООО «Лента»	Торговый комплекс	Перечисление в бюджет 81,2 млн рублей, передача в собственность города 17 кв. м	34
Приморский район					
Мебельная ул., напротив дома 2, лит. Б	17 664	ООО «ПромБетон Монолит»	Производственно-складской комплекс	Перечисление в бюджет 26,5 млн рублей	28
Планерная ул., западнее дома 12, корп. 1, лит. А, по Мебельной ул.	28 370	ООО «БИГ Вест»	Производственный комплекс	Перечисление в бюджет 42,2 млн рублей	34
Центральный район					
Ул. Чайковского, 29, лит. А	2703 (площадь здания – 5054 кв. м)	ООО «Интарсия»	Реконструкция под культурно-просветительские и административно-деловые функции	Перечисление в бюджет 1,159 млн рублей	36

Правительством Санкт-Петербурга предоставлены участки под изыскательские работы

Месторасположение	Площадь участка, кв. м	Инвестор	Назначение объекта
Василеостровский район			
Ул. Кораблестроителей, западнее пересечения с Новосмоленской наб.	21 555	ООО «Строй Холдинг»	Гостинично-офисный комплекс
Выборгский район			
Левашово, Горское шоссе, напротив дома 18, корп. 5, лит. Б	137 149	ООО «Орион»	Производственно-логистический комплекс
Кировский район			
Портовая ул., северо-западнее пересечения с Кронштадтской ул.	12 469	НП «Объединение граждан – владельцев гаражей «Кронштадтская-19»	Паркинг
Кронштадтский район			
Кронштадт, Кронштадтское шоссе, северо-восточнее пересечения с ул. Гидростроителей	436 934	ООО «Кронштадтские Паруса»	Учебно-научный центр
Курортный район			
Сестрорецк, Левашовское шоссе, напротив дома 15, лит. В	6600	ООО «Звезда-Инвест»	Станция технического обслуживания автомобилей
Зеленогорск, Пляжевая ул., юго-восточнее пересечения с Приморским шоссе и 1-й Пляжевой ул.	8240	ООО «Яхт-клуб Терийоки Инвест»	Гостиница
Сестрорецк, Приморское шоссе, севернее пересечения с Заречной дорогой	50 904	ООО «Невзоров От Эколь»	Оздоровительный центр
Зеленогорск, Березовая ул., восточнее дома 19, лит. Д	3932	ООО «Межрегиональная федерация виндсерфинга»	Центр спортивного виндсерфинга
Комарово, ул. Громыхалова, северо-восточнее пересечения с Пограничной ул.	114 378	ООО «Межрегионкурорт»	Оздоровительный комплекс
Солнечное, Приморское шоссе, юго-восточнее дома 380, лит. В	19 667	ООО «Кристалл»	Гостиничный комплекс
Московский район			
5-й Предпортовый проезд, севернее дома 25, лит. А	2590	ООО «Атланта»	Склад с подсобными помещениями для хранения продуктовых товаров
Невский район			
2-й Рыбацкий проезд, западнее пересечения с 8-м Рыбацким проездом	114 569	ЗАО «Яровит Моторс»	Предприятие по производству грузовых автомобилей
Петроградский район			
Петровский пр., юго-западнее пересечения с р. Ждановкой	24 651	ООО «Петровский Альянс»	Гостиничный комплекс и яхт-клуб
Приморский район			
Ул. Оптиков, южнее дома 22, лит. Б	9724	ОАО «Ленполиграфмаш»	Производственный комплекс
Мебельная ул., южнее дома 22, лит. Б, по ул. Оптиков	77 400	ООО «Европа»	Технопарк
Ул. Маршала Новикова, северо-западнее пересечения с Автобусной ул.	8376	ОАО «ФСК ЕЭС»	Электрическая подстанция 220/10 кВ
Пушкинский район			
Павловск, ул. Обороны, северо-западнее дома 2, лит. Д, по ул. Чернышевского	9358	ЗАО «МетроАтма»	Гаражный комплекс

ипотека

ВТБ опускает порог входа

С сегодняшнего дня банк ВТБ 24 снижает уровень собственных средств для ипотечных заемщиков на треть. Это не затронет регионы, где существует риск дальнейшего падения цен на недвижимость, но Петербург – в списке позитивных территорий.

АЛЕКСЕЙ МИРОНОВ

«С понедельника с 30 до 20 процентов понижается уровень собственных средств, которые должны будут вносить покупатели жилья», – заявил заместитель управляющего филиалом ВТБ 24 в Санкт-Петербурге Максим Никулин на пресс-конференции.

В 2008 году филиал банка выдавал по 250-300 ипотечных кредитов в месяц (около 590 млн рублей). Объем годовой выдачи составлял 7 млрд рублей, из них 56% приходилось на кредитование покупок в строящихся домах. В текущем году объем выдачи ипотечных кредитов сократился на порядок – за три квартала было выдано всего 262 кредита на 572 млн рублей, причем программа для строящегося жилья была свернута. В настоящее время доля ВТБ 24 в объеме новой выдачи ипотечных кредитов северной столицы – 10,5% (по количеству кредитов), при средней величине кредита 2,18 млн рублей.

В последние месяцы банк вновь предпринял шаги по увеличению доступности ипотечного кредитования. С 7 октября снижены ставки – на 1% в рублях и на 1,5% в валюте (минимальный их уровень для готового жилья теперь соответственно 14,1 и 9,6%). С 9 июня клиентам предлагают ипотеку со ставкой, привязанной к ставке рефинансирования Банка России (правда, в первый год кредита она все равно остается фиксированной). Два месяца назад в ВТБ 24 возобновили программу для строящегося жилья (правда, за это время филиал в Петербурге не выдал по ней ни одного кредита.).

Банк отказался от взимания комиссии за рассмотрение заявок. Корпоративным клиентам банка опять, как в докризисное время, предлагают заключить договор по льготному ипотечному кредитованию для сотрудников. «Возвращение ипотеки в России на уровень 2008 года я ожидаю через 1-1,5 года», – заявил Максим Никулин.

Что касается вводимой с 16 ноября меры по снижению первого взноса, она затрагивает большинство регионов России. Среди крупнейших городов страны она не коснулась лишь Екатеринбург. На Северо-Западе обошли Карелию, Мурманскую и Новгородскую области, Череповец (но не Вологодскую область в целом).

По мнению аналитиков рынка, последний шаг ВТБ 24 продиктован обострившейся конкурентной борьбой. По данным Санкт-Петербургского ипотечного агентства, по итогам II квартала этот банк находился на втором месте по объему выданных кредитов. А по итогам III квартала съехал на пятое место, пропустив вперед банки «Санкт-Петербург», «Дельтакредит» и группу банков, аккредитованных Санкт-Петербургским ипотечным агентством по Федеральному ипотечному стандарту. К тому же объем квартальной выдачи ипотеки ВТБ 24 в Санкт-Петербурге снизился еще и в абсолютных величинах (со 170 млн до 113,6 млн рублей), при том что у всех прямых конкурентов по данному показателю был рост. Позиции абсолютного лидера Северо-Западного банка Сбербанка непоколебимы – сейчас на него приходится 62,4% всех ипотечных кредитов.

Руководитель офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге Андрей Пименов согласен с оценкой ситуации: «В среднем по рынку объем выдачи ипотечных кредитов за истекшие месяцы 2009 года снизился как минимум в шесть-семь раз по сравнению с 2008 годом. Но участники рынка надеются, что IV квартал окажется более "плодовитым". Причины этого следующие.

Во-первых, стабилизация цен на рынке жилья и даже начало роста, в особенности в сегменте строящейся недвижимости.

Во-вторых, постепенное увеличение количества предлагаемых кредитных программ на рынке и некоторое смягчение условий кредитования. В частности, кредитование по стандартам АИЖК предполагает базовый уровень процентной ставки, исходя из ставки рефинансирования +0,05 процента, и на сегодня это 9,55 процента. Согласитесь, при такой "докризисной" ставке и стоимости жилья, упавшей на 15-25 процента, – самое время покупать недвижимость.

В-третьих, платежеспособность потребителя понемногу восстанавливается, и внутреннее эмоциональное напряжение спадает в связи с позитивными тенденциями в экономике.

По мнению представителя Городского ипотечного банка, по итогам 2009 года объем выданных ипотечных кредитов будет примерно в пять раз ниже, чем в предыдущий год.

«На сегодня объем поступающих к нам заявлений на кредит даже превышает докризисный уровень. Это гово-

рит, в том числе, о начале реализации огромной массы отложенного спроса, накопившегося за непростой 2009 год. Полагаем, что при сохранении положительного тренда в российской и мировой экономике можно ожидать восстановления докризисных объемов кредитования не раньше 2011-2012 года», – предположил Андрей Пименов.

Генеральный директор компании «Кредитный и финансовый консультант» Александр Гребенко так комментирует тенденции: «ВТБ 24 – не первый банк, который в последние месяцы пошел на снижение ставок и величины первого взноса. Вообще, сейчас по величине ставок уже есть предложения более выгодные, чем до начала кризиса. Минимальные рыночные ставки сегодня – 7 процентов в валюте и 9,5 процентов в рублях. Минимальные ставки предлагают российские дочерние банки, принадлежащие иностранным гигантам, – скандинавский "Нордеа Банк" и французский "Дельтакредит". Сбербанк и Городской ипотечный банк, на мой взгляд, предлагают не худшие, чем ВТБ 24, условия. Хотя клиенту надо смотреть на различия программ, подбирать оптимальную для себя. Так, валютные кредиты, как правило, выгодней брать в иностранных банках».

По мнению аналитиков, на прежние объемы рынок выйдет не завтра.

«Возврат на прежние уровни по числу и объему ипотечных кредитов произойдет нескоро. Потому что есть баланс спроса и предложения. По оценке нашей компании, ипотечный рынок или будет стабильным, или будет расти на 2-5 процентов в год. При этом потенциал рынка огромен, буквально кратен», – считает Александр Гребенко.

Начальник аналитического отдела ИА «Крединформ Северо-Запад» Валерий Скобелев дал «Строительному Еженедельнику» похожий ответ: «При базовом варианте развития событий, как представляется, положение дел на ипотечном рынке улучшится через 5-6 лет, когда произойдет восстановление значений основных макроэкономических показателей; при оптимистичном сценарии – через 2-3 года, вследствие возможного улучшения инвестиционного климата».

Таким образом, проблема не в предложении, а в спросе – россияне боятся за рабочие места и уровень зарплат на них. Жилищное кредитование, как бы заманчивы его условия ни были, эту ключевую проблему решить не может.

реформа

РЕАЛЬНЫЕ ДЕНЬГИ ДЛЯ ЛЬГОТНИКОВ

ИННА ЛУШИНА

В ближайшие месяцы город начнет перечислять на индивидуальные счета граждан-льготников деньги в качестве компенсации за оплату коммунальных услуг. Около 1 млн жителей Петербурга получат «реальные деньги» уже в феврале 2010 года.

С 1 января 2010 года почти 1 млн жителей Санкт-Петербурга, относящихся к льготным категориям граждан, получат квитанции на оплату коммунальных и жилищных услуг с полной суммой оплаты. Но уже в феврале льготники получат денежную компенсацию на собственные индивидуальные счета. Сегодня субсидии идут не потребителю, а поставщику услуг по теплоснабжению, водоснабжению и электроснабжению.

По информации председателя Жилищного комитета Юрия Осипова, 20 мая в Петербурге был принят закон «О форме предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг», в соответствии с которым монетизированные льготы будут выплачиваться субъектом в виде реальных денег, переведенных на индивидуальные счета потребителей, причем даже и в случае отсутствия индивидуального заявления на льготу. Закон затрагивает девять льготных категорий граждан, или 1 миллион из общего населения города. «Сегодня практически все регионы уже осуществили переход на денежную форму выплат. Улучшилась работа поставщиков коммунальных услуг: когда мы платим из своего кармана, то мы более требовательны и заинтересованы в качестве услуг», – считает Юрий Осипов. Кроме того, переход на денежную форму субсидирования позволяет существенно экономить гражданам, установившим приборы индивидуального учета. По закону денежные выплаты рассчитываются из половины базовой единицы, величина которой соответствует размеру регионального стандарта стоимости коммунальных услуг в Петербурге. Если гражданин по показаниям приборов расходует меньше, а денежные выплаты получает по стандартам, то наличие существенная экономия. Также г-н Осипов добавляет, что у населения не должно быть опасения в потере монетизированных льгот в случае повышения тарифов на коммунальные и жилищные услуги – ведь региональный стандарт увеличивается вместе с тарифом, а с ним увеличивается и сумма положенных льгот.

Денежные выплаты будут рассчитываться на основе информационной базы Вычислительного центра коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства (ГУП ВЦКП). При этом вероятно, что на оборотной стороне квитанций с нового года будет размещена разъясняющая информация для льготников, чтобы те не пугались скачка квартплаты в квитанции. Сами льготы будут финансироваться из двух источников – федерального и городского бюджетов. При этом из всего числа городских льготников – а их, по данным Жилищного комитета, проживает 1,76 млн человек – 46% получают федеральные субсидии, а остальные – городские.

«У нас были проблемы с ЖСК, ТСЖ города в их работе с льготниками, с перечислениями, с перерасчетами. И теперь эта проблема уйдет», – уверена губернатор Валентина Матвиенко. В свою очередь Юрий Осипов акцентирует внимание, что «таким образом живые деньги попадут к реальным людям, а не монополистам».

ИНФОТЕКА ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»
- информационно-выставочный комплекс крупнейшего проектного института

предлагает:

- постоянную выставку строительных материалов и технологий
- презентационные и тематические семинары, конференции и конгрессы

Инфотека - прямой путь к продвижению в проекты Ваших материалов и изделий!

СПб, Троицкая пл., 3
233-2029
233-4189
233-2406
infoteka@lenproekt.com
www.lenproekt.com

Серебряный ВЕК
Коллегия адвокатов

**АРБИТРАЖ
БАНКРОТСТВО
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО**

Антикризисные цены

600-48-06, 954-76-92



торги

Земля в аренду снова востребована

После длительного перерыва Фонд имущества провел очередные аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков под жилую и коммерческую застройку. Эксперты считают это признаком оживления рынка.

Наталья Бурковская

Торги по продаже участков под строительство жилья на инвестиционных условиях возобновились в июле, до этого у инвесторов и продавцов отсутствовало представление о стоимости земли.

Жилье с инфраструктурой

Право аренды земельного участка под жилищное строительство площадью 26 517 кв. м в Красносельском районе, на Ленинском проспекте, северо-западнее пересечения с улицей Доблести, обойдя четырех конкурентов, получило ООО «Планета». Обществу предложило за лот 181 млн рублей. Участок предназначен для строи-

тельства жилого комплекса со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, а также открытыми автостоянками и подземным паркингом общей вместимостью не менее 617 машиномест. Площадь возводимых улучшений составляет 73 983 кв. м. Начальная цена лота – 153 млн рублей – это арендная плата за весь срок проектирования и строительства, составляющий 54 месяца. Право аренды двух участков единым лотом выкупило ООО «Интерстрой СПб». Надел площадью 32 988 кв. м предназначен под строительство многоквартирного дома, а 7129 кв. м отводится под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса.

Оба участка расположены в Приморском районе, на Туристской улице, северо-западнее пересечения Яхтенной улицы и улицы Оптиков (участки 4 и 11). Площадь возводимых улучшений для жилого здания составляет 89 900 кв. м, а для ФОК – 5400 кв. м. На лот претендовало три компании. Победитель – ООО «Интерстрой СПб» – заплатил 329 млн рублей на весь срок проектирования и строительства, составляющий 66 месяцев.

Магазин за 6 лет

Право шестилетней аренды земельного участка под строительство объекта торговли на улице Маршала Захарова, юго-восточнее пересечения с улицей Доблести, выиграло ООО

«Промышленные территории». За участок площадью 2850 кв. м они заплатили 1,36 млн рублей (это арендная плата за 1 год), перебив начальную стоимость на 360 тысяч. На лот претендовало пять участников. Таким образом, за 6 лет аренды участка компания заплатит городу 8,16 млн рублей. ООО «Донга» получило единым лотом на 6 лет в аренду пять участков. Земля предназначена под строительство автосервисов. Участки общей площадью 15 464 кв. м расположены по адресам: ул. Пилютов, участок 1 (западнее пересечения со Стартовой ул.), Балтийская ул., участок 1 (восточнее пересечения с ул. Маршала Говорова), Камышовая ул., участок 1 (напротив д. 12, корп. 1, лит. А, по Камышовой ул.), Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее д. 19, лит. А, по Дунайскому пр.), Витебский пр., участок 1 (северо-восточнее д. 17, корп. 4, лит. А, по Витебскому пр.). Лот не вызвал особой конкуренции. На него претендовало всего два участника. «Донга» заплатила годовую арендную плату в 7,69 млн рублей. За 6 лет аренды участка компания перечислит в городскую казну 46,14 млн рублей. «Сегодняшние аукционы по земле – первая массовая продажа участков под ка-

питальное строительство с декабря прошлого года. Единичные торги под жилую застройку, которые мы провели в июле-августе этого года, не изменили общей картины замершего земельного рынка, – говорит Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». – При этом результаты сегодняшних аукционов и состав претендентов на лоты позволяют нам говорить об оживлении спроса на участки – о росте цен и интереса крупного строительного бизнеса». Кроме того, фонд продал восемь встроенных помещений в Центральном районе и по одному в Московском и Невском районах на общую сумму 14,31 млн рублей, при начальной цене 10,3 млн рублей.

Мнение

Олег Пашин, заместитель директора компании «Петербургская недвижимость»:

– Цена сделки адекватна рыночной. Пример показательный и положительный – если сегодня застройщики, не имеющие или имеющие незначительный земельный банк, не будут приобретать участки, то вскоре мы останемся без предложения современного нового жилья, а это невозможно. Сегодня

стало понятно, что рынок стабилизировался, а цены – остановились. Это значит, что можно планировать доходность будущих проектов, рассчитывать сроки и финансовые потоки на будущее. Что касается самих участков, то они расположены в зоне активного строительства. Здесь возводятся объекты, относящиеся к типовому жилью. Конкуренция, причем не только в районах, но и в указанных зонах, серьезная. Это значит, что застройщикам стоит серьезно заняться проработкой и концепцией будущих проектов.

СПРАВКА

В середине июля ФИ продал два участка, в Невском и Красносельском районах, по цене 40,73 млн и 235 млн рублей. Участки под жилье реализованы совместно с участками под паркинги. Месяцем позже на Ленинском проспекте ООО «Орбита» приобрело на инвестиционных условиях два участка за 42,4 млн и 200 млн рублей соответственно. Стоимость нагрузки на метр возводимых улучшений по небольшому участку (площадью до 1 га) составила в июне 110 USD, а в августе – 150 USD. При этом более крупные участки (площадью порядка 3 га) ушли с одинаковой нагрузкой – порядка 70 USD.

короткой строкой



Российский аукционный дом объявил торги по продаже нежилого здания и права аренды участка на территории Ижорского завода (Санкт-Петербург, Колпино). Это первый аукцион по продаже имущества, заложенного в Сберегательном банке России. Здание и земельный участок принадлежат ООО «Крафтум-Рус» и находятся в залоге у Северо-Западного отделения Сберегательного банка России. Стартовая цена лота – 15,5 млн рублей (в том числе НДС 18%). Аукцион пройдет 10 декабря 2009 года. Двухэтажное здание углекислотной станции располагается в Колпино по адресу: Ижорский завод, 58, лит. ЖЧ. Построено в 1986 году. Площадь объекта – 770 кв. м. К зданию подведены все необходимые коммуникации: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электричество, телефонные сети и пр. Площадь земельного участка – 3796 кв. м. Участок оформлен в долгосрочную аренду (до 2054 года). По Генплану он относится к зоне ПД, на которой можно возводить объекты производственного, транспортно-логистического и складского назначения с включением объектов общественно-деловой застройки.

Напомним, что первые торги по продаже заложенного имущества Российский аукционный дом провел 26 октября 2009 года. На продажу были выставлены объекты, принадлежащие ООО «Страхование общества «Скандинавия», которое предоставило их в качестве обеспечения по кредитам, выданным ОАО «Банк «Санкт-Петербург» третьим лицам. Общая сумма продажи – 313 961 344 рубля.



ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (предприятие Группы ЛСР) получило разрешение на ввод в эксплуатацию двух жилых корпусов «Парадного квартала», ограниченного Кировой, Парадной улицами, Виленским переулком и улицей Радищева. Теперь проект квартала реализован практически наполовину, что полностью соответствует заявленным срокам. Всего в «Парадном квартале» введено в эксплуатацию четыре офисных особняка класса А+ и три жилых корпуса в общей сложности на 376 квартир. Общая строительная площадь введенных объектов составляет 111,3 тыс. кв. м. Жилые корпуса, сданные в ноябре, имеют общую строительную площадь 69,7 тыс. кв. м, из которых встроенные коммерческие помещения составили 3,5 тыс. кв. м.

арбитраж в цифрах

Ирина Барчук

78,79 млн рублей

составляет иск ООО «Проектно-строительная компания «Петербург-инжстрой» к ЗАО «Аском» по договору генподряда, заключенному в августе 2007 года. Стороны заключили мировое соглашение, при этом ответчик признал наличие основного долга и штрафных санкций. В результате общая сумма долга составила 89 790 794 рубля. Она будет погашена в результате заключения договора долевого участия на строительство четвертой очереди жилого дома по адресу: Богатырский проспект, 36, корп. 1.

35,79 млн рублей.

В такую сумму оценивает ООО «Инженерные решения водоснабжения и конструкций» задолженность ООО «СевЗапИнвест-Строй». В предъявленную сумму входит аванс, неустойка и расходы на устранение недостатков работ по строительству 32 узла 1-го энергоблока Северо-Западной ТЭЦ. Ответчик иск не признал, а истец заявил ходатайство о назначении экспертизы. Производство по делу приостановлено до получения заключения эксперта.

26,13 млн рублей

составляет задолженность по кредитному договору двух компаний: ЗАО «Балтийский сталепрокатный завод» и ЗАО «Союзрезинотехника» перед ОАО



«Банк «ВТБ». Рассмотрение дела назначено на 10 декабря 2009 года, до этого срока стороны должны провести сверку расчетов.

25,12 млн рублей

собирается взыскать ООО «Торговый дом «Сигма» с двух ответчиков: ООО «Лидер СПб» и ФГУП «НИИЭФА им. Д.В. Ефремова». Истец попросил суд взыскать с ответчика эту сумму и признать ее инвестициями, вложенными им в строительство секции жилого дома по адресу: северо-западнее дома 12, корп. 2, лит. А, по Шлисельбургскому проспекту. Ответчик заявил ходатайство о проведении экспертизы в части отступления от утвержденного проекта здания. Суд углубится в детали дела 23 ноября 2009 года.

18,07 млн рублей

задолжало ЗАО «Пятый элемент» компании «Подъеммаш». В сумму входит долг и неустойка по договору займа, заключенному в сентябре 2007 года. В суде стороны встретятся 30 ноября 2009 года.

