



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

# №48 (388) 23 ноября 2009 года

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ

## ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

НАПОМИНАЕТ:  
ДО ОТМЕНЫ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**39**  
ОСТАЛОСЬ ДНЕЙ

570-30-63, 336-45-54

**СОБЫТИЯ** СТР. 4

Премьер-министр Владимир Путин предложил Совету федерации расширить границы Петербурга за счет намыва.



**КУРОРТНЫЙ ПРИРОСТ**

**Власть** СТР. 6

В четырех лотах, выставляемых на торги под реновацию, присутствуют кварталы, по которым получена отрицательная рыночная оценка.



**НА ПРОБУ**

**Власть** СТР. 7

Президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев – о шансе для модернизации всей строительной отрасли.



**НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

**ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ**

**КРАСПАН**

ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
ПОСТАВКА, МОНТАЖ

[www.kraspan.ru](http://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](http://www.consultum.ru)

**СОГЛАСИЕ**  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

**ВСЕ ВИДЫ  
СТРАХОВЫХ УСЛУГ**

под нашу ответственность

**326-13-06**

## Новый тембр темы качества

На протяжении одиннадцати лет в Санкт-Петербурге проходит всероссийская конференция, посвященная современным технологиям и материалам в строительстве. Тема, однажды избранная «Союзпетростроем» и петербургским отделением Фонда «Центр качества строительства», в этом году зазвучала актуальнее прежнего. (Продолжение на стр. 3.)

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 4 до 10 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

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

**НП «Объединение подземных строителей»**  
[www.metrotunnel.ru](http://www.metrotunnel.ru)  
info@metrotunnel.ru  
Тел. (812) 702-78-77  
Факс: (812) 369-44-61

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

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

Проектирование и строительство промышленных и гражданских объектов

Россия, 196105, Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 47, литер А

**ПАРИТЕТ ГРУПП**

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

**СЛОЖНОСТИ С РАЗРАБОТКОЙ И СОГЛАСОВАНИЕМ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ?**

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

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

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



Пульс строительной жизни!  
[www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

Агентство  
строительных  
новостей





# Оптимизируем доход вместе с Velox

Кризис заставил собственников зданий по-новому посмотреть на возможности их эксплуатации и извлечения максимального дохода. На помощь им пришли современные строительные технологии, позволяющие вдохнуть новую жизнь даже в самые, казалось бы, нефункциональные помещения. Об опыте применения таких технологий рассказывает Александр Макаров, президент ИС ФПГ «Росстро», владеющей эксклюзивными правами на производство и реализацию системы VELOX на Северо-Западе России.

– Александр Афанасьевич, что может подтолкнуть собственника здания или помещения изменить планировку или конфигурацию (этажное сечение)?

– Перепланировка и изменение конфигурации помещений выполняется, как правило, в случае нерациональности объемно-планировочного решения. Проще говоря, когда есть возможность извлечь дополнительный доход. Варианты могут быть разными. Возможно объединить нескольких помещений в одну функциональную зону – под торговый или выставочный зал. Или, наоборот, разделить единое пространство, «нарезав» его под офисные помещения. Или нарастить этажи для увеличения коммерческой площади, сделать пристройки...

Важно выбрать правильную технологию – экономичную и удобную. Такой технологией является Velox. Она позволяет проводить работы в эксплуатируемом здании без его остановки, не мешая арендаторам. Не требуется крановое оборудование и разборка крыши при замене и устройстве перекрытий. Технология позволяет работать в стесненных условиях исторической части города и организовать строительную площадку внутри здания. Velox легко комбинируется с металлическими, деревянными, кирпичными или панельными конструкциями.

– Какие наиболее распространенные варианты для перепланировки вы могли бы отметить?

– Мы и наши партнеры широко используем Velox для модернизации старых зданий в современные деловые центры и комфортные жилые дома. Так, для административных зданий советского периода характерным является наличие достаточно больших помещений, непригодных для использования под офисы. В деловом центре «Невский» мы изменили планировочное решение и конфигурацию спортивного зала. Большая высота этого помещения разделена по вертикали на две офисные зоны. Технология Velox позволила смонтировать межэтажное перекрытие в эксплуатируемом бизнес-центре без разборки крыши и без применения кранов. В результате реконструкции вместо одного пустующего помещения общей площадью 550 квадратных метров мы получили 28 офисов с полезной площадью 880 квадратных метров.

Управляющая компания «Питер» по технологии Velox провела замену перекрытий в офисном доме на Большом проспекте Петроградской сторо-



ны, 100. Также замена перекрытий была проведена в ходе реконструкции дома в Выборге, на Вокзальной улице, 2, который находится под охраной КГИОП. Еще одним примером может служить реконструкция здания Научно-исследовательского детского ортопедического института им. Г.И. Турнера в Санкт-Петербурге (Лахтинская улица, 10-12). За короткий срок была произведена замена деревянных перекрытий на монолитные.

С применением технологии Velox мы реконструировали лабораторно-экспериментальную базу ОАО «ЛенНИИ-проект». На объекте была произведена замена перекрытий, разделение отдельных помещений на функциональные зоны, как по вертикали – путем устройства монолитного перекрытия, так и в плоскости этажа – путем устройства самонесущих перегородок. Для обеспечения нормативов по теплотехнике здания были утеплены плитами Velox.



Еще одним примером изменения конфигурации здания может служить реконструкция бизнес-центра на набережной Мойки, 37, в котором были надстроены один этаж и мансарда. Все несущие конструкции, а также ненесущие перегородки выполнены из Velox.



– Какие особенности работы с технологией в стесненных условиях отмечают специалисты?

– Технология Velox незаменима для реконструкции зданий в стесненной исторической части городов. Аналогов просто не существует. Она не требует организации в городской черте громоздкой строительной площадки и приобретения складов. Весь материал, который поступает на стройку, складывается внутри здания и полностью используется, не создавая проблем с замусориванием территории. По технологии не требуется установка громоздких подъемных механизмов. Самый тяжелый элемент – коробка перекрытий – весит не более 70 килограммов. Это позволяет вести монтаж всех конструкций вручную без применения тяжелой техники. Высокие тепло- и звукоизолирующие свойства Velox обеспечивают уменьшение толщины несущих конструкций без снижения их несущей способности и не требуют усиления существующего фундамента. Низкий вес конструкций позволяет производить их монтаж без дополнительно усиления существующих конструкций. Это обеспечивает производство работ без угрозы для соседних зданий.



крытия, монтажный кран, металлические балки для усиления перекрытия, организацию строительной площадки, демонтаж и вывоз опалубки и кранового оборудования с объекта. Это работы и затраты, которые не требуются при втором способе замены перекрытия – с применением пустотных коробов перекрытия Velox.

Кроме того, устройство перекрытия по технологии Velox не требует проведения дополнительных работ по выравниванию поверхности полов и потолков, по устройству шумо- и звукоизоляции. Особенности технологии таковы, что она идеальна для проведения работ по реконструкции. В отличие от других технологий, она позволяет проводить эти работы быстро, недорого и получать на выходе интересную инвестору выгоду.

– Во что обходятся эти работы? Можно ли сравнить с традиционными способами капитальных работ?

– На рынке на сегодняшний день нет технологии, которая бы смогла конкурировать с Velox по стоимости, скорости и качеству работ по реконструкции зданий различной сложности. Материал очень пластичный, легкий и по весу, и по работе с ним. Система позволяет возводить надстройки с максимальной возможной площадью. Это достигается за счет небольшой – всего 32 сантиметра – толщины стены и малого веса конструкций, что, в свою очередь, позволяет увеличивать этажность зданий без усиления существующего фундамента. Самонесущие перегородки Velox применяются для перекройки помещений, позволяя задавать им любые формы от прямых стен до наклонных и циркульных поверхностей. Короба перекрытий применяются при делении помещений по вертикали и замене перекрытий в старых зданиях.

В пример можно привести два метода замены старого деревянного перекрытия на монолитное железобетонное перекрытие. Первый – традиционный, с использованием съемной опалубки. Требуется усиленное армирование пере-



Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 3,  
тел.: 8 (812) 326-29-29,  
412-36-23  
Кингисепп, Фабричная ул., д. 146  
тел.: 8 (81375) 24-5-24  
[www.rosstro-velox.ru](http://www.rosstro-velox.ru)



конференция

# Новый тембр темы качества

Константин Черемных

**Во-первых, конференция 2009 года, организованная с участием Минрегионразвития и Российского союза строителей, включила в свою повестку дня самую актуальную для строительной отрасли тему – переход к саморегулированию.**

Во-вторых, кризис сделал качество строительства одной из приоритетных проблем отрасли. Ведь с падением активного спроса и уходом с рынка «инвестиционного покупателя» востребованность продукта отрасли стала значительно больше зависеть от качественных параметров.

В-третьих, кризис также остро поставил вопрос и о сокращении затрат, в первую очередь энергетических. Зависимость не только строительства, но и всей экономики России от сырьевого сектора стала нетерпимой, и требование широкого внедрения энергоэффективных технологий было озвучено на высшем государственном уровне.

И наконец, непосредственно в день открытия конференции в Москве президент России Дмитрий Медведев выступил с ежегодным посланием Федеральному Собранию, в котором поставил вопрос о новом, соответствующем XXI веку, развитии индустрии, инфраструктуры и ЖКХ. Призыв президента к «принуждению к инновациям» в высшей степени актуален именно для строительного комплекса.

## Цель строительства – среда обитания

«Кризис заставил нас подумать не только о том, какой площади дома мы строим и с каким количеством комнат в квартирах, но и о необходимости создания качественной среды обитания. Об этом надо задуматься и инвестору, и застройщику, и проектировщику», – отметил вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров.

Подумать есть над чем. Как напомнил директор «Союзпестрострой» Лев Каплан, в промышленности стройматериалов, как и в других отраслях отечественной индустрии, средний возраст основных фондов превышает 22 года. Между тем в Японии каждые 4-5 лет производится замена оборудования на более современное. «Моральное и физическое старение техники не позволяет использовать современные технологии», – напомнил г-н Каплан.

Прогрессу технологий препятствуют проектировщики – об этом говорили многие эксперты. Проблема здесь опять же имеет два источника – потеря квалифицированных кадров в отрасли и отсутствие адекватной нормативной базы. Руководитель управления саморегулирования Союза строительных

объединений и организаций Сергей Фролов отметил, что вступление в силу закона «О техническом регулировании» № 184-ФЗ в его первоначальной редакции не только не ускорило модернизацию нормативной базы, но и создало для этого новые препятствия.

## Нет нормативов – нет качества

Совершенствование нормативной базы давно необходимо. Многие строительные нормы и правила устарели, а для новых методов строительства – например, для подземных паркингов или крышных котельных – просто не разработаны. Но закон № 184-ФЗ не создает механизм модернизации нормативов, а просто переводит большинство из них в статус добровольных. Вакуум, длившийся 6 лет, по оценке Сергея Фролова, уже обернулся катастрофами.

По мнению директора Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александра Орта, с тех пор, как выполнение нормативов, не влияющих на безопасность, стало необязательным, только компании, всерьез озабоченные своим имиджем, следят качеством своей работы. По данным Александра Орта, 70% жалоб на качество жилья связано именно с выполнением работ, не влияющих на безопасность.

«Если мы хотим обеспечить достойный уровень качества строительства, необходимо не «выбрасывать за борт» технические разработки прежних поколений, а модифицировать их, обогащать, придавать им гибкость и ускорять их введение в практику», – считает Александр Орт.

Технические регламенты «О безопасности строительных материалов и изделий» и «О безопасности зданий и сооружений», пока прошедшие в Госдуме только первое чтение, не содержат не только ссылок на своды правил, но вообще каких-либо измеримых показателей. Нормативная база строительства, по оценке г-на Орта, становится все более выхолащенной. «Я все-таки надеюсь, что наши строители не хотят окатиться в положении польских коллег, которые старые регламенты отменили, а новых не придумали, и все их строительные фирмы теперь оказались в руках иностранцев», – заметил он. Строительные вопросы, по его мнению, следует концентрировать в одном ведомстве – в том числе и экспертизу.

Вопрос о том, как совместить новые технологии с существующей нормативной базой, наиболее актуален для мегаполисов. Напомним, что на недавнем заседании Общественного совета по координации саморегулирования было решено принять 20 ТСН и три региональных методических документа (РМД) в качестве обязательных для применения в бюджетном строитель-

стве. Следующим шагом стало предложение утвердить эти нормативы в качестве стандартов региональными строительными СРО, а кроме того, поделиться своими разработками и с регионами Северо-Запада.

«Сидеть и ждать, пока на федеральном уровне усовершенствуют регламенты, не имеет смысла», – считает Александр Вахмистров.

## Инновационное мышление касается всех

Александр Вахмистров считает, что СРО могли бы добровольно принять в качестве стандартов и нормативы по энергоэффективности строительных материалов и конструкций.

Эта идея прозвучала утром 12 ноября, еще до выступления президента перед Федеральным собранием, но оказалась полностью созвучной словам главы государства о неэффективности ветхой системы коммунальной инфраструктуры, допускающей непоправимые потери тепла. «В 2010 году мы приступим к реализации проектов повышения энергоэффективности. Будут модернизированы коммунальные сети, введены системы оплаты услуг, в большей мере учитывающие режим их потребления. В первую очередь программы энергоэффективности будут реализованы в государственном секторе», – объявил Дмитрий Медведев.

Таким образом, именно бюджетное строительство станет полигоном для инноваций – в первую очередь при возведении школ, лучшие проекты которых глава государства предлагает избрать с помощью архитектурного конкурса. Цитируя выступление президента на второй день конференции, глава Комитета по строительству Вячеслав Семенов также подчеркнул, что в европейских странах двигателем инноваций, особенно в сфере энергопотребления, является государство, и это тот редкий случай, где оно шагает впереди бизнеса. Однако и бизнес должен подумать о своей ответственности при утверждении стандартов СРО. Сертификация энергоэффективности проектов по системе LEED, некоторые требования которой можно внедрить в бюджетном строительстве уже сегодня, должна стать «визитной карточкой» для петербургских компаний, заинтересованных в высокой репутации.

О том, какие выводы из слов президента сделаны в российском парламенте и правительстве, ближайшее время можно будет судить по темпам и качеству разработки нормативной базы в строительстве. По мнению Сергея Фролова, важно, чтобы исполнители федерального уровня не просто повторяли «модные слова», а применили системный подход к разработке регламентов и стандартов качества.

ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 7

**Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей:**

– Прогнозы – вещь сомнительная, но на основе конкретных фактов в строительной отрасли можно сказать, что жизнь не останавливается.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 6

22

территории под реновацию город планирует выставить на торги в ближайшее время.

ОПРОС НОМЕРА



Насколько много страховых случаев по страхованию ответственности в СРО вы ожидаете в следующем году?

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

– На сегодняшний день делать какие-либо прогнозы по количеству страховых случаев проблематично, но то, что они будут, – увь, однозначно, так как практика показывает, что строители и проектировщики в своей деятельности допускают ошибки, которые влекут за собой причинение вреда третьим лицам вследствие недостатков работ, которые они осуществляют в процессе своей деятельности.

**Юлия Карбушева, начальник отдела корпоративных продаж СК «Согласие»:**

– В целом для всех членов СРО в течение следующего года уровень убыточности несколько возрастет. Следует иметь в виду, что в покрытие попадает ответственность за работы, допуск к которым получен в этом году, ответственность за работы, выполненные на основании лицензии (до получения допуска) не подлежит покрытию.

В следующем году и последующие 2-5 лет уровень убыточности должен вырасти, так как в покрытие будут попадать результаты работ с момента получения допуска (то есть за срок, равный периоду производства работ плюс гарантийный период) до окончания гарантийного периода.

По СРО в области проектирования в ближайший год уровень убыточности не вырастет, скорее всего, убытков не будет вовсе. Особенность проектирования в том, что ошибки в проекте проявятся только на стадии строительства и эксплуатации. Даже то обстоятельство, что раньше проектировщики не страховались, а сейчас будут страховаться все, не повлияет на величину убыточности. Всплеска убыточности можно ожидать через 3-5 лет.

**Андрей Сафронов, эксперт по страхованию страховой группы «Спасские ворота»:**

– Количество страховых случаев в следующем году радикальным образом не изменится, так как большинство СРО в кризисный и послекризисный период будут внимательно подходить к отбору претендентов.



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 № 32.68

Подписано в печать 20.11.2009 в 16.00



## короткой строкой



## ТГК-1 ПОЛУЧИЛА ПАСПОРТ

Инна Лушина

Компания «ТГК-1» получила паспорт готовности к осенне-зимнему периоду 2009-2010 годов. Специалисты надзорных органов побывали на всех 55 электростанциях компании в Петербурге, Карелии, Ленинградской и Мурманской областях. В ходе проверки обращали внимание на состояние оборудования, наличие необходимых запасов топлива, уровень подготовки персонала.

Как сообщает генеральный директор ТГК-1 Борис Вайнзихер, финансирование программы по ремонту оборудования компании было в 2009 году увеличено на 30%, до 2,6 млрд рублей. К зиме этого сезона компания ввела в строй четыре новых агрегата: два на ГЭС в Ленинградской области и два на ТЭЦ в Петербурге – общей мощностью более 200 МВт.

## ПРИКУПИМ ТЕХНИКИ

Федеральный бюджет выделит Ленинградской области 470 млн рублей на закупку дорожно-строительной техники, необходимой для содержания дорог области. По крайней мере, на это рассчитывает правительство региона. При этом власти Лен-области готовы выделить из собственного бюджета более 260 млн рублей на техническое перевооружение дорожного и жилищно-коммунального хозяйства. При этом, как отмечает пресс-служба администрации региона, уже утвержден перечень техники для приобретения, что ограничивает возможности привлекать к исполнению заказов производителей и продукцию из Ленобласти. Всего же в 2009 году регион направит более 6,7 млрд рублей на свое дорожное хозяйство, из них 2,36 млрд рублей планируется потратить на ремонт, а 2,37 млрд рублей – на строительство и реконструкцию дорог области.

## ОБЪЕХАТЬ ЛУГУ И НЕ УМЕРЕТЬ

В воскресенье было пущено движение по новой обходной дороге города Луги Ленинградской области. Новая двухполосная трасса протяженностью более 20 км поможет освободить город от транзитного транспорта, движущегося по федеральной трассе – Киевскому шоссе – которая раньше проходила по территории города.

Строительство дороги началось еще в 2001 году, но сначала из-за нехватки финансирования, потом из-за проблем с подрядными организациями стройка затянулась. В 2008 году объект заново был разыгран, и на конкурсе по строительству дороги победил ЗАО «Высококачественные автомобильные дороги» (ЗАО «ВАД»). Как сообщает Андрей Костюк, начальник ФГУ «Севзапуправтодор» (ведает дорогами федерального значения в регионе), подрядчик выполнил работы в крайне сжатые сроки и объездная дорога Луги является высококачественной трассой.

## саморегулирование



## ПОДЗЕМЩИКИ

## ЗАРЕГИСТРИРОВАЛИ СРО

Ростехнадзор на прошедшей неделе принял решение о внесении сведений о НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» (директор – Сергей Алпатов, президент Партнерства – Вадим Александров) в государственный реестр саморегулируемых организаций.

Таким образом, СРО НП «Объединение подземных строителей» стала первой и единственной в России специализированной СРО в области подземного строительства.

Сформированное по профессиональному принципу, Партнерство объединяет организации, осваивающие подземное пространство и выполняющие особо опасные, технически сложные и уникальные работы и старается привлекать компании, которые в той или иной степени связаны со строительством инженерных коммуникаций, тоннелей и других подземных сооружений.

Как пишет пресс-служба компании, «регистрация НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» в реестре саморегулируемых организаций Ростехнадзора позволит консолидировать интеллектуальные и финансовые ресурсы для создания нормативно-технической базы в области подземного строительства, даст возможность ускоренными темпами внедрять современные технологии и оборудование».

## торги

## Спортивная Петроградка

В ДЕКАБРЕ НА ТОРГАХ Фонда имущества город попытается продать три участка в Петроградском районе под спортивные объекты. Соответствующие пакеты документов были подготовлены подведомственным учреждением ГУ «Управление инвестиций» Комитета по строительству Санкт-Петербурга и переданы в ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Любовь Андреева

**Первый земельный участок площадью 10 418 кв. м, расположенный на Южной дороге, участок 1 (западнее дома 25, лит. Б, по Южной дороге) и предназначен для строительства закрытого центра бадминтона.**

Кроме того, здесь планируется размещение объектов инженерной инфраструктуры и многоуровневого паркинга вместимостью не менее 767 машиномест. Общая площадь возводимых улучшений может составить 28 500 кв. м. Начальная цена торгов определена в 25,4 млн рублей. Размер задатка составит 5,08 млн рублей. Шаг аукциона – 1 млн рублей.

На второй территории площадью 14 060 кв. м – участке 1 по Южной дороге (северо-восточнее дома 25, лит. Б, по Южной дороге) планируется возвести ледовый комплекс для занятий шорт-треком и керлингом, объекты социально-культурного обслуживания населения и инженерной инфраструктуры. Согласно утвержденному проекту планировки и межевания территории, общая площадь возводимых улучшений составит 7500 кв. м.

Начальная цена торгов установлена в 23,6 млн рублей. Размер задатка составит 4,72 млн рублей, а шаг аукциона – 1 млн рублей.

Еще один земельный участок (Южная дорога, 25, лит. Б) предполагается реализовать под строительство гимнастического комплекса. Потенциал территории в 9325 кв. м составляет 2270 кв. м возводимых улучшений. Начальная цена предмета торгов – 10,7 млн рублей. Размер задатка определен в 2,14 млн рублей, шаг аукциона установлен в 500 тыс. рублей.

Фото: Владимир Тилес



➔ Данные территории являются частью Приморского парка Победы – объекта культурного наследия регионального назначения

В настоящее время все земельные участки свободны от капитальной застройки. Данные территории являются частью Приморского парка Победы – объекта культурного наследия регионального назначения. Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга,

выставляемые на торги территории относятся к зоне спортивных сооружений и пляжей, где допускается строительство спортивных сооружений с сопутствующими объектами обслуживания. При этом высота зданий не должна превышать 15 м.

## МНЕНИЕ



## Эдуард Кочетов, исполнительный директор Российской ассоциации спортивных сооружений:

– Ничего конкретного не могу сказать об этих объектах. В целом интерес к спортивной недвижимости не ослабевает. Несмотря на кризис, в городе продолжается строительство спортивных объектов. Так, в Петербурге недавно открыли два бассейна и активно ведется строительство третьего крупного объекта. Многие бизнесмены сегодня заинтересованы инвестировать в спортивные сооружения, среди них есть и иностранцы. Например, наши финские соседи готовы выйти на питерский рынок и ведут активную работу в этом направлении.

## перспективы

## КУРОРТНЫЙ ПРИРОСТ

Любовь Андреева

**Премьер-министр Владимир Путин предложил Совету Федерации расширить границы Петербурга за счет намыва более 370 га земель в Финском заливе. Здесь планируется возведение жилья и инфраструктурных объектов.**

Город рассчитывает привлечь инвесторов на конкурсной основе.

Главным претендентом на реализацию проекта ценой

выше 750 млн USD сегодня называют ООО «Северо-Запад инвест», приобретенное в сентябре на торгах Фонда имущества 15 участков общей площадью 144 га между Лисьим Носом и Сестрорецком за 36 млн рублей. По данным СПАРК, 70% ООО «Северо-Запад инвест» принадлежит ООО «Левит», 25% – кипрской Eubaea Enterprises и 5% – ЗАО «Диалог». В свою очередь, 78% ООО «Левит» владеет председателем правления «Нова-

тэк» Леонид Михельсон. Участки расположены вдоль Финского залива неподалеку от КАД, а согласно генплану там предусмотрено малоэтажное коттеджное строительство. По условиям аукциона победитель торгов обязан построить и передать городу объекты инженерной инфраструктуры не позднее 57 месяцев со дня подписания протокола торгов, на строительство отведено 8 лет. Компании придется провести частичную рекультивацию земли, стоимость которой по самым скромным подсчетам оценивается в 4 млрд рублей.

Напомним, что в сентябре губернатор Петербурга Валентина Матвиенко представила членам Совета Федерации инвестиционный проект «Новый берег». В разработанном Смольным документе предусматривался намыв 350-400 га в районе Лисьего Носа. Новые земли федеральные власти передадут в собственность города в течение 2 месяцев. Глава комитета СФ по делам Федерации и региональной политике Рафгат Алтынбаев, например, уверен, что и новые границы города сенаторы успеют утвердить до конца года.

В Петербурге уже есть опыт по намыву новых земель. Так, в акватории Финского залива на западе Васильевского острова намывают около 440 га «Морского фасада». Кстати, на строительство порта бюджеты РФ и города выделили 17 млрд рублей. «Новый берег» будет соизмерим с намывом на Васильевском. По мнению экспертов, намывы в таких районах способны серьезно изменить стоимость земли и коттеджей.

Фото: Владимир Тилес





В преддверии Рождественских праздников в Салоне мастерских Петербурга – Галерея «XIX талантов» проходят встречи в рамках благотворительной акции «HANDMADE Подарки в Доме Декора». Известная петербургская актриса театра и кино Анастасия Мельникова расписывает вместе с детьми винтажные рождественские шары.

Тематическое приложение

СТР. 14

## паспорт объекта

«Стокманн Невский центр» эксперты сегодня признают одним из успешных международных проектов



ПОД ЦЕНТРОМ ПЕТЕРБУРГА

Тематическое приложение

СТР. 25

## технологии и материалы

Надежная гидро- и теплоизоляция строительных конструкций имеет решающее значение для повышения долговечности зданий, а также снижения затрат на их эксплуатацию.



ЧТОБЫ ФАСАДЫ НЕ МЕРЗЛИ

### Холдинговая компания «Фазтон» приглашает руководителя отдела продаж загородной недвижимости

#### ОБЯЗАННОСТИ

Организация продаж объектов загородной недвижимости (коттеджи, земельные участки) и руководство отделом продаж.  
Организация мероприятий по продвижению продуктов и увеличению плана продаж (B2C).  
Участие в разработке концепции развития земельных участков под коттеджное строительство.

#### ТРЕБОВАНИЯ

Возраст 25-40 лет, высшее образование.  
Опыт работы от 3 лет в строительных компаниях, агентствах недвижимости по продаже объектов жилой недвижимости (желательно в сфере продаж загородной недвижимости – коттеджи, таунхаусы, земельные участки) на должности руководителя отдела продаж. Обязательно наличие автомобиля.

#### УСЛОВИЯ

Зарплатная плата от 50 тыс. рублей (оклад + %), компенсационный пакет  
Отдел персонала, e-mail: V.Tarnovskaya@phaetonhc.com, 8-921-321-65-02

Реклама

## Поздравляем!

Коллектив инвестиционно-строительного холдинга «Петротрест» поздравляет Президента компании Леонида Ивановича Цапу с Днем Рождения!



Все успехи холдинга «Петротрест» на строительном рынке Санкт-Петербурга – это прежде всего плоды труда Леонида Ивановича, твердой рукой ведущего компанию по пути лидерства в строительной отрасли Северо-Западного региона. Леонид Иванович Цапу руководит холдингом уже более 19 лет, и за это время «Петротрест» стал одной из крупнейших компаний на рынке Северной столицы, заслужив репутацию надежной современной строительной организации. Кроме того, с 2005 года Леонид Иванович является Президентом футбольного клуба «Динамо» Санкт-Петербург, внося весомый вклад в развитие спорта в нашем городе. Именно под

руководством Леонида Ивановича легендарный петербургский клуб завоевал путевку в Первый дивизион Чемпионата России.

Коллектив холдинга «Петротрест» от всего сердца желает Леониду Ивановичу новых успехов и завоеваний во всех сферах его деятельности, претворения в жизнь масштабных идей и смелых начинаний, а также крепкого здоровья и благополучия в семье.

Коллектив инвестиционно-строительного холдинга «Петротрест»



**AVES**

**Стальные Двери**

СКИДКА 33%



- ул. Коллонтай, д. 18
- Витебский пр., д. 17
- ул. Савушкина, д. 133
- пр. Просвещения, д. 31
- г. Пушкин, ул. Школьная, д. 23

**Тел. 380-78-74**  
[www.aves-door.ru](http://www.aves-door.ru)

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7816359044-011335-1

РЕКЛАМА



конференция



МАЛОЭТАЖНЫЕ ПРИОРИТЕТЫ

Наталья Бурковская

**Развитие малоэтажного домостроения – приоритетное направление массового жилищного строительства в Ленинградской области, поэтому власть будет поддерживать и развивать данный сегмент всеми доступными способами. Об этом на конференции по развитию малоэтажного строительства в Ленинградской области говорил председатель областного Комитета по строительству Анатолий Катаевич.**

Сегодня ИЖС составляет около 30% от общего числа строительства. За 9 месяцев 2009 года площадь ввода «малоэтажек» увеличилась на 12,4% по сравнению с аналогичным периодом 2008-го.

**Аварийное жилье и аграрная программа**

Малоэтажное строительство призвано помочь властям в реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». «Сегодня в области площадь аварийного жилья составляет 180,7 тысячи квадратных метров, – говорит Анатолий Катаевич. – Даже с учетом федеральной поддержки мы не сможем отремонтировать более 57 тысяч квадратных метров. Поэтому для решения социальных задач нужно привлечь бизнес».

По данным правительства Ленобласти, в 2009 году в программе принимают участие Пикалево, Бокситогорск и Лодейное Поле. Здесь на переселение 730 граждан из 39 аварийных домов направлено около 459 млн рублей. Все дома, где приобретались квартиры, являются малоэтажными, поскольку их строительство осуществляется в более короткие сроки. Из тринадцати строящихся домов двенадцать уже введены в эксплуатацию.

Более 1200 кв. м построено в области для жителей сельскохозяйственной местности. На эти цели из федерального бюджета выделено 10,69 млн рублей.

В 2009 году область представила в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства перечень земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые могут использоваться в жилищном строительстве.

Особое внимание Анатолий Катаевич уделил программе выделения бесплатных земельных участков жителям Ленинградской области: «Закон требует детальной проработки, но процесс уже запущен».

**Качество, сроки, планы**

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев рассказал, что потенциал земельных участков для малоэтажного жилищного строительства составляет более 5 тыс. га. Здесь можно возвести около 6 млн кв. м жилья. Самая важная проблема – это отсутствие необходимой градостроительной документации. Во многих муниципальных образованиях уже разрабатываются схемы территориального планирования, генеральные планы городских и сельских поселений, правила землепользования и застройки, ведется работа по включению дополнительных территорий в границы населенных пунктов. Эта работа имеет положительную динамику: десять из семнадцати районов, а также Сосновоборский городской округ уже разработали схемы территориального планирования. Половина из них одобрены градостроительным советом.

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы по поручению правительства области активизировал деятельность по повышению требований к застройщикам дачных некоммерческих партнерств и товариществ, сообщил председатель комитета Виталий Григоренко. Хаос и бесконтрольность в застройке земельных участков приводит к серьезным последствиям для окружающей среды, особенно когда крупные участки нарезают на более мелкие и застраивают без наличия проектов организации застройки, устройства автомобильных дорог, сетей инженерно-технического обеспечения, социальных объектов. Существуют правила застройки, которыми предусмотрено развитие инфраструктуры с учетом требований надзорных органов по санитарно-эпидемиологической, экологической, пожарной безопасности. При комплексном освоении территорий под малоэтажное строительство проектная документация для прокладки инженерных сетей при строительстве жилых поселков должна проходить государственную экспертизу. Условия для отсутствия бюрократизма при этой процедуре созданы – комитет осуществляет госэкспертизу в течение 30 суток. Бесконтрольное строительство ведет к нанесению невосполнимого ущерба природной среде.

На конференции выступили руководители других профильных комитетов правительства области, состоялся обмен мнениями инвесторов и застройщиков, поставщиков технологий малоэтажного строительства.

торги



Ассорти по-хрущевски

**Очередные торги на право реновации кварталов, застроенных домами первых массовых серий, пройдут до конца этого года. Инвестиционно привлекательные территории предложат девелоперам вперемешку с откровенным неликвидом.**

Дмитрий Кирман

**Участники рынка не исключают, что новые «хрущевские» аукционы готовятся под конкретного инвестора.**

На этот раз город планирует выставить на аукцион четыре лота, включающие 22 территории в Кировском, Калининском, Красносельском, Невском, Фрунзенском, Красногвардейском, Колпинском, Московском и Курортном районах. На их освоение отводится не более 9 лет.

Лоты сформированы как из привлекательных с экономической точки зрения участков, так и из кварталов, реновация которых может принести их будущему владельцу сплошные убытки. Но, как пояснил «Строительному Еженедельнику» вице-губернатор Роман Филимонов, в итоге по каждому лоту получается «положительная рыночная оценка».

Все территории, выставяемые на торги, неравнозначны по своему месторасположению (от квартала в Колпино до Военно-морского городка в Песочном) и размерам (от 6 до 90 га). Стоимость лотов – от 44,7 млн до 152,8 млн рублей – зависит не только от их площади, но и от различных обременений. Так, на всех территориях под развитие

расположены здания, планируемые к сносу: от 5 до 219 домов. Для их расселения будущие победители торгов должны будут передать городу от 350 тыс. до 160 тыс. кв. м жилых площадей, в зависимости от лота. Для этого в договоре укажут предельный расчетный показатель передаваемых в собственность Петербурга площадей. При этом, если на деле для расселения граждан, проживающих по договорам соцнайма, потребуется большее количество квартир, власти готовы компенсировать дополнительные затраты инвестора. Проблемы с собственниками жилья победитель торгов будет решать самостоятельно. Кроме того, от будущего инвестора потребуются существенные банковские гарантии – до 2 млрд рублей. Город же принял решение взять на себя расходы по строительству объектов социальной инфраструктуры, необходимой для функционирования обновленных кварталов.

Участники рынка оценивают перспективы будущих торгов неоднозначно. Слишком велики обременения: расселение, снос, инженерия, очень длительные сроки реализации проектов и высокая затратность (с подробной экспертной оценкой некоторых территорий можно ознакомиться в «Строительном Еженедельнике»

№ 31(371) от 17 августа 2009 года). Тем более что есть наглядный пример. Первые и пока единственные торги на реновацию так называемых депрессивных кварталов состоялись в октябре прошлого года. Победителем была признана компания «Воин-В», предложившая за 22,7 га земли в Улянке 103,5 млн рублей. Но уже этим летом стало известно, что фирма решила отказаться от данного проекта. Примечательно, что год назад на торги выставлялся один из кварталов района Дачное за 200,7 млн рублей, но оказался невостребованным. Сейчас город предлагает приобрести его вкупе с еще четырьмя кварталами всего за 143,3 млн рублей.

Однако эксперты не исключают, что новые лоты были сформированы под конкретного крупного «заказчика». Так, в городской прессе уже прошла информация о том, что на покупку ряда территорий претендуют компании, связанные с «Базовым элементом» Олега Дерипаски.

Так или иначе, исход очередных торгов на реновацию «хрущевок» скоро станет известен. Их условия планируется утвердить на ближайшем заседании городского правительства. Тогда Фонд имущества успеет провести аукционы еще до конца года.

**Лот 1**

- Кварталы 7, 8, 9 района Автovo, ограниченные Автовской ул., ул. Примикова, ул. Червоного Качества и проездом вдоль сквера по пр. Стачек
- Квартал 55, ограниченный Тихорецким пр. и пр. Науки, ул. Обручевых и ул. Гидротехников
- Квартал 1-5 Сосновой Поляны, ограниченный ул. Чекистов, ул. Пограничника Гарькавого, пр. Ветеранов и ул. Летчика Пилотова
- Район Нарвской заставы, ограниченный Промышленной ул., пр. Стачек, Нововсянниковской ул., Баррикадной ул., ул. Трефолева и ул. Калинина
- Территория, ограниченная береговыми линиями р. Невы, р. Славянки и проектируемой магистралью
- Квартал 17-17А Гражданского пр., ограниченный Северным пр., ул. Карпинского, пр. Науки и ул. Софьи Ковалевской

Общая площадь территорий: 3 293 625 кв. м  
 Количество зданий, планируемых к сносу: 403  
 Передача жилых помещений в собственность города: 351 633 кв. м  
 Условия аукциона: Начальная цена – 44 750 тыс. рублей, размер задатка – 8950 тыс. рублей, банковская гарантия – 1 917 950 тыс. рублей.

**Лот 2**

- Квартал 1-1А, ограниченный красными линиями Гражданского пр., пр. Нелокоренных и внутриквартальным проездом
- Кварталы 128, 128А, 136 района Шемиловка, ограниченные пр. Обуховской Обороны, ул. Бабушкина и ул. Шелгунова
- Территория, ограниченная Лиговским пр., Расстанной ул., Тамбовской ул. и Прилукской ул.
- Колпино, территория квартала, ограниченного Загородной ул., проектной осью магистрали, Колпинской ул., продолжением ул. Севастьянова и проектной осью дороги на автотранспортное предприятие (пос. Красный Кирпичник)
- Квартал 35 района Ржевка, ограниченный красными линиями Рябовского шоссе, Ржевской пл., Камышинской ул. и Беломорской ул.
- Квартал 18 восточнее Витебской железной дороги, ограниченный ул. Бель Куна, Софийской ул., Пражской ул., ул. Турку

Общая площадь территорий: 1 320 558 кв. м  
 Количество зданий, планируемых к сносу: 141  
 Передача жилых помещений в собственность города: 157 025,4 кв. м  
 Условия аукциона: Начальная цена – 46 870 тыс. рублей, размер задатка – 9374 тыс. рублей, банковская гарантия – 1 373 757,71 тыс. рублей.

**Лот 3**

- Квартал 5 района Дачное, ограниченный Ленинским пр., пр. Народного Ополчения, Счастливой ул. и бульваром Новаторов
- Квартал 43 Полюстрово, ограниченный пр. Мечникова, Замшиной ул., Бестужевской ул. и Кондратьевским пр.
- Квартал 13-14-16 западнее Варшавской железной дороги, ограниченный Краснопутиловской ул., Варшавской ул., ул. Костошко, Кубинской ул., Ленинским пр. и пр. Конституции
- Квартал 10 Колпино
- Квартал 7-10 16 западнее Варшавской железной дороги, ограниченный Боссейной ул., Новоизмайловским пр., Краснопутиловской ул. и Кубинской ул.

Общая площадь территорий: 1 794 154 кв. м  
 Количество зданий, планируемых к сносу: 186  
 Передача жилых помещений в собственность города: 285 062,01 кв. м  
 Условия аукциона: Начальная цена – 143 280 тыс. рублей, размер задатка – 28 656 тыс. рублей, банковская гарантия – 1 902 810 тыс. рублей.

**Лот 4**

- Квартал 7-17 Сосновой Поляны, ограниченный пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, пр. Народного Ополчения и ул. Летчика Пилотова
- Квартал 6 района Улянка, ограниченный пр. Ветеранов, Дачным пр., пр. Народного Ополчения и ул. Танкиста Хрустичкого
- Квартал 16 Малой Охты, ограниченный Заневским пр., Уткиным проездом, перспективной пробивкой пр. Металлистов и пл. Карла Фаберже
- Квартал 9 западнее Варшавской железной дороги, ограниченный Краснопутиловской ул., пл. Конституции, Ленинским пр. и Кубинской ул.
- Территория, ограниченная границами Курортного района, проектируемым проездом, Школьной ул., местным проездом и Краснофлотской ул., Ленинградской ул. (пос. Песочный, Военно-морской городок)

Общая площадь территорий: 1 794 933 кв. м  
 Количество зданий, планируемых к сносу: 378  
 Передача жилых помещений в собственность города: 186 993,4 кв. м  
 Условия аукциона: Начальная цена – 152 780 тыс. рублей, размер задатка – 30 566 тыс. рублей, банковская гарантия – 1 096 318,9 тыс. рублей.

дежурный по ситуации

## Владимир Яковлев: Нужны новые решения

Через месяц с небольшим строители должны полностью перейти на саморегулирование. Происходит внедрение новой схемы на фоне серьезных трудностей, которые испытывают застройщики из-за кризиса. Однако разумная и дальновидная стратегия заключается в том, чтобы использовать этот период для модернизации всей строительной отрасли, уверен наш собеседник, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев.

БЕСЕДОВАЛ  
ДМИТРИЙ КИРМАН

– Владимир Анатольевич, как вы оцениваете спады строительной активности в стране?

– Прогнозы – вещь сомнительная, но на основе конкретных фактов в строительной отрасли можно сказать, что жизнь не останавливается. За девять месяцев этого года в стране введено 35 миллионов квадратных метров жилья. Прогноз экспертов к концу года – 53-54 миллиона. Однако сейчас работа по многим проектам заморожена, новых объектов закладывается крайне мало, в основном идет достройка тех, что были начаты в докризисный период. Инвестиции в строительство упали на 18 процентов, ставки по кредитам за 20 процентов – неподъемная ноша для строителей. Поэтому чудес никто не ждет, всем понятно, что в ближайшие годы объемы ввода жилья сократятся. Но строить будут хотя бы потому, что главным игроком на рынке остается государство. Пятая часть всех строительных объектов уходит под госзакупки (жилье для военнослужащих, для переселенцев из ветхого фонда). В улучшении жилищных условий или в новом жилье нуждаются 60 процентов населения, и эта цифра никуда не денется, строить надо.

– На что должны обратить внимание власти и что должны сделать сами строители для решения этой проблемы?