16,98 млн рублей

планировало взыскать ЗАО «НПО «Агротехкомплект» с ООО «ИнтерСтройМонтаж» в виде убытков, понесенных истцом в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору субподряда (строительство животноводческой фермы в Новго-

родской области). Однако суд решил отказать в иске.

12,95 млн рублей –

такова сумма иска ОАО «Банк Балтийское финансовое агентство» к трем компаниям: ООО «Олимп-Инвест», ЗАО «Лендорстрой» и ООО «Олимп» – по кредитному договору, подписанному в сентябре 2008 года. Кроме того, истец просит «обратить внимание на ценности, принятые на хранение товарными складами ООО «Шанхайская строительная корпорация (Северо-Запад)» и ООО «Морской Рыбный Порт»». Рассмотрение дела назначено на 25 декабря 2009 года.

12,69 млн рублей

составляет иск ЗАО «Текос-Индустрия» к ООО «Союз СЦ» по договору подряда, заключенному в апреле 2008 года. В свою очередь ответчик обратился в суд с встречным иском о признании договора подряда незаключенным. От обеих сторон поступили ходатайства о назначении судебной строительно-технической экспертизы. Дело рассмотрят 4 декабря 2009 года.

12,09 млн рублей

собирается взыскать ООО «Стройпрогресс» с ЗАО «Петроспек-Холдинг». Указанная сумма – аванс по договору подряда на проектирование инженерных сетей при реконструкции здания по адресу: набережная канала Грибоедова, 166, лит. А1, А2, А3, А4, под отель Courtyard by Marriott 3+. Однако суд не

нашел оснований для удовлетворения иска.

10,92 млн рублей

планирует взыскать ОАО «Банк ВТБ» с ОАО «Выборгское строительное управление». В апреле 2007 года между сторонами был заключен договор ипотеки. В зале суда истец заявил ходатайство о проведении судебной экспертизы на предмет оценки земельного участка площадью 40 тыс. кв. м в поселке Перово Выборгского района Ленинградской области, являющегося предметом залога по договору. Рассмотрение дела назначено на 8 декабря 2009 года.

9,34 млн рублей

собирается получить ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла» с ООО «Завод строительных материалов» в виде задолженности по двум договорам и процентов за пользование чужими денежными средствами. Дело рассмотрят 2 декабря 2009 года.

6,29 млн рублей

взыскал суд с ООО «Бетон-Сити» в пользу ОАО «Ленстройматериалы-Техностроя» по договору поставки продукции, заключенному в январе 2009 года.

5,32 млн рублей

планирует взыскать ОАО Банк «ВТБ» с двух ответчиков: ЗАО «Балтийский сталепрокатный завод» и ЗАО «Союзрезинотехника» в виде задолженности по кредитному соглашению. Стороны встретятся в суде 23 декабря 2009 года.

ТОРГИ ОТДАМ «СОКОЛА» В ХОРОШИЕ РУКИ

Наталья Бурковская

Фонд имущества готовит к продаже право переуступки договора аренды земельного участка 32 на Богатырском проспекте площадью 10 290 кв. м.

Участок продавался под строительство торгового комплекса и расположен в зоне общественно-деловой застройки с включением жилых объектов и инфраструктуры. По мнению экспертов, такое предложение вряд ли привлечет большое количество инвесторов.

В ноябре 2006 года на торгах Фонда имущества права на участок выиграло ООО «Фемида». При стартовой цене (размер годовой арендной платы) в 34 млн рублей компания предложила за лот 49,4 млн рублей. Кроме «Фемиды» за участок боролись ООО «Макромир», ООО «Строительные технологии» и Сергей Фомин. Общая сумма по договору аренды составила 139,9 млн рублей. По состоянию на сегодняшний день действующий арендатор вы платил в городской бюджет 95,3 млн рублей и остался должен около 47,5 млн руб-

лей. Обязанность по погашению долга перейдет к победителю аукциона. Объем выполненных работ составляет около 10%. К слову сказать, компания «Фемида» подготовила проект строительства высотного комплекса Sokol City и готова в дальнейшем участвовать в нем на правах генподрядчика. Проект предусматривает строительство высотного (100 м) комплекса площадью 132 тыс. кв. м. Конструкции комплекса разработаны британским бюро Ove Arup. Стоимость проекта оценивается в 230 млн USD. На совещании вице-губернатора Романа Филимонова было одобрено продление сроков

строительства комплекса. Аукцион пройдет в соответствии с новой редакцией постановления правительства № 760 «О мероприятиях, направленных на завершение реализации инвестиционных проектов», которое позволяет перепродавать права на участки под коммерческое и жилищное строительство. Аукционы назначают по факту обращения арендатора. Распоряжение о торгах готовит КУГИ и передает его на согласование в профильную комиссию вице-губернатора Романа Филимонова. Заявитель сам устанавливает начальную цену – сумму, за которую он готов уступить права на участок. По жела-

нию инвестора торги могут проходить как на повышение, так и на понижение стартовой стоимости.

МНЕНИЕ

Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera St. Petersburg: – Полагаю, что этот лот может вызвать достаточно высокий интерес среди игроков рынка, так как земельный участок уже подготовлен под строительство, оснащен инженерными коммуникациями, то есть значительная часть работ уже проведена. Но девелоперу, который выиграет торги и возьмется за развитие территории, при-

дется пересмотреть функциональное наполнение проекта. Офисные площади в таком количестве не востребованы не только в этом районе, но и в городе в принципе – в ближайшие 5 лет рынок не может поглотить такие масштабные проекты. Здесь наиболее выгодно строить жилье эконом-класса, возможно, разбавив его сопутствующими развлекательными, офисными и торговыми площадями в небольших долях. Но с коммерческой составляющей нужно быть крайне осторожным: Приморский район самый насыщенный торговыми объектами, развлекательные объекты окупаются медленно и требуют больших затрат, а спрос на офисы невысокий.

предприятие

Инновационные отличия продукции GRACE



В прошлом номере было опубликовано интервью управляющего директора по продажам компании Grace Construction Products в Европе и Азии Расселла Ли. Сегодня мы выполняем обещание рассказать о характеристиках продукции GRACE более подробно.

Рулонная гидроизоляция Preprufe®

Preprufe® является первой в мире гидроизоляционной системой, разработанной для применения под фундаментами плитными и с одно- или двухсторонними системами опалубки. Благодаря уникальному клеящему слою, который запатентован фирмой GRACE, Preprufe® обеспечивает непрерывное адгезионное сцепление с уло-

женной бетонной смесью, что предотвращает миграцию воды между гидроизоляцией и сооружением. Мембрана прекрасно выдерживает постоянное и переменное гидростатическое давление и не подвержена воздействию осадки грунта. Гидроизоляция создает барьер для воды, пара, газов, солей, сульфатов и фактически изолирует конструкцию от окружающей среды.

Область применения: фундаменты, подпорные стены, подвалы, подземные автостоянки и переходы, тоннели, метро. **Объекты:** Коринтия Невский Палас (Санкт-Петербург), Wembley National Stadium (Лондон), Milan Metro (Италия), Radisson SAS Hotel (Польша), Cork Airport (Ирландия) и др.



«Ни одна из систем, имеющихся на рынке, не защищает подземную часть сооружения от вредных воздействий воды, пара и газа лучше, чем гидроизоляция Preprufe®».

Самоклеющаяся гидроизоляция Bituthene®

Легковесные, эластичные мембраны из полиэтилена высокого давления (некоторые с дополнительным армированием) с чрезвычайно липким, самоклеющимся резинобитумным составом полностью заменяют необходимость использования наплавленных (наносимых горячим способом) битумных мембран. Некоторые мембраны Bituthene® пригодны для нанесения на «сырой» или невыдержанный бетон. Система грунтового покрытия, терпи-

мого к сырости, обеспечивает возможность нанесения Bituthene® при минимально благоприятных погодных условиях в широком диапазоне температур: от -10 до +35 °C.

Область применения: фундаменты, подпорные стены, подвалы, подземные автостоянки и переходы, тоннели, метро, террасы, крыши.

Объекты: Doha International Airport (Катар), Milan Metro (Италия), Newcastle Hospitals (Англия), торговый бизнес-центр «Акрополь» и Морской музей (оба – Калининград), Wembley National Stadium (Лондон), Sheikh Mansour Building (ОАЭ) и др. «В течение 40 лет гидроизоляция Bituthene® занимает ведущее место среди

самоклеющихся гидроизоляций, наносимых холодным способом».

Гидроизоляционная система Servidek®/Servipak®

Servidek®/Servipak® – это комбинированная эластичная гидроизоляционная и защитная система для мостовых сооружений, эстакад, террас различного назначения, плоских крыш и т. п. Servidek® представляет собой двухкомпонентную резино-битумную гидроизоляцию в жидком виде. Не требует грунтовки, наносится непосредственно на чистую поверхность бетона, возможна укладка на влажный или невыдержанный бетон. Одновременно Servidek® служит клеем для защитных плит Servipak®.

Защитные плиты Servipak® предназначены для защиты гидроизоляционного слоя. Они способны выдерживать движение асфальтоукладочного оборудования и укладку горячего асфальта уже через 4 часа после укладки системы гидроизоляции.

Объекты: Бородинский мост (Москва), мост через р. Ока (Кашеры), стальная эстакада на пр. Мира (Москва), Cork Airport (Ирландия), Museum of Islamic Arts

(Катар), Wembley National Stadium (Лондон) и др.

Другие специализированные продукты

Продукция GRACE не ограничивается рулонными и жидкими гидроизоляционными Preprufe®, Bituthene® и Servidek®/Servipak®. Следует упомянуть цементные покрытия и строительные растворы ВЕТЕС®, защиту для бетонных швов Servitite® AT/Servisel® AT, огнеупорные материалы Мопокоте®, антикоррозийную защиту труб Servigrap®. Продуктовый портфель GRACE насчитывает несколько сотен наименований инновационных и наиболее технологически развитых решений.

Презентация-семинар и показ фильма GRACE состоятся 26 ноября в 13.00 в особняке Нейдгарта, Захарьевская ул., 31 (ст. м. «Чернышевская»). В Санкт-Петербурге специально придут представители GRACE из Великобритании и Польши. Предварительная регистрация обязательна.

www.graceconstruction.com
Тел. (812) 309-26-86
Регистрация по тел. (812) 380-15-81

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РОССТРОЙ

10-12 ДЕКАБРЯ

ЖКХ РОССИИ
ВЫСТАВКА И КОНФЕРЕНЦИЯ

ЖКХ РОССИИ

Ленэкспо L.Smetanina@lenexpo.ru • +7 812 321 2630/32 • САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Grace Construction Products, www.graceconstruction.com
Archon, представитель в России и странах СНГ
Тел. (812) 309-26-86
www.archon-solutions.com, info@archon-solutions.com

КИНОТЕАТР
GRACE
Construction Products

КИНОБИЛЕТ

Сеанс название: ИННОВАЦИОННЫЙ ЗНАК ОТЛИЧИЯ GRACE
Зал название: особняк Нейдгарта, Захарьевская ул., 31 ст. м. «Чернышевская»
Сеанс дата: 26.11.2009
Сеанс время: 13:00
Место: VIP
Цена билета: приглашение
Кассир: Карстен Ксения
Регистрация по тел. (812) 380-15-81

Предварительная регистрация обязательна!

WWW.GRACECONSTRUCTION.COM

перспектива

Перерождение «Юноны»

Через 2,5 года на месте непродовольственного рынка «Юнона» в Красносельском районе должен появиться современный торговый комплекс.

Дмитрий Кирман

Предполагается, что после его открытия стихийная торговля радиотехниками, бытовой техникой и электроникой на пересечении улиц Маршала Казакова и Десантников станет более цивилизованной.

Рынок «Юнона» на протяжении многих лет является главным местом, куда со всех концов города стекаются людские потоки в поисках электроники и бытовой техники. Особенно востребован он был во времена перестройки: народ, не избалованный ассортиментом, валит сюда толпами. Однако у горожан со скромным бюджетом это место остается популярным до сих пор. Здесь можно приобрести бытовую технику (не говоря уже о различных кино- и аудиовидеокамерах, компьютерном софте и мобильных телефонах) без характерных для большинства современных гипермаркетов и супермаркетов электроники спекулятивных наценок. При этом, как руководство ярмарки ни пыталось бороться с так называемыми пиратами, контрафактная продукция по-прежнему продается здесь открыто. Именно из-за этого рынок приобрел известность далеко за пределами не только Красносельского района, но и всего Петербурга, войдя в милицейские хроники и романы.

Сейчас «Юнона» представляет собой весьма хаотичное скопление торговых площадей, как в закрытых павильонах, так и на улице. Но стоит признать, что за последние годы руководство рынка благоустроило близлежащую территорию: установили клумбы и фонари, заасфальтировали площадки под парковку и пр.

Будущая доступность

В настоящее время территория находится в краткосрочной аренде у двух юридических лиц – ООО «Бизнес-клуб «Юнона» (74 тыс. кв. м) и ООО «Юнона» (3,5 тыс. кв. м). Проект планировки и межевания территории, в которую попадает этот объект, выполнен НИИП Градостроительства по заказу ООО «Глобал Инвест». Данная компания планирует к 2014 году построить по соседству логистический терминал, включающий сухой и холодильный склады, многоуровневые паркинги и пр.

Изыскательские работы проводятся здесь с октября 2007 года. Многофункциональный комплекс размес-



Сейчас «Юнона» представляет собой весьма хаотичное скопление торговых площадей, как в закрытых павильонах, так и на улице

тится на территории чуть более 10 га. По словам генерального директора ООО «Бизнес-клуб «Юнона» Николая Можейко, застроить из них планируется всего 38 тыс. кв. м. Полезная площадь комплекса составит 31 тыс. «квадратов». Эскиз застройки территории выполнили ООО «БизнесПроект», рабочий проект торгового комплекса – ООО «ИГЛ Геопроект». Он будет представлять собой одноэтажное здание, состоящее из двух торговых корпусов. В его составе также предусмотрено создание двух кафе на 50 посадочных мест и стоянки на 1,3 тыс. автомобилей.

За право строительства инвестор должен перечислить в казну города 251,4 млн рублей. На реализацию проекта отводится 30 месяцев. По подсчетам ООО «Аверс – оценка городской собственности», общие затраты инвестора на проект могут составить 1,3 млрд рублей. По мнению экспертов, будущий комплекс целесообразно ориентировать также в эконом-классе. Тем более что часть его помещений должны быть отданы сегодня арендаторам «Юноны». Рентабельность такого проекта специалисты оценивают в 18-20%, сроки окупаемости – в 8-10 лет.

Пока доступность рынка оставляет желать лучшего: «Юнона» располо-

жена достаточно далеко от метрополитена. Но, как считают эксперты, в долгосрочной перспективе эта территория станет весьма привлекательна не только для мелкорозничной, но и для крупной сетевой торговли. Так, в зоне пешеходной доступности запроектировано открытие станции метро «Казаковская». Недавно был объявлен конкурс по выбору генпроектировщика первого участка новой Красносельско-Калининской ветки метрополитена – от станции «Казаковская» до «Обводного канала-2». Максимальная цена контракта – около 527,6 млн рублей. Завершиться проектирование должно к маю 2011 года. Ранее программа развития метрополитена подразумевала ввод этого участка до 2015-го, однако по последним данным из-за кризиса начало строительства новых линий отложено как минимум на два года. Кроме того, город зарезервировал неподалеку два земельных участка общей площадью 1,8 га под размещение автовокзалов. Один из них расположится на пересечении улицы Маршала Казакова с проспектом Маршала Жукова, другой – с улицей Котина. Оба автовокзала будут специализироваться на пригородных перевозках Ломоносовского и Гатчинского направлений.

В долгосрочной перспективе территории рынка «Юнона» станет весьма привлекательна не только для мелкорозничной, но и для крупной сетевой торговли



Рыночная потребность

«Юнона» входит в программу кардинальных преобразований розничных рынков, задуманную городскими властями два года назад. По ней в Петербурге должны сохраниться все 24 действующих рынка (см. таблицу). Однако все они подвергнутся модернизации, основным условием которой станет размещение в капитальных постройках. По замыслу чиновников, до 2012 года с территории города полностью исчезнет нецивилизованная торговля – во временных павильонах и на открытом воздухе. Кроме того, предполагалось строительство семи новых рынков: двух – в Выборгском, по одному – в Калининском, Красногвардейском, Колпинском, Приморском и Фрунзенском районах. Один из них – на улице Руставели, куда переехал рынок из Апраксина двора, – город построил за свой счет. Все остальные планировалось создать на средства частных инвесторов. Первый участок под строительство рынка на улице Хошимина, возле станции метро «Проспект Просвещения», в конце 2007 года приобрела на аукционе Фонда имущества группа компаний «Пионер». В прошлом году территории под создание рынков получили еще две компании – «Группа Инжиниринг» (у станции метро «Старая Деревня») и «ЭВЭК» (территория Северного рынка). Кроме того, новый сельскохозяйственный рынок собирается построить компания «Студия А» на земельном участке площадью 0,55 га в Приморском районе. Ведется строительство сельскохозяйственного рынка во Фрунзенском районе, у железнодорожной станции Сортировочная. Выполняются работы по межеванию территории у станции Горская, на которой планируется размещение рыбного рынка. Готовится документация для строительства межрегионального оптово-розничного рынка с рыбоперерабатывающим и рыбопродуктовым комплексом в Пушкинском районе и т. д. В этом году окончательно решила судьба еще одного «проблемного» рынка – Хасанского. Он четырежды выставлялся на торги, но так и не нашел своего инвестора. Теперь город будет строить здесь торговый комплекс на бюджетные средства. Согласно техническому заданию новый универсальный рынок будет состоять из трех отдельно стоящих корпусов. Один корпус предлагается сделать двухэтажным: на первом этаже разместится непродовольственный рынок, а на втором – гостиница на 40 номеров, где смогут останавливаться те, кто приехал торговать на несколько дней. Два других корпуса, предназначенные для размещения сельскохозяйственного рынка и рынка автозапчастей, будут одноэтажными. Общая площадь зданий составит не менее 17 тыс. кв. м. Торговый комплекс «Хасанский», расположенный сейчас на участке, будет закрыт в январе будущего года.

ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
под многоэтажное жилищное строительство

ПРОДАЖА

- Площадь от 0,9 до 1,8 га;
- Условия более выгодные, чем у Фонда имущества!

+7-921-957-51-84, (812) 596-596-3
tagil@otdelstroy.spb.ru

Розничные рынки Санкт-Петербурга

Месторасположение	Владелец/арендатор
Непродовольственные	
Ул. Маршала Казакова, д. 33, корп. 3, д. 35	ООО «Бизнес-клуб «Юнона»
Троицкая пл., наб. реки Фонтанки, 130А	ООО «Коммерческий центр «Питер»
Ул. Руставели, 45	СПБ ГУ «Центр контроля качества товаров (продукции), работ и услуг»
Продовольственные	
Ул. Маршала Захарова, 21	ЗАО «ЛАКО»
Бульвар Новаторов, 71	ООО «ЭСТ»
Сельскохозяйственные	
Пр. Обуховской Обороны, 75а	ЗАО «Агропартнер»
Ул. Коммуны, 59	ЗАО «Полостровский рынок»
Полостровский пр., 45	
Большой пр. В. О., 16/14, 18	ООО «Василеостровский рынок»
Московский пр., 4а	ООО «Коммерческий центр «Питер»
Кузнечный пер., 3	ООО «Кузнечный рынок»
Ул. Некрасова, 52	ООО «Мальцевский рынок»
Ул. Решетникова, 12	ООО «Московский рынок»
Ломоносов, ул. Рубакина, 16	ООО «Петродворцовое оптово-розничное объединение»
Петергоф, Торговая пл., 8	
Торжковская ул., 20	ООО «Приморский сельскохозяйственный рынок»
Сытнинская ул., 5	ООО «Сытный рынок»
Пушкин, Московская ул., 25	ООО «Царскосельский рынок»
Пр. Стачек, 54	ПО «Нарвский рынок»
Пр. Народного Ополчения, 62	ПО «Нарвский рынок»
Ул. Дыбенко, 16	ЗАО «Рынок «Правобережный»
Специализированный (автозапчасти)	
Ул. Фучика, 17	ООО «Бест»
Универсальные	
Северный пр., 51	ЗАО «ЭВЭК»
Красное Село, ул. Массальского, 4	ООО «Красное»

сроки

Не спеша – к классу А

ИНВЕСТОР РЕКОНСТРУКЦИИ ДВОРОВЫХ ФЛИГЕЛЕЙ НА НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ, 104 ВНОВЬ ОБРАТИЛСЯ К ГОРОДСКИМ ВЛАСТЯМ С ПРОСЬБОЙ ПРОДЛИТЬ СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. НА СЕЙ РАЗ – ДО ОСЕНИ БУДУЩЕГО ГОДА.

Дмитрий КИРМАН

Реконструкция этих зданий не может завершиться уже более 15 лет. Ее сопровождают трудности, характерные для многих проектов в центре Петербурга: смена инвесторов, проблемы с расселением, собственностью на землю и пр.

Первое распоряжение городских властей о предоставлении под реконструкцию дворовых флигелей дома 104 по Невскому проспекту (лит. АЗ-А11, лит. Д и лит. И) вышло еще в марте 1994 года. Тогда инвестором проекта значилось некое ТОО «Фаст». Спустя четыре года объект перешел к ООО «ТСТ» вместе с обязательством передачи городу 67 квартир, необходимых для расселения жителей одного из расположенных здесь зданий. С тех пор сроки окончания работ неоднократно переносились, последний раз – до мая нынешнего года.

Полностью завершить расселение удалось лишь к 2006 году. После этого КУГИ должен был заключить с инвестором договор аренды земли. Однако выяснилось, что сделать это не так просто, поскольку участок площадью 2,7 тыс. кв. м уже прошел кадастровый учет и находился в общей долевой собственности города и ООО «ЛИС» (с 1999 года эта компания являлась собственником нежилого помещения площадью 43 кв. м в литере А). Кроме

фото: Владимир Тилес



Через год здесь должны появиться элитные офисы и жилье

того, на участке был расположен многоквартирный дом, находящийся в общей долевой собственности. Компании «ТСТ» пришлось проводить собрание уже расселенных собственников. В результате решить все проблемы и заключить договор аренды земельного участка с КУГИ инвестору удалось только к сентябрю 2008 года.

Общая площадь подлежащих реконструкции зданий составляет 7,5 тыс. кв. м. Причем два флигеля признаны

аварийными и подлежат сносу. По проекту архитектурно-реставрационной мастерской «Феникс», в результате строительных и ремонтных работ здесь появится многофункциональный комплекс общей площадью около 9 тыс. кв. м. В его состав планируется включить жилые (1,7 тыс. кв. м), офисные (5,4 тыс. кв. м) помещения и встроенный паркинг на 48 автомобилей.

Как писал «Строительный Еженедельник» ранее, работы на объекте

начались в середине октября прошлого года. Сейчас, по данным Комитета по строительству, каркас здания готов на 60%. Срок окончания работ планируется продлить еще на год. По подсчетам ООО «Центр оценки «Аверс», затраты на реконструкцию могут составить более 470 млн рублей.