– Стратегия деятельности в кризисный период должна состоять в том, чтобы использовать это время для модернизации системообразующих предприятий. Такими в строительной индустрии являются домостроительные комбинаты, кирпичные и цементные заводы. Есть ряд вопросов, на которые необходимо обратить пристальное внимание: производительность труда, вопросы качества, энергосбережения. Необходимо разработать схемы долгосрочного финансирования предприятий стройиндустрии на основе механизмов государственно-частного партнерства. Пора решить давно наболевшие вопросы техрегулирования, упрощения процедур согласования документации и др. В докризисное время, несмотря на реализацию государством национального жилищного проекта, строительство развивалось стихийно, в основном велась точечная застройка, создающая дискомфорт и поэтому вызывающая раздражение населения. Строители не

заботились об экономии, о применении современных энергоэффективных технологий. Нехватка стройматериалов покрывалась за счет экспорта. Сегодня наступил тот момент, когда, осмотревшись, разобравшись, можно принять правильные меры, сбросить часть багажа.

– Сейчас каждый регион пытается помочь строительной сфере: какие-то меры по поддержке застройщиков общепринятые, какие-то имеют локальную специфику. Где, по-вашему, они принесли наилучшие результаты, какие нетривиальные подходы к данной проблеме реализуют власти на местах?

– Существуют регионы, которые традиционно поддерживают высокие темпы строительства. В числе лидеров – Московская, Ростовская, Тюменская, Нижегородская области, Краснодарский край, Татарстан, Башкортостан. Показатели этих субъектов по вводу жилья в эксплуатацию свидетельствуют о том, что в них созданы более или менее нормальные условия для строительной деятельности. Сразу отмечу, что во многих регионах более трети ввода жилья занимает малоэтажное строительство. Только в первом полугодии этого года населением введено 88,4 тысячи жилых домов общей площадью 12,1 миллиона квадратных метров. Это на 6,2 процента больше, чем за аналогичный период 2008-го. В общей площади завершенного строительства жилья в целом по России на малоэтажную застройку приходится 56 процентов. При этом на индивидуальное домостроение в некоторых регионах приходится весь объем построенного жилья (Тыва, Кабардино-Балкария, Амурская область).

Это о многом говорит. Люди хотят жить в собственных домах, поближе к земле. Вспомните 1970-е годы: массовое дачное строительство, стройматериалы на себе возили, болота осушали, чуть ли не города строили... Необходимо принять разумное решение, дать людям землю и возможность построить дома. У нас в стране всего 1,9 процента земель занято под застройку городов, поселков, деревень. Возможности – огромные. А мы все ищем. Нужна инженерная подготовка территорий, вовлечение граждан в процесс строительства путем создания товариществ собственников жилья, передачи им земли, возможности получения льготных кредитов. И процесс пойдет. В качестве примера можно привести



Белгородскую область, где построили объездную дорогу вокруг города, от нее – дороги к поселкам, подвели все коммуникации за счет бюджетных, муниципальных средств, выдают участки на льготных условиях – и никакой проблемы с обеспечением жильем нет.

– Сейчас пресловутая цифра в 30 тысяч рублей за квадратный метр строящегося жилья остается, во всяком случае для петербургских застройщиков, самой спорной и обсуждаемой. Для каких регионов она все-таки является оптимальной?

– Цифра спорная и обсуждаемая, потому что стоимость квадратного метра складывается из затрат на строительство и прибыли инвестора. В разных регионах она варьируется. В стоимости строительства только около 50 процентов приходится собственно на строительномонтажные работы, все остальное – издержки. Тарифы, подключения, земля, проценты по кредитам. Кроме того, сегодня несовершенна система сметного

нормирования. Но эксперты Федерального центра ценообразования в строительстве ведут большую работу. По их словам, к первому января появятся нормативы цены строительства всех видов объектов для стадии бюджетного планирования. Сметы расчета будут максимально прозрачны, потому что по новому документу проектировщик должен будет взять на себя обязательства спроектировать объект в заданном параметре стоимости. Каждый вид конструкции будет иметь стоимость текущего уровня цен. Планируется, что все участники проектирования будут обязаны размещать результаты в единой базе данных, из которой можно будет выбрать оптимальное и экономически целесообразное решение. Таким образом, это позволит снизить издержки государства на инвестиционные цели до 30-40 процентов.

– Как строители в различных регионах нашей страны подготовились к отмене лицензирования и переходу на саморегулирование?

Какие проблемы по-прежнему не решены?

– Сегодня в России зарегистрировано 64 строительных, 38 проектных и 7 изыскательских СРО. Они охватывают всего около 20 процентов отечественных строительных организаций. Многие застройщики только рассчитываются, по-прежнему чего-то ждут – снижения стоимости взносов в компенсационный фонд и разовых платежей. Часть компаний не видит для себя перспектив в строительстве, другие нацелены на малоэтажное строительство и прочее. Есть те, кто получил лицензию до 2012-2013 годов, не читает или не понимает закон, в котором четко сказано, что с 1 января 2010 года действие ранее выданных лицензий прекращается. На первых порах они останутся без работы, попадут под административные штрафы. Потом все равно пойдут вступать в СРО. Недавно в Москве состоялся всероссийский съезд, где было принято решение о создании Национального объединения СРО, принят его устав, избраны совет, ревизи-

онная комиссия и президент объединения. На съезде рассматривались важнейшие для отрасли вопросы, связанные со страхованием ответственности строителей, взаимодействием с властями и контролирующими организациями.

Показателем подготовки застройщиков к переходу на саморегулирование служит количество созданных в регионе СРО и количество вступивших в них лиц. Наличие СРО обозначает соответствующую степень организованности компаний, а значит, их желание и возможность возводить объекты надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства и стандартами саморегулируемых организаций. Вместе с тем, у создаваемых некоммерческих партнерств по-прежнему сохраняются проблемы с уплатой взносов и формированием компенсационного фонда, а также организационные проблемы, связанные с разработкой документов СРО и подачей документов в Ростехнадзор. Союз строителей настаивает на том, чтобы строители сами несли ответственность за своих партнеров, сами участвовали в разрешении многих вопросов, контролировали процесс.

– Насколько острой остается проблема с реализацией по стране 214-го закона?

– В начале 2000-х годов, когда была первая волна обманутых дольщиков, причиной их появления стало мошенничество. Дольщики, заключившие договоры примерно в 2004 году, до сих пор не могут добиться восстановления своих прав, но это во многом связано с исполнением решений суда. Сегодня же строительные компании не собираются обманывать своих клиентов, «банкротиться» и исчезать с рынка. Напротив, они максимально заинтересованы в спросе на свою продукцию, и строительство объектов, где есть дольщики, стараются завершить в любом случае. Федеральный закон № 214-ФЗ работает, хотя и не все застройщики охотно его используют. Связано это с тем, что возникают трудности с привлечением финансирования, сложности с перезаключением договоров и ответственностью застройщиков за качество объектов. Но в целом реализация ФЗ-214 в настоящее время проблем с обманутыми дольщиками не создает – три года назад закон был дополнен положениями, предусматривающими обязательную госрегистрацию договоров долевого участия в строительстве, а это минимизирует риск двойной продажи квартир.



Кайл Патчинг: «Я прекрасно понимаю, что в городе не так много специалистов требуемого уровня»

открытие

# В поисках «золотой середины»

НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ПОЯВИЛСЯ НОВЫЙ ИГРОК – ARIN COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES.

Наталья Бурковская

**Одни эксперты усматривают в этом намек на стабилизацию, другие предпочитают говорить о переделе рынка брокериджа и консалтинга.**

Основным направлением деятельности ARIN Commercial Real Estate Services является работа с крупными объектами в сегментах офисной и складской недвижимости. Управляющим партнером новой структуры АРИН стал Кайл Патчинг, ранее занимавший должность директора по развитию компании Colliers International в Санкт-Петербурге. Он известен на рынке как специалист по привлечению ключевых клиентов. Так, на счету Кайла более 50 сделок по коммерческой недвижимости, среди которых договор с «КИТ Финанс» на аренду офисного помещения площадью 10 тыс. кв. м, с компанией KPMG на аренду офисного помещения площадью 4,5 тыс. кв. м, а также продажа проекта складского комплекса AKM Logistics стоимостью 216 млн USD британскому фонду Raven Russia.

«Безусловно, я добился этого во многом благодаря поддержке моих коллег с предыдущего места работы, где работает коллектив профессионалов с большой буквы», – говорит Кайл Патчинг. – Но мне нужно идти дальше, требуется новая мотивация к работе, новые цели и задачи, хочется создать что-то свое».

По словам эксперта, современная проблема рынка – завышенные ожидания продавцов и арендодателей и заниженные – у покупателей и арендаторов. Новая команда призвана, по его мнению, найти золотую середину. В качестве потенциальных клиентов рассматриваются российские компа-

нии и западные фонды, со многими из которых у команды г-на Патчинга налажены связи.

В настоящий момент Кайл Патчинг не планирует быстро расширять штат компании и ставит цель на ближайшие полгода набрать не более 15 человек. «У нас жесткие критерии отбора персонала», – говорит г-н Патчинг. – Я прекрасно понимаю, что в городе не так много специалистов требуемого уровня. Но я приложу все силы, чтобы лучшие из них работали именно у нас». К слову сказать, большинство членов команды работали ранее в Colliers International. Далеко не новость, что, уходя из компании в компанию, топ-менеджеры увозят за собой всю команду, и это считается в среде профессионалов нормальным явлением.

Так, в конце августа заместителем начальника департамента консалтинга «Colliers International – Санкт-Петербург» стала Евгения Васильева, управлявшая до этого отделом консалтинга в международной фирме Astera. В конце октября компанию Astera покинула и Екатерина Лапина, занимавшая должность руководителя отдела по работе с клиентами, – она перешла на должность директора департамента коммерческой недвижимости АРИН. В начале года Майкл Ланге, председатель совета директоров компании «Jones Lang LaSalle Россия и СНГ», объявил о том, что покидает свой пост. В середине прошлой недели его преемник Марк Джаггер также озвучил свои намерения в конце I квартала 2010 года оставить пост.

Как сообщает компания, до конца I квартала 2010 года г-н Джаггер продолжит выполнять свои обязанности в роли председателя совета директоров, постепенно передавая их руководству компании в России.



МНЕНИЕ

**Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust:**

– Аналитики нашего холдинга уже не раз отмечали, что в сегменте складской и производственной недвижимости наблюдается оживление. Поэтому появление новой компании рынком, безусловно, будет востребовано. Тем более что во главе встал грамотный и успешный специалист – Кайл Патчинг. Уверен, что, с учетом наработок предыдущих лет и формирования



**Кайл Патчинг известен на рынке как специалист по привлечению ключевых клиентов**



нацеленной на результат команды профессионалов, новое направление в структуре АРИН будет динамично развиваться. Любое знаковое событие по переходу опытного специалиста из одной компании в другую, безусловно, меняет расстановку сил на рынке. Думаю, ряд клиентов в ближайшее время будут переориентированы на взаимодействие с ARIN Commercial Real Estate Services.



МНЕНИЕ

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

– На мой взгляд, открывать компанию в период кризиса несколько рискованно. Однако мы не исключаем, что компания может быть эффективна, если соблюсти некоторые условия. Например, можно установить полностью сдельную оплату труда сотрудников (только комиссионное вознаграждение по сделкам). На сегодняшнем рынке выживают в основном крупные, развитые компании, а мелкие стараются взаимодействовать друг с другом, чтобы остаться на плаву. Теоретически все реально, но нужно больше и эффективнее работать, часто за меньшие деньги.



МНЕНИЕ

**Николай Казанский, генеральный директор Colliers International:**

– Международная практика показывает, что основную часть «пирога» делят максимум четыре-пять ведущих компаний. Как правило, это глобальные бренды, как, например, Colliers International. Оставшаяся доля рынка распределяется между локальными компаниями, которых может быть 10 и более. Все они находят себе место на рынке, работая с меньшими объемами сделок и проектов.



конфликт

## НЕДОДЕЛАННЫЙ «МАЯК»

Любовь Андреева

**В начале прошлой недели Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга провела заседание рабочей группы по строительству жилого дома компании «Маяк» на Богатырском проспекте. По мнению экспертов, строительство дома может быть продолжено.**

На совещании присутствовали представители ООО «Маяк», ЗАО «Строительный трест № 20», ГУП «УКС Рестаурация»,



должны быть устранены до 20 ноября 2009 года. После этого работы по монтажу изделий Гатчинского ДСК на блоке А будут продолжены в соответствии с требованиями проектной документации. Напомним, что 13 ноября в Приморском районе состоялось выездное совещание по поводу дома на Богатырском проспекте. Напомним, объект возводится за счет собственных и привлеченных средств ООО «Маяк» на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 № 1801. 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 заинтересованных строительных компаний. Напомним также, что по условиям мирового соглашения, заключенного между ООО «Маяк» и ОАО «Гатчинский ДСК», конечные сроки, установленные сторонами для исполнения обязательств, еще не наступили. Так, Гатчинскому ДСК для устранения дефектов дали срок до 28 февраля 2010 года. В этот же срок

ООО «Маяк» должно полностью оплатить все работы и поставленные на объект строительные конструкции в объеме более 105 млн рублей. Гатчинский ДСК приступил к работам сразу после получения утвержденного Службой государственного надзора и экспертизы перечня мероприятий. «В ходе выполнения работ по устранению дефектов под контролем и руководством Госстройнадзора неоднократно проводились обследования скрытых узлов и деталей, а также испытания конструктивных элементов. В том числе, государственным учреждением «Центр экспертно-технического сопровождения» неразрушающим ультразвуковым методом было проведено обследование монтажных узлов (сварных соединений), на которые указал по своему выбору заказчик (ООО «Маяк»). «По результатам такого обследования вынесено заключение, что все обследованные монтажные узлы признаны годными и соответствующими ГОСТам, – комментирует ситуацию Александр Гобеев, управляющий ОАО «Гатчинский ДСК». – По инициативе компании были вскрыты все 100 процентов узлов и произведена до-полнительная обварка. Ре-

зультаты законченных работ по 1-й, 2-й и 3-й секциям приняты без замечаний к их качеству в соответствии с ГОСТами. На совместном рабочем совещании подтверждена возможность достройки здания. «Между тем, нужно понимать, что для возобновления работ требуется актуализация разрешительной документации, например, проекта организации строительства и его утверждение экспертизой. В соответствии с действующим законодательством, это прямая обязанность заказчика, и для ее исполнения потребуются какое-то время», – уверен эксперт. Со своей стороны «Гатчинский ДСК» готов продолжать строительство и завершить объект; слово – за ООО «Маяк», которое должно оплатить работы по достройке объекта.

МНЕНИЕ

**Александр Гобеев, управляющий ОАО «Гатчинский ДСК»:**

– По моему, давно наступило время, с учетом готовности всех участников процесса, приложить все усилия, чтобы в обещанные сроки сдать объект, чтобы люди наконец смогли обрести свой дом.



МНЕНИЕ

**Владимир Антонов, директор УКС «Рестаурация»:**

– В настоящее время решения все приняты, необходимо заниматься строительной работой, и все это сделано в непростой политической ситуации. Я считаю, что на данный момент важно, чтобы каждый занимался своим делом. Подрядчик должен вовремя поставлять материалы на объекты и осуществлять их монтаж. Делом «Маяка» по завершении месяца будет подписание актов выполненных работ и их оплата в соответствии с заключенным договором генерального подряда. Делом УКС «Рестаурация» является ведение строительного контроля. Рабочей группе, созданной для контроля устранения брака, предстоит еще разобраться с дефектами, не влияющими на несущую способность здания. Факт нарушения любой из сторон договорных обязательств будет основанием для выводов, и тогда возникнет очевидный повод для вмешательства в ситуацию.



принципы

# Как заработать риэлтору

РАБОТА В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ТРЕБУЕТ ОТ РИЭЛТОРА ПЕРЕСМОТРА ПРИНЦИПОВ СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПО МНЕНИЮ СПЕЦИАЛИСТОВ РЫНКА, АГЕНТЫ ДОЛЖНЫ «ОВЕЩЕСТВЛЯТЬ» СВОИ УСЛУГИ И ОБЪЯСНЯТЬ КЛИЕНТУ, ЗА ЧТО ОН ПЛАТИТ КОМИССИОННЫЕ.

Ольга Фельдман

## Это не сказки

В рамках выставки-семинара «Жилищный проект» 12 ноября прошла конференция для профессионалов «Состояние и проблемы развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования». Главной темой мероприятия стало обсуждение насущных проблем в работе петербургских риэлторов.

«Комплекс риэлторских услуг сложен, его трудно обосновать, в том числе документально, в процессе общения с клиентами, – сказала президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти (АРСПБиЛО) Екатерина Романенко. – Клиенты часто искренне не понимают, за что они платят риэлторам, или же у них возникает впечатление, что им предоставляют не всю информацию».

По словам Екатерины Романенко, многие агенты не успели или не захотели подстроиться к новым требованиям рынка – поэтому и теряют клиентов. На протяжении последних 15 лет функции агентов не раз менялись. В начале и середине 1990-х фактически только риэлторы владели полной информацией о рынке, поэтому клиенты платили в основном за информационное сопровождение. После кризиса 1998 года агентов стали воспринимать еще и как «продавцов спокойствия»: сделку, совершенную через агентство, потребитель расценивал как более надежную.

Сегодня ситуация иная – люди самостоятельно ищут информацию. А безопасность сделки для потребителя не означает только работу с агентством. «Клиенту нужны вещественные доказательства, гарантии, нужно объяснить клиенту, за что он платит комиссионные, – подчеркнула Екатерина Романенко. – В противном случае риэлтора начинают воспринимать как продавца сказок».

По мнению Екатерины Романенко, выигрывает в глазах клиента фирма, прошедшая добровольную сертификацию в АРСБиЛО (к сожалению, пока только 35 компаний имеют сертификаты). Кроме того, Ассоциация выступила с инициативой, чтобы риэлторские фирмы страховали за свой счет титул (право собственности) объектов, приобретаемых их клиентами. Для этого профобъединение договорилось со страховщиками о значительных скидках.

Как рассказал руководитель комиссии по правам потребителей и профессиональной этике АРСБиЛО, директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер, большинство конфликтных ситуаций между риэлторами и клиентами в последнее время непосредственно связаны с проблемой возврата авансовых платежей, вносимых клиентами в начале работы с риэлторской фирмой.

Согласно федеральному закону «О защите прав потребителей» клиент в любой момент имеет право отказаться от получения услуги, не объясняя причин. Если вопрос о возврате платежа разбирается в судебном порядке, риэлторы не могут обосновать свое право на эти деньги, поскольку выполненная ими работа документально не подтверждается.

«Риэлторам необходимо документировать проделанную работу, регулярно отчитываться перед клиентом (фиксируя это их подписями), четко



По словам Екатерины Романенко, многие агенты не успели или не захотели подстроиться к новым требованиям рынка

прописывать в договорах весь объем выполняемых работ, – сказал Александр Гиновкер. – Это может стать основанием для требования оплаты выполненной работы».

## Допуск к госпрограммам

Риэлторам необходимо осваивать новые направления работы. Например, государственные жилищные программы. По словам полномочного представителя президента Российской гильдии риэлторов в СЗФО Павла Созинова, пока агентства активно взаимодействуют с органами власти только в рамках одной программы – «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге». Между тем в нашем городе реализуются и другие целевые программы, участие в которых способно обеспечить риэлторов работой. Но доступ к этому сегменту получают специалисты, прошедшие специальную аттестацию.

В ближайшее время система аттестации риэлторов, которые получают право работать с городскими жилищными программами, появится на сайте Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Кроме того, будет проведена рассылка этой информации по агентствам недвижимости.

Специалисты, прошедшие аттестацию, смогут работать с населением прямо в Санкт-Петербургском ипотечном агентстве (СПИА) и городском центре «Доступное жилье».

Для того чтобы риэлтор мог получить такой аттестат, он должен иметь высшее образование, опыт работы в агентстве недвижимости и брокерской деятельности, работать в сертифицированной компании и успешно сдать государственный экзамен, в организации которого принимает участие Жилищный комитет.

При наличии аттестата он может получить доступ к работе с субсидентами и их квартирами по перечисленным программам. Оборот на рынке вторичного рынка жилья – 400 млрд рублей в год. На госпрограммы приходится 4 миллиарда – это всего один процент, но это стабильный доход для риэлторов, считает Павел Созинов.

## О роли СМИ

На конференции был поднят вопрос о роли СМИ и профобъединений в продвижении качественных риэл-

торских услуг в современных рыночных условиях.

По мнению Дмитрия Щегельского, президента-электа Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор АН «Бенуа», задача взаимодействия риэлторского сообщества и СМИ – не искать конфликты, не вести информационные войны, а сотрудничать между собой, доводить до участников рынка актуальную и достоверную информацию.

«Вопрос, нужны ли профобъединениям собственные СМИ, стоит ли при этом сотрудничать с другими СМИ и в какой форме должно быть это сотрудничество, будоражит риэлторское сообщество Петербурга с момента первого кризиса 1998 года, – сказал Дмитрий Щегельский. – Последние два года этот вопрос стоит наиболее остро. Настолько остро, что в процесс передела рынка СМИ, а вместе с ним и рынка риэлторских услуг вовлечены уже все компании Ассоциации риэлторов. Вместо решения действительно насущных риэлторских проблем нам навязывается идеология борьбы с газетами и сайтами за стоимость размещения в них рекламы риэлторов. Причем борьба эта носит избирательный характер. Из массы печатных и интернет-СМИ выбрано только одно издание, которое обвиняют во всех грехах, – «Бюллетень недвижимости». При этом критики умалчивают, что сами владеют массой СМИ, которые напрямую затрагивают работу риэлторов, но не спешат давать какие-либо предпочтения риэлторам».

По словам Дмитрия Щегельского, в результате такой борьбы в первую очередь страдает агент, которого руководство ущемляет размещать объекты в неэффективных изданиях, а в эффективных – снимают дотации на рекламу. Результат: в трудные дни и без того низкие доходы исчезают совсем у одних – кто вовлечен в эти игры, и увеличивается у других – кто занимается бизнесом, а не политикой, так как именно клиент выбирает, какое СМИ эффективней. Риэлторы не должны допустить, чтобы нынешнее время использовалось для передела рынка в интересах отдельных компаний. Сегодня необходимо действовать сообща – и Ассоциация риэлторов дает для этого все возможности.

торги

## НЕВОСТРЕБОВАННАЯ СЫТНИНСКАЯ

Любовь Андреева

Фонд имущества Петербурга не смог продать дома и участок на Сытнинской улице, 9/11. Торги были отложены из-за отсутствия заявок. Дата следующего аукциона по этому лоту определится в ближайшее время.

Напомним, что на торги единым лотом было выставлено три нежилых здания, один расселенный жилой дом и земельный участок. Общая площадь строений – 5,5 тыс. кв. м, земельного надела – 6,013 тыс. кв. м.

Весь комплекс продавался единым лотом. Начальная цена составляла 463 млн рублей, задаток – 92,6 млн рублей. Здесь предлагалось строительство гостиницы, но из-за кризисных явлений проект не пользовался популярностью, и город расширил функции до многофункционального комплекса. Сегодня инвестор имеет возможность построить на Петроградской стороне торговый центр, бизнес-центр, гостиницу и жилые дома. Инвестдоговор предполагает снос существующих сооружений и строительство на земельном участке жилого дома площадью 10 тыс. кв. м со сроком окупаемости в 3 года, бизнес-центра площадью 13 тыс. кв. м сроком окупаемости в 5-6 лет и гостиницы площадью порядка 12 тыс. кв. м (около 300 номеров, срок окупаемости – 10 лет).

Предусмотрено строительство трех подземных паркингов общей площадью порядка 6 тыс. кв. м.

Общая площадь комплекса с учетом паркингов составит 38 млн кв. м. Согласно ограничениям, действующим в зоне исторической застройки Петербурга, высота зданий на Сытнинской улице должна составлять 23 м от карниза, 28 м – до конька, внутриквартальная высота ограничена 33 м.

## короткой строкой

Любовь Андреева



Консорциум Газпромбанка, Goldman Sachs и Citibank за долги получил контроль над компанией «Росевродевелопмент», реализующей крупные проекты в области коммерческой недвижимости.

Акционеры «Росевродевелопмента» в рамках реструктуризации задолженности заключили соглашение о передаче банкам примерно по половине своих пакетов в компании. В результате консорциум получил 50% долей плюс один пай в «Росевродевелопменте», а доли его прежних акционеров сократились вдвое: у компании Lightwater – до 30%, у Moor Capital – примерно до 10%, у СП, созданного Morgan Stanley и французским девелопером Altarea, – также до 10%.



Группа компаний «СУ-155» начнет в Ленинградской области производство светопрозрачных конструкций для остекления окон и лоджий. Производство разместится на территории завода ЖБИ в Войсковицах, принадлежащего «СУ-155», и начнет работать в декабре 2009 года. Первая партия составит 2 тыс. кв. м светопрозрачных конструкций.

В дальнейшем мощность составит 5 тыс. кв. м в месяц. Стоимость производственной линии – около 18 млн рублей. «СУ-155» рассчитывает, что прежде всего продукция с нового производства будет поставляться на стройки компании в Северо-Западном регионе России.



На границе Новгородской и Ленинградской областей группа «Импульс» строит цементный завод. В планах компании возведение еще трех заводов: по производству изделий из тонкой керамики, изоляционных и металлических изделий. К строительству первого цеха Бабиновского цементного завода на территории площадью 200 га приступило ОАО «Цемент» (входит в группу «Импульс»). Бабиновский цементный завод запустят в 2012 году. В будущем здесь построят еще три завода по производству изделий из тонкой керамики, изоляционных и металлических изделий стоимостью около 30 млрд рублей.



экспертное мнение

# Рынок встал. Рынок стал приличнее

БЕСЕДОВАЛ  
ДМИТРИЙ КИРМАН

**О том, как риэлторское сообщество борется с кризисом и непрофессионализмом его отдельных членов, скольким агентствам недвижимости удалось остаться на плаву и где они обмениваются информацией между собой, «Строительному Еженедельнику» рассказала президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Екатерина Романенко.**

– Екатерина Владимировна, как экономические трудности отразились на работе городских агентств недвижимости и деятельности вашей Ассоциации? – Последний год был очень непростым. Когда все неожиданно поняли, что то, о чем так долго говорили большевики, свершилось и кризис действительно пришел в нашу страну, – рынок встал. А ведь для риэлторов не особенно важны цены сделок. Гораздо важнее, чтобы эти сделки совершались. Сокращение объемов продаж особенно повлияло на деятельность крупных компаний. Многим из них пришлось серьезно оптимизировать свои бюджеты, сократить штаты, порезать рекламные

бюджеты. Но, к чести петербургского рынка, нам удалось избежать закрытия крупных компаний, при которых пострадали бы клиенты. Клиентские деньги – это табу. Что касается Ассоциации, то нам удалось не только сохранить, но и увеличить количество действующих членов. В ситуации экономической нестабильности мы в очередной раз оправдали свой статус основной площадки для обмена мнениями и опытом между профессионалами. И, несмотря на трудности, мы сохранили при Ассоциации три нововых комитета – зарубежный, коммерческий и антикризисного управления.

– Чем занимался антикризисный комитет? Какие меры удалось внедрить на практике? – Мы рассматривали самый широкий спектр проблем: вопросы взаимоотношений риэлторов с коллекторскими агентствами, работу с квартирами, продающимися из-под залога, и прочее. Это был некий мозговой штурм, который мы постарались перевести в конкретные действия. Большая работа легла на плечи исполнительной дирекции. Например, в этом году нам удалось добиться корпоративных

скидок для членов Ассоциации. В частности, мы договорились о значительных скидках с двумя самыми крупными участниками рынка – группами компаний «Бюллетень недвижимости» и «Из рук в руки». Значительное внимание было уделено развитию собственных интернет-ресурсов, которые могли бы стать в том числе и альтернативными рекламными площадками для фирм, входящих в Ассоциацию. Мы реанимировали интернет-проект [www.dom78.ru](http://www.dom78.ru), в который в свое время было вложено много сил, времени и средств. Здесь в онлайн-режиме можно подобрать объект недвижимости по базам всех крупнейших агентств недвижимости Петербурга. Ресурс удобен и для профессионалов – есть возможность оперативного обмена информацией. Кроме того, на нашем сайте [www.arspb.ru](http://www.arspb.ru) была создана зона, где мы обмениваемся информацией о мошенниках, проблемных сделках и объектах. Эта информация для внутреннего пользования. Мы не можем публиковать ее в открытых источниках, поскольку нельзя назвать человека мошенником, если это не доказано судом. Но привлечь внимание своих коллег мы можем.

– При Ассоциации действует комиссия по профессиональной этике, куда клиент может обратиться с жалобой на то или иное агентство недвижимости. Увеличилось ли количество обращений в конфликтную комиссию за этот год? – Фирмы не стали работать хуже, если вы это имеете в виду. Число обращений в комиссию по профессиональной этике практически не изменилось. Да и конфликты сейчас стали другого плана. Раньше разбирались более серьезные дела: вплоть до того, что клиенты оставались без жилья, или от них требовали большой доплаты. Были явные проколы, которые вызывали не только разбирательства по этому делу внутри компании, но и доходили до суда. На примере таких дел были выработаны правила и стандарты работы риэлторского бизнеса. Ведь Ассоциация была создана для того, чтобы делать рынок более цивилизованным, а бизнес участников – более успешным. По части цивилизации рынка мы сделали достаточно много за те 16 лет, которые существуем. Сейчас уровень проблем, которые выносятся на рассмотрение комиссии гораздо скромнее (например, невозврат авансов).

Рынок стал приличнее. Но, к сожалению, за кризисный год увеличилось число агентств, которые пошли «левачить». Что очень рискованно для нашего бизнеса в целом. Хотя работа на сторону и не афишируется этими агентами, клиент сразу понимает, что работает с частником...

– И от этого страдает служебная годами упорной работы репутация компании.

– Беда даже не в этом. Хорошо, если за результат непрофессионализма отдельных агентств может ответить конкретная компания. Чаще же клиент остается один на один со своими проблемами. По данным Росрегистрации, уровень мошенничества на рынке за последний год возрос. Они, конечно, оценивают его косвенно: по числу

приостановок регистрации объектов недвижимости, количеству судебных дел и пр. Но и этого достаточно, чтобы понять, что в стремлении сэкономить многие граждане все чаще стали прибегать к услугам частных агентов. Людям кажется, что в агентстве будет дороже или их личный риэлтор – надежнее. Это большое заблуждение. Слава Богу, если все складывается удачно. Но статистика говорит об обратном. Я не хочу сказать, что дорогая услуга – обязательно качественная. Цена услуги напрямую с ее качеством не связана. Но то, что клиенты агентств недвижимости лучше защищены, – это факт.



## ОАО «СЕВЗАП НТЦ» ПОЛУЧИЛО СВИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ К ПРОЕКТНЫМ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИМ РАБОТАМ

**«СевЗап НТЦ», крупнейшая на Северо-Западе и одна из ведущих в России компаний на рынке проектирования объектов электро- и теплоэнергетики, в октябре-ноябре 2009 года оформила свое членство в саморегулируемых организациях:**

- Некоммерческое партнерство «Объединение градостроительного планирования и проектирования»;
  - Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве».
- Компанией получены официальные документы на доступ к работам по проектированию и инженерным изысканиям в капитальном строительстве, которые после 1 января 2010 г. заменят лицензии на данные виды работ.

**Свидетельство СП № 0000095 от 5 ноября 2009 г. о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:**

- по подготовке схемы планировочной организации земельного участка;
- по разработке архитектурных решений;
- по разработке конструктивных и объемно-планировочных решений;
- по подготовке сведений об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечня инженерно-технических мероприятий, содержания технологических решений;
- по подготовке проекта организации строительства;
- по подготовке проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов;

- по разработке мероприятий по охране окружающей среды;
- по разработке мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- по подготовке проекта полосы отвода линейного объекта;
- по разработке технологических и конструктивных решений линейного объекта;
- по подготовке материалов, связанных с обеспечением безопасности зданий и сооружений, в составе раздела «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами».

**Свидетельство 01-И-№0439 от 29 октября о допуске к работам по выполнению инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:**

- по выполнению инженерно-геодезических изысканий;
- по выполнению инженерно-геологических изысканий;
- по выполнению инженерно-гидрометеорологических изысканий.

С 1 января 2010 г. в соответствии с Федеральным законом № 148-ФЗ от 22 июля 2008 г. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» прекращается лицензирование следующих видов деятельности:

- проектирование зданий и сооружений;
  - строительство зданий и сооружений;
  - инженерные изыскания для строительства.
- Допуск к этим видам работ с 1 января будет осуществляться по свидетельствам, выдаваемым саморегулируемыми организациями в порядке, установ-

ленным Градостроительным кодексом РФ.

**«СевЗап НТЦ» ([www.nwec.ru](http://www.nwec.ru)) входит в состав «Энергострой-инвест-Холдинга» и объединяет пять ведущих проектных институтов Северо-Запада и Центральной России с более чем сорокалетней историей и огромным опытом работы в энергетической отрасли: «Севзапэнергопроект», «Западсельэнергопроект», «Тулаэнергопроект», «Севзапвнипиэнергопром» и «Севзапэнергомонтажпроект».**

**В числе проектов, разработанных ОАО «СевЗап НТЦ», такие уникальные объекты, как Северо-Западная и Правобережная ТЭЦ в Санкт-Петербурге, шестой энергоблок Киришской ГРЭС, подстанции 750 кВ Ленинградская и Белозерная (Череповецкая), переход высоковольтной линии через Амур и Амурскую протоку, полностью закрытая подстанция Заболотье в Москве, подстанция Князегубская за Полярным кругом, две ВЛ 500 кВ в Казахстане, Генеральные схемы электроснабжения и теплоснабжения Санкт-Петербурга до 2015 года с учетом перспективы до 2025 года.**



**ОАО «СевЗап НТЦ»**  
191036, Россия,  
Санкт-Петербург,  
Невский проспект, 111/3  
Тел. +7 (812) 449 35 35  
Факс +7 (812) 449 35 36  
office@nwec.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## конкурс ЮБИЛЕЙ КАИССЫ

**Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области приглашает профессионалов рынка недвижимости принять участие в юбилейном XV Межрегиональном ежегодном общественном конкурсе в сфере недвижимости КАИССА-2009. В этом году подведение итогов состоится 11 декабря.**

### новости



Банк «ВТБ Северо-Запад» установил на два года индивидуальный лимит кредитования ГК «Титан-2» в размере 6 млрд рублей. В целом строительной отрасли за 9 месяцев 2009 года банк предоставил кредиты на 27,5 млрд рублей. Доля строительных компаний в корпоративном кредитном портфеле организации составляет свыше 15%.



ООО «Сэтл Групп» выплатило 23,188 млн рублей в счет погашения 5-го купона облигаций 1-й серии. Размер купонного дохода на одну ценную бумагу номинальной стоимостью 1 тыс. рублей составил 58,34 рубля. Ставка купона – 11,7% годовых. В мае



цию для компаний, специализирующихся на сделках с зарубежными объектами. Победа в XV Межрегиональном ежегодном общественном конкурсе в сфере недвижимости КАИССА-2009 – это серьезная награда, которая не только подтверждает высокий уровень работы компании, но и означает признание этого профессионализма другими участниками рынка. Ведь оценку проводят самые строгие эксперты – профессионалы рынка недвижимости.

компания приобрела в рамках оферты 602,536 тыс. облигаций 1-й серии по цене 102% от номинала (1020 рублей за одну облигацию). Таким образом, компания выкупила 61,5% бумаг выпуска на 614,584 млн рублей. Выкуп облигаций по цене 102% от номинала предусмотрен условиями оферты.



ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» объявило конкурс на право предоставления кредитов в объеме 700 млн рублей. Два займа – на 200 млн и на 500 млн рублей – будут привлечены компаниями не более чем под 12% годовых сроком на 2 года каждый. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 16 декабря 2009 года, когда состоится вскрытие конвертов и выбор победителя.



ФСФР зарегистрировала облигационный займ серии 01 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ». Размещение займа предполагается осуществить до конца 2009 года. Организаторами выпуска выступают ОАО «Альфа-банк» и ОАО «Промсвязьбанк», сообщает пресс-служба компаний. В качестве эмитента нового облигационного займа выступит ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», компания-застройщик, имеющая отчетность по МСФО с 2003 года и рейтинг от Standard & Poor's ('B', прогноз – Стабильный) с 2006 года. Наличие рейтинга у эмитента позволяет рассчитывать на включение облигационного займа в ломбардный список Центрального банка, что станет существенным преимуществом в глазах инвесторов.

круглый стол

# Удержат любой ценой

АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ РЕОРГАНИЗУЮТСЯ, ОБУЧАЮТ ПЕРСОНАЛ И ПУГАЮТ «ЧЕРНЫМИ МАКЛЕРАМИ».

Алексей Миронов

**Круглый стол Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области «Эффективные инструменты работы на рынке недвижимости: мнение профессионалов» искал ответ, как удержат клиентов в непростое время финансовых потрясений.**

Найденный рецепт оказался прост: профессионализм, профессионализм и еще раз профессионализм. Если же его не хватает, то низкую конъюнктуру можно использовать с пользой – потратив время на прохождении образовательных программ. Тогда затраты сил окупятся сторицей и долю на рынке удастся быстро увеличить. Это даст великолепный результат, когда цикл спроса войдет в восходящую фазу (робкие приметы этого уже наблюдаются, констатировали участники круглого стола). Менеджер АН «Адвекс. Невское агентство» Марина Гусакова признала, что

кризис обострил борьбу между легальными агентами и черными маклерами. Понятно, что люди хотят сэкономить на комиссионных. И у маклеров они всегда будут ниже. Но зато агентства обеспечивают юридическое сопровождение, страхуют профессиональный риск, имеют имущество, которым могут ответить по искам. «Условно говоря, маклер Мария Петровна может подготовить сделку, но если через несколько месяцев после закрытия операции всплывут проблемы, где вы эту даму искать будете? А даже если найдете – она скажет, что просто свела двух человек, а о чем они там договорились – их личное дело», – напугала Марина Гусакова. На вопрос корреспондента «Строительного Еженедельника», чем профессиональный уровень маклера, который прирабатывает в обход агентства, отличается от его же уровня по основному месту службы в том же самом агентстве, представители профессионального сообщества ре-

зонно заметили, что один человек не может быть компетентным во всех сферах. Кто-то лучше отслеживает рынок, кто-то занимается юридическим сопровождением – так поставлено дело в солидных риэлторских фирмах. Клиент там получает комплексную услугу. Да и страхование ответственности – большой плюс, хотя оно защищает лишь от прямого непрофессионализма, а не от мошенничества. Последнее сейчас заподозрить с порога трудней. Эксперты дружно согласились, что перестала noticeably являться заниженная цена продажи. Раньше это был однозначный сигнал, что дело нечисто. Сейчас же встречаются варианты, когда люди под давлением долгов вынуждены срочно реализовывать недвижимость. Генеральный директор АН «Авентин-Недвижимость» Антон Баранов на примере своей компании рассказал о том, как кризис стал стимулом к рестройке. Стратегические цели фирмы ос-

тались прежними. Было решено выдерживать линию «престижных цен» – продавать услуги относительно дорого, но обеспечивать их высокое качество. Но вот организационную структуру пришлось упростить. Вместо четырех звеньев: администрация – менеджеры – специалисты – стажеры – осталось два: администрация – профессионалы. Новичками пожертвовали, а частью функций менеджеров нагрузили высшее руководство. Попутно усилили кооперацию с другими агентствами, в том числе межрегиональную и даже международную, да и внутри самой компании – между отделами. «Количество договоров, которые мы заключили с клиентами, увеличилось почти пятикратно, с 50 в феврале до более чем 200 в настоящее время. Подчеркиваю – это показатель по договорам, которые находятся в работе. Основной путь к успеху – тщательная работа с продавцами. Тогда максимальный процент договоров приведет к реальным сделкам», – поделился Антон Баранов, агентство которого стало лауреатом прошлогодней профессиональной премии «Каисса» в одной из номинаций. Хотя вопрос, нужны ли новички сейчас, сложен. С одной стороны, начинать в кризис трудно. С другой – без работы осталось много

людей, имеющих знания в области современной экономики и юриспруденции, например, сотрудники банков. Часть из них имеет шанс найти себя в новой профессии. Директор учебного центра «Петербургской недвижимости» Регина Мананкова отметила, что в период, когда сделок мало, у агентов и менеджеров появляется время. Его надо потратить на углубление знаний и повышение мастерства. Сейчас особой популярностью пользуются программы, рассказывающие, как работать по городским и федеральным бюджетным программам – расселения коммуналок, «Молодежи – доступное жилье», военной ипотеке. «Пришлось проводить тренинг – как объяснить продавцу необходимость снижать цену. Хороший результат дала программа "Перспектива" – для руководителей, отдача от которых снизилась. Вообще же в нашем центре до 40 процентов слушателей – со стороны», – заметила г-жа Мананкова. Менеджер Центра жилищного кредитования Людмила Орехова объяснила сутьность недавно появившегося продукта на ипотечном рынке – кредита с плавающей ставкой. Процент по нему изменяется в зависимости от изменения учетной ставки Банка России.

Впрочем, предсказать движение учетной ставки государственного банка на годы вперед сложно. Поэтому продукт не пользуется большой популярностью – по нему в банках, его продающих, выдают всего около 2% кредитов. К тому же требования к заемщикам сейчас высоки – «белый» доход, который должен быть велик и направляться на обслуживание кредита не более чем на 35%. У кого зарплата 20 тыс. рублей и есть риск потерять работу, тому ипотеку в любом случае не дадут, ни по плавающей ставке, ни по фиксированной. «И все равно рынок оживет. Недавно мы впервые за 9 месяцев провели ипотечную сделку на загородном рынке, – подхватила руководитель направления загородной недвижимости общества землепользователей «Прогаль» Людмила Юшина. – Вновь сокращается число просмотров перед покупкой. Когда-то на пике роста он был минимальным – до двух. Люди стремились выкупать быстрее. На минимуме рынка, напротив, обладатели денег не спешили: просмотр было около пятнадцати, сейчас – порядка шести. А цены теперь более адекватны – сильнее всего они снизились по перегретым некачественным объектам, вроде дачных домиков».