По данным Комитета по строительству, за последние 5 лет в Центральном районе Петербурга было введено в эксплуатацию 42 объекта, включающих административно-офисные помещения (см. таблицу). Многие из них используются под нужды собственников помещений. К наиболее крупным и современным офисным зданиям, открывшимся в центре за этот период, можно отнести объекты ООО «Десна Девелопмент» на Марата (бизнес-центр «Рейнссанс Плаза»), ЗАО «Независимая финансовая группа» на Чайковского («Сенатор»), ООО «Призма-Центр» на Воронежской («Призма-Центр») и ООО «Рюрик 2» на набережной реки Фонтанки («Оскар»).

По мнению экспертов, во флигелях на Невском, 104 инвестору целесообразно разместить элитные апартаменты и офисы класса А. Несмотря на то что сейчас рынок офисных помещений переживает не лучшие времена, он уже нащупал ценовые ориентиры. Арендные ставки на высококлассные офисы остановились на отметке в 1,27 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, снизившись с начала кризиса на 26%. Уровень вакантных площадей в А-классе в среднем по рынку держится на уровне 25-26% (подробнее о ситуации на офисном рынке Петербурга читайте на стр. 12). Если укрепление рынка станет устойчивым трендом, можно ожидать снижения процента вакантных площадей и прекращения падения арендных ставок в бизнес-центрах. И в первую очередь это произойдет в объектах, расположенных в центре города.

Административно-офисные объекты, введенные в эксплуатацию в Центральном районе за последние 5 лет*

Адрес	Общая площадь, кв. м	Застройщик	Дата ввода
Лиговский пр., 37	652	ООО «Реванш»	Апрель 2005 г.
Калужский пер., 3, лит. А-Е, К, Т, У, Э	167	ООО «НРК»	Октябрь 2005 г.
Ул. Черняховского, 44, лит. Б	1052	ООО «БИЛ»	Октябрь 2005 г.
Невский пр., 150, лит. К	756	ЗАО «БиК-Санкт-Петербург»	Ноябрь 2005 г.
Волынский пер., 3	6075	ЗАО «ДЛТ-Инвест»	Ноябрь 2005 г.
Лиговский пр., 114, лит. А	1539	ОАО «Росстро»	Декабрь 2005 г.
Пл. Островского, 2, лит. А	932	ОАО «Российские железные дороги»	Январь 2006 г.
Владимирский пр., 21	11 413	ООО «Фэствэй»	Июнь 2006 г.
Басков пер., 14	626	ООО «Балтийские магистральные нефтепроводы»	Июнь 2006 г.
Кирочная ул., 57, лит. А	842	СПб РООИС «Эдельвейс»	Июнь 2006 г.
Пл. Растрелли, 2, лит. А	3428	ОАО «АКБ «Россия»	Июль 2006 г.
Ул. Некрасова, 32, лит. А	1709	ЗАО «Ремонтно-строительное управление 23»	Сентябрь 2006 г.
Ул. Маяковского, 36, лит. А	7149	ООО «ТСТ»	Октябрь 2006 г.
Ул. Константина Заслонова, 7, лит. А, Б	2722	ООО «Артком»	Январь 2007 г.
Захарьевская ул., 31, лит. А	2223	ООО «ИнтерСофт»	Март 2007 г.
Боровая ул., 32, лит. А	9552	ООО «Матрикс»	Июнь 2007 г.
Наб. реки Фонтанки, 13, лит. А	3676	ООО «Рюрик 2»	Июнь 2007 г.
Виленинский пер., 15, лит. А-В	15 638	ФГУП «ЦНИИМ»	Июнь 2007 г.
Лиговский пр., 73, лит. А	2256	ОАО «Лиговка»	Август 2007 г.
Тюшина ул., 20, корп. 2, лит. А	355	Каминский Д.В.	Сентябрь 2007 г.
Разъезжая ул., 19, корп. 2, лит. А	3087	ЗАО «Грифон»	Октябрь 2007 г.
Ул. Восстания, 27, корп. 2, лит. Б	652	ЗАО «Строительно-монтажное управление 53»	Ноябрь 2007 г.
Лиговский пр., 94, корп. 2	7119	ЗАО «БиК-Санкт-Петербург»	Декабрь 2007 г.
Ул. Чайковского, 1, лит. Б	7839	ЗАО «Независимая финансовая группа»	Январь 2008 г.
Ул. Восстания, 1, лит. Б	3772	Гинзбург И.И.	Январь 2008 г.
Транспортный пер., 10, лит. Д	302	ООО «Тевир»	Февраль 2008 г.
Пр. Бакунина, 5, лит. А	3001	ООО «Модный квартал»	Февраль 2008 г.
Новгородская ул., 13, корп. 2, лит. А	14 562	ООО «Измерон-Инвест»	Февраль 2008 г.
Ул. Марата, 69-71, лит. А	36 316	ООО «Десна Девелопмент»	Февраль 2008 г.
Невский пр., 21, лит. А	5901	ЗАО «Дом Мертенса»	Март 2008 г.
Саперный пер., 5, лит. В	2654	ООО «Калсана»	Апрель 2008 г.
Синопская наб., 52, лит. А	4081	ООО «Юнион»	Май 2008 г.
Невский пр., 80, лит. А	3368	ЗАО «Ассоциация «Северные цветы»	Август 2008 г.
Лиговский пр., 111-115, лит. В	868	ООО «Неда»	Октябрь 2008 г.
Воронежская ул., 5, лит. А	11 927	ООО «Призма-Центр»	Ноябрь 2008 г.
Ул. Константина Заслонова, 7, лит. А	917	ООО «Артком»	Декабрь 2008 г.
Ул. Маяковского, 50, лит. Д	558	ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44»	Февраль 2009 г.
Фуриштатская ул., 24, лит. А	5017	ЗАО «Ленстройжилсервис»	Февраль 2009 г.
Шпалерная ул., 56, лит. АК	1006	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Февраль 2009 г.
Ул. Красного Текстильщика, 2, лит. Б	3264	ОАО «АК Сбербанк РФ»	Февраль 2009 г.
Большая Морская ул., 14, лит. А	16 282	ООО «Елисейев Палас Отель»	Июнь 2009 г.
Черноречский пер., 5, лит. А	2792	ООО «Петербургский стиль»	Июль 2009 г.

* В том числе многофункциональные объекты, включающие административно-офисные помещения (указана общая площадь таких объектов)

короткой строкой

НЕОПЕРАТИВНОЕ ВМЕШАТЕЛЬСТВО

Ввод в эксплуатацию медицинского центра компании «Ава-Питер» в Приморском районе (улица Ильюшина, напротив дома 1, корп. 1, лит. А) переносится как минимум на 2 года. Разрешение на застройку участка площадью 7,5 тыс. кв. м инвестор получил еще в сентябре 2006-го, завершить возведение объекта планировалось текущей осенью. За право реализации проекта ООО «Ава-Питер» перечислило в городской бюджет 2 млн USD. Однако, как сообщают в компании, строительство до сих пор не началось из-за необоснованных затягиваний выдачи технических от ГУП ТЭК и Ленэнерго, которые были получены лишь в конце прошлого года. В настоящее время готовится постановление правительства о разделении возведения объекта по очередям и продлении сроков реализации проекта. В состав первой очереди, ввод которой намечен на ноябрь 2011 года, войдет амбулаторно-поликлиническое отделение с дневным стационаром общей площадью 7,3 тыс. кв. м. К декабрю 2011-го здесь же откроется родильное отделение на 8,8 тыс. «квадратов». В составе мед-комплекса предусмотрено создание хирургического, реанимационного и операционного отделений. ООО «Ава-Питер» подконтрольно финской компании «Сканферт». В Петербурге компания работает уже более 13 лет – в сентябре 1996 года здесь был открыт российско-финский медицинский центр «Ава-Петер» на Невском проспекте, 22/24. А в начале 2004-го в городе открылась многопрофильная клиника «Скандинавия» на Литейном проспекте, 55А. В данный момент активно развивается сеть районных отделений клиники.

ИСК «Сфера» рассмотрит предложения по участию в **ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ** и приобретению **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** под строительство

сфера 967 06 31
www.isk-sfera.com



короткой строкой



Наталья Бурковская



«ЮИТ Лентек» построит производственные помещения для Dermosi (дочернее предприятие Dermoshop в Санкт-Петербурге) на территории технопарка Горелово. Площадь производственных помещений, которые будут использоваться для упаковки косметической продукции, составляет порядка 1300 кв. м, располагаться они будут на земельном участке площадью приблизительно 8200 кв. м. Уже разработаны планировочные решения и произведено подключение инженерных сетей на участке Горелово, поэтому строительство объекта начнется в ближайшее время и, по предварительной оценке, завершится к концу 2010 года. Технопарк Горелово расположен в Ленинградской области на земельном участке площадью 96 га. Концерн ЮИТ приобрел этот земельный участок осенью 2006 года и приступил к строительству современного технопарка в начале 2007 года. Там построен высокотехнологичный логистический центр «Гориго» площадью 19 га, а также производственные площади для датской компании Viking Life Saving Equipment. Для финской компании Atria были возведены логистический центр и завод мясных изделий. Компания продолжает привлекать в технопарк Горелово западные компании, развивающие свой бизнес в России. Для многих из них поиск участков и процесс получения разрешений и согласований могут оказаться неподъемными, а ЮИТ предлагает готовое место, чтобы прийти и сразу начать производство.



Совместный инвестиционный проект «Невский, дом 1» строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» и компании A Plus Estate (предприятия Группы ЛСР) выбран лучшим по итогам конкурса на V Ежегодной международной конференции Russia CIS Hotel Investment Conference (RHIC), которая состоялась в гостинице «Коринтия Санкт-Петербург». Проект предполагает бережную реконструкцию дома с реставрацией фасадов и сохранением внутренних интерьеров. Здесь возможно размещение как элитных жилых апартаментов, так и бутикового SPA-отеля или шикарного пятизвездочного отеля. В инвестиционной гостинице RHIC потенциальным инвестором было представлено четыре эксклюзивных проекта, среди которых: многофункциональный комплекс с гостиницей «Никольские ряды» от ЗАО «Никольские ряды», гостиница категории De Luxe около площади Островского от Morgan Stanley, гостиница категории De Luxe и офисный центр на берегу Днепра в Киеве от EREC Environmental and Real Estate Consulting GmbH.



Гильдия управляющих и девелоперов объявит конкурс по экологическому девелопменту.

Цель – внедрение энергоэффективных и экологических принципов в российское строительство и девелопмент. Презентация конкурса состоится в рамках Business Show Room «Экоэволюция – новый этап в развитии недвижимости России. Революционные инновации экотехнологий для бизнеса, общества и государства». Конкурс позволит оценить объекты, которые были запроектированы, реализованы или активно застраиваются на основе концепций энергоэффективных и экологически чистых технологий, а также с применением других решений по гармонизации архитектурной среды. Он будет проходить в трех номинациях: «Проекты зданий», «Построенные здания» и «Здания в эксплуатации».



Компания «Миран», специализирующаяся на телекоммуникационных технологиях, начала строительство дата-центра на Пироговской набережной. Там разместится сервер и техника для подключения к интернету. Для реализации проекта потребуется вложить порядка 80 млн рублей. Строится отдельное здание, в нем будет оборудована подстанция с системой автоматического переключения и запасные дизельные генераторы. Управлять объектом будет сама компания. Через 3 года проект должен начать приносить прибыль. Спектр услуг, предоставляемых компанией, включает доступ в Интернет, использование IP-телефонии и других каналов связи.

обзор



Тихая осень офисной CRE

На рынке коммерческой недвижимости установилось затишье.

ЭТО КАСАЕТСЯ ВСЕХ ЕЕ СЕГМЕНТОВ: ТОРГОВОГО, ОФИСНОГО И СКЛАДСКОГО.



В бизнес-центре «Линкор» в III квартале арендовано 1700 кв. м. Арендаторы – «Автора Кейтеринг» и British American Tobacco

Любовь Андреева

Ставки и цены все еще снижаются, но процесс идет довольно медленно. Некоторые эксперты говорят о стабилизации, но на фоне небольшого количества реальных сделок это суждение преждевременно.

Офисы и пустота

По данным Jones Lang LaSalle, объем качественного офисного предложения в Петербурге к концу сентября 2009 года достиг 1 539 600 кв. м. На рынок было выведено 68 200 кв. м, и наблюдалось снижение спроса. Объем чистого поглощения составил 2310 кв. м против 8790 кв. м во II квартале 2009 года. Новых арендаторов в бизнес-центрах практически не появилось, и основной объем сделок пришелся на переезжающих из одного бизнес-центра в другой.

Отток старых арендаторов и отсутствие новых игроков способствует тому, что на рынке появляются большие объемы свободных площадей. По данным LaSalle, за III квартал они составили 380 000 кв. м, то есть около 25% от общего предложения. Эксперты из GVA Sawyer, напротив, говорят, что падение арендных ставок привело к стабилизации спроса на офисные площади. По их данным, количество вакантных площадей почти не увеличивается. Уровень вакантных площадей в среднем по городу по итогам III квартала 2009 года составил 20,7%, изменившись за квартал на 0,1%, что находится в пределах погрешности измерения. В результате в текущих ценах объем спроса на качественные офисные помещения составил около 950 тыс. кв. м.

Аналитики из GVA Sawyer считают, что в настоящее время в Петербурге среди действующих бизнес-центров классов А и В около 70% офисов сосредоточено в историческом центре города и в зонах, непосредственно примыкающих к нему. За последние 2,5 года наибольшее увеличение офисных площадей произошло в Петроградском, Центральном и Московском районах города. Однако в 2009 году основной ввод офисных площадей пришелся на Василеостровский и Приморский районы.

Алексей Федоров, директор отдела офисных помещений компании Maris Properties in association with CB Richard Ellis считает, что офисный рынок Петербурга – это рынок класса С. «Эта истина открылась благодаря кризису, – уверен эксперт. – От 6 до 10 миллионов квадратных метров приходится на этот класс, что составляет около 80 процентов рынка». Если г-н Федоров прав, то именно данный сегмент определял и будет определять в ближайшее время специфику всего рынка CRE. Отрадно сознавать, что в этом классе кризис, похоже, уже закончился, так как заполняемость низкого класса составляет 80%.

Аренда снижается медленно

Эксперты Jones Lang LaSalle констатируют снижение арендных ставок: в долларовом выражении за три месяца оно составило 8,5% для класса А и 2,4% для сегмента В.

В GVA Sawyer подсчитали, что средние заявленные арендные ставки на офисные помещения класса А составили по итогам III квартала 2009 года 14 090 рублей за квадратный метр в год (включая эксплуатационные

расходы, без НДС) (падение с начала года на 20,2%). Для класса В+ /В средние арендные ставки с начала года уменьшились на 16,7% и составили 11 760 рублей за квадратный метр. При этом в III квартале более существенно снизились ставки в сегменте В+ /В – на 1,4%. Падение средних заявленных ставок в классе А символическое. Стоимость продажи офисных помещений в Петербурге в среднем составляет около 60–80 тыс. рублей за квадратный метр. При этом дисконт при покупке крупных блоков (от 1000 кв. м) иногда достигает 25–30%.

По мнению Алексея Федорова, арендные ставки в бизнес-центрах различного уровня практически сравнялись. Так, на окраине офисы А, В и С можно снять за 500–800 рублей за квадратный метр в месяц. В центре цена разнится, но незначительно. Так, в бизнес-центре класса А аренда составит 1300–1500 рублей в месяц, в классе С цены достигают 700–1000 рублей.

По мнению Дмитрия Абрамова, генерального директора ЗАО «БТК Девелопмент», рост арендных ставок ожидается на рынке лишь к концу 2010 года. В 2011-м эксперт прогнозирует активный рост рынка офисной недвижимости.



МНЕНИЕ



Алена Луппиан, заместитель директора по развитию НП «Консалтум»:

– Нестабильная экономическая ситуация значительно изменила структуру спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости. Среди наиболее очевидных тенденций последнего периода можно отметить снижение арендных ставок в среднем на 10–30 процентов – это коснулось как рынка офисной недвижимости, так и торговых, складских помещений. Среди других мер оптимизации, на которые вынуждены идти арендодатели, можно назвать повышение лояльности к арендаторам, предоставление льготного периода пользования помещением, индивидуальный подход при расчете арендных ставок, рассрочка оплаты ежемесячных платежей. По сравнению с прошлым годом ситуация изменилась на противоположную. В целом, на сегодняшний день в Петербурге на рынке нежилой недвижимости спрос превышает предложение ровно настолько, что именно арендаторы определяют условия ценообразования и дальнейшие пути оптимизации процессов предложения со стороны арендодателей.

Основные показатели рынка качественной офисной недвижимости по итогам III квартала 2009 г.

Основные показатели	Класс А	Класс В+ /В	Итого
Объем офисных площадей на конец III кв. 2009 г., тыс. кв. м, GLA	342	898	1240
Структура офисного рынка на конец III кв. 2009 г.	28%	72%	100%
Введено в эксплуатацию в I-III кв. 2009 г., тыс. кв. м, GLA	25	82	107
Изменение объема офисных площадей по сравнению с концом 2008 г.	+7,7%	+10,1%	+9,4%
Введено в эксплуатацию в III кв. 2009 г., тыс. кв. м, GLA	–	19	19
Доля свободных площадей на конец III кв. 2009 г.	30,0%	17,1%	20,7%
Изменение доли вакантных площадей с начала года / за III кв. 2009 г.	+6,0% / –2,4%	+10,1% / +0,8%	+8,9% / –0,1%
Средние арендные ставки на конец III кв. 2009 г., руб./кв. м/год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 090	11 760	12 400
Изменение арендных ставок с начала года / за III кв. 2009 г., %	–20,2% / –0,6%	–16,7% / –1,4%	–17,9% / –1,2%

Источник: GVA Sawyer

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Время инвестировать в коммерческие площади

По мнению экспертов, кризис уже преодолел свою пиковую точку и в будущем году экономика начнет свой рост. У тех, кто собирался вложить средства в коммерческую недвижимость, еще есть немного времени, чтоб приобрести качественные офисы в престижных районах по очень выгодным ценам.



БЕСЕДОВАЛА ЛЮБОВЬ АНДРЕЕВА

На вопросы о том, как развивается сегмент офисной недвижимости и чего ждать в ближайшем будущем, отвечает Марина Шатова, директор департамента инвестиций ЗАО «ЦУН» (холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»).

– Как вы думаете, сегодня хорошее время для инвестиций в коммерческую недвижимость?

– Мне кажется, что у коммерческой недвижимости большие перспективы. Аналитики уже говорят о стабилизации рынка. Сейчас наиболее удачное время для покупки коммерческих объектов самого различного назначения. Цена сегодня весьма приемлемая, и можно сделать удачные вложения.

– Некоторые игроки рынка считают, что настало долгожданное дно и пора покупать офисы и торговые площади, пока хорошие объекты не разошлись. Так ли это?

– Я полагаю, что «нижняя» точка уже пройдена. Вряд ли кто-то станет продавать дешевле, чем есть сейчас, особенно это касается ликвидной недвижимости. Кроме того, по опыту предыдущих лет, могу сказать, что в конце года объемы продаж коммерческих помещений растут. Возможно, это связано с желанием людей закончить дела до праздников.

– Какие объекты предлагает сегодня компания «ЛенСпецСМУ»?

– Мы предлагаем встроенные помещения в «Юбилейном квартале». Там возводится 13 жилых корпусов, и во всех домах на первых этажах предусмотрены коммерческие площади с удобной планировкой. Аналогичные объекты мы реализуем в ЖК «Радуга», который находится в Кулчино. Особое место занимает торгово-деловой комплекс «На реке Смоленке» на Васильевском острове – удобное расположение и интересная архитектура привлекают инвесторов. Отдельно стоит отметить дизайн-центр «Аура» в Лахте. Но, пожалуй, самым привлекательным объектом является финансово-деловой центр «Биржевой комплекс». Его местоположение очень выигрышно. Иметь офис в деловом центре города всегда было престижно, а если учесть сегодняшние цены, то это еще и выгодно.

– А что сегодня оказывает влияние на цену коммерческой недвижимости?

– Прежде всего, это месторасположение объекта. Офисные площади в центре города всегда пользовались популярностью. Даже сегодня, в тяжелое время, компании не отказываются от



Торгово-деловой комплекс «На реке Смоленке»

Бизнес-центр находится в тихом месте, окруженном зеленой зоной. Комплекс совмещает торговую зону, офисные помещения, кафе и автостоянку с достаточным количеством машиномест. Архитектурное отличие ТДК «На реке Смоленке» – наличие террас для отдыха. Продуманная навигация внутри комплекса, современное инженерное оснащение, качественная работа профессиональной управляющей организации делают пребывание в нем максимально комфортным. Удобное транспортное сообщение: рядом автотрасса, связывающая жилые районы с центром города, станции метро, Северо-Западный скоростной диаметр.

помещений в историческом центре, потому что это свидетельствует об их статусе. Места здесь с каждым годом становится все меньше, а желающих его занять – все больше. Все остальное: дизайн, оборудование – это на втором месте в определении цены.

– Насколько вам удобно работать в современных условиях?

– Конечно, кризис – это трудное время для продаж, тем более для продаж недвижимости. Клиент всегда тяжело расстается со своими деньгами, а в кризис, когда ценность денег увеличивается, это еще более заметно. Как бы мы ни убеждали людей в целесообразности покупки недвижимости именно сейчас, на нижнем пике цен, они все равно рассчитывают, что метры подешевеют, и ждут «бесплатной раздачи». На сознание покупателей очень влияют различные СМИ, призывающие подождать удешевления



МНЕНИЕ

Юрий Борисов, управляющий «АйБи Групп», вице-президент ГУД:

– Дизайн-центр «Аура» – первый и единственный в Петербурге проект, объединяющий знаменитые интерьерные шоу-румы и дизайнерские и архитектурные студии. Этому проекту доверяют арендаторы – на сегодняшний день «Аура» заполнена более чем на 60 процентов, несмотря на сложный период в экономике. Этому проекту доверяют покупатели, пул которых уже начал формироваться вокруг дизайн-центра, благодаря светскому рауту (декабрьскому вечеру) «Аура Дизайна» и удачному летнему проекту «Аура – ParkKing». У него большое будущее. И мы все – участники проекта «Аура» – с нетерпением ждем весны 2010 года, чтобы представить широкой общественности все его возможности и весь его масштаб.



Финансово-деловой центр «Биржевой комплекс»

Расположен на Васильевском острове, в одном из самых престижных районов города, в зоне высокой деловой активности. Рядом проходят основные магистрали города с интенсивными транспортными потоками. В непосредственной близости находится выставочный комплекс «Ленэкспо», а в здании располагается ЗАО «Биржа Санкт-Петербург». Объект совмещает весь спектр деловых услуг: Биржу, банк, офисы, ресторан и кафе. Обслуживанием комплекса занимается профессиональная управляющая компания. Для аренды и приобретения клиентам предлагаются офисы различного метража с полным техническим оснащением.

недвижимости. На деле же ценам падать некуда.

– А кто сегодня покупает коммерческую недвижимость?