конкурс

# Качество – золотое!

Марианна Рахман

**Конкурсы по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» перешагнули пятилетний юбилей. Эксперты отмечают: кризис никак не повлиял на соревновательный дух петербургских предпринимателей, ведь золотой знак качества в этом году получили 100 компаний.**

На вручении Золотых знаков «Сделано в Санкт-Пе-

тербурге» вице-губернатор Санкт-Петербурга Михаил Осеевский отметил: «Несмотря на все сложности, количество участников конкурса увеличилось. Мы увидели новые компании, новые проекты, новые идеи. Это еще одно свидетельство того, что бизнес продолжает развиваться и двигаться вперед». Балльная система оценки, на которой основана методика конкурсов, позволила объективно оценить спо-

собность петербургских предприятий и организаций к выпуску качественных продуктов, оказанию услуг и выполнению работ. Организации-победители получили наивысшую рейтинговую оценку по итогам конкурсов, пройдя два этапа: отраслевой, на котором оценивалось качество самого продукта или услуги, и общегородской, где оценивалась способность предприятия ка-

чество в течение длительного времени. В этом году в числе победителей конкурсов по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» – 79 коммерческих предприятий и государственных учреждений, 12 учреждений образования и 9 учреждений здравоохранения. Стоит отметить большую работу, проведенную Центром контроля качества. Созданная им система конкурсов по качеству помогает петербургским предприятиям вести постоянный мониторинг качества, являясь своего рода инструментом совершенствования выпускаемой ими продукции. Профессионализм

сотрудников и экспертов центра, в структуру которого входит лучшая на Северо-Западе аккредитованная независимая испытательная лаборатория «Петербург-Экспертиза», неоднократно был отмечен правительством города. Конкурс стал доброй традицией. Его участниками ежегодно становятся лучшие петербургские компании, чья продукция имеет высокий авторитет не только в России, но и за ее пределами.

увеличиваться, а представленные товары будут радовать нас своим качеством.

КОММЕНТАРИЙ

**Ян Абубакиров, генеральный директор НПО «Тетра Электрик»:**

– Мы начинали свою деятельность как электротехническая и энергетическая компания. Но затем появилось сильное направление, занимающееся строительством. Да, кризис повлиял и на нас, ведь мы не живем в вакууме. Но чтобы не отставать, что-то подправили, перенесли центр тяжести с одних объектов на другие. Проведение таких конкурсов, как «Сделано в Санкт-Петербурге», поднимает престиж нашего города. И это должно помогать компаниям, основанные на главных принципах: открытость, объективность и гласность. Основной задачей конкурсов является выявление наиболее качественных товаров и услуг, производимых предприятиями нашего города для их дальнейшего продвижения на региональный и международный рынки. Считаю, что конкурс прошел на самом высоком уровне, ведь в состав совета экспертов входят специалисты высшей квалификации с безупречной репутацией и продолжительным практическим опытом работы в различных сферах деятельности. Победителями стали лучшие и самые достойные организации и предприятия города. Верим, что с каждым годом количество будет только

КОММЕНТАРИЙ

**Дмитрий Кобицкий, заместитель председателя КЭРППИТ:**

– Проведение конкурсов «Сделано в Санкт-Петербурге» – это крайне необходимые действенные направления, основанные на главных принципах: открытость, объективность и гласность. Основной задачей конкурсов является выявление наиболее качественных товаров и услуг, производимых предприятиями нашего города для их дальнейшего продвижения на региональный и международный рынки. Считаю, что конкурс прошел на самом высоком уровне, ведь в состав совета экспертов входят специалисты высшей квалификации с безупречной репутацией и продолжительным практическим опытом работы в различных сферах деятельности. Победителями стали лучшие и самые достойные организации и предприятия города. Верим, что с каждым годом количество будет только

КОММЕНТАРИЙ

**Наталья Воевода, заместитель генерального директора страхового общества «Помощь»:**

– Считаю, что в Санкт-Петербурге есть свой конкурс, в котором участвуют питерские компании. Получить Золотой знак качества для нас значит получить высокую оценку от города. Не случайно мы получили награду в номинации «Страхование строительно-монтажных рисков». В 2008 году мы заняли по всей России третье место.

**Среди компаний, непосредственно связанных со строительной отраслью, Золотой знак качества получили:**

Номинация	Компания	Награждение
«Продукция»	ЗАО «Метробетон»	За железобетонную отделку для строительства метрополитена (тюбинги)
	Фирма «Солид»	За многоцелевые сварные и решетчатые настилы
«Работы»	ЗАО «47 Трест»	За строительство жилого квартала «Львовская гавань» в пос. Стрельна
	ООО «Интарсия»	За реставрацию дворца Великого князя Алексея Александровича на наб. Мойки, 122
	ЗАО «Ремстройфасад» ООО «Стройтехсервис»	За реставрацию фасадов «Дома Эмира Бухарского» на Каменноостровском пр. За реставрацию фасадов выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.Н. Лейхтенбергского» на Большой Зелениной ул.
«Проекты»	ООО «Стройремонт»	За строительство Ледового стадиона в Московском районе
	ООО «Петербургская реставрационная компания»	За реставрацию живописного плафона в зрительном зале Михайловского театра
	ЗАО «Механобр инжиниринг»	За проектные услуги по строительству объектов металлургии, золото- и алмазодобывающей промышленности
«Услуги»	ООО «АГО Консалт»	За оценку и развитие управленческих компетенций кадрового резерва предприятий
	СПбГУ «Горжилобмен»	За реализацию целевой программы «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»
	ЗАО «Крамо»	За аренду строительного оборудования
	ОАО «Мостострой № 6»	За услуги по строительству объектов транспортного, энергетического и промышленно-гражданского назначения
	ООО «НПО «Тетра Электрик»	За организацию временного и резервного электроснабжения
	ООО «Промышленно-строительная корпорация «Пулково»	За строительно-монтажные работы
	ООО «Страховое общество «Помощь» УПТК «Метрострой», филиал ОАО по строительству метрополитена в Санкт-Петербурге	За страхование строительно-монтажных рисков За поставку материалов производственно-технического назначения



## перспективы

## «Бекар» занял вокзал

ВЕСCAR REALTY GROUP займется модернизацией Финляндского вокзала в Петербурге. В планах компании не только превращение одного из старейших вокзалов города в высокотехнологичный транспортный узел, но и преобразование всей его территории в современный многофункциональный комплекс.

Дмитрий Кирман

На прошлой неделе в ОАО «Российские железные дороги» (РЖД) определили технических заказчиков реконструкции и модернизации железнодорожных вокзалов в семи городах России. Среди них Петербург и Выборг.

## В масштабе всей России

Два года назад при РЖД специально для реализации Транспортной стратегии РФ на период до 2030 года, утвержденной федеральными властями, была создана Дирекция железнодорожных вокзалов (ДЖВ). Сегодня в ее ведении находится 332 вокзала, обслуживающих до 85% пассажиров дальнего следования. Полностью завершить реконструкцию и модернизацию вокзалов, переданных на баланс этой организации, планируется к 2013 году. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 28 млрд рублей, а экономический эффект к 2015-му – в 85 млрд рублей.

В настоящее время определены этапы работ и источники финансирования по 78 вокзалам, 40 из которых собираются модернизировать в течение ближайшего года. Среди них все вокзалы Московского узла, Финляндский вокзал в Петербурге, вокзал в Выборге, вокзалы Сочи и Адлера, а также ряд вокзалов в региональных центрах.

На прошлой неделе ДЖВ подвела итоги открытого конкурса по выбору организаций для выполнения функций техзаказчика по преобразованию железнодорожных вокзалов в городах с населением свыше 200 тыс. человек. На конкурс были выставлены 63 лота, но победителей определили всего по семи из них – в Петербурге и Выборге (ООО «УК «Бекар»), Новосибирске и Ростове (ЗАО «УКС-Восток»), Краснодаре, Волгограде, Астрахани и Ставрополе (ООО «ДСМУ-Газстрой»). Договоры с этими компаниями будут заключены после утверждения предложенных ими концепций модернизации вокзальных комплексов.

По словам начальника ДЖВ Сергея Абрамова, победители конкурса осуществят работы по капремонту и реконструкции вокзалов, замене инженерных коммуникаций, установке необходимого технологического оборудования, а также проектированию и строительству на их базе транспортно-пересадочных узлов. «Выбор технического заказчика означает переход от подгото-



Работы по преобразованию Финляндского вокзала рассчитаны на длительный период и разделены на три фазы

вительного этапа непосредственно к модернизации вокзальных комплексов и созданию на их базе высокотехнологичных транспортных узлов в масштабе «вся Россия». Реализация программы позволит обеспечить не только стабильно высокую техническую и технологическую надежность железнодорожных вокзалов, но и их безопасность и удобство для всех пассажиров и посетителей», – уверен г-н Абрамов.

## Два «лица» Петербурга

Петербургское ООО «УК «Бекар», входящее в состав Vesar Realty Group, займется модернизацией сразу двух объектов РЖД: Финляндского вокзала и железнодорожного вокзала в Выборге. «Вокзалы и аэропорты – это лицо города. Наша задача в рамках проекта – создать лицо привлекательное и достойное уникального европейского города», – комментирует свою победу в конкурсе президент Vesar Realty Group Александр Шарапов. По его словам, модернизацию Выборгского вокзала предлагается провести в один этап, работы будут завершены уже будущим летом. Работы по преобразованию Финляндского вокзала рассчитаны на более длительный период и разделены на три фазы. Партнерами «Бекара» в разработке концепций реконструкции и модернизации вокзалов

выступали европейские офисы NAI (недавно Vesar Realty Group объединилась с этой организацией под единым брендом на российской территории – NAI Vesar), у которых есть опыт работы с транспортно-пересадочными узлами в Европе, и сразу четыре петербургские проектные и архитектурные фирмы – «Ленгипротранс», «Интерколумниум», «32 декабря» и «Северная столица».

Первая очередь модернизации Финляндского вокзала нацелена на подготовку к запуску скоростного международного железнодорожного сообщения между Петербургом и Хельсинки и должна завершиться к июлю 2010 года. Затем предполагается реконструкция прилегающих к вокзалу территорий. Сроки реализации этой фазы проекта зависят от принятия решения о передаче на баланс ДЖВ зданий, которые сейчас занимают другие департаменты службы железных дорог на площади Ленина. Наконец, в перспективе 4-5 лет в «Бекаре» надеются приступить к масштабной перестройке всего вокзального комплекса, включая перенос железнодорожных платформ и путей, преобразование близлежащих территорий и полосы отвода железной дороги, а также строительство крупного многофункционального комплекса площадью до 350 тыс. кв. м. В него планируется включить торговые и офисные

Начальные инвестиции в реконструкцию и модернизацию Финляндского вокзала могут составить 50-80 миллионов долларов



помещения, гостиницу, а также автовокзал и паркинг для временного хранения автомобилей.

По мнению экспертов, сегодня оценить объем инвестиций в модернизацию вокзального комплекса и будущую доходность объекта довольно трудно. Во многом это зависит от деталей проекта, которые пока неизвестны, и от развития макроэкономической ситуации в целом. А также от того, насколько ОАО «РЖД» будет заинтересовано в дальнейшем развитии при вокзальной территории. Именно это, уверены участники рынка, является конечной целью Vesar Realty Group.

КОММЕНТАРИЙ

**Владислав Фадеев, ведущий эксперт-аналитик департамента консалтинга компании GVA Sawyer в Петербурге:**

– На первых двух этапах проекта вложения в реконструкцию и модернизацию Финляндского вокзала могут составить 50-80 миллионов долларов. На реализацию третьего этапа, предполагающего создание более 300 тысяч квадратных метров коммерческих площадей, потребуется не менее 600-700 миллионов долларов. Думаю, что в «Бекаре» в большей степени нацелены на будущие доходы от управления и сдачи в аренду построенных помещений. Наиболее перспективно в этом районе возведение торговых площадей. Офисы и гостиницы также могут быть восстановлены, но здесь многое зависит от удачной архитектурной концепции, поскольку близость железнодорожных путей не прибавляет этим объектам привлекательности.

КОММЕНТАРИЙ

**Евгений Подгорнов, директор архитектурной студии «Интерколумниум»:**

– Мы принимаем участие в разработке концепции третьей фазы модернизации Финляндского вокзала. Ее основная идея заключается в комплексном преобразовании всей территории, создании из разрозненных частей – здания вокзала, метрополитена, стоянок общественного транспорта – единого целого. В результате сам вокзал планируется удлинить на 200 метров, передвинуть и приподнять над землей железнодорожные пути, под которыми будет организована перехватывающая парковка, сделать выход из метро прямо внутрь комплекса, на месте запасных путей возвести новый офисный центр. Здесь также появятся обширные торговые зоны, как, например, на вокзале в Лиссабоне. Кроме того, будут «спрятаны» автобусы и маршрутки, которые сегодня скапливаются перед вокзалом. Единственное, что планируется оставить без изменений, – внешний облик здания с площади Ленина, поскольку он уже сложился исторически и является одним из так называемых открыточных видов Петербурга.

## Продаются два земельных участка у ст. м. «Девяткино» для строительства многоэтажных жилых домов.

Получены ТУ на электро-, тепло-, водоснабжение.  
Стоимость 5 000 руб./кв. м возводимых улучшений.  
Тел. для связи 8-921-326-92-92

проект

# «Коробочка» для мультяшек

Студия анимационного кино «Мельница» к 2012 году планирует обзавестись собственным зданием на проспекте Большевиков.

Дмитрий Кирман

**Компания завершила изыскательские работы в Невском районе (северо-восточнее дома 36 по проспекту Большевиков). Все согласования получены, публичные слушания пройдены, в настоящее время завершается разработка проектов планировки и межевания территории, на которой разместится будущая студия.**

Площадь земельного участка под возведение объекта – чуть более 9 тыс. кв. м, из которых будет построено не более 1,5 тыс. «квадратов». Рядом с пятном под застройку расположены временная автостоянка, продовольственный гипермаркет «Карусель», железная дорога и АЗС.

По проекту, разработанному НИИ «ПетербургКомплексПроект», в трехэтажном здании разместятся офисные помещения, монтажные, студии звукозаписи, рабочие кабинеты художников, режиссеров, аниматоров, залы для просмотра и совещаний, столовая и серверные. Общая площадь объекта составит почти 3,3 тыс. кв. м.

Этой весной ООО «Студия анимационного кино «Мельница» обратилось

в Комитет по культуре с просьбой уменьшить арендные платежи за участок на время строительства. Дело в том, что городские власти вправе сокращать инвестплатежи для проектов, имеющих «важное социальное, культурное и экономическое значение». Короткометражные фильмы студии собрали множество престижных международных наград. Так, анимационный фильм «Любовная история» (режиссер – Константин Бронзит) в этом году был номинирован на премию «Оскар». В результате за право реализации проекта инвестор перечислит в казну 1,56 млн рублей. На строительство отводится 26 месяцев.

По оценке компании «Альфа Консалт», затраты на возведение здания могут составить около 125 млн рублей. Как подсчитали эксперты, с учетом оборудования будущей студии инвестиции в проект могут составить порядка 6 млн USD.

Напомним, что студия анимационного кино «Мельница» была создана в 1999 году компаниями «Миди-Синема» и

СТВ. Ее первым проектом стал сериал «Приключения в Изумрудном городе», созданный по заказу «НТВ-Кино». В настоящее время компания арендует помещения в здании «Леннаучфильма» на Мельничной улице, 4.



сроки

## НЕ ГОВОРЯЩЕЕ НАЗВАНИЕ

Дмитрий Кирман

**Компания «Созидание» более 10 лет не может завершить реконструкцию общежития в Выборгском районе. Реализация проекта будет продлена в очередной раз – до июля 2010 года.**

Основные проблемы этого проекта связаны с решением имущественно-правовых вопросов. Причем его реализации помешали не жильцы попавшего под расселение общежития, как это обычно бывает, а городской травматологический пункт. Распоряжение городского правительства о предоставлении ООО «Созидание» двух общежитий для реконструкции под жилую и нежилую функцию – в Выборгском (проспект Энгельса, 37) и Калининском

(улица Академика Константина, 8, корп. 2) района вышло еще в апреле 1999 года. Работы по последнему объекту были завершены в марте 2002-го. По условиям инвестдоговора в реконструированном общежитии городу переданы квартиры общей площадью 2,7 тыс. кв. м.

На преобразование общежития по проспекту Энгельса инвестору отводилось 22 месяца – до февраля 2001 года. Спустя почти четыре года компания «Созидание» обратилась в Управление инвестиций с просьбой продлить сроки реконструкции объекта. Как писал «Строительный Еженедельник» ранее, задержки были связаны с тем, что в здании находился травматологический пункт поликлиники № 104 Выборгского района. Медики ждали,

когда они смогут переехать в новые помещения на улице Курчатова. Тем временем инвестор нес затраты на эксплуатацию здания. Взаимодействие компании «Созидание» с городскими структурами осложнилось еще и тем обстоятельством, что КУГИ обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с нее более 130 тыс. рублей задолженности по арендной плате. Начались длительные судебные тяжбы, завершившиеся то в пользу имущественного комитета, то в пользу инвестора. Но, не во благо реализации инвестиционного проекта, его сроки переносились четырежды. Последний раз – до марта этого года. Кроме того, в 2004–2007 годах компания «Созидание» активно судилась с ГУП ТЭК. По данным Комитета по строительству, на данный момент работы по реконструкции общежития на проспекте Энгельса прак-

тически завершены. Ведутся специальные внутренние и отделочные работы, обновляются инженерные сети. Чиновники решили продлить сроки реализации проекта до июля 2010-го. Но с применением штрафных санкций.

Справка

По данным Жилищного комитета, на начало этого года в Петербурге насчитывалось 539 общежитий, 206 из которых используются для проживания студентов и сотрудников учебных заведений. Еще 210 общежитий находятся в собственности города, 88 принадлежат федеральным предприятиям, воинским частям и учреждениям Минобороны, 35 – частным владельцам. С 1997 года в Петербурге было ликвидировано 809 общежитий, 765 из них стали жилыми домами, а 44 – реконструированы.

изыскательские работы



Московский концерн «Энерготехнологии» намерен построить мебельный торговый центр во Фрунзенском районе (улица Фучика, восточнее пересечения с Будапештской улицей). Инвестор получит под изыскательские работы территорию площадью 77 595 кв. м. В настоящее время земельный участок находится в аренде у фирмы «Слак», однако возможно досрочное расторжение договора в случае принятия решения о капитальной застройке участка. Сейчас часть территории занимает стоянка строительной техники, а также небольшой пруд.



Общественная организация «Спортивный клуб «Пухтолова гора» получит под изыскания территорию площадью 22 063 кв. м в Зеленогорске (Пухтолова гора, западнее дома 1, лит. Д). Компания планирует возвести здесь спортивный комплекс. По информации Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, этот проект реализуется в рамках расширения действующего спортклуба «Пухтолова гора». В настоящее время он занимает территорию в 1 га, на которой размещены горнолыжные трассы, ледовый каток, спортплощадки, кафе, административное здание и коттеджи для временного пребывания посетителей комплекса. Теперь планируется возвести лыжную трассу, теннисные корты, площадки для баскетбола и волейбола. В дальнейшем инвестор намерен построить здесь гостиничный комплекс, состоящий из шести коттеджей на 50 номеров.



В Красносельском районе должен появиться новый логистический комплекс. Компания «Глобал Инвест» обратилась к городским властям с просьбой предоставить под строительство этого объекта территорию площадью 62 336 кв. м на улице Маршала Казакова, северо-западнее пересечения с Брестским бульваром.



Компания «Модуль» собирается возвести административно-деловой комплекс во Фрунзенском районе. Инвестор получит под проведение изысканий земельный участок площадью 1750 кв. м на Воронежской улице, юго-западнее пересечения с набережной Обводного канала. По информации садово-паркового хозяйства «Фрунзенское», на текущий момент здесь расположена часть благоустроенного сквера, находящегося на его балансе. Однако на заседании правительства в сентябре этого года данный участок был исключен из перечня зеленых насаждений общего пользования. Соответствующие поправки в закон № 430-85 от 08.10.2007 сейчас рассматриваются во втором чтении в Законодательном собрании Петербурга.

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

**сфера** 967 06 31  
www.isk-sfera.com

**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 инжиниринговая 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)

**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

ОПЫТ

# Под центром Петербурга

ПРОЕКТ «СТОКМАНН НЕВСКИЙ ЦЕНТР» ЭКСПЕРТЫ СЕГОДНЯ ПРИЗНАЮТ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ УСПЕШНЫХ В ПЛАНЕ ПОДЗЕМНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.

БЕСЕДОВАЛА МАРИНА ГОЛОКОВА

**Проблемы в освоении подземного пространства у генерального подрядчика ООО «Китайстрой» были. Однако, несмотря на это, китайской компании, впервые пришедшей на строительный рынок Петербурга, удалось построить подземные этажи в историческом центре города без изменения сроков реализации проекта.**

О трудностях работы с петербургскими грунтами «Строительному Еженедельнику» рассказал главный инженер ООО «Китайстрой» Ван Цзяньфэн.

– Господин Цзяньфэн, подземное строительство, предусмотренное в проекте «Стокманн Невский центр», изначально казалось экспертам сомнительным: слишком много неблагоприятных условий. Между тем вам все-таки удалось развеять сомнения петербургских скептиков. Что помогло вам справиться с трудностями?

– Конечно, строительство четырех подземных этажей с заглублением на 15 метров изначально представляло серьезную задачу. Во-первых, слабый петербургский грунт затрудняет работу. Во-вторых, мы строим в самом центре Санкт-Петербурга, рядом с историческими зданиями, станцией метро «Площадь Восстания». С одной стороны, мы хотим обеспечить нашу работу. С другой – сохранить

нормальную жизнь наших соседей. Мы постоянно ведем мониторинг состояния фундаментов соседних зданий. В частности, территория нашего объекта примыкает к зданию на Невском проспекте, 112 (дом Яковлевых, вследствие аварийности снят с охраны. – прим. ред.). В процессе выемки грунта на строительной площадке у этого здания были обнаружены незначительные осадки. Наши специалисты укрепляли фундамент соседнего объекта с помощью цементного раствора.

– Какие проблемы возникали при выемке грунта?

– Серьезных проблем у нас не возникало. Технологии выемки грунта мы обсуждали со специалистами петербургских компаний «Геоизол», «Петер-Гиб». Были проблемы с использованием техники. Например, обычный экскаватор использовать для выемки грунта практически нереально: он с трудом спускается в подземную часть. Нас очень удивило то, что в Санкт-Петербурге никто не пользуется конвейером как средством выемки грунта. В результате мы приобрели на местном рынке и конвейер, и мини-оборудование. Эта техника позволила нам справиться с грунтом.

– Как ведется наблюдение за состоянием грунта?

– Для этого мы установили специальные приборы, которые использовали при строительстве в Китае. Благодаря этим приборам мы следим за подвиж-

ками грунтовых вод и можем получить первые сигналы деформации фундамента соседних объектов.



**Ван Цзяньфэн: «Наиболее сложные этапы работы мы победили»**



– Какие технологии вы использовали в процессе подземного строительства?

– Строительство велось методом «вверх-вниз» (top-down). Сначала устраивалось ограждение котлована и вбивались все сваи, большинство которых состояло из двух частей: железобетонной и стального сердечника. Стальные сердечники играли роль колонн на этапе разработки котлована. Затем бетонировалось перекрытие на уровне поверхности земли, и грунт начали копать под ним. Завершив бетонирование плиты перекрытия и части вертикальных конструкций первого подземного этажа, мы получили возможность возводить надземные конструкции. Далее этапы разработки грунта и устройства перекрытий повторялись с разницей в том, что стены на нижних этажах при строительстве «сверху вниз» не бетонировались.

– Приходилось ли вам сталкиваться с подобными трудностями в Китае?

– Там тоже есть свои проблемы. В Шанхае, например, на качество грунта влияет то, что рядом река Янцзы. Шанхайский грунт тоже не самый удобный для подземного строительства. Поэтому технологии, которые применяем здесь, мы неоднократно использовали при строительстве зданий в Китае.

– У вас есть уверенность в том, что вы завершите работу к 2010 году, как это было установлено изначально?

– Мы рады сообщить вам, что уже залили бетоном последний участок – то есть подземная часть (самая трудная) практически построена. В этом году нам пришлось осваивать самые глубокие участки. Наиболее сложные этапы работы мы победили. Конечно, мы стараемся завершить строительство здания «Стокманн Невский центр» к 2010 году.

## ГЕОИЗОЛ



- Стабилизация грунтов, устройство противодиффузионных завес в скальных или несвязных грунтах, устройство грунтовых анкеров, укрепление откосов грунтовыми нагелями
- Инъекционное укрепление грунтов, фундаментов, кирпичных кладок
- Производство бетонных работ высокого качества
- Гидроизоляция и ремонт строительных конструкций
- Выполнение проектных работ
- Устройство деформационных швов в строительных конструкциях; восстановление водонепроницаемости конструкций по рабочим и деформационным швам
- Строительство подземных сооружений
- Устройство буронабивных свай
- Экспертное обследование и инструментальная диагностика конструкций
- Погружение шпунта, земляные работы

197198, Санкт-Петербург,  
Большой пр. П.С., 25/2, лит. Е  
тел. (812) 337-53-13, факс (812) 337-53-10  
[www.geoizol.ru](http://www.geoizol.ru)

### справка

#### КРАТКАЯ ИСТОРИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МФК «СТОКМАНН НЕВСКИЙ ЦЕНТР»

##### 2005–2006

Разработка проектной документации. Архитектурная часть проекта выполнена финской компанией «Пеуру Архитектс» при поддержке архитектурного бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры», конструктивный раздел и инженерные системы – финской компанией «ФиКоТе Консалтинг» и российским проектным бюро ООО «Петер-ГИБ». Проект воссоздания фасадов – ООО «Спец-ПроектРеставрация».

##### 2006–2007

Демонтаж существующих аварийных зданий. Перед началом демонтажных работ был выполнен комплекс работ по архитектурным обмерам и фотофиксации фасадов подлежащих сносу зданий, также взяты образцы лепных элементов архитектурного

декора фасадов для их последующего восстановления. Были проведены работы по техническому и визуальному обследованию конструкций примыкающих к строительной площадке зданий.

##### 2007

Укрепление примыкающих к строительной площадке зданий. Были проведены скрепленные фундаментов цементным раствором, пересадка зданий на сваи типа «Титан», усиление надземной части здания, устройство железобетонной обоймы по периметру зданий. Проведение опытных работ, включающих отработку технологии по безопасному погружению шпунта в непосредственной близости от прилегающих к строительной площадке зданий; устройство опыт-

ного участка распорной диафрагмы и определение ее фактической прочности, определение несущей способности свай «Титан».

##### 2008

Получено положительное заключение Главгосэкспертизы России (февраль). Получено разрешение на строительство (март). Устроена защитная стенка из буросекущихся свай между осью шпунта и соседними зданиями, погружен шпунт (весна-лето). Выполнены работы по устройству свайного поля, устроена распорная диафрагма методом «джет-траутинг» (осень).

##### 2009

Освоение подземного пространства, устройство подземных конструкций здания. Начаты работы по устройству надземных конструкций (весна-лето). Строительство подземных конструкций завершено в ноябре 2009 года. Завершение строительства объекта планируется к апрелю 2010 года.



→ 2006–2007



→ 2009

ТЕХНОЛОГИИ

# Конструкторы подземных этажей

Специалисты компании «Китайстрой», генерального подрядчика по строительству торгово-офисного комплекса «Стокманн Невский центр», признают, что большая заслуга в освоении подземного пространства принадлежит петербургским проектным организациям, в частности ООО «ПЕТЕР-ГИБ» и ООО «ТЕКТОН».

БЕСЕДОВАЛА МАРИНА ГОЛОКОВА

**Суть технологий подземного строительства раскрыл генеральный директор компании «Тектон» Юрий Бондарев.**

– Юрий Владимирович, вы не в первый раз сотрудничаете с ООО «Петер-ГИБ». Насколько сложным вам показался опыт совместной работы при реализации данного проекта?

– Действительно, принять участие в работе над проектом подземной части торгово-офисного комплекса «Стокманн Невский центр» мне и моим коллегам удалось благодаря приглашению доктора технических наук, профессора Сергея Сотникова, возглавляющего ООО «Петер-ГИБ». Главная сложность в том, что пришлось работать в условиях плотной застройки в центре города. Мы разработали четырехэтажный подземный объем с глубиной котлована 15 метров, примыкающий вплотную к домам старой постройки. При этом отрицательное воздействие на существующие здания сведено к минимуму. Чтобы в этом убедиться, можно пройти по двору дома 112 по Невскому проспекту, который непосредственно примыкает к строительной площадке. Скандально известный дом 4 по улице Восстания нельзя считать показательным, поскольку его хозяин отказался



**Юрий Бондарев: «У нас не все реализовалось так, как было задумано»**



от мероприятий по усилению фундамента, несмотря на плохое состояние конструкций.

– Какие технологии вы применяли для ограждения подземной части?

– Для ограждения подземной части по трем сторонам участка использован стальной шпунт двутаврового профиля длиной 24 метра и высотой почти 800 миллиметров. Для безопасного погружения шпунта применялся мощный высокочастотный вибропогружатель, специально приобретенный фирмой «Старый город».

Дополнительно вибрации снижались с помощью стенки из буровых свай, устроенной между фундаментами старых домов и местом погружения шпунта. По стороне, примыкающей к дому 4 по улице Восстания, вместо шпунта специалисты фирмы «Геоизол» выполнили

конструкцию «стена в грунте» глубиной 24 метра и толщиной 1 метр. Строительство велось методом «сверху вниз» (top-down). Применение этого метода обусловило использование схемы «одна колонна – одна опора». Из-за большого шага колонн (8,1 на 16 метров) нагрузки на опоры достигают 3000 тонн и более. Поэтому значительная часть опор выполнена из одиночных секций «стены в грунте» размерами 3,3х1 и 3,3х1,2 метра.

– Возникали ли в процессе расчетов трудности, связанные с условиями государственной экспертизы?

– Задачи, с которыми пришлось бороться специалистам ООО «Тектон», можно условно разделить на две группы: расчетные и конструктивные. На первом этапе работы Сергею Сотникову удалось убедить финских заказчиков отказаться от некоторых особенно рискованных решений, вызывавших обоснованные опасения специалистов госэкспертизы. Потребовалось заново выполнить расчет шпунтового ограждения котлована с многоярусным раскреплением перекрытиями, причем, по требованию экспертизы, в более сложной постановке, чем он был представлен ранее. С помощью программы Plaxis были просчитаны десятки вариантов конструктивных и технологических решений по ограждению котлована.



– Как решались конструктивные задачи устройства подземной части?

– В качестве колонн подземной части на этапе разработки котлована и возведения трех надземных этажей использованы сварные профили коробчатого сечения, заполненные бетоном. Для взаимодействия с бетоном опор и перекрытиями служит система «воротников», часть из которых приваривалась на строительной площадке. Возможность одновременного строительства «вверх» и «вниз» обеспечила также специальная конструкция перекрытия и временные стальные стойки, заделанные в сваи.

Последней стадией возведения подземной части явилось расширение первого и даже части второго подземного этажа за грань ограждающего шпунта в зоне примыкания к дому 112 по Невскому проспекту. От этого крайне сложного и рискованного решения отговорить заказчика не удалось. На отдельных участках шпунт срезается и наружная железобетонная стена, а также система консолей под надземную стену выполняются изнутри. О трудоемкости проектной задачи можно судить по такому факту: на разработку участка длиной около 8-10 метров уходило не менее недели.

Сложность стоявших перед нами задач, видимо, послужила причиной того, что генподрядная организация из Китая еще на начальной стадии выдачи чертежей пригласила одну из крупнейших в мире проектную фирму ARUP для анализа результатов расчета и конструктивных решений. Надо признать, что английские коллеги очень четко и быстро выявили практически все трудности, над которыми приходилось ломать голову. У нас не все реализовалось так, как было задумано. Уже сейчас ясно, какие решения можно усовершенствовать. Но надеюсь, что в целом опыт такого строительства будет признан удавшимся.

## архитектура

### ВОЗРОЖДЕНИЕ ФАСАДОВ

**Строительство крупного торгово-офисного комплекса финского концерна Stokmann вошло в число проектов, связанных с демонтажом исторических зданий в центре Санкт-Петербурга.**

С самого начала реализации проект вызвал серьезный общественный резонанс. Сегодня авторы архитектурной концепции уверяют, что воссозданные здания не нарушат исторического облика города. На месте строительства «Стокманн Невский центр»

до 2006 года находились исторические здания. На Невском проспекте, 114 располагался трехэтажный доходный дом Семьянова, построенный в стиле классицизма в начале XIX века по проекту архитекторов П. Пыльнева и К. Андерсона. На Невском проспекте, 116 – пятиэтажный дом Д.А. Дурдина, построенный в начале XIX века по проекту архитекторов А. Гемиллиана, П. Гилева и В. Моргана. Здания состояли в списке выявленных объектов культурного наследия.



Однако в 2004 году Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) снял памятники с охраны вследствие их аварийного состояния. В 2006 году здания были снесены для строительства современного торгового центра. Проект «Стокманн Невский центр» предусматривает точное воссоздание исторических фасадов утраченных объектов. Один из авторов архитектурной концепции современного комплекса Юрий Земцов утверждает, что специально для воссоздания фасадов перед демонтажом зданий были сняты характерные архитектурные эле-

менты, сделаны фотофиксации и собран архивный материал. Высота нового здания не выходит за допустимые рамки – 35 м. В процессе воссоздания фасадов, выходящих на Невский проспект, по идее архитекторов, этажность не изменится. Комплекс «Стокманн Невский центр» будет состоять из трехэтажного и пятиэтажного зданий – ближе к Невскому проспекту. Однако часть зданий, расположенная вдали от Невского проспекта и скрытая в квартальной застройке, будет повышена. По словам Юрия Земцова, на верхних этажах будут располагаться технические и офисные помещения.

Примером воссоздания фасадов при реализации финского проекта могут служить воссозданные фасады домов 55 и 59 на Невском проспекте. История реконструкции зданий гостиницы «Невский Палас» схожа с историей центра Stokmann.

Справка



Проект строительства торгово-офисного комплекса со встроенным подземным паркингом «Стокманн Невский центр» на углу Невского проспекта и улицы Восстания реализует финский концерн Stokmann. Инвестор: ООО «Стокманн СПб Центр».

Управляющая компания: ООО «Пеуру» (дочерняя компания финского концерна). Проект предусматривает строительство четырех подземных этажей, на трех из которых будет располагаться паркинг на 550 автомобилей. Верхний подземный уровень предусмотрен для размещения супермаркета. На шести надземных этажах будут расположены торговые и офисные помещения. Объем инвестиций – 180 млн EUR. Со строительством центра инвестор связывает создание более 1 тыс. рабочих мест. Сроки реализации проекта: 2005–2010 годы.



## аренда

### ДОРОГИЕ ПЛОЩАДИ

Марина Голокова

**По прогнозам аналитиков, «Стокманн Невский центр» будет высоко востребован среди арендаторов. Первые потенциальные арендаторы уже проявили интерес к новому торгово-офисному комплексу в центре Санкт-Петербурга.**

Общая площадь комплекса составляет 97 тыс. кв. м. Из них 18 тыс. кв. м займет универсам и гастроном «Стокманн». Подземный паркинг – 21 тыс. кв. м. Арендные площади со-

ставляют 24,5 тыс. кв. м. В них входят рестораны и фудкорт, торговые зоны, спортивно-оздоровительный комплекс. Для офисов выделено 5,8 тыс. кв. м. Консультантом по марке тингу и агентом по сдаче в аренду помещений комплекса финского концерна Stokmann выбрана компания Colliers International. По прогнозам генерального директора Colliers International Николая Казанского, здесь не только не будет проблем со сдачей в аренду офисных помещений, но и возникнет конкуренция. Аналитики счита-



ют, что в первую очередь в офисах зданий «Стокманн Невский центр» будут заинтересованы те компании, чья деятельность связана как с Петербургом, так и с Москвой. Именно для них важно соседство с Московским вокзалом. Аналитики Colliers International еще ранее сообщили в СМИ, что ставка аренды заявлена на уровне 400 EUR за квадратный метр в год. «Это соответствует сегодняшним графикам для объектов высокого класса в зоне prime location», – говорит Николай Казанский. Офисами в «Стокманн Невский центр» уже заинтересовалась одна крупная международная компания.



обзор

# В отрыве от инфраструктуры

Участники рынка говорят, что наименее подверженным кризису остается сегмент элитного жилья. Цены упали и здесь, однако по сравнению с рынком типового жилья падение шло значительно медленнее.



Фото: Николай Малышев

Олег Привалов

**Одной из причин такой стабильности участники рынка называют дефицит жилья, которое можно отнести к классу премиум. Мест, в которых можно построить по-настоящему элитные объекты, в городе не так и много. Впрочем, потенциал для «раскрутки» подобных мест есть, и говорить о том, что в ближайшее время строить жилье класса люкс будет уже негде, все же преждевременно.**

Сейчас в Санкт-Петербурге выделяют следующие зоны элитного жилья: Центральный район («золотой треугольник» – территория, ограниченная Невой, Фонтанкой и Невским проспектом; территория в районе станции метро «Чернышевская»); Петроградский район (Крестовский остров, Каменный остров, Петровская набережная, Каменноостровский проспект), Васильевский остров, Адмиралтейский район (Адмиралтейская и Английская набережные, район площади Декабристов, Александровского сада, Исаакиевского собора и т. п.). Для того чтобы локация могла считаться элитной, помимо «исторического» местоположения, хорошей транспортной доступности, экологии и т. п. нужна однородная социальная составляющая. «На наш взгляд, формирование новых зон элитного жилья в настоящий момент невозможно – вероятнее расширение и укрепление позиций некоторых уже существующих зон. «Раскрутить» место можно, если оно изначально обладает перечисленными выше характеристиками, – тогда имиджевой рекламой и PR-мероприятиями можно заложить в сознание жителей представление о месте как об элитном.

В противном случае предельно нужно создать необходимую инфраструктуру места, что технически трудновыполнимо и очень затратно», – рассуждает Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». Мария Разумовская, эксперт департамента аренды и продаж холдинга VMB Trust, согласна с коллегой: ««Раскрутить» место с нуля, сделав его элитным, невероятно сложно, если это, конечно, не Петроградская сторона, Центральный район или Васильевский остров. Другие районы Санкт-Петербурга, скажем так, «на любителя». Кто-то предпочитает Приморский район, кто-то – Купчино, кто-то хочет иметь шикарную квартиру на Ржевке. Можно построить элитный дом, даже элитный квартал в любом из районов новостроек, но их «элитность» вряд ли станет общепризнанной. На мой взгляд, наиболее подходящее для «раскрутки» место – это набережные. Вид на воду ценен по определению».

**Чем меньше, тем лучше**  
Илья Логинов, директор департамента консалтинга и аналитики ООО «МИР недвижимости», отмечает: «Понятие «элитное жилье» неоднородное. Есть безусловная элита – класс АА. Таких проектов единицы, их не может быть много. Основная ценность для покупателей элиты класса АА – уникальность, неповторимость. Если количество таких проектов превышает 1 процент от всего рынка, то эти проекты перестают быть элитными и переходят в разряд проектов класса А. Другими важными требованиями остаются престижный район, благоприятное социальное окружение, благоприятная экология, близость парков и водоемов, видовые характеристики».

Территорий для строительства элитного жилья достаточно как в уже устоявшихся элитных зонах, так и за их пределами. Исключение, пожалуй, может составить только «золотой треугольник», в котором нет возможности возвести новый жилой дом, не снес существующий. В других частях центра участков предостаточно. Петроградка, Васильевский остров, Крестовский остров, центр и Адмиралтейский район имеют территории, на которых сегодня расположены трамвайные парки, промышленные предприятия, спортивные и военные объекты, которые по генплану уже имеют статус жилых территорий или общественно-деловых территорий с включением жилья. В обозримом будущем на них появятся элитные проекты. «Помимо устоявшихся элитных зон есть территории, которым еще предстоит завоевывать статус элитных. К таким проектам можно отнести застройку Петровского острова. Сегодня это промзона с исключительно подходящим под элитную застройку местоположением. Есть все шансы сделать его вторым Крестовским. От того, какой будет концепция застройки, будет зависеть, станет ли этот район элитным и какой будет цена на объекты недвижимости в этом районе. В продвижении придется вложить немало средств. Такой опыт уже есть у компаний, которые развивают непрестижные территории на Петроградке, в районе набережной Адмирала Лазарева. Похожий опыт предстоит группе ЛСР со строительством жилья на проспекте Медиков. Тем ни менее, пока первые дома на этих участках не будут введены в эксплуатацию, пока территории не благоустроят, цены на квартиры здесь останутся

существенно ниже среднерыночных», – говорит Илья Логинов. Вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Павел Созинов считает, что в Петербурге есть зоны, незаслуженно пребывающие в депрессивном состоянии. «Например, район Театральной площади, да и в целом Адмиралтейский район. Цена на жилую недвижимость, ввиду ветхости жилого фонда, обилия внутренних дворов-колодцев, здесь не выше цен на недвижимость в новых районах. Есть нетронутые новым строительством места на Петроградской стороне, дома с видом на каналы в старом городе. Значительные земельные участки в центре старого города до сих пор используются под псевдопромышленные объекты, всевозможные СТО, небольшие производственные мастерские и склады. Так, участок между Тележной и Миргородской улицами, примыкающий к Александрово-Невской лавре в районе Боткинской больницы можно рассматривать в перспективе выходящим на Обводный канал. Пока же в старом городе до сих пор ведется точечная застройка, обычно нелепо вписывающаяся в окружающую фоновую застройку, несколько проектов квартальной застройки – скорее исключение из правил», – рассуждает Павел Созинов.