– Покупателей можно разделить на две общие категории. Первые – те, кто приобретает метры для собственного бизнеса, как правило, малого и среднего. Вторые – люди, инвестирующие в недвижимость и планирующие в будущем перепродать ее или сдавать внаем. Например, сегодня клиенты, приобретающие встроенные коммерческие помещения в «Юбилейном квартале», вкладывают свои сбережения в расчете на перспективы. Встроенные помещения в таких крупных жилых комплексах будут пользоваться популярностью всегда. Например, те, кто покупал недвижимость в ЖК «Морской каскад», очень довольны ею, и, по моим сведениям, никто не хочет уезжать оттуда.

– Что важно клиенту при выборе компании-девелопера?

– Не берусь судить о других девелоперах, но с уверенностью могу сказать, что ЛенСпецСМУ – клиентоориентированная компания. Мы уже более 22 лет работаем на рынке, и за это время у нас не было ни одного обманутого покупателя. Я думаю, любому инвестору, независимо от объемов вложенных средств, нужен проверенный, надежный и стабильный партнер. ЛенСпецСМУ относится именно к таким девелоперам.

– Как, по вашим прогнозам, будет развиваться рынок дальше?

– Мне кажется, что в 2009 году компании будут распродавать остатки и никаких открытий на рынке не случится. Я думаю, что уже в будущем году нас ждет постепенное оживление рынка. Однако активное развитие коммерческой недвижимости начнет не раньше 2011-го.

– Есть ли смысл покупать офисы для своей компании или лучше арендовать?

– Конечно же, лучше иметь собственный офис, так как аренда со временем будет обходиться все дороже

и дороже. Особенно выгодно приобретать сегодня, когда цены снижены и риэлторы идут на уступки.

– Что вы предлагаете своим клиентам?

– У нас индивидуальный подход к каждому клиенту. Например, во встроенных помещениях мы предлагаем рассрочку платежей на период строительства дома. То есть платить клиент может в течение 2-3 лет, по удобной для него схеме. Такой вариант оплаты возможен, например, в «Юбилейном квартале». Что касается офисов в «Биржевом комплексе», то там долговременной рассрочки нет, но при единовременной оплате мы можем сделать клиенту скидку.

КСТАТИ

Вячеслав Заренков, председатель совета директоров строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», избран Персоной года – 2009 по версии газеты «Деловой Петербург», кроме того, он стал лауреатом премии «Топ-100» в номинации «30 лучших топ-менеджеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

В третьем независимом бизнес-конкурсе «Шеф года – 2009», организатором которого выступает журнал The Chief, Вячеслав Заренков был удостоен звания «Заслуженный шеф». Этой наградой отмечается руководитель, длительное время являющийся примером для коллег, сотрудников и партнеров. Из всех представленных номинаций конкурса премия «Заслуженный шеф» считается самой престижной. Участники конкурса номинировались по 12 направлениям. Победителей определял экспертный совет, сформированный из числа независимых экспертов и влиятельных руководителей города. Номинанты оценивались «со всех сторон»: учитывались как финансовые успехи возглавляемых ими компаний, так и их социальная позиция по отношению к сотрудникам, клиентам, партнерам.

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

25 декабря 2009 г.

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

Конкурсы проводятся в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с 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», 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 от 05.09.2006 № 205, 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 принятия 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 16 ноября

2009 г. по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359.
Срок окончания приема заявок: 17 декабря 2009 г. в 17.00 по местному времени.
Определение участников конкурса: 18 декабря 2009 г. в 14.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 9, с 09.00 до 17.00.
Телефон для справок: 570-32-89.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится 25 декабря 2009 г. в 10.00 по местному времени по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, комн. 217.

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

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

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

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
1	Выборгский район Территория западнее пересечения ул. Первого Мая и дороги 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	Красносельский район Пос. Горелово, севернее пересечения ул. Коммунаров и Колобановской 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	Колпинский район 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.
4	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.
5	Курортный район Г. Зеленогорск, территория, ограниченная Комсомольской ул., Объездной 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.
6	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.
7	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.
8	Г. Зеленогорск, пос. Решетниково	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	Петродворцовый район 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	ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний	ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний
<p>9 ноября 2009 г. Невский район, МО Невская застава</p> <p>Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Профессора Качалова, Зеркальным пер. и Мельничной ул., в Невском районе Санкт-Петербурга.</p> <p>Организатор подготовки документации: Закрытое Акционерное Общество «ИНГЕОКОМ СПб».</p> <p>Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступало.</p> <p>В период публичных слушаний до документации с 24 сентября по 26 октября 2009 г. проведено:</p> <ol style="list-style-type: none"> Информирование заинтересованных лиц: <ol style="list-style-type: none"> 1. Публикация 24 сентября 2009 г. в газете «Невское время» № 174(4442). 2. Адресная рассылка информационного сообщения (в КГА, Законодательное собрание Санкт-Петербурга, МО Невская застава). 3. Организация экспозиции документации в фойе администрации Невского района Санкт-Петербурга [пр. Обуховской Обороны, 163] с 5 октября по 26 октября 2009 г. 4. Обсуждение документации в администрации Невского района Санкт-Петербурга [пр. Обуховской Обороны, 163] 26 октября 2009 г. в 15.00. <p>В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Григорьев Ю.Н. – о поддержке обсуждаемого ППиПМТ: появление инвесторов, заинтересованных в развитии данной территории, является благоприятным обстоятельством для района. 	<p>2. Максимов В.Б. – о поддержке обсуждаемого ППиПМТ: утверждение проекта даст возможность ООО «Спортивный Клуб Единоборств «Атлет» реализовать планы по развитию спортивного клуба, нуждающегося в реконструкции.</p> <p>3. Курилова М.Л. – о поддержке рассматриваемого ППиПМТ ввиду давно назревшей необходимости в развитии и благоустройстве территории квартала.</p> <p>Перечень отклоненных замечаний и предложений: отсутствует.</p> <p>Выводы по результатам публичных слушаний: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Профессора Качалова, Зеркальным пер. и Мельничной ул., в Невском районе Санкт-Петербурга рекомендуется к утверждению в установленном порядке.</p> <p>13 ноября 2009 г. Центральный район, МО Смольнинское</p> <p>Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, Херсонская ул., 9/11, 5-й этаж, актовый зал школы № 167, 05.11.2009 в 17.00.</p> <p>Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и т. д.).</p> <p>Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Тверская ул., 8, лит. Б.</p> <p>Заявитель: ООО «КАЦУС».</p> <p>Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: 1. От 07.11.2009, б/н, Семикина Л.В.</p>	<p>В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 16.10.2009 по 05.11.2009 проведено:</p> <ol style="list-style-type: none"> Информирование заинтересованных лиц: <ol style="list-style-type: none"> 1. Публикация в газете «Невское время» от 16.10.2009 № 188(4456). 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: путем направления информационного сообщения (письмо исх. № 3/7777 от 19.10.2009) в местную религиозную организацию «Невская община древлеправославной поморской церкви», расположенную по адресу: Тверская ул., 8, лит. А. 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: путем направления информационного сообщения (письмо исх. № 3/7777 от 19.10.2009) в местную религиозную организацию «Невская община древлеправославной поморской церкви», расположенную по адресу: Тверская ул., 8, лит. А. <p>1.4. Другие способы информирования: Производились действия по информированию в квартале, ограниченном Шпалерной ул., Кавалергардской ул., Тверской ул. и Таврической ул., путем расклейки информационного сообщения (объявления) о времени и дате проведения публичных слушаний и проведения экспозиции, на входах в организации и парадные жилых домов. Также производилась адресная рассылка информационного сообщения (объявления) от 21.10.2009 № 3/7777 в органы исполнительной власти Санкт-Петербурга (комитеты, муниципальные образования), Законодательное собрание Санкт-Петербурга, а также информационное сообщение в Интернете на официальном сайте администрации Центрального района. Градостроительная экспозиция была организована в администрации Центрального района по адресу: Невский пр., 176, в фойе 1-го этажа у каб. 137 с 26.10.2009 по 05.11.2009.</p> <p>Состав демонстрационных материалов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Заявление ООО «КАЦУС». 2) Градостроительный план земельного участка. 3) Свидетельство о праве собственности на земельный участок и объект недвижимости. 4) Пояснительная записка к экспозиции. 5) Сводное заключение, полученное в КГА. 6) Копия информационного сообщения с газете «Невское время» от 16.10.2009 № 188(4456) о проведении публичных слушаний с указанием выходных данных. 7) Схема размещения земельного участка и объекта недвижимости. <p>2. Обсуждение документации проходило по адресу: Санкт-Петербург, Херсонская ул., 9/11, 5-й этаж, актовый зал школы № 167, 05.11.2009 в 17.00.</p> <p>В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Как сформирован земельный участок?



2. Какие отступы от стен близлежащих зданий до границ земельного участка?

3. Было ли проведено информирование?

4. В соответствии с п. 2.5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее – Постановление): «В случае, если в сводном заключении содержатся сведения о возможных негативных воздействиях на окружающую среду условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия».

В сводном заключении от 26.10.2009 указано на необходимость в случае предоставления специального разрешения установления санитарно-защитной зоны с ориентировочным размером 50 м.

Наиболее уязвимым и подверженным риску негативного воздействия, с нашей точки зрения, в границах рассматриваемой территории является земельный участок объекта культурного наследия (ОКН) федерального значения – ансамбля Молитвенного дома Знамения Пресвятой Богородицы старообрядческой общины Поморского согласия, непосредственно примыкающий к ЗУ заявителя (расстояние между стеной ОКН и стеной рассматриваемого объекта – около 2 м, фото – Прил. 1).

Поскольку во время обсуждения документации уполномоченный представитель правообладателя участка ОКН не был представлен и не выступал, а мы не можем предположить, что правообладатель проявил преступное бездействие и не заинтересован в сохранении памятника, возможно, правообладателя не уведомили надлежащим образом о проведении публичных слушаний.

5. Из материалов градостроительной экспозиции следует, что земельный участок с кадастровым номером 78:31:1204:5 площадью 2357 кв. м принадлежит на праве собственности (свидетельство о гос. регистрации права от 17.02.2006) ООО «КАУС», в отношении возникновения права является договор купли-продажи ЗУ от 02.12.2005 в процессе приватизации.

Градостроительный план ЗУ RU78180000-5605, утвержденный распоряжением КГА от 05.05.2009, содержит сведения о том, что в границах земельного участка заявителя находится часть территории указанного выше памятника федерального значения.

Следует отметить, что ни в кадастровом паспорте ЗУ от 22.07.2009, ни в свидетельстве о праве собственности на ЗУ от 17.02.2006, ни в заключении КГИОП от 03.11.2009 не содержится сведений об обременении части ЗУ заявителем, обусловленном включением части участка ОКН. Эта часть земельного участка в соответствии с Законом № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов РФ» от 25.06.2002 и Земельным кодексом РФ является землями историко-культурного назначения и может использоваться только строго по целевому назначению.

Таким образом, сведения, содержащиеся в кадастровом паспорте земельного участка заявителя и в свидетельстве о праве собственности на земельный участок, являются недостоверными и не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Приложенный к заключению КГИОП от 03.11.2009 «План границ территории ОКН...», утвержденный заместителем председателя КГИОП 07.11.2007, юридически ничтожен, так как в соответствии с действующими нормативными актами КГИОП не уполномочен утверждать и корректировать границы ОКН федерального значения. В заключении КГИОП также отсутствуют сведения о наличии или отсутствии охранный зоны памятника и режиме ее использования. Считаем объем предоставленной информации неполным и не соответствующим требованиям п. 2 ст. 6 Закона о достоверности.

6. Из материалов экспозиции следует, что ЗУ 78:31:1204:5 не соответствует градрегламенту зоны ТЗЖДЗ не только в части разрешенных видов использования, но и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, в частности, минимальным отступам стен зданий от границ земельного участка (Прил. 1).

Полагаем, что рассмотрению вопроса о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования ЗУ должно предшествовать решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта недвижимости, так как в намерения правообладателя входит реконструкция здания без изменения габаритов существующего строения, не соответствующего установленным законом регламентам.

7. Предложение.

Учитывая возможное негативное влияние на объект культурного наследия федерального значения, отступления от процедуры проведения публичных слушаний, регламентированной Законом, нарушающие права граждан на получение полной и достоверной информации и участие в принятии решений в области градостроительной деятельности, несоответствие земельного участка и объекта капитального строительства градостроительным регламентам, предлагаем рекомендации для предоставления спещразрешения не выдывать.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: Нет.

Выводы по результатам публичных слушаний: Запрошенный условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства предложен для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. В рамках реализации представленного проекта необходимо предусмотреть достаточное количество мест для стоянки автомобилей сотрудников и посетителей административного здания в границах земельного участка.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1144 от 13.10.2009

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 107

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения закрытого акционерного общества «Трест-36» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 107 «О проектировании и строительстве жилищно-бытового комплекса по адресу: Московский район, 5-й Предпортовый проезд, участок 1 (напротив дома 86, лит. А, по Кубинской ул.) (напротив дома 86, лит. А, и дома 90, лит. А, по Кубинской ул.) (квартал 87, на пятах корп. 12, 14, 24, 26, 26А, 27, 27А, 28, 29, 35, 44)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.08.2006 № 989 «О проектировании и строительстве жилищно-бытового комплекса на земельных участках по адресу: Московский район, 5-й Предпортовый проезд, участок 2 (юго-восточнее пересечения с Предпортовой ул.), участок 3 (западнее дома 13, корп. 3, лит. А, по Пулковскому шоссе) и многоквартирных домов и общеобразовательной школы на земельном участке по адресу: Московский район, 5-й Предпортовый проезд, участок 4 (северо-восточнее пересечения с Предпортовой ул.)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 № 1224 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 107», в соответствии с настоящим постановлением.

2. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 13.06.2007 № 00/ЗК-03035(12) (далее – Договор).

2.1. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство жилищно-бытового комплекса на земельных участках по адресу: Московский район, 5-й Предпортовый проезд, участок 2 (юго-восточнее пересечения с Предпортовой ул.), участок 3 (западнее дома 13, корп. 3, лит. А, по Пулковскому шоссе).

4. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 107 «О проектировании и строительстве жилищно-бытового комплекса по адресу: Московский район, 5-й Предпортовый проезд, участок 1 (напротив дома 86, лит. А, по Кубинской ул.) (напротив дома 86, лит. А, и дома 90, лит. А, по Кубинской ул.) (квартал 87, на пятах корп. 12, 14, 24, 26, 26А, 27, 27А, 28, 29, 35, 44)» следующие изменения:

4.1. Пункт 2 приложения к постановлению изложить в следующей редакции:

«2. Решение Инвестором за счет собственных средств имущественно-правовых вопросов, связанных с реализацией инвестиционного проекта, в том числе с владельцами гаражей, расположенных в границах земельных участков по адресу: Московский район, 5-й Предпортовый проезд, участок 2 (юго-восточнее пересечения с Предпортовой ул.); участок 3 (западнее дома 13, корп. 3, лит. А, по Пулковскому шоссе)».

4.2. Абзацы пятый и шестой пункта 3 приложения к постановлению изложить в следующей редакции:

«1-я очередь строительства (корп. 28-29 – многоярусный паркинг на 480 машиномест) – октябрь 2010 года; 2-я очередь строительства (корп. 27 – многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным подземным паркингом) – октябрь 2011 года».

5. Признать утратившими силу пункты 3 и 4.2 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 № 1224 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 107».

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

7. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1146 от 13.10.2009

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 05.07.2001 № 447-ра

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

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 05.07.2001 № 447-ра «О проектировании и строительстве центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «Форд» по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, 24 (между территорией АЗС «Несте» и Южным железнодорожным полукольцом), распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 25.12.2002 № 2704-ра «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 05.07.2001 № 447-ра», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 10.09.2001 № 00/ЗК-01480(12) (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство 2-й очереди центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «Форд» по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, 24 (между территорией АЗС «Несте» и Южным железнодорожным полукольцом).

4. Внести изменение в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 05.07.2001 № 447-ра «О проектировании

и строительстве центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «Форд» по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, 24 (между территорией АЗС «Несте» и Южным железнодорожным полукольцом), исключив в п. 1.2 приложения к распоряжению слова «окончание строительства II очереди объекта инвестирования – в течение 24 месяцев со дня вступления распоряжения в силу».

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

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 13.10.2009 № 1146

ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «Форд» по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, 24 (между территорией АЗС «Несте» и Южным железнодорожным полукольцом)

Внести в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 05.07.2001 № 447-ра «О проектировании и строительстве центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «Форд» по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, 24 (между территорией АЗС «Несте» и Южным железнодорожным полукольцом)», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 25.12.2002 № 2704-ра «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 05.07.2001 № 447-ра», следующие изменения:

Обязательство закрытого акционерного общества «Евро-Моторс» об окончании строительства 2-й очереди центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей «Форд» по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, 24 (между территорией АЗС «Несте» и Южным железнодорожным полукольцом) в декабре 2010 года.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1199 от 27.10.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: г. Колпино, ул. Культуры, участок 1 (южнее пересечения с Октябрьской ул.)

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

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Этафон» на земельном участке площадью 2041 кв. м, кадастровый номер 78:37:17211Г3, расположенном по адресу: г. Колпино, ул. Культуры, участок 1 (южнее пересечения с Октябрьской ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства станции диагностики автотранспортных средств.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Этафон» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ООО «Этафон» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 195 от 04.02.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Стачек, Трамвайным пр., ул. Зины Портновой, Ленинским пр., в Кировском районе Санкт-Петербурга

Согласиться с предложением ЗАО «РИКЭЛ» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Стачек, Трамвайным пр., ул. Зины Портновой, Ленинским пр., в Кировском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.02.2010.

2. ЗАО «РИКЭЛ»:

2.1. В течение четырех месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.

Председатель Комитет Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3296 от 14.10.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., ул. Генерала Хрулева, береговой линией Черной речки, полосой отвода Октябрьской железной дороги, в Приморском районе Санкт-Петербурга

Во исполнение положений постановления 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»

1. Принять решение о подготовке в срок до 01.10.2010 ООО «ТАЛАН» проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., ул. Генерала Хрулева, береговой линией Черной речки, полосой отвода Октябрьской железной дороги, в Приморском районе Санкт-Петербурга в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему распоряжению.

2. ООО «ТАЛАН»:

2.1. Установить срок предоставления чертежа проекта планировки территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего распоряжения.

2.2. По окончании разработки проекта планировки и проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.

3. Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 08.04.2009 № 986 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., ул. Генерала Хрулева, береговой линией Черной речки, полосой отвода Октябрьской железной дороги, в Приморском районе Санкт-Петербурга», от 13.03.2007 № 618 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., ул. Генерала Хрулева, перспективным продолжением Байконурской ул. и границей отвода Октябрьской железной дороги» считать утратившими силу.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3297 от 14.10.2009

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной пр. Просвещения, ул. Ушинского, Учительской ул., ул. Бранцева, в Калининском районе Санкт-Петербурга

Во исполнение положений постановления 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» и на основании обращения ЗАО «Союз-строй»

1. ЗАО «Союз-строй» в срок до 11.10.2010 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе (проект планировки и проект межевания), в границах пр. Просвещения, ул. Ушинского, Учительской ул., ул. Бранцева, в Калининском районе Санкт-Петербурга в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему распоряжению.

2. ЗАО «Союз-строй»:

2.1. Установить срок предоставления чертежа проекта планировки территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего распоряжения.

2.2. По окончании разработки проекта планировки в составе проекта планировки и проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, но не позднее 11.10.2010 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.

3. Распоряжения Комитета по строительству от 19.12.2006 № 452 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Просвещения, ул. Ушинского, Учительской ул., ул. Бранцева, в Калининском районе Санкт-Петербурга», от 03.07.2009 № 2133 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Просвещения, ул. Ушинского, Учительской ул., ул. Бранцева, в Калининском районе Санкт-Петербурга» считать утратившими силу.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3354 от 19.10.2009

О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной ул. Ефимова, Садовой ул., межквартальными проездами, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

В связи с обращениями ГУП «Петербургский метрополитен» и ЗАО «Советник»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной ул. Ефимова, Садовой ул., межквартальными проездами, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3355 от 19.10.2009

О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Железнодорожной ул., Центральной ул., Октябрьской железной дорогой, продолжением Полевой ул., в Колпинском районе Санкт-Петербурга

В связи с обращением Октябрьской железной дороги – филиала ОАО «Российские железные дороги»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Железнодорожной ул., Центральной ул., Октябрьской железной дорогой, продолжением Полевой ул., в Колпинском районе Санкт-Петербурга

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Железнодорожной ул., Центральной ул., Октябрьской железной дорогой, продолжением Полевой ул., в Колпинском районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.
2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3365 от 20.10.2009

О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Садовой ул., Лермонтовским пр., ул. Лабутина, Английским пр., площадью Тургенева, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

В связи с обращением ООО «ВЕСНА»
1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Садовой ул., Лермонтовским пр., ул. Лабутина, Английским пр., пл. Тургенева, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга до 25.02.2010.
2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3366 от 20.10.2009

О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Коломяжским пр., пр. Испытателей, границей территории объекта культурного наследия парка «Удельный», проектируемыми проездами, в Приморском районе Санкт-Петербурга

В связи с обращением ООО «Макромир»
1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Коломяжским пр., пр. Испытателей, границей территории объекта культурного наследия парка «Удельный», проектируемыми проездами, в Приморском районе Санкт-Петербурга до 25.02.2010.
2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 330 от 05.11.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, ул. Оптиков, участок 2 (северо-западное пересечения с Туристской ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:
1. На основании обращения закрытого акционерного общества Строительная корпорация «РосСтрой» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, про-

токол № 266 от 22.10.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями до 30 марта 2010 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 337 от 12.11.2009

О необходимости продления срока реализации проекта по адресу: Центральный район, 3-я Советская ул., 40, лит. А

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:
1. В соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 268 от 06.11.2009, продлить срок реализации проекта – реконструкция здания под размещение Санкт-Петербургского городского суда – до 30 мая 2010 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 338 от 12.11.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: г. Павловск, квартал 16237 (восточное пересечения ул. Первого Мая и Коношенной ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:
1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания «ЕвроСплав» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 268 от 06.11.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство малоэтажных жилых домов – до 30 декабря 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ООО «БРИЗ» планирует в декабре 2009 года начать работы по благоустройству территории, примыкающей к земельному участку, находящемуся в собственности ООО «БРИЗ» по адресу: Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, 20, с организацией гостевой парковки, площадью 540 кв. м.

Администрация Московского района и ОАО «Институт по проектированию и изысканиям автомобильных дорог «Союздорпроект» информирует жителей района о реализации проекта «Строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург 58 км – 684 км (с последующей эксплуатацией на платной основе)» на территории Московского района.

Заказчик: ФГУ «Дороги России».
Адрес: 129085, Москва, Звездный бульвар, 21, стр. 1; тел.: (495) 747-91-72, 232-99-73.

Генеральный проектировщик: ОАО «Институт по проектированию и изысканиям автомобильных дорог «Союздорпроект». Адрес: 109316, Москва, Волгоградский пр., 28, стр. 1; тел. (495) 663-74-03, факс (495) 663-74-05.
Публичное слушание по вышеуказанному проекту состоится 17.12.2009 в 17.00, в малом зале КДЦ «Московский» (Московский пр., 152, вход с Рошинской ул.). Вход свободный.