**Новые возможности**  
Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов согласен с тем, что появление новых зон элитного жилья в Петербурге возможно. «Возможностей немало. Во-первых, за счет вывода на рынок административных объектов. Например, объектов Министерства обороны. Во-вторых, новые зоны могут открыться после сноса ветхих объектов в центре. В-третьих, никто не отрицает вариант с намывными территориями, в-четвертых, вывод из центра города производственных и промышленных предприятий (например, на месте бывшего химзавода сейчас прекрасная элитная «Набережная Европы» с видом на стрелку Васильевского острова и Зимний дворец», – отмечает Леонид Сандалов. Впрочем, насчет элитных перспектив намывных территорий у участников рынка однозначного ответа нет. «Дорогостоящий намыв экономически можно будет оправдать скорее возведением массового (мно-

гоэтажного комфортного), а не элитного малоэтажного жилья», – полагает Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости группы компаний «Аверс». Участники рынка полагают, что «раскрутить» место можно, если оно изначально представляет интерес. Вкладывать деньги в «раскрутку» под элиту какого-нибудь заброшенного невидового участка бессмысленно. А вот «раскрутка» места, например, видового, рядом с центром города, но с неравномерной окружающей застройкой, неровным социальным слоем может быть выгодна. «Например, подобным образом успешно «раскручен» хороший, но не самый престижный участок Центрального района, где сейчас «Парадный квартал». Хорошо «раскрутили» необжитое на тот момент и захламленное, но близкое к центру, с видом на стрелку Васильевского острова место на Петровском проспекте (там компания «Атлантик» возводила объект). Сейчас там элитные дома минимум по 200 тысяч рублей за квадратный метр», – вспоминает господин Сандалов.

**Жесткие требования**  
Светлана Шалаева говорит, что требования к элитной зоне предъявляются следующие: деловой, культурный (так называемый «театральный»), коммерческий центры города со всей инфраструктурой (легкость» определяет для конкретного субрынка – 15-30 минут на автомобиле, но не более); место должно быть экологически чистым, в том числе там должно отсутствовать звуковое загрязнение (этот фактор перемещается в иерархии все выше); место должно обладать возможностью «естественной» (парк, зеленая зона, водный объект) изоляции от окружения и контроля безопасности на территории. Кроме того, зона должна быть относительно небольшой, чтобы не предполагать масштабного строительства. «Исходя из этого, настоящие элитные зоны у нас только на островах Петроградского района (Крестовский, Каменный). Расширение (да и то с большими оговорками) возможно вдоль набережных, исторически занятых промышленными объектами (Ново-Адмиралтейский остров, юг Васильевского острова – территория Балтийского завода в части, примыкающей к Неве, Петровский остров). Петровский остров выглядит более вероятно, но только если все заводы выведут, в том числе с противоположной (Василеостровской) набережной Малой Невы, иначе не подойдет вид из окон. Относительно остального есть сомнения – так как неясно, сколько средств и времени придется потратить на борьбу с загрязнением почв после вывода промышленности, воздействие

вавшей на нее буквально веками. Неясно, удастся ли разместить здесь жилье вообще, решаемая ли это задача», – рассуждает Светлана Шалаева. Единственной зоной, которая сейчас является элитной в Петербурге, можно назвать Каменный остров. Остальные элитные объекты расположены в зонах с не столь однородной социальной средой и могут быть названы элитными только за счет близости к памятникам истории и культуры. Ирина Солонова, директор департамента консалтинга GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, категорична: «Теоретически при осуществлении больших вложений в перевод ряда промышленных предприятий и комплексное благоустройство территории центра (в том числе после выравнивания социального статуса жителей центра вследствие вытеснения коммунальных квартир из состава жилого фонда) возможно создание новых элитных зон в Адмиралтейском районе (в части Новой Коломны) и в Центральном районе. К перспективным зонам в центре я бы еще отнесла Петровский остров». По мнению участников рынка, кроме центра города образование элитных зон возможно на границах города. Курортный район уже сейчас по составу проживающих можно отнести к зоне высококлассного жилья. Там нет памятников архитектуры, но там есть столь ценная для потребителей дорогого жилья однородность состава проживающих, требуемые видовые характеристики, а также возможность обеспечения обособленности проживания. Специалисты компании Ster также полагают, что потенциал развития есть у территорий вдоль набережных Петербурга: набережной Большой Невки напротив ЦПКиО, части Ушаковской набережной, Петровского острова, части Васильевского острова, прилегающей к Уральской улице вдоль набережной Малой Невы. «Перспективен и район Малой Охты: при условии вывода располагающихся в этих зонах промышленных предприятий повысится привлекательность участков вдоль Свердловской и Арсенальной набережных. На юге потенциал есть у территорий вдоль Московского проспекта, но опять же при условии вывода с них заводов и фабрик», – говорят в Ster. Однако все участники рынка отмечают, что одной рекламной поддержкой, PR-мероприятиями и расчисткой территорий элитную зону не сформируют. Помимо жилья там должна присутствовать «элитная» инфраструктура – в виде магазинов определенных брендов, ресторанов и т. п. Убедить премиальные бренды прийти на «необжитые» места, возможно, будет самой сложной задачей при формировании новой зоны «люкс».

# официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 48 (388) | 23 | 11 | 2009 |

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### о результатах публичных слушаний

20 ноября 2009 г.

Василеостровский район, МО «Гавань»

Слушания состоялись 9 ноября 2009 г.

Место проведения: Санкт-Петербург, Василеостровский район, Большой пр., 55, помещение № 26 администрации Василеостровского района.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большим пр. В. О., Детской ул., Среднегаванским пр., 28-й линией В. О., проездом от 28-й линии В. О. до пл. Собчака, пл. Собчака, 27-й линией В. О., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга.

**Организатор подготовки документации:** ООО «Контраст». Организация – разработчик документации: ООО «Ленд-СтройПроект».

Организация ответов на запросы граждан и объединений: После проведения публичных слушаний, состоявшихся 09.11.2009, по документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большим пр. В. О., Детской ул., Среднегаванским пр., 28-й линией В. О., проездом от 28-й линии В. О. до пл. Собчака, пл. Собчака, 27-й линией В. О., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга жители и заинтересованная общественность имели возможность письменно направить свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол слушаний и в заключение по результатам обсуждения документации в сроки, прописанные законом.

Письменных обращений от заинтересованной общественности по представленной на публичные слушания документации в адрес администрации Василеостровского района не поступало.

В период публичных слушаний по документации с 05.10.2009 по 09.11.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Информационное сообщение о работе экспозиции и проведении публичных слушаний по документации опубликовано в газете «Строительный Еженедельник» № 39(379) от 05.10.2009.

1.2. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний по документации размещено на сайте администрации Василеостровского района [www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru).

1.3. Произведена адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации согласно п. 3 ст. 5 Закона Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

2. Организация экспозиции документации: Экспозиция документации по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Большим пр. В. О., Детской ул., Среднегаванским пр., 28-й линией В. О., проездом от 28-й линии В. О. до пл. Собчака, пл. Собчака, 27-й линией В. О., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга была организована с 26.10.2009 по 09.11.2009 по адресу: В. О., Большой пр., 55, 1-й этаж администрации Василеостровского района (помещение для экспозиции).

3. Обсуждение документации состоялось 09.11.2009 в помещении администрации района по адресу: В. О., Большой пр., 55, каб. № 26.

В ходе обсуждений поступили следующие замечания и предложения участников обсуждения:

1. Администрация Василеостровского района: Подводя итоги слушаний, отмечаем, что при обсуждении представленной на рассмотрение документации по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Большим пр. В. О., Детской ул., Среднегаванским пр., 28-й линией В. О., проездом от 28-й линии В. О. до пл. Собчака, пл. Собчака, 27-й линией В. О., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга замечаний от заинтересованной общественности ни в устной форме, ни в письменных обращениях в адрес администрации района не поступило. Поступили следующие предложения:

1) Одобрить и поддержать представленную документацию: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Большим пр. В. О., Детской ул., Среднегаванским пр., 28-й линией В. О., проездом от 28-й линии В. О. до пл. Собчака, пл. Собчака, 27-й линией В. О., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга.

2) Предложить к реализации проектные предложения: – по реконструкции здания под учебно-методический медицинский центр с помещениями администрации с целью проведения конференций и семинаров по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр., 85, лит. Р;

– по строительству медико-реабилитационного центра на месте сносимого существующего 3-этажного лечебного корпуса, Г-образного в плане, по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр., 85, лит. А.

Отклоненных замечаний и предложений нет. Выводы по результатам публичных слушаний: На публичные слушания был представлен один вариант документации.

Предложенный вариант проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Большим пр. В. О., Детской ул., Среднегаванским пр., 28-й линией В. О., проездом от 28-й линии В. О. до пл. Собчака, пл. Собчака, 27-й линией В. О., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга доведен до сведения общественности.

Считать публичные слушания по документации 09.11.2009 состоявшимися.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1223 от 03.11.2009

**О признании утратившими силу постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 № 1770, от 26.02.2008 № 205**

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Признать утратившими силу: постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 № 1770 «О проектировании и строительстве

многоквартирного дома со встроенными помещениями отделения почтовой связи по адресу: Приморский район, Озеро Долгое, квартал 27А, на пятне корп. 49, 50, 51, 52 (западнее дома 40, корп. 1, лит. А, по Комендантскому пр.); постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2008 № 205 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 № 1770», за исключением пункта 4.

2. Комитету по управлению городским имуществом в установленном порядке расторгнуть договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 20.06.2005 № 00/ЗК-03287(17).

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1267 от 11.11.2009

**О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Левашово, Горское шоссе, участок 1 (напротив дома 18, корп. 5, лит. Б, Новоселки)**

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

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Орион» на земельном участке площадью 137 149 кв. м, кадастровый номер 78:36:13415:11, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Левашово, Горское шоссе, участок 1 (напротив дома 18, корп. 5, лит. Б, Новоселки), в целях определения возможности проектирования и строительства производственно-логистического комплекса.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

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

2.2. В случае уклонения ООО «Орион» 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. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.08.2008 № 1045 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Левашово, Горское шоссе, участок 1 (напротив дома 18, корп. 5, лит. Б, Новоселки), территории Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», кварталы 59 и 60 Песочинского лесничества».

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1284 от 11.11.2009

**О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства промышленных предприятий IV-V классов вредности по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (восточнее дома 1, лит. С, по Домостроительной ул.)**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:36:5573:16, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (восточнее дома 1, лит. С, по Домостроительной ул.), на срок проектирования и строительства промышленных предприятий IV-V классов вредности в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (восточнее дома 1, лит. С, по Домостроительной ул.) (далее – земельный участок), составляет 4000 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 800 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 200 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»);

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга»;

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от размера арендной платы за земельный участок, определенной по итогам проведения торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства промышленных предприятий IV-V классов вредности в соответствии с приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства промышленных предприятий IV-V классов вредности.

7. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство промышленных предприятий IV-V классов вредности.

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

9. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2009 № 1284

### ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве промышленных предприятий IV-V классов вредности по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (восточнее дома 1, лит. С, по Домостроительной ул.)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:36:5573:16, расположенный по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (восточнее дома 1, лит. С, по Домостроительной ул.) (далее – арендная плата) на срок проектирования и строительства промышленных предприятий IV-V классов вредности по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (восточнее дома 1, лит. С, по Домостроительной ул.) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки:

окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов; начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов; окончание строительства объекта – в течение 35 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1285 от 11.11.2009

**Об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Колпинский район, пос. Усть-Ижора, Петрозаводское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 44, корп. 4, лит. А, по Социалистической ул.), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.02.2006 № 167 «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Колпинский район, пос. Усть-Ижора, Петрозаводское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 44, корп. 4, лит. А, по Социалистической ул.), площадью 65 900 кв. м, кадастровый номер 78:37:037:9, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – торги) в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Предмет торгов – право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Колпинский район, пос. Усть-Ижора, Петрозаводское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 44, корп. 4, лит. А, по Социалистической ул.) (далее – земельный участок), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства путем подготовки документации по планировке территории, выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

2.3. Начальная цена предмета торгов устанавливается в размере 4000 тыс. руб.

2.4. Форма подачи предложений о цене права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства – открытая.

2.5. Размер задатка составляет 800 тыс. руб.

2.6. Шаг аукциона 200 тыс. руб.

2.7. Цена выкупа отдельных сформированных земельных участков, расположенных в границах земельного участка, устанавливается в размере 38 руб./кв.м.

2.8. Размер арендной платы за земельный участок составляет: на срок подготовки документации по планировке территории и выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры – 17,995 руб. за кв. м земельного участка в год;

на срок жилищного и иного строительства – 1,205 руб. за кв. м земельного участка в год.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»);

3.2. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере двух процентов от стоимости права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3.3. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга»;

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

4.2. В течение трех дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду на инвестиционных условиях земельный участок для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В месячный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре:

6.2.1. Обязанность Инвестора в месячный срок с момента подписания Договора выплатить стоимость права на заключение Договора путем перечисления денежных средств с учетом задатка, внесенного в соответствии с пунктом 2.5 постановления.

6.2.2. Право Инвестора приобрести в собственность или в аренду сроком на 49 лет земельные участки, прошедшие государственной кадастровый учет, расположенные в границах одного элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделенных в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом планировки.

6.2.3. Ответственность Инвестора за нарушение сроков подготовки проекта планировки территории и проекта межевания, обустройства территории и строительства объектов инженерной инфраструктуры, в том числе возможность досрочного расторжения Договора.

7. Комитету по градостроительству и архитектуре в установленном порядке принимать решения о подготовке документации по планировке территории в отношении земельного участка.

8. Комитету по строительству обеспечить в установленном порядке передачу Комитету по управлению городским имуществом комплекта документов, необходимых для оформления права государственной собственности в отношении объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга Инвестором, с привлечением организаций, подведомственных Комитету по строительству и Комитету по энергетике и инженерному обеспечению.

9. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Государственной административно-технической инспекции в установленном порядке выдать по предметам ведения Инвестора разрешительную документацию на выполнение работ по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры, жилищному и иному строительству.

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

11. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2009 № 1285

### УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Колпинский район, пос. Усть-Ижора, Петрозаводское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 44, корп. 4, лит. А, по Социалистической ул.), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Колпинский район, пос. Усть-Ижора, Петрозаводское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 44, корп. 4, лит. А, по Социалистической ул.), площадью 65 900 кв. м, кадастровый номер 78:37:037:9 (далее – земельный участок), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – торги) на следующих условиях:

1. Предоставление победителем торгов (далее – Инвестор) в месячный срок с момента заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства Санкт-Петербургу банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение Инвестором обязательств по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры земельного участка на сумму, составляющую 5 140 200 руб.

2. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – в течение 18 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Максимальный срок окончания строительства объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах одного элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделенных в соответствии с утвержденным проектом планировки – не позднее 36 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

4. Осуществление Инвестором в установленном порядке безвозмездной передачи в государственную собственность Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры – не позднее 39 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

5. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства – не позднее 72 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1302 от 18.11.2009

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

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

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

«2.3. Предусмотреть в Договоре обязанность Инвестора в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2004 № 2020 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при определении инвестиционных условий о приобретении в собственность Санкт-Петербурга объектов, нежилого фонда, необходимых для размещения объектов социального назначения, на территории Санкт-Петербурга», продать в собственность Санкт-Петербурга объект незавершенного строительства – дошкольное образовательное учреждение на 150 мест, кадастровый номер 78:13:7428:2:7, общая площадь застройки – 1463,6 кв. м, расположенный по адресу: М. Каштановая аллея, 11, лит. А; объект незавершенного строительства – общеобразовательная школа на 475 учащихся, кадастровый номер 78:13:7428:2:8, общая площадь застройки – 3101,5 кв. м, расположенный по адресу: Пловдивская ул., 14, лит. А, по цене в размере сметной стоимости строительства за вычетом сметной прибыли (плановых накоплений), но не выше себестоимости строительства».

2. Признать утратившим силу пункт 4.1 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 13.10.2009 № 1149 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598, от 11.11.2008 № 1425».

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 347-пр от 18.11.2009

**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 14.02.2009 № 402 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Выборгским шоссе)».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Выборгским шоссе), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 09-2056 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 2926-ННЖ-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с эскизом планировки территории от 18.02.2009 № Г.С.-3.2/18253: – площадь участка в границах проектирования: 3534 кв. м; – разрешенное использование участка: строительство многоэтажного паркинга.

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.

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 Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 348-пр от 18.11.2009

**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 № 1571 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Выборгский район, Северный пр., участок 1 (восточнее дома 107, лит. Б, по пр. Энгельса)».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Выборгский район, Северный пр., участок 1 (восточнее дома 107, лит. Б, по пр. Энгельса), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 09-2057 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 2590-ННН-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с эскизом планировки территории от 18.02.2009 № Г.С.-3.2/18253: – площадь участка в границах проектирования: 3086 кв. м; – разрешенное использование участка: строительство многоэтажного паркинга.

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.

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 Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3367 от 20.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Кушелевской дорогой, пр. Непокоренных, продолжением ул. Бултерова, полосой отвода железной дороги, в Калининском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «КЕНВИК КОММЕРШЛ ЭНТЕРПРАЙЗИС»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Кушелевской дорогой, пр. Непокоренных, продолжением ул. Бултерова, полосой отвода железной дороги, в Калининском районе Санкт-Петербурга до 31.12.2009.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3391 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной 13-й линией В. О., Малым пр. В. О., 14-й линией В. О., Камской ул., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «Причал»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной 13-й линией В. О., Малым пр. В. О., 14-й линией В. О., Камской ул., в Василеостровском районе Санкт-Петербурга до 25.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3392 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах функциональной зоны «Д» южнее пересечения Северного пр. и пр. Художников, в Выборгском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «Бассейн»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах функциональной зоны «Д» южнее пересечения Северного пр. и пр. Художников, в Выборгском районе Санкт-Петербурга до 25.05.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3394 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Шкиперским протоком, Наличной ул., пл. Морской Славы, береговой линией Галерного фарватера, береговой линией Ковша Галерного фарватера, в Василеостровском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ОАО «Ленэкспо»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Шкиперским протоком, Наличной ул., пл. Морской Славы, береговой линией Галерного фарватера, береговой линией Ковша Галерного фарватера, в Василеостровском районе Санкт-Петербурга до 25.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3395 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Рязбовским шоссе, ул. Коммуны, береговой линией р. Лубья, границей функциональной зоны «ЗЖД», в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «Строительная компания «ДМ»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Рязбовским шоссе, ул. Коммуны, береговой линией р. Лубья, границей функциональной зоны «ЗЖД», в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3396 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной бульваром Алексея Толстого, Оранжерейной ул., Ленинградской ул., Школьной ул., в Пушкинском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ЗАО «АСЭРП»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной бульваром Алексея Толстого, Оранжерейной ул., Ленинградской ул., Школьной ул., в Пушкинском районе Санкт-Петербурга до 25.05.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3397 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Каугиевской ул., Алексеевским пер., Гагаринской ул., кольцевой автомобильной дорогой, границей функциональной зоны «Д», в Курортном районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ОАО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Каугиевской ул., Алексеевским пер., Гагаринской ул., кольцевой автомобильной дорогой, границей функциональной зоны «Д», в Курортном районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3398 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной ул. Красина, ул. Коммуны, р. Лубья, Андреевской ул., в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «Старге»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной ул. Красина, ул. Коммуны, рекой Лубья, Андреевской ул., в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3399 от 22.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «Инвестресур»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной Песочной наб., наб. р. Карповки, внутриквартальным проездом, Левашовским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3400 от 22.10.2009

**О признании утратившим силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 05.05.2009 № 1420**

В связи с нарушением срока, установленного пунктом 2.1 распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 05.05.2009 № 1420 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Кропоткинской ул., Санкт-Петербургским шоссе, Львовской ул., полосой отвода ж. д., в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга»

1. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 05.05.2009 № 1420 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Кропоткинской ул., Санкт-Петербургским шоссе, Львовской ул., полосой отвода ж. д., в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3401 от 22.10.2009

**О признании утратившими силу распоряжений Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.09.2008 № 3497, от 14.02.2008 № 602 и Комитета по строительству от 19.09.2006 № 218**

В связи с нарушением сроков, установленных пунктами 2.1 и 2.2 распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.09.2008 № 3497 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Ленинским пр., пр. Кузнецова, ул. Маршала Захарова, ул. Доблести, в Красносельском районе Санкт-Петербурга»

1. Признать утратившими силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.09.2008 № 3497 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Ленинским пр., пр. Кузнецова, ул. Маршала Захарова, ул. Доблести, в Крас-

носельском районе Санкт-Петербурга», от 14.02.2008 № 602 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Ленинским пр., пр. Кузнецова, ул. Маршала Захарова и ул. Доблести» и Комитета по строительству от 19.09.2006 № 218 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Ленинским пр., пр. Кузнецова, ул. Маршала Захарова и ул. Доблести».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3402 от 22.10.2009

**О признании утратившим силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.07.2008 № 2879**

В связи с нарушением срока, установленного пунктом 2.1 распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.07.2008 № 2879 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Рижским пр., пер. Лодыгина, Курляндской ул., Дертским пер., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга»

1. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.07.2008 № 2879 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Рижским пр., пер. Лодыгина, Курляндской ул., Дертским пер., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3403 от 22.10.2009

**О признании утратившим силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.12.2007 № 4216**

В связи с обращением ООО «Строительное управление»

1. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.12.2007 № 4216 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 35 района Ржевка, ограниченной Камышинской ул., Беломорской ул., Рязбовским шоссе, границей отвода Октябрьской железной дороги, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3421 от 26.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории квартала I района восточнее Пулковского шоссе**

В связи с обращением ООО «Кока-Кола ЭйчБиСи Евразия»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории квартала I района восточнее Пулковского шоссе до 25.05.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3422 от 26.10.2009

**О признании утратившим силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.08.2009 № 2841**

В связи с технической ошибкой

1. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.08.2009 № 2841 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Ириновским пр., ул. Передовиков, перспективным продолжением пр. Ударников, р. Большая Охта, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3424 от 26.10.2009

**О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Старо-Петергофским пр., Сивковым пер., ул. Ивана Черных, пр. Стачек, в Кировском 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 ООО «Джой»

1. ООО «Джой» в срок до 26.04.2010 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Старо-Петергофским пр., Сивковым пер., ул. Ивана Черных, пр. Стачек, в Кировском районе Санкт-Петербурга в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему распоряжению.