Ознакомиться с материалами, предложенными для обсуждения, можно с 30.11.2009 по 16.12.2009 в КДЦ «Московский» (Московский пр., 152, вход с Рошинской ул.). Дополнительную информацию можно получить в отделе строительства администрации района или по тел. 576-88-78 (Евгения Александровна Цирулева).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 400-61 от 05.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», администрация Пушкинского района и ОАО «Институт по проектированию и изысканиям автомобильных дорог «Союздорпроект» информирует о проведении публичных слушаний.
Местоположение объекта градостроительной деятельности, функциональное назначение указанного объекта в настоящее время: Проект «Строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург 58 км – 684 км (с последующей эксплуатацией на платной основе)».

Ориентировочные сроки реализации намерения по созданию объекта недвижимости: в соответствии с нормативными сроками.

Наименование и адрес застройщика (заказчика), инвестора, потенциального инвестора или его представителя: ФГУ «Дороги России», 129085, Москва, Звездный бульвар, 21, стр. 1; тел.: (495) 747-91-72, 232-99-73.
Наименование, адрес, номера телефонов организаций, ответственных за разработку градостроительной или проектной документации: ОАО «Институт по проектированию и изысканиям автомобильных дорог «Союздорпроект», 109316, Москва, Волгоградский пр., 28, стр. 1; тел. (495) 663-74-03, факс (495) 663-74-05.

Информация о месте, времени и условиях доступа к материалам обсуждаемых проектов градостроительных решений: С документацией можно ознакомиться с 30.11.2009 по 16.12.2009 в здании администрации Пушкинского района по адресу: г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, каб. 107, с 9.00 до 18.00, в пятницу с 9.00 до 17.00, обед с 13.00 до 14.00, кроме субботы и воскресенья.

Срок подачи запросов и предложений: до 21.12.2009. Дата, время, место проведения общественного слушания: 16.12.2009 в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, ком. 233 (актовый зал).

Администрация Московского района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для проектирования и строительства терминала по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, участок 1 (западнее дома 37, корп. 4, лит. А, по Пулковскому шоссе).

Заказчик: ООО «Росавиаинвест». Тел. 404-06-53.
Проектная организация: ООО «ПАРИТЕТ ГРУПП».

В административном отношении земельный участок расположен в зоне влияния аэропорта Пулково, ограниченной с северо-запада границей нежилой зоны «Предпортовая-3», с северо-востока границей нежилой зоны «Предпортовая-2», с востока Пулковским шоссе, с юга границей отвода аэропорта, расположенной в Московском районе Санкт-Петербурга.

Земельный участок расположен в соответствии с Градостроительным регламентом в зоне размещения объектов воздушного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры. Код обозначения зоны – ТИ2.

Участок расположен в юго-восточной части территории аэропорта Пулково, в непосредственной близости от рулежных дорожек к северной взлетно-посадочной полосе. Терминал предназначен для обеспечения авиaperевозок пассажиров воздушными судами вне расписания по внутрироссийским и международным линиям.

Площадь участка – 99 258 кв. м; площадь застройки – 85 137 кв. м, в том числе: здания и сооружения – 11 310 кв. м, места стоянки воздушных судов и технологические площадки – 73 827 кв. м; площадь покрытий мест стоянки воздушных судов 69 440 кв. м; площадь покрытий проездов из асфальтобетона – 8679 кв. м; площадь тротуарного покрытия 850 кв. м; площадь озеленения участка – 4592 кв. м.

Решения по генеральному плану состоят в размещении мест стоянки (МС) воздушных судов (ВС) двух типоразмеров: универсальные для ВС типов ВВJ-II, Ту-134 и универсальные – для ВС типов «Гольфстрим» и «Фалкон». Общее количество составляет 15 МС; соединительная (с магистральной рулежной дорожкой) рулежная дорожка; предангарная площадка для трех ВС ВВJ2; место стоянки обработки воздушных судов противообледенительной жидкостью; здание пассажирского терминала; ангар для хранения ВС; гараж спецтехники с административно-бытовым корпусом; модульное техническое здание; привокзальная площадь с гостевой автомобильной стоянкой; служебная автомобильная стоянка.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции в КДЦ «Московский» по адресу: Московский пр., 152, с 16 ноября по 29 ноября 2009 г. с 11.00 до 19.00. Доступ свободный.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в администрации Московского района по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., 129, 2-й этаж, ком. 227 и ком. 235, с 16 ноября по 27 ноября 2009 года.

Районная Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Фрунзенскому району и Комитет по строительству информирует о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Бухарестская ул., участок 1 (южнее пересечения с ул. Олеко Дундича) для строительства больничных учреждений со специальными требованиями к размещению.

Земельный участок расположен в границах территориальной зоны ТД2 (ТД2-2 – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторические) районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры).

Заявитель: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76; тел. 570-30-30.

Информацию по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., 46, 1-й этаж (выставка инвестиционных проектов, помещение улестнищ), а также по тел. 576-84-67.

Экспозиция открыта с 23.11.2009 по 07.12.2009 с 10.00 до 18.00 по рабочим дням.

Предложения и замечания принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., 46, каб. 419, по 11.12.2009 включительно до 17.00.

Обсуждение документации состоится 07.12.2009 в 16.00 в кинозале администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., 46, 2-й этаж.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Пляжевой ул., 2-й Пляжевой ул., 4-й Пляжевой ул., береговой линией Финского залива, в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ООО «Яхт-клуб Терийоки Инвест». Адрес: 190013, Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 108; тел./факс (812) 326-28-91.

Проектная организация: ООО «Институт Территориального Развития».

Адрес: 197110, Санкт-Петербург, Большая Зеленина ул., 8, корп. 2, лит. А, пом. 47Н; тел./факс (812) 499-44-00.

ООО «АПМ Солодовникова». Адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 37; тел. (812) 272-36-98.

С обсуждаемыми материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25, в помещении городской библиотеки г. Зеленогорска.

Градостроительная экспозиция выставляется с 30 ноября по 21 декабря 2009 г.

Время работы экспозиции ежедневно с 11.00 до 18.00 (кроме пятницы и воскресенья), суббота с 11.00 до 17.00. Доступ свободный. Вопросы и предложения могут быть направлены в письменном виде по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1 (здание администрации Курортного района Санкт-Петербурга), 3-й этаж, каб. 355 или по тел. 437-26-56. Публичные слушания состоятся 21 декабря 2009 г. в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25, в помещении городской библиотеки г. Зеленогорска.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Пляжевой ул., Приморское шоссе, 4-й Пляжевой ул., 2-й Пляжевой ул., в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ООО «Яхт-клуб Терийоки Инвест». Адрес: 190013, Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 108; тел./факс (812) 326-28-91.

Проектная организация: ООО «Институт Территориального Развития». Адрес: 197110, Санкт-Петербург, Большая Зеленина ул., 8, корп. 2, лит. А, пом. 47Н; тел./факс (812) 499-44-00.

ООО «АПМ Солодовникова». Адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 37; тел. (812) 272-36-98.

С обсуждаемыми материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25, в помещении городской библиотеки г. Зеленогорска.

Градостроительная экспозиция выставляется с 30 ноября по 21 декабря 2009 г.

Время работы экспозиции: ежедневно с 11.00 до 18.00 (кроме пятницы и воскресенья), суббота с 11.00 до 17.00. Доступ свободный. Вопросы и предложения могут быть направлены в письменном виде по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1 (здание администрации Курортного района Санкт-Петербурга), 3-й этаж, каб. 355 или по тел. 437-26-56. Публичные слушания состоятся 21 декабря 2009 г. в 17.20 по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25, в помещении городской библиотеки г. Зеленогорска.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства реабилитационного центра по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, пер. Танкистов, участок 1 (юго-западнее пересечения с ул. Танкистов), в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 10.11.2009 № 343-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Площадь земельного участка в границах проектирования: 19 174 кв. м.

Комплекс зданий оздоровительно-реабилитационного центра включает в себя:

- лечебный (общественный) корпус – процедурные кабинеты, столовая, спортзал, душевые, санитарные узлы, помещения персонала и администрации;
- гостевые корпуса – 3 здания, рассчитаны на одновременное проживание 6 человек. Общая площадь каждого корпуса – 257 кв. м. Проектом предусматривается сезонное использование корпусов.

Предусмотрена прогулочная зона с площадками для отдыха.
Функциональное назначение – реабилитационный центр для восстановления и семейного отдыха спортсменов на период между учебно-тренировочными циклами.
Специализация – лечение заболеваний опорно-двигательного аппарата человека.

Заказчик-инвестор: ООО «ЛИНДА».

Адрес: 198203, Санкт-Петербург, Рижский пр., 23, корп. 2, пом. 259; тел. 640-16-73.

Проектная организация: ООО «Проект-Системы». Адрес: Санкт-Петербург, Миллионная ул., 25; тел. 314-28-01.

Градостроительная экспозиция выставляется с 17 ноября по 30 ноября 2009 г.

Место организации экспозиции: Санкт-Петербург, пос. Солнечное, Приморское шоссе, 374, помещение библиотеки. Время работы экспозиции: с 12.00 до 18.00 ежедневно, кроме воскресенья и понедельника.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Курортного района по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1 (администрация Курортного района), 3-й этаж, каб. 364, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

УТОЧНЕНИЕ

В информационном сообщении администрации Красногвардейского района о предстоящем предоставлении (использовании) на инвестиционных условиях земельного участка, опубликованном в газете «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 15.12.2008 № 48, стр. 3, в последнем абзаце следует читать: «С материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции с 15 декабря по 29 декабря 2008 года...» (далее по тексту).

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

от 07.10.2009 № 3287

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район, 3-я линия 1-й половины, участок 1 (северо-западнее дома 35а, лит. А, по 1-й Алексеевской улице) – общей площадью: 53 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения остается за председателем Комитета по градостроительству и архитектуре.

Исполняющий обязанности Председателя Комитета И.И. Бондарев

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

от 07.03.2007 № 39-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2005 № 1180 «О порядке принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства инженерных сооружений»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Приморский район, квартал 11-Б района Коломяги, ул. 3-я линия 1-й половины (3-я линия 1-й половины, участок 1 (северо-западнее д. 35а, лит. А, по 1-й Алексеевской ул.)),** разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 07-196 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 468-ННН-05).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 13.12.2006 № ГС-3.2/12863:
 - площадь участка в границах проектирования **53 кв. м;**
 - разрешенное использование участка: **строительство трансформаторной подстанции.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).
4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2009 № 3287

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Трансформаторная подстанция

расположенного по адресу: Приморский район, 3-я линия 1-й половины, участок 1 (северо-западнее дома 35а, лит. А, по 1-й Алексеевской ул.)

общей площадью: 53 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

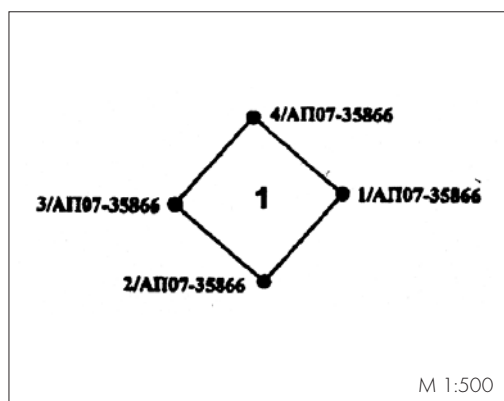
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1).

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Порядком принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства инженерных сооружений, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2005 № 1180, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 25.12.2006 № 1-4-23030/4, от 15.12.2008 № 1-1-67066/4, от 13.03.2009 № 1-1-11169/4, от 10.08.2009 № 1-1-45182/4,
 - заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 31.08.2009 № 581, от 01.09.2009 № 15-5096/08-1-1,
 - заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 30.03.2009 № 11-503-1,
 - санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Приморском, Петроградском, Курортном, Кронштадтском районах Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 14.04.2008 № 78.14.05.000.Т.000031.04.08,
 - распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.03.2007 № 39-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».
- Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.
- Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре.
- Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга: Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение:
г. Санкт-Петербург, Приморский район,
3-я линия 1-й половины, участок 1
(северо-западнее дома 35а, литера А,
по 1-й Алексеевской улице)
Площадь: 53 кв. м

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1)	53

Особые отметки

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

к акту о выборе земельного участка по адресу: Приморский район, 3-я линия 1-й половины, участок 1 (северо-западнее дома 35а, лит. А, по 1-й Алексеевской ул.)

Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга сообщает, что в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2005 № 1180 «О порядке принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства инженерных сооружений» и утвержденным распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.10.2009 № 3287 актом о выборе земельного участка предполагается предоставление ЗАО «Северо-Западная строительная корпорация» земельного участка под размещение трансформаторной подстанции по адресу: Приморский район, 3-я линия 1-й половины, участок 1 (северо-западнее дома 35а, лит. А, по 1-й Алексеевской ул.) для проектирования и строительства без проведения торгов.

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

от 13.11.2009 № 3554

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Василеостровский район, Большой проспект В. О., участок 1 (южнее дома 85, лит. Г, по Большому проспекту В. О.) – общей площадью: 4 008 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

от 06.03.2009 № 60-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2008 № 1596 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Василеостровский район, Большой пр. В. О., участок 1 (южнее дома № 85, лит. Г, по Большому пр. В. О.)»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Василеостровский район, Большой пр. В. О., участок 1 (южнее дома 85, лит. Г, по Большому пр. В. О.),** разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 09-1647 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 473-ННН-07).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с эскизом застройки территории от 24.10.2008 № Г.С. 3.1/17529:
 - площадь участка в границах проектирования: **4008 кв. м,** в том числе **S1 = 2392 кв. м** – по Постановлению Правительства СПб на изыскательские работы № 1596 от 16.12.2008, **S2 = 1616 кв. м** – здание подлежит сносу по согласованию с КУГИ от 15.05.2008 № 12568-13;
 - разрешенное использование участка: **строительство медико-реабилитационного центра.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).
4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитету Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2009 № 3554

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Медико-реабилитационный центр

расположенного по адресу: Василеостровский район, Большой пр. В. О., участок 1 (южнее дома 85, лит. Г, по Большому пр. В. О.)

общей площадью: 4008 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

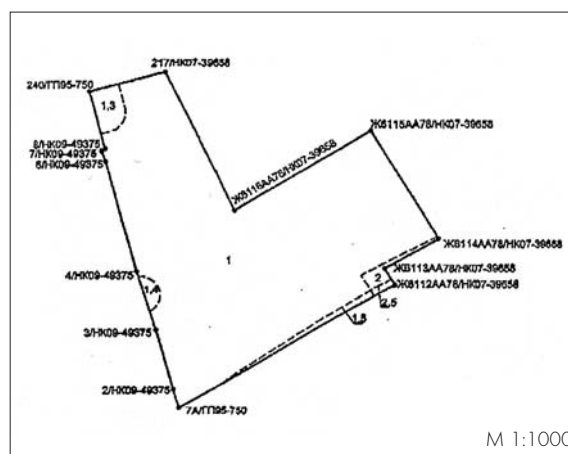
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,
- Территория объекта культурного наследия,
- Охранная зона водопроводных сетей,
- Охранная зона канализационных сетей,
- Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов.

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.10.2009 № 1-1-60484/5, 05.10.2009 № 1-4-57932/2,
 - заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 02.04.2009 № 145,
 - заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.10.2009 № 11-1558-1,
 - санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 23.04.2009 № 78.01.02.000.Т.001224.04.09,
 - заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 20.10.2009 № 14-01-3868/09-0-1,
 - распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.03.2009 № 60-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).
- Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.
- Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре.
- Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга: Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение:
г. Санкт-Петербург,
Большой проспект В. О.,
участок 1 (южнее дома 85,
литера Г,
по Большому проспекту В. О.)

Категория земель:
земли населенных пунктов
Площадь: 4008 кв. м

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	3953
2	Территория объекта культурного наследия	55
3	Охранная зона водопроводных сетей	85
4	Охранная зона канализационных сетей	30
5	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов	64

загородное домостроение

Строительный Еженедельник | 47 (387) | 16 | 11 | 2009



конфликт

СПАСТИ ПРЕКРАСНЫЙ ГОРОД

Анна Терентьева

На загородном рынке разгорелся конфликт: покупатели жилья в коттеджном комплексе «Павловский малоэтажный ансамбль» не могут получить жилье в собственность, а компания-застройщик задолжала кредиторам весьма крупную сумму. Строительство в квартале не ведется уже год.



Напомним, «Павловский малоэтажный ансамбль» (бывшее название «Бель Виль», что значит «прекрасный город») появился на рынке больше трех лет назад. Он расположен в Тосненском районе Ленобласти в 8 км от КАД. На территории площадью 31 га было запланировано жилье почти для 500 семей (коттеджи, таунхаусы и малоэтажные дома). Застройщик продавал жилье по цене от 5 млн до 15 млн рублей. По экспертным оценкам, за это время примерно треть объектов была раскуплена.

Недавно в СМИ прошла информация о том, что кредиторы «Банк Санкт-Петербург» и «Еврофинанс Моснарбанк» подали иск на компанию «Павловский посад», ведущую строительство комплекса. Застройщик задолжал кредиторам около 200 млн рублей. Два года назад компания «Павловский посад» заложила в «Банке Санкт-Петербург» право аренды на участок, на котором она возводит коттеджный поселок. За что получила в долг около 120 млн рублей. Кредит был оформлен на год – за это время компания должна была расплатиться по обязательствам. В конце прошлого года на площадке было заморожено строительство, а долг компания так и не погасила.

Из информированных источников нам также стало известно, что через аффилированных лиц банк «Еврофинанс» был сособственником проекта, однако стремился получить над ним полный контроль, обещая полностью профинансировать стройку. По слухам, он все же стал акционером и заполучил проект, но денег на строительство так и не дал. Дольщики надеются, что теперь руководство банка все же выделит средства на завершение строительства. Рассмотрение дела в арбитраже назначено на 18 января. Девелопер от комментариев отказался.

«На собрании дольщиков руководство компании во всем обвинило нас, мол, мы не платим за жилье. Хотя я подозреваю, что большинство дольщиков перестали платить потому, что строительные работы в поселке остановились», – рассказывает один из дольщиков, топ-менеджер строительной компании, пожелавший остаться инкогнито.

По некоторым кварталам срок разрешений по строительству истекает в 2010 году. Тогда на покупателей жилья в этих кварталах перестанет распространяться действие закона «О долевом участии в строительстве».

тенденции

Осенняя агония

На загородном рынке закипела жизнь: за осенние месяцы у застройщиков существенно выросло количество звонков и просмотров, некоторым компаниям удалось увеличить объемы продаж вдвое, а в листингах появилось немало новых поселков.

Анна Терентьева

Однако эксперты уверены, что это мимолетное оживление и дальше сделок не будет. До весны.

За осенние месяцы на загородном рынке появилось около 20 новых проектов. Среди них коттеджные поселки «Лесной парк», Taipale Plaza, «Изумрудный город», «Еловая аллея», «Тихая Ладога», «Заневка» (вторая очередь), «Царскоесельский», «Гатчинские поместья», «Турышкино-Петрово», «Солнечное» и др.

Эксперты отмечают, что предложение в новых проектах качественно изменилось. Теперь застройщики предлагают не только неразмеченные земли, как это было в начале года, но и жилье в полностью готовых коттеджных поселках. Правда, тех, кто решается вложиться в строительство сейчас, – немного. Есть пример и того, как компания-земледелец пытается пристроить пятно под застройку бесплатно. Как сообщают электронные СМИ, компания «Теорема», владеющая земельным участком площадью 140,9 га в Петродворцовом районе, решила предоставить его интересантам бесплатно, с тем чтобы девелопер возвел здесь жилье, а после

рассчитался с «Теоремой» – компанию устроила бы десятая часть выручки, полученной от продажи этого жилья. Состоится ли такая сделка «на перспективу», время покажет.

В осенние месяцы в компаниях весьма неплохо шли продажи. По мнению Андрея Бочкова, генерального директора компании «ПулЭкспресс Инвест», это связано со многими факторами: «Сработал так называемый, отложенный спрос: у нас было немало клиентов, которые созревали на покупку больше полугодом и наконец подписали договор. Пришли покупать и те, кто хранил сбережения в долларах: они решили избавиться от дешевого актива. Кроме того, в нашем поселке "Приветнинское" мы снизили цены – предложили участки по 70 тысяч рублей за сотку».

Однако спрос на загородные объекты не был массовым – не у всех застройщиков продажи шли так бойко. «От многих коллег слышу, что осенние сделки стало больше. Не знаю, откуда они взялись. Вероятно, сезонный спрос. У нас много просмотров, звонков, переговоров, но объемы сделок у нас пока существенно не увеличились», – сообщила Светлана Невелева, советник руководителя ГК «Стинком».

Между тем большинство девелоперов сходятся во мнении, что в ноябре начнется мертвый сезон и сделок не будет. Предположительно – до весны.

«Зимой сделки с участками, скорее всего, заглохнут. А это почти весь объем нынешних продаж. Может быть, девелоперам перепадет сколько-то строительных подрядов от клиентов, недавно купивших участки», – предполагает Андрей Бочков. С ним согласны специалисты компаний «Евросиб-девелопмент», «Стинком» и др.

МНЕНИЕ

Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти:

– Покупательская активность сегодня зависит не столько от температуры за окном, сколько от поведения доллара и евро: сейчас россияне не уверены в перспективах ни европейской, ни американской, ни отечественной валюты – возникает естественное желание перевести накопления в недвижимость. Не случайно определенное оживление продаж наблюдается и на городском рынке. Сегодня делать прогнозы на весну – чересчур смело.

новости



В коттеджном поселке Taipale Plaza (девелопер – одноименная управляющая компания) завершено строительство дорог и инженерных сетей. Вопреки общей тенденции на рынке, цены в этом поселении постоянно растут.

Дачный массив находится в устье реки Бурной (Приозерский район), в 70 км от Петербурга. Поселок разбит на 82 участка площадью от 14 до 20 соток. Девелопер реализует землю без подряда. Проект вывели на рынок в конце

августа. Несмотря на кризис, продажи в поселении зашкаливают. По словам застройщика, ему удается продавать примерно по 20 (!) участков в месяц (для сравнения – крупнейшая компания на загородном рынке «ПулЭкспресс Групп» продавала такое количество объектов лишь в докризисные времена). «К концу года мы рассчитываем завершить продажи. Наша ценовая политика – повышать стоимость участков после того, как закончен определенный этап работ в поселке. С начала продаж цены в нашем проекте выросли практически вдвое», –

рассказывает Андрей Туников, собственник поселка. Сегодня сотка оценена в 60 тыс., 70 тыс. и 100 тыс. рублей. Участники рынка предполагают, что столь активные продажи сейчас вряд ли возможны и в Ленобласти нет немало конкурентного предложения.



В начале декабря некоммерческое партнерство «Ассоциация «Загородная недвижимость» подведет итоги конкурса для профессионалов загородного рынка «Афина-2009». Напомним, конкурс проводится в пятый раз.

В нем участвуют компании, работающие в сфере загородного строительства, – от девелоперов и инжиниринговых фирм до агентств недвижимости и компаний, занимающихся ландшафтным дизайном. До финансового кризиса конкурс был весьма популярен: в нем соревновались 20-30 компаний в 11 номинациях. Экспертный совет выбирал лучшую строительную фирму и компанию по операциям с недвижимостью, лучший интернет-портал и СМИ, освещающее вопросы загородной недвижимости, лучший девелоперский проект и т. д.

Список малоэтажных комплексов, в которых действуют акции

Проект / местоположение	Инвестор / Застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таунхаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участков, соток	Стоимость объекта, руб.	Акции; подарки
Всеволожский район Ленобласти									
«Отрадное» / Отрадное	Village Consulting	25	-	33	-	-	103-176 / 12-15	6,5-7 млн	Акция «Коттедж в подарок»
«Вартемяги-33» / пос. Вартемяги	Village Consulting	15	-	32	-	-	165-270 / 10-22	12-26 млн	Акция «Коттедж в подарок»
«Коттеджный поселок в Юкках» / Юкки	Village Consulting	15	-	8	1	-	Коттеджи - от 175 / 7-9,5; дуплексы - 360 / 15	От 15 млн	Акция «Коттедж в подарок»
«Лалландия» / Мистолово	Village Consulting	15	-	5	-	-	245-375 / 14-18	19,8-37,1 млн	Акция «Коттедж в подарок»
«Коттеджный поселок во Всеволожске» / Всеволожск	Village Consulting	15	-	11	-	-	180-300 / 12	24-27 млн	Акция «Коттедж в подарок»
«Чехово» / Всеволожск	Группа частных лиц	15	-	16	-	-	320-500 / 19-21	23 млн	Квадроцикл в подарок
«Вартемяги» / дер. Вартемяги	Village Consulting	9	-	100	-	-	200 / 25	Коттеджи - 39,1 млн; участки - от 12 млн	Акция «Коттедж в подарок»
Выборгский район Ленобласти									
«Таунхаусы в Выборге» / Выборг	Группа частных лиц / Village Consulting	140	-	-	24	-	255-288 / 2	9-10 млн	Акция «Коттедж в подарок»
«Русская красавица» / оз. Красавица	Village Consulting	80	-	8	-	-	156-245 / 20	22,5-25 млн	Акция «Коттедж в подарок»
San Repino / Ленинское	«Петербург-Истейт»	34	-	43	-	-	300-500 / 19-28	29,4-53,4 млн	Акция «Участок в подарок»
«Вырица» / Вырица	Village Consulting	50	-	10	-	-	175-215 / 16	От 10 млн	Акция «Коттедж в подарок»
Приозерский район Ленобласти									
«Барышево» / р. Вуонса	Village Consulting	100	-	16	-	-	175 и 202 / 20	От 8,5 млн до 10 млн	Акция «Коттедж в подарок»

анализ

Продали больше, заработали меньше

Октябрьская статистика реальных продаж в загородных малоэтажных комплексах неоднозначна. По сравнению с предыдущими месяцами количество продаж заметно выросло. Однако суммарная выручка застройщиков упала.

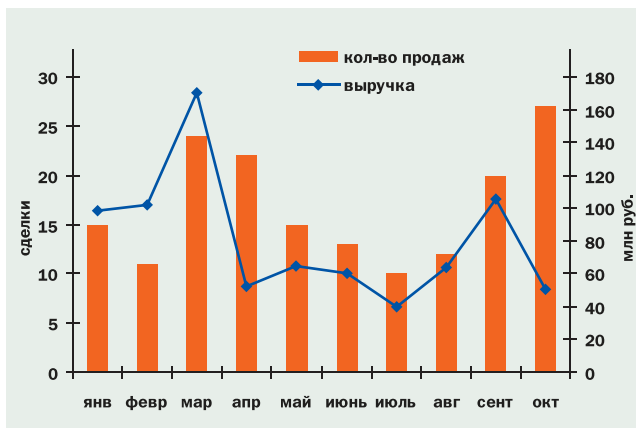
Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов СПб и ЛО

На 23 проекта, участвующих в информационном обмене, пришлось 27 продаж. Для сравнения: в сентябре здесь удалось реализовать 20 объектов, в августе – лишь 12.

Однако продавались в октябре лишь участки, причем желающих выложить за земельный надел больше 4-4,5 млн не нашлось. В сентябре, напомним, суммы сделок приятно удивляли: находились покупатели на участки и по 6 млн (такие цены застройщики запрашивают за земли в относительной близости от города), активно шли так называемые вторичные продажи (перепродажи участков внутри комплексов между гражданами). Теперь все вернулось к скромным летним показателям.

Суммарная выручка с 27 продаж – 50,6 млн рублей. То есть меньше 2 млн на сделку. Участки в октябре покупались в основном скромные (от 10 соток), за близостью к городу клиенты не гнались. Больше всего продаж пришлось на коттеджный поселок «Приветнинское» от «ПулЭкспресс Групп». Хотя проект отстоит от городской черты всего на 65 км, продавец предлагает здесь землю от 70 тыс. рублей за сотку. Бюджетные варианты не остались незамеченными горожанами. «Насколько я могу судить, в этом проекте участки покупают "для себя", а не спекулятивными целями. Есть отдельный пласт покупателей, которые хотели бы приобрести надел за миллион рублей, но долгое время таким клиентам рынок коттеджных поселков ничего не мог предложить. Кста-

Данные о реальных продажах в загородных комплексах в 2009 году*



Данные аналитического центра Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. * В статистику не включены бартерные сделки, вторичные продажи, а также квартиры в курортном районе, которые реализуют участвующие в информационном обмене застройщики.

ти, специально для этой категории клиентов наши партнеры разработали дачный дом стоимостью 1,5 миллиона рублей», – комментирует Андрей Бочков, генеральный директор «ПулЭкспресс Инвест».

Наблюдения последних месяцев подтверждают: сегодня основная борьба за покупателей разворачивается в сегменте наиболее бюджетных вариантов (тех, которые до кризиса профессионалы пренебрежительно именовали «жесткий эконом»), предложения в более дорогих классах фактически выброшены из игры, продажи здесь единичны.

Загородные малоэтажные комплексы, участвующие в информационном обмене:

Ski House, «Янино», «Гармония», «Сторожевая гора», «Галактика», «Альпийская горка», «Вырица», «Отрадное», «Вартемяги», «Барышево», «Лапландия», «Русская Красавица», «Коттеджный поселок во Всеволожске», «Вартемяги-33», «Румболово», «Солнечный берег», «Ягодное», «Малое Репино», «Приветнинское», «Еловый дом», «Лесная дача», «Теплый дом», «Чехово», Bellagio, «Таунхаусы в Девяткино», «Кивеннапа». Для корректности сравнения в обобщенную статистику не включены продажи в комплексах, присоединившихся к обмену в последние два месяца.

перспективы

НЕМЕЦКИЙ КАРКАС

Наталья Бурковская

На петербургский рынок частного домостроения выходит немецкая компания Vaufritz. Семейная фирма с более чем столетней историей занимает около 50% рынка в Баварии и около 30% рынка на юге Германии, поставляет дома в Швейцарию и Австрию. В России компания планирует занять небольшую нишу в сегменте элитного, экологичного каркаса.

«В Германии мы строим для верхнего сегмента бизнес-класса, а в Швейцарии, напротив, для люксового класса», – говорит президент компании Vaufritz Дагмар Фриц-Крамер. Лет десять назад компания пыталась работать в эконом-классе, но потом переориентировалась на более состоятельную публику. Квадратный метр экологически чистого дома из натуральных материалов обходится немцам от 1500 до 3000 EUR. Минимальный

порог включает стены, крышу, окна и двери, а максимальная цена исчисляется в зависимости от конечной отделки и мебели. В России квадратный метр построенного по технологии Vaufritz дома будет стоить выше 3 тыс. EUR, с учетом доставки. «Кризис нас практически не коснулся, и у нас даже больше работы, чем было раньше», – говорит г-жа Фриц. – Однако это вовсе не означает, что мы в одночасье хотим начать строить дома под Петербургом и в Москве». Русский рынок для немецкой компании – это долгосрочная цель. Компания будет сначала привозить дома из Германии, потом построит шоу-рум в Петербурге, а уже потом задумается о возведении завода. По мнению Константина Юрченкова, управляющего партнера Vaufritz в Петербурге, это случится не раньше чем через 10-15 лет. «Для начала посмотрим, как потребитель отреагирует на наше предложе-

ние», – говорит Дагмар Фриц. – Но мы будем довольны, если продадим два-три дома за первый год; если получится больше – прекрасно, а если меньше – продолжим работу». Представители немецкой компании считают, что финские и российские домостроители (в том числе позиционирующие себя в классе элита), которые предлагают дома из дерева, не являются их прямыми конкурентами. «Думаю, мы будем делать ставку на новые аспекты: экологию, здоровое строительство, электромагнитную защиту», – уверена президент компании. – На питерском рынке с избытком представлен средний и низкий ценовой сегмент. Дорогих домов из дерева я не встречала. Кроме того, мы попробуем предложить индивидуальную архитектуру». Особую ставку немецкие коллеги делают на ноу-хау: у компании на сегодняшний день 40 запатентованных разработок, в том числе и патенты в области уплотнения стыков, производства стеновых панелей, укрепления

углов, изоляции отопления и так далее, зарегистрированных в Германии и за ее пределами. Эксклюзивная разработка – деревянная теплоизоляция, которая продается в Германию, Швейцарию и Австрию. «Внутри каркаса мы ис-

пользуем деревянную стружку, обработанную органическим материалом», – рассказывает Чарли Мюллер, специалист в сфере строительной биологии. Еще одно достижение ученых Vaufritz – защита дома от электрома-

гнитных полей, которые излучают спутниковые телефоны, антенны и прочее. Эти далеко не безвредные поля окружают нас повсюду, и, по мнению специалистов, дом должен стать тем местом, где человек спрячется от них.





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



круглый стол

Стремление к равновесию

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ СОХРАНИЛСЯ НА ДОКРИЗИСНОМ УРОВНЕ. ОДНАКО НЕСКОЛЬКО ИЗМЕНИЛАСЬ СТРУКТУРА СПРОСА. ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРЕЖДЕ ВСЕГО ИНТЕРЕСУЮТ БОЛЕЕ ЭКОНОМИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ И ОТСУТСТВИЕ РИСКОВ.

Дмитрий Кирман

О реалиях и перспективах загородного домостроения рассказали участники круглого стола, организованного редакцией газеты «Строительный Еженедельник».

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

– Сегмент загородной недвижимости медленнее всех падал в кризис и, как предсказывают аналитики, медленнее всего будет из него выходить. Сегодня хотелось бы получить ответы на основные вопросы, интересующие как профессионалов рынка, так и потребителей. На что следует ориентироваться при выборе того или иного загородного объекта? Достигли ли цены на коттеджи и землю своего минимального уровня? Как идут продажи на объектах, что пользуется наибольшим спросом?

Ольга Трошева, заместитель генерального директора ООО «Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»:

– На сегодняшний день количество коттеджных поселков в предложении держится на докризисном уровне – в пределах 150-170 объектов. Начиная с осени прошлого года, реализация ряда проектов была приостановлена, от части из них инвесторы отказались вообще. Но рынок не встал полностью, проекты выходили в продажу. Однако тенденция такова, что основной объем предложения сместился в сторону земельных участков. Только в 40 процентах всех находящихся в продаже коттеджных поселков девелоперами жестко предлагаются либо коттеджи, либо участки с подрядом. Остальные предлагают землю. Инженерная подготовка у этих участков разная: кто-то предлагает только свет, кто-то свет и воду, кто-то полный пакет, а кто-то – вообще ничего. Поэтому при выборе таких объектов, нужно очень внимательно проверять наличие необходимых коммуникаций.

Дмитрий Майоров, заместитель генерального директора ООО «Национальная жилищная корпорация – Санкт-Петербург»:

– Отличительная черта сегодняшнего рынка – повышенная требовательность клиентов к отсутствию рисков. Мы сейчас реализуем проект, который находится в смешанной фазе. Здесь есть готовые, уже заселенные дома, объекты в продаже, строительство которых завершено, и участки под возведение новых домов. Лучше всего в настоящее время продаются объекты вторичного рынка: люди готовы платить деньги против свидетельства о праве собственности. Поэтому я не думаю, что земля в чистом поле сегодня может пользоваться хоть каким-то спросом. Даже снижение цены не решает проблем с продажами. Главное для клиента – надежность, гарантии, что объект будет достроен в срок.

Светлана Невелева, советник руководителя группы компаний «Стинком»:

– Гарантии завершения проекта, надежность компании и объемы ее присутствия на рынке – это не пустые слова. Нас действительно очень серьезно проверяют. Клиенты интересуются,

сколько лет компания присутствует на рынке, какие проекты она реализовала, укладывается ли она в сроки. Даже после заключения договора покупатель постоянно навещает строительную площадку и в офис застройщика. Вероятно, поэтому поселки дачного типа сегодня испытывают определенные сложности. Полностью готовых дачных поселков в предложении практически нет. Традиционно первые продажи на таких объектах осуществлялись еще до оформления каких-то юридических бумаг, а не то что после подписанных проектов и проложенных коммуникаций. Возможно, сейчас ситуация будет меняться, поскольку правила игры диктует покупатель.

Андрей Королев, руководитель отдела развития ЗАО «Леноблдомстрой»:

– В первую очередь людей интересуют ближайшие сроки сдачи и низкая цена. На мой взгляд, в этом смысле кризис оказал благоприятное воздействие на рынок загородной недвижимости. Связано это с тем, что многие стройки в Петербурге сегодня заморожены. Соответственно рано или поздно в городе возникнет дефицит готового жилья, которое всегда пользовалось наибольшим спросом. Поэтому быстровозводимые загородные дома могут составить серьезную конкуренцию новостройкам в черте города. Сейчас все больше потребителей среднего класса – люди, которые покупали квартиры в новостройках спальных районов, – обращают свое внимание на загородную недвижимость. Наиболее дешевое городское жилье реализуется застройщиками на начальных этапах строительства, а это как минимум три года ожидания. При этом у нас за те же, а иногда и меньшие деньги можно приобрести объект, который будет построен всего за 3 месяца. С учетом инженерной подготовки земли цена готового под чистовую отделку дома площадью 150 квадратных метров составит около 5 миллионов рублей. Это соизмеримо по цене с небольшой двухкомнатной квартирой в спальном районе Петербурга.

Марина Селиванова, руководитель департамента продаж ИСК «Грантика»:

– Мы работаем в несколько ином формате, который скорее относится к жилью бизнес-класса. Это близость к городу, кирпичные дома, все коммуникации и развитая инфраструктура, охрана. Сегодня у нас в продаже два коттеджных поселка: в одном мы продаем таунхаусы, в другом – участки с подрядом и без такового. Последний объект был запущен в мае этого года, в самый разгар кризиса. Естественно, у нас были сомнения по поводу его успешности. Но на текущий момент из 39 земельных наделов продано 27. Думаю, это неплохой показатель. Конечно, во многом на продажи повлияли месторасположение объекта на берегу Финского залива, хорошая транспортная доступность. Полностью инженерно подготовленные участки мы продаем по цене 330–460 тысяч рублей за сотку, дом площадью 158 квадратных метров с землей обойдется в 12,2 миллиона рублей.

Наталья Бурковская:

– С увеличением спроса на недорогое жилье должна была возрасти по-

требность в экономичных строительных материалах? Ощутили ли это участники рынка?

Владимир Поручиков, генеральный директор группы компаний «Канадский дом»:

– Мы производим и продаем недорогие объекты площадью 120-150 квадратных метров. Это каркасно-панельные дома, произведенные по СИП-технологии, где в качестве утеплителя используется пенополистирол. Не могу сказать, что наши докризисные ожидания оправдались. Спад продаж есть. Большой провал был в июле-августе, но сейчас мощности загружены до февраля-марта будущего года. Примечательно, что клиенты сегодня достаточно хорошо знают каркасно-панельную технологию и не возникает тех вопросов, которые были еще полтора-два года назад. Но при этом наш заказчик стал еще более требователен. Он приходит подготовленный и искушенный, знает цены и уже посетил несколько производителей. В кризис все стали более внимательно просчитывать свои проекты.

Наталья Бурковская:

– А что сегодня происходит на вторичном рынке загородного жилья?

Станислав Азацкий, директор ООО «Адвекс. Загородная недвижимость»:

– Здесь наибольшим спросом пользуются земельные участки недорогого формата – по цене от 150 до 500 тысяч рублей за сотку. Благодаря таким наделам, расположенным, как правило, в садоводствах, был поддержан объем продаж. Что касается земли под ИЖС, приобретались только те участки, по которым продавец был готов значительно подвинуться в цене. При этом количество объектов вторичного рынка, выставленных на продажу, за последний год увеличилось почти в два раза. Не упал и спрос, просмотры даже активизировались. Однако реальных сделок очень мало. В основном это происходило из-за того, что люди не были уверены, что падение цен остановилось. Мол, зачем покупать сейчас, если в будущем будет дешевле? Но, по моим оценкам, дальнейшего снижения цен не будет. Вторичный рынок уже стабилизировался. Сегодня максимальные скидки достигают 10 процентов, хотя с января по март этого года они доходили до 30 процентов. Да и то из-за того, что изначально цены на объекты были слишком завышены.

Арсений Васильев, директор по инвестициям группы компаний «Унисто Петросталь»:

– Я считаю, что основной плюс, который получил загородный рынок от кризиса, заключается в том, что многие собственники земли задумались, как улучшить качество своего актива. Теперь просто сидеть на земле и ждать, когда она возрастет в цене для перепродажи – не получится. Необходимо довести свой участок до более ликвидного состояния. Многие к этому процессу уже подключились, рассматривают и согласовывают возможность прокладки сетей к своим участкам. Думаю, что в ближайшие посткризисные годы эти территории будут более активно выводиться на рынок.

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

участники



Основной объем предложения на загородном рынке сместился в сторону земельных участков

– На вторичном рынке в продаже находится около 6 тысяч объектов. Около половины из них – земельные участки. Домовладения в среднем подешевели за год на 30 процентов, земельные участки – на 30-50 процентов. Наибольшим спросом в южных районах пользуются садовые участки в 6-10 соток по цене около 300-400 тысяч рублей, в северных – до 700-800 тысяч. К готовым домам спрос определился на отметке 2,5-3 млн рублей. Причем цены на ИЖС могут быть существенно выше. Покупатель становится рациональнее и требует качественных вариантов в эконом-классе. Около половины предложений сегодня укладывается в эту ценовую нишу. Практически не востребованы предложения в среднем ценовом диапазоне от 4 до 8 миллионов рублей. Есть интерес к дорогим объектам, стоимость которых снизилась на 40-50 процентов до 12-15 миллионов рублей. И продавцы, и покупатели только нащупывают взаимные ценовые предпочтения, на это им потребовалось целое лето. Более или менее сбалансированного по цене предложения следует ожидать не раньше следующего сезона.

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

– Мы достаточно оптимистично настроены на будущее. Городской рынок сейчас пошел в рост. Как показывает практика, загородный отстает от него на 3-5 месяцев. Поэтому к весне можно ожидать оживления рынка и увеличения стоимости жилья за городом.

вопросы

Землю – инвесторам

На вопросы участников строительного рынка отвечает директор по развитию ООО «Центр согласований» Антон Венедиктов.

Вопрос № 1

Насколько реально инвестору самостоятельно пройти всю процедуру получения земельных участков под строительство в собственности или в аренду? Или все-таки имеет смысл обращаться в специализированную компанию, которая занимается согласованием?

Градостроительное законодательство на сегодняшний день активно развивается, и разобраться в нем инвестору без опыта невозможно. Все-таки в переходный период всегда происходят накладочки, но если законодательство войдет в тот ритм, который подразумевал законодатель, разрабатывая его, то через какое-то время мы получим систему отлаженную и качественную. Сейчас инвесторы, не имеющие собственной службы заказчика, предпочитают обращаться в специализированные компании.

В этом году произошли значительные изменения в градостроительном законодательстве, что, конечно, не могло не сказаться на инвесторах и на их планах по строительству. Санкт-Петербург – первый город, который разработал и утвердил Правила землепользования и застройки. Если мы говорим о тех инвесторах, которые владеют объектами недвижимости, с четкими планами по реализации инвестиционных проектов, то в связи с введением ПЗЗ значительное количество собственников различных объектов недвижимости столкнулось с отсутствием возможности реализовать свои проекты нового строительства или реконструкции. Это связано в основном с несоответствием фактического функционального назначения имеющихся или планируемых к строительству или реконструкции объектов основным разрешенным видам использования земельных участков установленным ПЗЗ. Инвестор должен будет разбираться в процедурах получения специальных разрешений на условно разрешенный вид использования и отклонение от предельных параметров строительства. В связи с этим, кстати, возникают вопросы, связанные с отсутствием в законодательстве каких-либо нормативов, регламентирующих возможность или запрещающих отклонение от предельных параметров при использовании земельного участка по условно разрешенному виду. На наш взгляд, такая возможность должна быть закреплена, должны быть определены критерии и ограничения, необходимые для принятия решения о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров при условно разрешенном использовании земельного участка уполномоченными органами.

Таким образом, в связи с наличием большого количества подзаконных актов, регулирующих различные аспекты градостроительного законодательства, а также отсутствием работанной практики инвесторам зачастую сложно самостоятельно в короткие сроки реализовать свои проекты.

Вопрос № 2

Что позитивного для инвесторов произошло за последние 5 лет в области законодательства? Какие еще подводные камни ждут при реализации ПЗЗ?

Сделали одностадийную процедуру проектирования. Раньше была процедура предпроекта (ПП), люди согласовывали предпроектные проработки,

получали некий разрешительный документ, который закреплял за ними процедуру ПП, а дальше готовили сам проект – и проходили процедуру согласований снова. Фактически началось двойное согласование. Сейчас ПП убрали, в результате инвесторы получили год экономии – это здорово.

Что касается негативных изменений... Нет четко отработанной системы, связанной с проектом планировки и градостроительными планами земельных участков. Для крупных инвесторов вопрос финансирования проектов понятен: они готовят крупные проекты планировки, в комплексе делают эскизы застройки, подготавливая технико-экономическое обоснование проекта. А если инвестор из среднего или малого бизнеса надо расширить здание на 50-100 метров, а общая площадь здания – 1000 квадратных метров, и его при этом заставляют делать проект планировки на 20-30 гектаров, вынуждая нести дополнительные расходы порядка 5-7 миллионов рублей, – экономика строительства уходит в минус, проект становится нецелесообразным.

Стоит детально проанализировать законодательство. Например, есть сформированный земельный участок, в отношении которого определены предельные параметры застройки, есть ПЗЗ, которые определяют предельные отступы от красных линий, высоту, функциональное назначение объекта. Вопрос: зачем здесь нужен проект планировки? Ведь участок сформирован. Я понимаю, когда речь идет о жилье, – нужен расчет социальных, культурно-бытовых параметров (школы, детсады, поликлиники и прочее), но если здание коммерческое, в ПЗЗ установлено количество машиномест и площадь озеленения, а участок в собственности – нужен ли вообще проект планировки?

Следующий момент, на который следовало бы обратить внимание, – это взаимодействие ПЗЗ с другими нормативными актами, регулирующими строительную деятельность.

Нередки случаи, при которых необходимо вносить изменения в закон о ПЗЗ. Например, из-за технической ошибки земельный участок, на котором находится здание, попал одновременно в две разные функциональные зоны, что недопустимо в соответствии с Земельным кодексом. В этом случае единственно возможным выходом является внесение изменений в графическую часть ПЗЗ, либо надо проводить межевание с целью создания земельных участков в пределах одной зоны. Ситуация может быть осложнена еще больше, если на указанную территорию третьими лицами разрабатывается проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории. В настоящее время те инвесторы, которые обладают подобными участками на праве долгосрочной аренды и планируют осуществить их выкуп (так как после 1 января 2010 года цена выкупаемых участков значительно увеличится), находятся, мягко говоря, в цейтноте.

Процедура проведения публичных слушаний, установленная законом Санкт-Петербурга № 400-61, на сегодняшний день, на наш взгляд, требует корректировки в той части, которая препятствовала бы проведению публичных слушаний с участием финан-

сово-заинтересованных лиц, привлеченных организациями, которые специализируются на проведении публичных слушаний. Не секрет, что при проведении публичных слушаний зачастую на них приглашается «заряженная массовка», которой заплатили деньги. В результате таких действий публичные слушания превращаются в митинги и балаган, приходится привлекать правоохранительные органы и силовые ведомства для наведения порядка. Организаций, специализирующихся на этом бизнесе, в городе не сколько, и принцип работы у них одинаковый: сначала они срывают публичные слушания, а затем делают инвестору предложение о сопровождении его слушаний. Естественно, от такого предложения трудно отказаться, как говорили в одном криминальном фильме.

Вопрос № 3

Равны ли шансы у крупных и мелких компаний при желании приобрести земельный участок под строительство?

Это в большей степени вопрос финансов. В период кризиса мы подметили, что работаем наиболее активно с компаниями среднего уровня. У крупных компаний – большой портфель заказов, большие кредиты, – как следствие, больше сбоев. Середняки же имеют стабильное финансирование, доля кредитов у них – не более 20 процентов. У них есть ресурсы, чтобы спокойно продолжать инвестиционные проекты. У нас сформирован портфель заказов именно из таких небольших и средних компаний. На сегодняшний день, как показывает практика, они находятся в более выигрышной позиции.

С точки зрения согласования – закон для всех один. Есть, конечно, нюансы, которые связаны с торгами. При принятии Земельного кодекса в 2001 году отменили целевое предоставление земельных участков под жилье. В результате мелкие компании проиграли, так как город стал готовить на торги участки крупные, что требует больших финансовых затрат. Поэтому единственный минус сей-

час – мелкие инвесторы не могут участвовать в освоении больших территорий.



актуально

Повлияет ли перерегистрация ООО на строительный рынок? Будут ли трудности у фирм, имеющих эту форму собственности и не успевших вовремя перерегистрироваться?



Отвечает Надежда Пугачева, управляющий директор НП «Консалтурм»:

– Поправки в Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью», принятые в конце 2008 года, с требованием проведения обязательной процедуры перерегистрации обществ до 1 января 2010 года спровоцировали панику и огромные очереди в налоговых инспекциях. А принимая во внимание тот факт, что большинство строительных компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области внесены в единый государственный реестр юридических лиц в форме ООО, можно говорить о том, что строителям придется решать в конце года проблемы, связанные не только с отменой лицензирования и внедрением механизма саморегулирования, но и с внесением изменений в уставы обществ.

Федеральная налоговая служба уже сделала официальное заявление о том, что общества, не прошедшие процедуру перерегистрации, не будут исключаться из единого государственного реестра юридических лиц и никакие санкции к опоздавшим ООО применяться также не будут. Регистрация изменений уставов обществ будет осуществляться налоговыми органами и после 1 января 2010 года. А депутаты Государственной Думы РФ даже выступили с инициативой и готовят к обсуждению и утверждению проект закона, по которому перерегистрация обществ с ограниченной ответственностью не будет носить обязательный характер.

Следует учесть, что, внося изменения в законодательство об обществах с ограниченной ответственностью, законодатель имел целью защиту юридических лиц от рейдерских захватов, защиту прав и законных интересов участников обществ с ограниченной ответственностью и их инвесторов, а не возможность исключения из единого государственного реестра недействующих юридических лиц, в отношении которых налоговыми органами с 2005 года успешно применяются меры по исключению в соответствии с Федеральным законом № 129-ФЗ. В Санкт-Петербурге с 10 ноября 2009 года по инициативе губернатора города общества с ограниченной ответственностью получили возможность вносить изменения в учредительные документы и в районных налоговых инспекциях в спокойном режиме.

Однако строители могут столкнуться на практике с проблемами при взаимодействии с банками и другими кредитными учреждениями при получении кредитов и приобретении иных банковских продуктов, которые порой предъявляют излишнюю осторожность и скрупулезность при проверке учредительных документов.

Что касается судебной практики, то организация может быть ликвидирована только в судебном порядке, если ее учредительные документы не приведены в соответствие с федеральным законодательством.

Отвечает Николай Вильчур, управляющий партнер «ООО «Международная консалтинговая компания «Вильчур и партнеры»:

– Поскольку речь идет не о перерегистрации, а о приведении документов в соответствие с законом, сколь-либо ощутимых последствий для строительного рынка не будет. Провести эту процедуру необходимо, поскольку для участия в тендерах в любом случае понадобится легитимный устав. Однако эти проблемы не столь существенны. Несравнимо большее влияние на рынок окажут, на мой взгляд, три реформы: переход от лицензирования к саморегулированию, реформа системы технического регулирования и готовящаяся реформа системы юридических лиц, в рамках которой предполагается резко повысить минимальный уставный капитал ООО.

Международная консалтинговая компания
Комплексное обслуживание строительных компаний по правовым налоговым и управленческим вопросам.
www.vilchur.ru | тел. 251-00-75



реставрация

Академическая успеваемость

ЗАВЕРШАЕТСЯ ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ РЕСТАВРАЦИИ АКАДЕМИИ РУССКОГО БАЛЕТА ИМЕНИ ВАГАНОВОЙ. НА ФОНЕ КРИЗИСНОЙ СИТУАЦИИ ЭКСПЕРТЫ ОЦЕНИВАЮТ ЭТОТ ПРОЕКТ КАК ОДИН ИЗ НАИБОЛЕЕ УСПЕШНЫХ.

Марина Голокова

Несмотря на то что здание носит статус памятника архитектуры федерального значения, восстанавливается оно полностью за счет средств городского бюджета.

Реставрация здания Дирекции императорских театров и его приспособление под современные функции в целом обойдется городу не менее чем в 800 млн рублей. Таковы были изначальные расчеты городских чиновников еще в 2007 году, когда проект только начал реализовываться. Сегодня половину этих денег реставраторы уже освоили. Генподрядные работы по реставрации выполняет компания «Балтстрой». Генеральный проектировщик – ООО «Архитектурная мастерская Г.П. Фомичева». Заказчик – КГИОП. Первая очередь работ, как отмечает глава КГИОП Вера Дементьева, будет завершена в декабре этого года.

В результате ремонтно-реставрационных работ Академия русского балета получит новый репетиционный зал, Учебный театр на 150 зрительских мест, современные системы постановочного освещения, звукового

оборудования, а также системы вентиляции и кондиционирования, электро- и водоснабжения.

Сейчас заменена кровля, отреставрированы Учебный театр, музыкальные, танцевальные и школьные классы, бывшее помещение церкви, служебные помещения, заменены инженерные сети, расширены подвалы, выполняются работы по строительству мансарды, предназначенной для размещения учебных и технических помещений.

Приспособление чердачного пространства под мансарду увеличит площадь исторического здания на 3280 кв. м. Как отмечает Вера Дементьева, мансарда будет построена без подъема конька кровли.

До конца следующего года заказчик планирует полностью завершить реставрацию памятника архитектуры. Академия русского балета – один из немногих памятников архитектуры федерального значения, которому повезло попасть в программу реставрации объектов, значимых для Санкт-Петербурга. Учитывая отсутствие городских средств на восстановление объектов культурного наследия федерального значения и предстоящую пе-



редачу памятников в частные руки, эксперты оценивают реставрацию Академии русского балета как успешный проект города.



Напомним, в ближайшее время городские власти планируют выставить на продажу семь памятников архитектуры: особняк Кочубея на Конногвардейском бульваре, дворец великого князя Михаила Михайловича Романова на Адмиралтейской набережной, здание Первого общества взаимного кредита и Малый Гостиный двор, Андреевский рынок, Никольский рынок, комплекс зданий на набережной реки Мойки, 26.

СПРАВКА



Дирекция императорских театров расположена на улице Зодчего Росси, 2. Здание построено в 1828–1834 гг. по проекту архитектора Карла Росси. В 1836 году здание было приобретено Театральной дирекцией – государственным учреждением, осуществлявшим управление императорскими театрами. В том же году архитектор Альберт Кавос частично перепланировал интерьеры для размещения училища и устройства театрального и танцевального залов.

В 1922 году после закрытия церкви и ликвидации спальных помещений сложилась планировка, дошедшая до нашего времени практически без изменений.

Сегодня в главном корпусе размещены учебные и служебные помещения, Театральный музей, Театральная библиотека, Нотная библиотека Мариинского театра. В дворовых корпусах размещен интернат академии, учебные и служебные помещения.

Комплексная реставрация здания не проводилась ни разу.

семинар

В ПОЖАРНОМ ПОРЯДКЕ

Андрей Мельников

В Санкт-Петербурге прошел семинар, посвященный проблемам соблюдения норм и правил пожарной безопасности в строительстве. Его организаторами выступили Петербургский строительный центр, Служба государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Координация усилий

Организаторы семинара в своих выступлениях уделили внимание современным требованиям, предъявляемым к порядку осуществления надзора за

строющимися объектами, а также порядку осуществления пожарного надзора. Заместитель начальника отдела надзора за специальными видами работ Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Денис Дегтерев отметил, что в настоящее время возникает много вопросов о том, кто и как осуществляет государственный пожарный надзор при строительстве, по каким документам предъявляются обязательные требования для исполнения требования пожарной безопасности. Как известно, до 1 января 2007 года помимо Градостроительного кодекса государственного строительного надзора регламентировался и другими федеральными законами. Однако после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ иные надзоры при строительстве стали

избыточными и дублировали функции госстройнадзора. В целях приведения законодательства в соответствие

с ГК РФ и устранения излишних административных барьеров при строительстве был принят федеральный закон от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ». До принятия вышеуказанных изменений пожарный надзор на всех этапах строительства был сосредоточен в одной структуре – государственном пожарном надзоре МЧС России. Сегодня проектная документация рассматривает государственная экспертиза проектов, контроль за строительством и приемкой (подтверждением соответствия) завершенных строительством объектов капитального строительства) осуществляет государственный строительный надзор. Контроль за соблюдением установленных требований пожарной безопасности организациями, должностными лицами и гражданами на существующих объектах надзора (зданиях и сооружениях) осуществляет государственный пожарный надзор МЧС России. Эта схема взаимодействия надзорных ведомств исключает преследование корпоративных интересов, повышает персональную ответственность должностных лиц за принятые решения. Государственный пожарный надзор при строительстве объектов капитального строительства осуществляется в форме проверок соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации. Пос-

ле завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения. Итоговая проверка проводится органом государственного строительного надзора в случае получения извещения застройщика или заказчика об окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. После ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, ГПН осуществляют сотрудники МЧС России. Мероприятия по контролю на таких объектах должны проводиться в строгом соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а также с учетом соответствующего Административного регламента МЧС России и не выходить за пределы предоставленной законодательством компетенции. Обязательные для исполнения требования пожарной безопасности могут предъявляться при осуществлении государственного пожарного надзора только в соответствии с требованиями регламента «О требованиях пожарной безопасности». СНИП, НП,

ППБ и другие нормативные документы с вводом в действие техрегламента могут исключительного рекомандательный характер.

В русле технического регламента

Доказать, что на объекте соблюдены обязательные для исполнения противопожарные требования, строителям помогает наличие Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (ФЗ № 123), который разработан более 4 лет и был подписан Президентом РФ в июле 2008 года. Среди основных задач, которые призван решать Технический регламент, специалисты выделяют: комплексное обеспечение пожарной безопасности объектов защиты, включая территорию, здания, сооружения, транспортные средства, технологические установки, оборудование, агрегаты, изделия и иное имущество, установление требований пожарной безопасности к различным видам продукции, внедрение системы гибкого нормирования в области пожарной безопасности в результате использования механизмов оценки пожарного риска, а также добровольного противопожарного страхования, при котором страхуется имущественная ответственность перед третьими лицами. В регламенте вводится новая форма оценки соответствия – Декларация пожарной безопасности. Подавая декларацию в уведомительном порядке, собственник объекта принимает на себя ответственность за выполнение мероприятий по бес-

печению пожарной безопасности, при этом ему предоставляется право самому выбирать способ обеспечения защиты.

В Техническом регламенте, как считают специалисты, найден максимальный баланс между пожарным контролем и возможностью предприятий нормально работать без бюрократического давления. Проверки никто не отменит. Но люди будут знать, что инспектора, который пришел к ним в интернат, школу, гостиницу, торговый дом, действительно заботит пожарная безопасность стариков, детей, покупателей, и требования его законны, выполняемы и должны быть непременно исполнены. Вместе с тем, как отметил руководитель Северо-Западного филиала ФГУ Госэкспертизы в области ГОЧС и пожарной безопасности МЧС России Владимир Диденко, сейчас многие собственники объектов занимают выжидательную позицию и не спешат подавать пожарную декларацию. Между тем она должна быть разработана к моменту ввода объекта в эксплуатацию. Поэтому целесообразно предусматривать ее разработку уже на стадии заключения контракта с генпроектировщиком. Генеральный директор СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов подчеркнул важность продолжения совместных консультаций строителей с надзорными органами с целью подготовки инструкций и рекомендаций по организации внутренних проверок соблюдения требований ФЗ в компаниях – членах СРО.



практика

СРОЧНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

На прошедших 5 ноября в Госдуме парламентских слушаниях на тему «Перспективы и проблемы создания и деятельности саморегулируемых организаций в строительной области. Основные направления совершенствования законодательства» петербургские строители приняли участие в подготовке рекомендаций по корректировке закона 148-ФЗ.

В ближайшее время эти рекомендации будут рассмотрены Государственной Думой. Наш регион представляли исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, руководитель Управления саморегулирования ССОО, генеральный директор НП «Строители Петербурга» Сергей Фролов и другие представители строительного сообщества. В частности, собравшиеся отметили, что до сих пор не принят документ, согласно которому будет установлен порядок ведения государственного реестра саморегулируемых организаций в строительстве, как того требует Градостроительный кодекс. Несмотря на установленные законом сроки, до сих пор не установлены минимально необходимые требования к выдаче свидетельства о допуске к работам, кото-



рые оказывают влияние на безопасность особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. Ростехнадзор не утверждены формы свидетельства о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и формы выписки из реестра членов саморегулируемой организации. На встрече было еще раз подчеркнута, что в течение ближайшего времени Государственной Думой во втором и третьем чтении будет принят закон, согласно которому с 1 января 2010 года прекратят действие все строительные лицензии, в том числе и те, срок действия которых продлен. 11 ноября этот законопроект прошел второе чтение в Госдуме. Внимание собравшихся было обращено на положение строительных компаний – представителей малого бизнеса, для которых установленный Градостроительным кодексом минимальный размер взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации несоизмерим с уровнем доходов и зачастую превышает их. В этой связи депутаты Госдумы внесли на рассмотрение законопроект, предусматривающий уменьшение размера взноса для субъектов малого предпринимательства. Еще одним важным пунк-

том обсуждаемых поправок стал законопроект о порядке прекращения членства в СРО в случае добровольного выхода члена из саморегулируемой организации, последствиях исключения из государственного реестра СРО, а также положениях о размещении средств компенсационного фонда. Федеральным законом 148-ФЗ установлен сниженный размер взноса в компенсационный фонд в случае, если саморегулируемой организацией установлено требование к страхованию ее членами гражданской ответственности, которая может наступить вследствие недостатков работ, на которые были выданы допуски. Вместе с тем требования к основным параметрам такого страхования не установлены. Собравшиеся решили после накопления опыта в этой части дополнить Градостроительный кодекс основными требованиями по страхованию такого рода ответственности. В завершение встречи участники отметили большое значение для деятельности СРО принятия технических регламентов «О безопасности зданий и сооружений» и «О безопасности строительных материалов и изделий», а также необходимых после их принятия поправок в статью закона «О техническом регулировании» и рекомендовали Государственной Думе принять все обсужденные на заседании законопроекты в период осенней сессии.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СЕМИНАР

Для руководителей предприятий
и работников кадровых служб

19 ноября 16:00

начало регистрации в 15:00

Место проведения:
Дом Архитектора (ул. Б. Морская, 52)

ПРОГРАММА СЕМИНАРА

1. Новые требования оформления государственных наград;
2. Виды и перечень наград;
3. Сроки предоставления наградных материалов по видам наград и инстанциям представления;
4. Порядок награждения нагрудным знаком „Строителю Санкт-Петербурга“;
5. Периодичность между награждениями;
6. Сроки представления материалов в связи с юбилейными датами работников или предприятия;
7. Вручение памятки по предоставлению и оформлению наградных документов;
8. Ответы на вопросы.

Участие в семинаре бесплатное

Дополнительная информация и запись
на семинар по телефону 336-46-64



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

НАПОМИНАЕТ:

**ДО ОТМЕНЫ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ
СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

46

ОСТАЛОСЬ

ДНЕЙ

570-30-63, 336-45-54



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

21 ноября

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие»
состоится соревнования по бильярду

Состав команд: двое мужчин

Место проведения: пр. Обуховской Обороны, д.119 «Б»,
бильярдный клуб «Восточный»

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

опрос

Политика некурящих

Каждый третий четверг ноября ежегодно в большинстве стран мира отмечается Международный день отказа от курения. Он был установлен Американским онкологическим обществом в 1977 году. «Строительный Еженедельник» провел опрос среди участников строительного рынка о том, как курение влияет на рабочий процесс в компаниях.

Алексей Устинов, директор по персоналу и корпоративным вопросам ЗАО «ЮИТ Лентек»:

— Я не курю и другим советую вести здоровый образ жизни. В нашем офисном здании есть специально отведенные места для курения — балконы здания. Политики, ограничивающей курение, в компании нет. Мы стараемся стимулировать здоровый образ жизни. Компания оплачивает сотрудникам абонемент в плавательный бассейн, обеспечивает условия для занятий спортом: у нас есть футбольное поле, корты и фитнес-зал для сотрудников.

Лидия Пашнова, директор по маркетингу и PR инвестиционно-строительной группы «Сплав»:

— Лично я не курю и никогда не курила. Что касается нашей компании, то как таковой борьбы с курением не ведется, поскольку большинство сотрудников — некурящие. Кроме того, несколько человек за последние два года самостоятельно отказались от этой пагубной привычки. Для тех, кто не собирается отказываться от своих пристрастий, предусмотрены специальные места для курения на территориях наших бизнес-центров. Вообще мы за здоровый образ жизни: несколько раз в год выезжаем за город с семьями и детьми. Катаемся коллективом на лыжах и коньках зимой, выезжаем на пикники летом.



Марина Петрова, ректор НОУ «Институт недвижимости»:
— Я не курю. Сотрудники НОУ «Институт недвижимости» не курят, за исключением одного человека. Курение юриста никак не отражается на рабочем процессе.

Александр Гришин, генеральный директор VMB Trust:

— В компании VMB Trust курит всего пара человек. В целом коллектив сказал «НЕТ!» этой вредной привычке. Однако мы вынуждены организовывать места для курения на управляемых

— Сам я не курю. Мои коллеги курят в специально отведенных местах. Курильщиков не люблю, особенно женщин. Курение сильно мешает работе в нашей компании. Часто бывает так, что специалиста может не быть на рабочем месте в самый ответственный момент только потому, что он курит.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

— Сам я не курю и стараюсь пропагандировать здоровый образ жизни в нашей компании. Например, до недавнего времени у нас существовал специальный компенсационный пакет по оплате занятий фитнесом. При этом некурящие сотрудники имели определенное материальное преимущество по сравнению с курящими. Почти все из них этими бонусами воспользовались.

Я думаю, что курение отрицательно влияет на работу в компании опосредованно, ухудшая здоровье курящего человека. А «Петрополь» — это молодые, энергичные и здоровые сотрудники. Поэтому мы стараемся делать все, чтобы курящий человек отказался от этой привычки. И если в начале 2008 года в компании курили примерно 20 процентов человек, то к началу 2009 года их было менее 10 процен-

тов. А сегодня в компании курят только четыре сотрудника.

Алексей Деламарттер Скотт Гэрра, директор по маркетингу и рекламе группы компаний «Титан-Ресурс»:

— Я не курю. Сотрудники нашей компании курят обычно на улице, достаточно далеко от входа, чтобы табачный дым не попадал в здание и курящие не мешали входу в офисный центр. Есть много мнений по поводу того, как курение отражается на рабочем процессе. В курении есть как положительные, так и отрицательные моменты. Лично я считаю, что положительными моментами в курении на работе являются, во-первых, обмен информацией во время перекура. Правда, мне кажется, разговоры в процессе курения процентов на 50 не касаются профессиональной деятельности. Во-вторых, эмоциональная сплоченность курящей части коллектива. Остальные моменты отрицательные: вред для здоровья; простуды, схваченные во время перекура в плохую погоду; потеря рабочего времени (само время курения, перестройка внимания на рабочий процесс и обратно); плохой пример для сомневающихся некурящих. По сути, курящий человек вырабатывает несколько иную, чем некурящие, схему работы и взаимодействия с коллегами. По моим наблюдениям, в общей массе она менее эффективна.

VMB Trust объясняет, что чаще всего в таких местах можно встретить женщин.

Леон Адамович, региональный директор ООО «Виссманн»:

ДК имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ Адрес: площадь Стачек, 4, ст. м. «Нарвская»

29 ноября ПРЕМЬЕРА!!! «Женитесь на мне!»

Любовь — вершина счастья, к которой каждый из нас стремится всю жизнь. Одни находят ее, другие не достигают. Другие, обретя, срываются в пропасть и разбивают свое счастье о бытовые проблемы. Третьи ищут обходные пути, пытаются за деньги овладеть ею.

Знаменитый актер и сердцеед в канун Нового года оказывается в окружении трех очаровательных женщин, с каждой из которых его связывают непростые отношения. Причем одна из них, деловая дама, предлагает ему жене миллион долларов за год жизни со своим кумиром. Что же выберет герой: стабильность, богатство или молодость?...

Современный, легкий, смешной и динамичный спектакль о цене любви, верности, счастья и заветной мечты в нашем изменчивом мире.

В ролях: Л. Удовиченко, С. Колесников, Н. Корчагина, Д. Михайличенко
Пьеса Н. Птушкина, режиссер В. Саркисов

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

3 декабря

6 кадров

ШЕСТЬ КАДРОВ ШОУ

Заказ и доставка билетов: www.gorkogo.spb.ru, по телефону 975-1707

19:00

Премьера! 4 декабря

ПИГМАЛИОН

Бернард Шоу

Григорий Антипенко
з.а. реж. Юлия Рутберг
Ольга Ломоносова, Сергей Колтаков
Вячеслав Манучаров, П. Сафонов

Заказ и доставка билетов: www.gorkogo.spb.ru, по телефону 975-1707

Академический театр имени Ленсовета **ПРЕМЬЕРА**

21 и 22 ноября 2009 года в 19.00
А.Н. Островский

ПОСЛЕДНЯЯ ЖЕРТВА

Комедия в 5 действиях с одним антрактом
Художественный руководитель постановки — Татьяна Москвина
Режиссер-постановщик — Роман Смирнов

Спектакль рассказывает о судьбе любящего женского сердца в те времена, когда жажда денег овладела душой людей. Молодая вдова Юлия Тугина, женщина искренняя и чистая, безрассудно полюбила красавца-игрока Вадима Дульчина. Ради любимого она готова на жертвы и унижения — даже на то, чтобы решиться выпрашивать деньги у старого купца Флора Федуловича Прибыткова, который к ней равнодушен. Поздняя страсть вынуждает Прибыткова, одинокого человека, начать борьбу за желанную женщину. Алчность и любовь бьются в человеческом сердце — кто победит? Тонкий психологизм, живописная лирика, фейерверк комедийных и драматических ситуаций, непревзойденный язык и вереница блистательно написанных русских характеров давно сделали «Последнюю жертву» Островского одной из любимейших пьес отечественного репертуара.

Уникальность постановки в том, что ее руководителем и вдохновителем стала театровед, писатель, журналист Татьяна Москвина, один из ведущих специалистов по творчеству А.Н. Островского. Авторы спектакля хотят увидеть наше прошлое и будущее в зеркале великой пьесы и создать красивый и сложный сплав характеров и судеб людей, пошедших или не пошедших на сделку с чертом, покупающим душу за деньги.

В спектакле заняты:
Елена Кривец, з. а. России Вячеслав Захаров, Сергей Перегудов, Александр Волков, з. а. России Светлана Письмиченко, з. а. России Александр Сушмов, з. а. России Артур Ваха, з. а. России Сергей Кушаков, Александр Солоненко, Дарья Циберкина, Надежда Федотова и другие.

Владимирский пр., 12
м. «Владимирская», «Достоевская»
тел. кассы 713-21-91
www.lensov-theatre.spb.ru

Светлана Письмиченко и Елена Кривец на репетиции спектакля «Последняя жертва»

сваи

Осваивая грунты

Необходимость обеспечения безопасности окружающей исторической застройки в ходе строительных работ требует внедрения современных щадящих фундаментных технологий, которые уже успели хорошо зарекомендовать себя за рубежом.

Андрей Мельников
(по данным компании «Геострой»)

В нашем городе, стоящем на сложных грунтах, строители широко применяют технологии по усилению оснований существующих зданий и сооружений.

Инъекция стабильности

Выполнение широкого спектра работ – от реставрации и реконструкции исторических объектов до осуществления нового строительства в рамках внутриквартальной застройки – способны обеспечить буринъекционные технологии. На сегодняшний день укрепление фундамента буринъекционными сваями остается одной из самых распространенных методик. Последовательность изготовления буринъекционных свай предусматривает постановку буровой скважины, инъекции цементного или цементно-песчаного раствора и установку арматурного каркаса. При этом применяются специальные буровые станки, отличающиеся щадящей скоростью вращения бура, что исключает риск повреждения грунтов оснований и самих укрепляемых фундаментов. К особенностям устройства буринъекционных свай для усиления фундаментов зданий специалисты относят то, что постановка небольшого количества свай при соблюдении последовательности не приводит к дополнительным осадкам объектов. При этом имеется возможность использования отечественной геологической техники. Габариты оборудования позволяют выполнять работы в подвальных, этажных помещениях, дворах без остановки эксплуатации и расселения зданий. Однако надо учитывать необходимость обеспечения высоких требований к качеству промышленных и защитных растворов. При бурении под защитой воды требуется

Фото: Владимир Тилес



Применяются специальные буровые станки, отличающиеся скоростью вращения бура

вводить специальные добавки, уделяя особое внимание контролю их дозирования, чтобы избежать неоправданного удорожания работ. При устройстве свай большой длины, более 30 м, может возникнуть необходимость погружения армокаркаса в глинистый раствор. При работах на внутриквартальных площадках необходимо предусматривать устройство зумпф и их регулярную очистку, вывоз шлама и организацию места для установки регенерации. Технология не требует использования габаритных механизмов, строительной техники и тяжелого транспорта.

Качай и укрепляй

В последнее время набирает популярность современная технология Jet grouting, позволяющая формировать грунтоцементный массив посредством подачи закрепляющего раство-

ра через сопла, расположенные в нижней части бурового снаряда, под давлением до 600 атмосфер. В результате формируется грунтоцементный массив размерами до 1,5 м в диаметре, глубиной до 30 м. Работы выполняются на специальном оборудовании в комплексе с установками перемешивания и подачи закрепляющих растворов насосами высокого давления. В зависимости от состава рабочей струи применяют три режима цементации. Струя из раствора воды с цементом (JET1) относится к щадящим технологиям обработки грунта и используется при усилении фундаментов исторических зданий. Диаметр получаемых свай минимален – 0,6–0,8 м. Совмещая основную цементную струю с дополнительной воздушной, получают двухструйную технологию JET2 со сваями диамет-

ром 0,8–1,8 м. Еще сложнее трехструйная технология JET3, при которой происходит сложение трех кинетических энергий – воды, воздуха и цементного раствора (при диаметре свай от 1,8 до 2,5 м). Наиболее широкое применение получили первые два режима. Данная технология позволяет выполнять закрепление грунтов в основании реконструируемых и аварийно-деформированных зданий; производить замещение органических и биогенных грунтов закрепляющими растворами; устраивать подпорные стенки котлованов, шахт, выработок в грунтах; выполнять противодиффузионные завесы и экраны для исключения фильтрации воды в котлованах, выработках, подвалах; устраивать грунтоцементные столбы из закрепленного грунта с высокой (до 1200 кН) несущей способностью.

КОММЕНТАРИЙ

Павел Бондарев, генеральный директор ООО «Основа»:

– Буринъекционные технологии на практике доказали свою высокую эффективность. Например, среди наиболее «сложных» объектов, в строительстве которых принимала участие наша компания, можно отметить 500 буринъекционных свай, с помощью которых был усилен фундамент костела Святой Екатерины на Невском проспекте, 34, усиление фундаментов Строгановского дворца инъекцией цементного раствора... Нельзя не упомянуть и 516 буринъекционных свай в основании устоев моста Александра Невского. Особое внимание хочу обратить на проектные и строительно-монтажные работы по возведению свайно-плитных фундаментов. Дело в том, что эти конструкции обладают рядом очень серьезных преимуществ: они позволяют сократить объем земляных работ за счет того, что не требуется убирать техногенные отложения, как это делается обычно. Кроме того, автоматически решается вопрос об устройстве полов первого этажа, поскольку их основанием служит плита. Также уменьшается необходимая мощность свай (как их диаметр, так и длина). В результате появляется реальная возможность существенно снизить и трудозатраты, и материалоемкость работ, а сама конструкция здания становится гораздо более экономичной.

защита

ФУНДАМЕНТУ В ПОМОЩЬ

Андрей Мельников
(по данным компании «Гросстрой»)

Фундаменты «работают» в весьма в сложных эксплуатационных условиях. Кроме силовых нагрузок им приходится испытывать еще и воздействие агрессивной внешней среды. Защита от разрушительного влияния влаги – одно из условий их долговечности.

Ликвидировать доступ воды в поры и трещины готовых бетонных конструкций помогают специальные гидроизоляционные составы проникающего действия.

Невидимая плотина

Системы гидроизоляционных материалов, содержащие модифицированные химические добавки, рекомендуются для защиты сооружений заглубленного или полуглубленного типа из бетона, железобетона и других каменных ма-

териалов при постоянной инфильтрации грунтовых вод: подвалов, гаражей, овощехранилищ, тоннелей, шахт, канализационных сооружений, бассейнов, емкостей, плотин и т. п. Активные составляющие добавок распространяются в порах бетона и в результате последующих химических реакций образуют нерастворимые кристаллы, которые целиком заполняют пустоты, поры и микротрещины бетонных конструкций. Доступ влаги прекращается, но при этом сохраняется паропроницаемость бетона, то есть он не теряет возможности «дышать». Одновременно гидроизоляционный состав образует на поверхности бетона высокопрочное покрытие толщиной 2-3 мм, защищающее фундамент и препятствующее вымыванию из него активных веществ даже при значительном напоре воды. Во время эксплуатации конструкции, при возникновении нового

контакта с водой процесс кристаллизации в порах и капиллярах возобновляется, уплотнение материала развивается дальше в глубину. Кроме того, этот же процесс обуславливает и такое свойство материала, как «самозалечивание» микротрещин. Применение подобных составов позволяют выполнять гидроизоляцию заглубленных помещений изнутри, без демонтажа дорогостоящей внешней гидроизоляции.

Правила обращения

Подготовка обрабатываемой поверхности сводится к ее зачистке для открытия капиллярных пор и последующему увлажнению. Нанесение защитного состава проникающего действия может быть как ручным, так и механизированным. Обеспечивается проникновение на глубину 100 мм и более по всему фронту нанесения (в зависимости от плотности бетона). При этом достигается высокая степень адгезии (в возрасте 28 суток) – не менее 2,0-2,4 МПа. Подобная «прививка» обеспечивает водонепроницаемость фунда-

мента при давлении воды величиной до 1 МПа как положительного, так и отрицательного характера, сохраняя при этом свойства паро- и газопроницаемости бетона. Составы проникающего действия применяются как при новом строительстве, так и при ремонте старых строительных конструкций, обеспечивая полную непроницаемость для воды и других жидкостей при высоком гидростатическом давлении. Гидроизоляция может проводиться изнутри, без проведения дорогостоящих работ по демонтажу и восстановлению внешней гидроизоляции. Подобные материалы отличаются морозостойкостью, долговечностью, стойкостью к агрессивным средам (минеральные соли, щелочи, нефтепродукты и т. д.), ультрафиолету, пожаро- и взрывобезопасны. Кроме того, они образуют единое целое с обрабатываемым материалом, технологичны, экологически чисты (настолько, что пригодны для обработки, например, резервуаров с питьевой водой). В слу-

чае необходимости обработанные поверхности можно окрашивать и оштукатуривать.

КОММЕНТАРИЙ

Николай Воробьев, генеральный директор ООО «Геоизол Трейд»:

– Для гидроизоляции подземной части сооружений при новом строительстве существует достаточно богатый спектр эффективных решений – мембраны, шпонки (из ПВХ и металла), набухающие уплотнительные прокладки и шнуры, проникающая, инъекционная и обмазочная гидроизоляция с использованием полимерцементных сухих смесей, наносимых обмазочным или штукатурным способом, инъекционных полимерных смол и акрилатов – инъекция в шпунты или использование инъектосистемы и прочее. Для эффективного ремонта нарушенной гидроизоляции фундаментов уже построенных сооружений в зависимости от ситуации можно рекомендовать методику вуалевой завесы,

противокапиллярной защиты, жесткую или эластичную гидроизоляцию, инъекционные технологии. При ремонте и ликвидации протечек эффективен метод инъекции полиуретановых смол и акрилатов (например, немецкой фирмы «Минова») в сочетании с зачеканкой и обмазкой полимерцементными материалами (производства немецкой компании «Вандекс», швейцарской «Торо» и других). При необходимости мы решаем проблемы с высоломи и биокоррозией, нитратной, сульфатной и другими видами агрессии грунтовых вод. Третьим китом нашей деятельности выступает решение проблем гидроизоляции тоннелей и гидротехнических сооружений. Для этого сегмента успешно могут применяться такие технологии как омоноличивание контакта стен и бетонных гидросооружений с окружающим грунтом, уплотнение тела каменно-набросных плотин, борьба с протечками в стыках и трещинах в сборных и монолитных элементах сооружений.

ограждение

Ограждай и властвуй

В мировой строительной практике при проведении работ нулевого цикла хорошо зарекомендовал себя метод ограждения глубоких котлованов с помощью стального шпунта.

Андрей Мельников (по данным компании «Старый город – Карст»)

Безопасность и надежность шпунтовых работ зависят от грамотных изыскательских и проектных работ, наличия необходимого оборудования.

Комплексный подход

Несмотря на популярность шпунтового метода, специалисты считают, что его эффективность можно обеспечить лишь при условии тщательного анализа всей совокупности факторов в каждом конкретном случае. Например, далеко не все подрядные организации, специализирующиеся на работах нулевого цикла, имеют современные технические средства и квалифицированных специалистов для проведения сложных геотехнических работ. Проектные организации, работающие в области жилищного строительства, также встречаются с трудностями в процессе проектирования ограждающих конструкций глубоких котлованов по причине отсутствия опыта подобных проектных работ и несовершенства расчетных методик. Сказывается отсутствие достоверной технологической информации, в результате которого многие проектировщики при выборе способа ограждения котлована склонны доверять отдельным специалистам-геотехникам, мнение которых не всегда бывает объективным. Выбор технологии погружения шпунта зави-



сит от возможности размещения комплексов оборудования на стесненных строительных площадках и степень воздействия применяемых методов производства работ на окружающую застройку с точки зрения обеспечения ее сохранности.

Резонанс – это лишнее

Одним из эффективных щадящих технологий, подходящих для работ в стесненных условиях плотной застройки, считается метод погружения шпунта при помощи вибропогружателей безрезонансного типа. При условии грамотно проведенных инженер-

но-геологических изысканий и геотехнического обоснования проектирования конструкций и наличия необходимого стального шпунта можно создавать ограждающие конструкции глубоких котлованов, обладающие рядом важных преимуществ. Среди них: высокая механическая прочность ограждения и способность выдерживать большие нагрузки от грунта; обеспечение водонепроницаемости ограждения и геометрической точности размеров ограждающей стены и ее расположения в плане.

Возможность многократного использования шпунтовых элементов и их

Технология отличается высокой производительностью и безопасностью



применения в качестве финишных поверхностей повышает экономическую привлекательность проектов. Кроме этого, технология отличается высокой производительностью в сочетании с обеспечением сохранности окружающих зданий.

Комментарий

Алексей Берендеев, заместитель генерального директора ООО «Строительная холдинговая компания «Старый город – Карст»:

– Наша компания имеет в своем распоряжении несколько комплектов современного американского оборудования, которое позволяет погружать тяжелые шпунтовые элементы в плотной городской застройке без ущерба для примыкающих зданий. Для погружения шпунта фирма использует мощные вибропогружатели безрезонансного типа с регулируемой частотой и амплитудой колебаний, устанавливаемые на многофункциональные установки производства компании INC Fundex Equipment (Нидерланды). Большой запас мощности вибропогружателей обеспечивает возможность погружения тяжелых шпунтовых элементов с минимальной амплитудой колебаний. Осевое направление устраиваемой стены задается при помощи форшахты, закрепляемой на поверхности грунта короткими балками. Преимущество такой комплектации состоит в том, что обеспечивается строгое вертикальное и осевое положение устанавливаемых шпунтовых ограждений, что не обеспечивается при погружении шпунтов другими техническими средствами. На строительной площадке университета «Стокманн», расположенной на пересечении Невского проспекта и улицы Восстания, на которой планируется устройство котлована глубиной 15 метров, наша компания выполнила погружение шпунта производства Arcelor (Люксембург) по периметру 400 метров.

короткой строкой



Роспатентом РФ зарегистрирован патент на полезную модель «Многосвайный фундамент башенной опоры» № 80861. Патентообладатели – ОАО «СевЗап НТЦ» и ОАО «НТЦ Электроэнергетики». Авторы разработки – специалисты Научно-исследовательской лаборатории конструкций электросетевого строительства (НИЛКЭС), которая входит в состав ОАО «СевЗап НТЦ». Инновация относится к варианту устройства фундаментов для опор ВЛ высокого напряжения. В известных многосвайных фундаментах из-за локальных не-

однородностей грунта не всегда удается обеспечить равные глубины погружения свай при монтаже фундамента. Задача полезной модели – повысить удобство установки ростверка в горизонтальной плоскости при неравных глубинах погружения свай. Предметом полезной модели является свайный фундамент башенной опоры, содержащий ростверк и снабженный опорной плитой, и по меньшей мере две сваи, закрепленные на концах балки ростверка. Каждая свая закреплена с помощью дополнительно введенных нижнего и верхнего столиков, выполненных в виде плит с от-

вертием под ствол сваи. Сваи могут быть винтовыми или забивными. При возведении предлагаемого фундамента горизонтальные балки с размещенной на ней опорной плитой обеспечиваются за счет манипуляций со столиками вместо манипуляций с тяжелой и крупногабаритной балкой ростверка. Это упрощает и ускоряет возведение фундамента без ухудшения точности юстировки горизонтального уровня опорной плиты. Эта разработка уже используется «СевЗап НТЦ» в типовых проектах фундаментов под опоры ВЛ от 35 до 500 кВ, которые в дальнейшем реализуются в рамках целевой программы «ФСК ЕЭС».

контроль
ДОВЕРЯЙ, НО ПРОВЕРЯЙ

Андрей Мельников (по данным ООО «Техно-тест»)

Несмотря на то что современные технологии фундаментостроения успешно освоены строителями, контроль за качеством свай остается важным условием надежности и долговечности возводимых зданий и сооружений.

Одними из наиболее распространенных методик являются статические и динамические испытания свай.

части арматурного каркаса, выдергивание анкерных свай во время испытания не должно превышать 2 мм. Перед нагружением сваи берут нулевые отсчеты по всем приборам. На каждой ступени нагружения сваи снимают показания по всем приборам. За критерий условной стабилизации деформации принимается скорость осадки сваи на данной ступени нагружения, не превышающая 0,1 мм за последние 30 мин наблюдений. За частное значение предельного сопротивления испытываемой сваи принимается нагрузка, при которой прекращено нагружение сваи.

Сила в динамике

Динамическое испытание свай проводится для оценки несущей способности свай с использованием осциллографического анализатора забивки. Динамическое испытание свай проводится для любого типа глубокого фундамента, в том числе для подводных фундаментов мостов, береговых площадок и нефтяных платформ. В качестве нагружающего устройства во время проведения динамического испытания свай используется падающий или ударный молот. В случае отсутствия такового на стройплощадке можно использовать специально из-

готовленный трубчатый молот массой 3,2 тонны, который монтируется на свае с помощью крана. Для регистрации осадок сваи до 2 мм/удар используется указометр и/или универсальный измерительный прибор Гейгера с погрешностью измерений ±0,1 мм. Если осадка сваи превышает 2 мм/удар, то она определяется по нивелиру (например, Sokkia C330) с погрешностью измерений ±0,5 мм. Во время проведения динамического испытания сваи составляются графики, которые описывают изменения состояния сваи в зависимости от приложенных к ней нагрузок. Это дает возможность определить наличие дефектов и их размеры, если таковые присутствуют. Главной целью динамического испытания свай является оценка следующих измерений: несущая способность целостности свай, эффективность молота и напряжение свай. Вся информация о сжимающих и растягивающих напряжениях в свае фиксируется специальной компьютерной программой для дальнейшего анализа. Динамическое испытание свай имеет несколько преимуществ перед испытанием свай статическим методом. Оно более мобильно, не требует высоких затрат, применяется к любым видам свай независимо от их несущей способности, не повреждает работоспособность свай.

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnovaid.sp.ru, e-mail: osnova@mail.wplus.net

ГС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006 ФАС и ЖХК
ГС-2-781-02-27-0-7825357163-028649-2 от 19.09.2008 Минрегионразвития РФ

15 ноября КГИОП отмечает образование отдела по охране памятников искусства и старины в Ленинграде – свой день рождения

Уважаемые коллеги!

Ваш труд, знание и любовь к нашему великому городу позволили сохранить бесценные шедевры – объекты культурного наследия. Деятельность комитета способствовала открытию новых музеев и выставок. Искренне надеемся, что и в дальнейшем вам будет сопутствовать удача в этом важном и многотрудном деле. От всей души желаем вам успехов в работе, здоровья вам и вашим близким!

Коллектив ООО «Пассим»

Уважаемая Вера Анатольевна! Уважаемые сотрудники КГИОП Правительства Санкт-Петербурга!

Союз реставраторов Санкт-Петербурга сердечно поздравляет вас с Днем рождения Комитета.

Опыт и знания специалистов КГИОП являются одной из главных составляющих успешной работы реставраторов города. Желаем вам общественной поддержки и профессиональных достижений во благо Санкт-Петербурга и всей России!



СОЮЗ РЕСТАВРАТОРОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



ИНТАРСИЯ
группа компаний

От всей души поздравляем сотрудников КГИОП Администрации Санкт-Петербурга с 91-летием со дня основания комитета.

Старинные дворцы, музеи, сады, памятники – все эти достояния Петербурга находятся под контролем КГИОП и сохраняют свой первозданный вид благодаря усилиям специалистов комитета. Благодаря инициативам КГИОП, стремлению сохранить уникальные виды Петербурга и, конечно, любви к Северной столице наш город радуется гостей и жителей своими драгоценными ансамблями.

Желаем всем сотрудникам комитета удачи, счастья, здоровья и дальнейшей плодотворной работы на благо Петербурга.

С искренними пожеланиями,
коллектив группы компаний «Интарсия»



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

Уважаемая Вера Анатольевна! Уважаемые сотрудники!

Сердечно поздравляем вас с 91-м Днем рождения комитета. Ваша деятельность невероятно важна для Петербурга, так как помогает сохранить его неповторимый облик. Желаем вам и вашим семьям здоровья и долгих лет плодотворной работы на благо города и петербуржцев.

Коллектив реставрационно-строительной
фирмы «Водоей Плюс»

3 декабря 2009 года в ресторане Nostalgia (Караванная ул., дом 12) состоится торжественная церемония награждения победителей

**ежегодного Конкурса профессионалов
загородного рынка «АФИНА»**

Номинации конкурса:

- Лучшая строительная фирма года
- Лучшая инженеринговая фирма года
- Лучшая ландшафтно-дизайнерская фирма года
- Лучшая компания по операциям с недвижимостью
- Лучший интернет-портал рынка загородной недвижимости
- Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородной недвижимости
- Лучшая управляющая компания на загородном рынке
- Лучший девелоперский проект года
- Лучшее комплексное обеспечение рынка загородного строительства
- Передовые технологии в комплексной застройке пригородных территорий
- Лучший менеджер года (заявка подается от фирмы)





ООО «Страховая компания «Согласие» предлагает страховую защиту предприятиям – членам саморегулируемых организаций (СРО):

- ☺☺ Страхование гражданской ответственности организаций, входящих в СРО (за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства)
- ☺☺ Страхование строительно-монтажных работ
- ☺☺ Страхование ответственности перед третьими лицами
- ☺☺ Страхование различных видов профессиональной ответственности
- ☺☺ Страхование ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) государственного или муниципального контракта
- ☺☺ Страхование транспортных средств и спец. техники (КАСКО, ОСАГО, «Зеленая карта»)

БОЛЕЕ 90 ВИДОВ СТРАХОВАНИЯ

ПОД НАШУ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

тел. (812) 326-13-06

www.soglasie.ru



Проектный институт «Севзапинжтехнология»

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, szit@szit.ru