2. ООО «Джой» по окончании разработки проекта планировки и проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, но не позднее 26.04.2010 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет)

согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.

3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 26.09.2008 № 3571 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Старо-Петергофским пр., Сивковым пер., ул. Ивана Черных, пр. Стачек, в Кировском районе Санкт-Петербурга», от 04.04.2007 № 637 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Старо-Петергофским пр., Сивковым пер., ул. Ивана Черных, пр. Стачек, в Кировском районе Санкт-Петербурга», от 24.04.2008 № 1835 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Старо-Петергофским пр., Сивковым пер., ул. Ивана Черных, пр. Стачек, в Кировском районе Санкт-Петербурга» считать утратившими силу.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3426 от 27.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченного ул. Писарева, наб. р. Мойки, наб. Крюкова канала, ул. Декабристов, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «М 102»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченного ул. Писарева, наб. р. Мойки, наб. Крюкова канала, ул. Декабристов, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3427 от 27.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной ул. Братьев Горкушенко, проектируемым проездом, административной границей с Ленинградским областью, в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «ТриКон»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания, в границах территории, ограниченной ул. Братьев Горкушенко, проектируемым проездом, административной границей с Ленинградской областью, в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга до 28.02.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3428 от 27.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории квартала, ограниченного ул. Подвойского, Искровским пр., ул. Антонова-Овсеенко, Дальневосточным пр., в Невском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ЗАО «ЮИТ Лентек»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории квартала, ограниченного ул. Подвойского, Искровским пр., ул. Антонова-Овсеенко, Дальневосточным пр., в Невском районе Санкт-Петербурга до 22.03.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3429 от 27.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ООО «ЛЕНОРД»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе Санкт-Петербурга до 22.03.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3430 от 27.10.2009

**О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проек-**

**та межевания в границах территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга**

В связи с обращением ЗАО «Завод «Стройфарфор»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга до 22.03.2010.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3431 от 27.10.2009

**О признании утратившими силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.11.2007 № 3441, 06.11.2008 № 4122, от 20.04.2009 № 1111**

В связи с нарушением срока разработки документации, установленного распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.04.2009 № 1111 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Привокзальной ул., Петербургской ул., ул. Рубакина, Екатерининским пер., в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга»

1. Признать утратившими силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.11.2007 № 3441 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Привокзальной ул., Петербургской ул., ул. Рубакина, Екатерининским пер., в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга» и от 20.04.2009 № 1111 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Привокзальной ул., Петербургской ул., ул. Рубакина, Екатерининским пер., в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3432 от 27.10.2009

**О признании утратившими силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.04.2008 № 1828, от 23.11.2007 № 3748**

В связи с нарушением срока разработки документации, установленного распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.04.2008 № 1828 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Санкт-Петербургским шоссе, границами функциональных зон «Ж4», «Р2», проектируемыми магистралями, полосой отвода железной дороги, административной границей муниципального округа № 41, полосой отвода железной дороги, Красносельским шоссе, в Красносельском и Петродворцовом районах Санкт-Петербурга»

1. Признать утратившими силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.04.2008 № 1828 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Санкт-Петербургским шоссе, границами функциональных зон «Ж4», «Р2», проектируемыми магистралями, полосой отвода железной дороги, административной границей муниципального округа № 41, полосой отвода железной дороги, Красносельским шоссе, в Красносельском и Петродворцовом районах Санкт-Петербурга» и от 23.11.2007 № 3748 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Петергофским шоссе, пр. Буденного, границами базисного квартала № 8501, железной дорогой, проектируемыми магистралями, границами функциональных зон «Ж4», «Р2», в Красносельском районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 3433 от 27.10.2009

**О признании утратившими силу распоряжений Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.11.2007 № 3694, от 29.04.2009 № 1224**

В связи с нарушением срока разработки документации, установленного распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.04.2009 № 1224 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной наб. р. Мойки, пер. Гривцова, Казанской ул., Гореховой ул., в Центральном районе Санкт-Петербурга»

1. Признать утратившими силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.11.2007 № 3694 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной наб. р. Мойки, пер. Гривцова, Казанской ул., Гореховой ул., в Центральном районе Санкт-Петербурга», от 29.04.2009 № 1224 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной наб. р. Мойки, пер. Гривцова, Казанской ул., Гореховой ул., в Центральном районе Санкт-Петербурга».

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

**Районная комиссия по землепользованию и застройке Калининского района Санкт-Петербурга и ООО «Северное»** информирует жителей Калининского района о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и отклонение предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, квартал 59 севернее Муриноского ручья, Светлановский пр., парк в пойме Муриноского ручья (севернее пересечения Светлановского пр. и Северного пр.).

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства: ООО «Северное».

Местоположение (адрес) земельного участка и объекта капитального строительства: Санкт-Петербург, Калининский район, квартал 59 севернее Муриноского ручья, Светлановский пр., парк в пойме Муриноского ручья (севернее пересечения Светлановского пр. и Северного пр.).

Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства: для размещения объекта общественного питания.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства: для размещения объекта общественного питания.

Код территориальной зоны: ТР2.

Заявитель: **ООО «Северное».**

Слушания будут проведены **14.12.2009 в 13.00** по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13, в малом зале администрации Калининского района.

С документацией можно ознакомиться с **03.12.2009** на 3-м этаже администрации Калининского района.

Время работы экспозиции: по будням с 10.00 до 18.00. Предложения и замечания принимаются **по 14.12.2009** включительно в администрации Калининского района, каб. 116, тел. 542-29-42.

Во исполнение ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и Закона 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» **районная Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга** информирует о проведении публичных слушаний при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Наименование и местоположение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости): Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московский пер., участок 1 (западнее пересечения с Софийским бульваром).

Функциональное назначение указанного объекта в настоящее время: ТД2-2 – зона общественно-деловой подзоны специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторические) районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Функциональное назначение объекта при получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства: для размещения гостиниц.

Наименование, адрес и номера телефонов застройщика (заказчика), инвестора, потенциального инвестора или его представителя: **ОАО «СТАРТ Девелопмент»**, Санкт-Петербург, Аптекарская наб., 20А; тел. 635-64-00.

Информация о месте, времени и условиях доступа к материалам обсуждаемых проектов градостроительных решений: С документацией можно ознакомиться с **3 по 14 декабря 2009 г.** в администрации Пушкинского района по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, комн. 107.

Сроки подачи запросов и предложений: **до 18 декабря 2009 г.**

Дата, время, место проведения публичного слушания: **14 декабря 2009 г. в 16.00** по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, актов зал, комн. 233.

В соответствии с порядком, регламентированным Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной деятельности в Российской Федерации (утв. Приказом Госкомприроды РФ № 372 от 16.05.2000) **администрация Пушкинского района г. Санкт-Петербурга совместно с ОАО «Скоростные магистрали» – заказчиком по «Обоснованию инвестиций в строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали Москва – Санкт-Петербург, генеральным проектировщиком – институтом ОАО «Ленгипротранс»** организуют проведение общественных обсуждений предварительного варианта материалов ОВОС вышеназванного проекта.

Общественные слушания по материалам ОВОС «Обоснования инвестиций в строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали Москва – Санкт-Петербург» будут проведены **25 декабря 2009 г. в 16.00** по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, актов зал.

С материалами ОВОС можно ознакомиться на экспозиции в администрации Пушкинского района по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24 (комн. 107).

**Экспозиция открыта с 23.11.2009 по 24.12.2009 с 10.00 до 17.00 по рабочим дням.**

Замечания и предложения от общественности и всех заинтересованных лиц по материалам ОВОС принимаются в местах ознакомления с указанными материалами (контактные лица Рывтова Наталья Алексеевна, Мухин Иван Павлович, тел. 8 (812) 466-63-01), а также могут быть направлены (в т.ч. и по электронной почте) **до 25.12.2009** по адресу: 107078, г. Москва, Каланчевская ул., 35, Балабанов Геннадий Николаевич, тел. 8 (495) 262-30-26, факс 8 (495) 262-25-38, gbalabanov@sw.ru, Торгашин Дмитрий Дмитриевич 8 (495) 262-38-42, e-mail: dtorgashin@s-rw.ru. Поступившие замечания и предложения и ответы на них будут рассмотрены при проведении общественных слушаний.

**Администрация Курортного района Санкт-Петербурга** информирует о предоставлении земельного участка для строительства спортивно-оздоровительного комплекса по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, Приморское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 380, лит. В, по Приморскому шоссе) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 18.11.2009 № 353-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Площадь земельного участка в границах проектирования: 15 300 кв. м.

Разрешенное использование участка: строительство спортивно-оздоровительного комплекса.

Комплекс зданий спортивно-оздоровительного комплекса включает в себя: спортивный комплекс (2-3-этажное здание, со скатной кровлей), корпус профилактория (2-этажный дом на цоколе, со скатной кровлей).

Проектом предусматривается благоустройство территории, прилегающей непосредственно к проектируемым зданиям.

На месте заболоченного участка территории с существующими канавами проектируются водные объекты с благоустройством прилегающей территории и организацией парковой зоны.

Заказчик-инвестор: **ООО «Кристалл»**. Адрес: 199106, Санкт-Петербург, 21-я линия, 2, корп. 8; тел. 328-86-93.

Проектная организация: **Санкт-Петербургский государственный горный институт им. Г.В. Плеханова (технический университет), Управление проектирования**. Адрес: Санкт-Петербург, 21-я линия, 2; тел. 328-86-93.

**Градостроительная экспозиция выставляется с 25 ноября по 8 декабря 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 – **по 8 декабря 2009 г.**

**Администрация Приморского района** информирует о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства спортивного комплекса по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Парашютная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Байжонурской ул.) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 23.10.2009 № 321-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **ООО «Национальная Академия Баскетбола»**.

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, 4, корп. 2; тел. 8-911-747-39-91.

Проектная организация: **ООО «НИПИЦ «Транспецстрой»**.

Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр., 91; тел. 8-911-747-39-91.

В административном отношении участок расположен в квартале 11В района Коломяги.

Площадь участка – 7688 кв. м, площадь застройки – 3477 кв. м.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района, **с 23 ноября по 7 декабря 2009 г.**

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116, **с 23 ноября по 7 декабря 2009 г.** Телефон для справок в администрации Приморского района: 576-82-41.

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

Заказчик: **ООО «Красное»**. Адрес: 198320, Санкт-Петербург, ул. Массальского, 4, лит. А; тел. 741-74-66.

Проектная организация: **ООО «ДевРос»**.

Адрес: Санкт-Петербург, Новороссийская ул., 28, корп. 2, лит. А; тел. 310-20-32.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Партизана Германа, 3, фойе здания администрации Красносельского района.

**Экспозиция открыта с 30 ноября по 21 декабря 2009 г. с 9.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья.**

Вход свободный. Обсуждение документации состоит **21 декабря 2009 г. в 15.00** в актовом зале администрации Красносельского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3. Вход свободный.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения могут быть представлены в письменном виде в течение 30 дней со дня публикации по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3.

Дополнительную информацию можно получить по телефонам: 576-13-81, 310-20-32.

Более подробно с материалами по проекту можно ознакомиться в каб. 708 (7-й этаж администрации).

На основании распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре № 264-пр от 25.08.2009 «Об утверждении проекта границ земельного участка» **администрация Красносельского района совместно с ООО «Красное»** информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Массальского, участок 2 (возле дома 4, лит. А, по ул. Массальского) под строительство здания универсального рынка (реконструкция с новым строительством).

Дополнительную информацию можно получить по телефону 310-20-32.



## актуальный вопрос



**Как часто за последний годы вы проводили due diligence (дью дилидженс) на строительном рынке? Есть ли сейчас интерес к покупке строительных фирм? Прогнозируете ли вы интерес к покупке строительных компаний в следующем году?**



**Александр Почуев, президент НП «Консалтум»:** – Due diligence, дью-дилидженс в переводе с английского означает должную добросовестность. На практике процедура дью-дилидженс подразумевает всестороннее исследование деятельности компании – ее финансового состояния, инвестиционной привлекательности, законности сделок и проектов, положения компании на рынке. Что касается строительного бизнеса, то данная процедура была чрезвычайно востребованной до того момента, как Правительством РФ было принято окончательное решение об отмене лицензирования деятельности в области строительства, проектирования и инженерных изысканий, а также в процессе привлечения дополнительных финансов ресурсов в форме кредитов и иных банковских продуктов. Действительно, операции по купле-продаже готовых строительных компаний были очень популярными и привлекательными с точки зрения оптимизации существующего бизнеса или начала нового.

На сегодняшний день интерес к покупке строительных компаний резко упал: с 1 января 2010 года действующие лицензии строителей прекращают свое действие и возникает необходимость получения строительных допусков в саморегулируемых организациях, а многие кредитные учреждения перестали кредитовать строительные и инвестиционные проекты из-за высокого уровня риска и низкого уровня ликвидности предлагаемого материального обеспечения.

Поэтому строительному бизнесу приходится менять свою стратегию развития от экстенсивной к интенсивной, повышать уровень качества менеджмента строительства и профессиональной подготовки кадрового состава.

Уже сегодня одним из требований многих СРО является сертификация системы менеджмента качества (ИСО 9001) строительных компаний, которая подразумевает проведение целого комплекса мероприятий, направленных на реструктуризацию бизнеса, обеспечение единых правил игры, на применение «процессного подхода» при разработке, внедрении и улучшении результативности системы менеджмента качества с целью повышения удовлетворенности потребителей путем выполнения их требований.

## короткой строкой



13-й арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции по иску ОАО «Победа ЛСР» (входит в группу ЛСР) к французскому банку Credit Lyonnais.

«Победа ЛСР» подала иск к французскому банку Credit Lyonnais о взыскании денежных средств по банковским гарантиям на общую сумму 24,7 млн EUR. Банк в 2008 году выдал компании две банковские гарантии на 14,13 млн и 10,6 млн EUR на случай возможного возмещения первого авансового платежа, произведенного структурой группы ЛСР поставщику оборудования – компании Seric S.A.

Представитель компании сообщил, что иск к Credit Lyonnais предъявлен в связи с тем, что в конце 2008 года «Победа ЛСР» расторгла контракт «с одним из контрагентов в связи с допущенными нарушениями по договору», однако банк, как полагают в компании, уклонился от выплат.



Начал свою работу сайт постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга, сообщает пресс-служба ЗакС.

На сайте размещена информация о работе КГХ, ее полномочиях, о руководстве и составе, сотрудниках аппарата, составе и итогах деятельности рабочих групп, о важных законодательных инициативах в сфере градостроительства и архитектуры, земельных отношений, ЖКХ и транспорта, анонсы событий и повестки дня заседаний КГХ.

## вопросы



# Трудный путь согласований

На вопросы участников строительного рынка отвечает

Ирина Макагонова, исполнительный директор «Центра Согласований».

### Вопрос № 1

**В Петербурге выставляется на торги большое количество участков без инженерной подготовки. Насколько они привлекательны для инвестора?**

Несформированные земли без инженерной подготовки – ключевая проблема для инвестора, так как от стоимости подключения к инженерным сетям напрямую зависит экономика проекта. К примеру, если точка подключения будет в 10 метрах от пятна застройки – это одна финансовая нагрузка, а если точка подключения будет в 5 км и инвестора обяжут тянуть сеть – то другая, в сотни раз большая.

Также важен вопрос исполнения обязательств монополистов. «Водоканал» и ГУП ТЭК – более или менее все определено, но с Ленэнерго – просто катастрофа. Например, у инвестора объект по постановлению правительства должен быть введен в эксплуатацию в конце 2009 года. Но у него нет схемы постоянного подключения, и он должен подключиться по временной схеме. Однако на Петроградской стороне свободных мощностей нет. То есть он должен подключиться либо как субабонент, либо поставить дизель-генератор, что в этом районе недопустимо – КГИОП не даст разрешение. В результате инвестор вынужден нарушать закон, иначе потеряет свой объект, если не продлит постановление правительства. Вопрос: почему инвестор должен терять деньги, если Ленэнерго не выполняет своих обязательств? Наверное, нужно ввести серьезные штрафные санкции.

### Вопрос № 2

**Реально ли при проведении изыскательских работ за 11 месяцев разработать всю проектную документацию, необходимую для получения постановления на проектирование и строительство?**

По факту – реально, но на практике самое большое количество нюансов возникает именно при прохождении изыскательских работ. Случались ситуации, что инвестор делает изыскательские работы, до их окончания остается пара месяцев, и вдруг появляется другая компания, которая в этом же квартале получила соседний участок под изыскательские работы. И дальше начинается самое интересное: новая компания еще не успевает сделать изыскательские работы, а первый инвестор уже заканчивает их, и если он не успевает, участок уходит на торги, так как он уже сформирован по длинному пакету. Двум компаниям приходится как-то договариваться, выходить повторно. Такая ситуация очень распространена, но это – лишь один из рисков. Ведь изыскание – это определение возможности строительства на данном земельном участке объекта определенной функции. Есть много подводных камней в изыскательских работах, которые не гарантируют тебе, что ты в конечном итоге получишь земельный участок на проектирование и строительство.

### Вопрос № 3

**Что такое «короткий» и «длинный» пакет?**

По условиям короткого пакета земельный участок предоставляется на 6 лет и первые 3 года идет наиболь-



шая финансовая нагрузка, за 6 лет необходимо спроектировать и построить объект. Длинный пакет – это когда инвестор берет участок в аренду на 49 лет, выплачивает деньги единовременно, но зато потом спокойно реализует свой проект. Земельный участок по короткому пакету уже сформирован, по нему проведена предварительная работа. Есть понимание, что на нем можно строить (но пока без параметров). В итоге самый безопасный путь для инвестора – приобрести длинный пакет на 49 лет, спокойно жить и строить.

### Вопрос № 4

**С 1 января упраздняют систему изыскательских работ. Это хорошо или плохо?**

Это скажется на инвесторах, которые сейчас готовы вкладывать деньги в развитие инфраструктуры, в развитие города, потенциально что-то строить, но которые не могут сразу выложить средства за участие в коротком или длинном пакете.

На сегодняшний день в городе нет количества участков, способного обеспечить потребителей. Не сформировано достаточное количество документов по коротким и длинным пакетам. Мы можем просто проанализировать 2009 год, сколько было выдано разрешений на проведение изыскательских работ, – и посмотреть, сколько было подготовлено участков на 2010 год по коротким и длинным пакетам. Все станет понятно.

Многие ведь сидят на краткосрочной аренде и пытаются вывести земельный участок на изыскательские работы, сделав объект капитальным и приобретя его в собственность. А торги не дают этой возможности. Соответственно, начнется противодействие этих мелких собственников, чтобы их участки на торги не выносили как можно дольше. Появятся, возможно, непонятные юридические истории, связанные с узакониванием этих построек и признанием их капитальными. Мне кажется, что это не совсем вовремя. Если бы экономика страны была на подъеме и денежные средства, которые могли привлечь инвесторы, были бы такими крупными, наверное, мы могли бы говорить о том, чтобы инвесторы участвовали в лизинговых схемах на торгах. То есть когда лизинговая компания торгуется и покупает инвестору объект, и он его потом выкупает. Но сейчас лизинговые компании этим не занимаются. Объекты недвижимости обесценены, и в залог их стараются не брать.

### Вопрос № 5

**Каков процент издержек, которые идут на приобретение земельных участков и на согласования проектов, в смете строительства?**

Где-то 0,5-2% от проекта стоит согласование, покупка земли – около 10%. Если говорить об изыскательских работах, то процент там немного побольше, но он сопоставим с процентом покупки.

# правила игры



## арбитраж в цифрах

Ирина Барчук

**154,4 млн рублей** (основной долг), а также 2 млн рублей (проценты) и 20,9 млн рублей (пени) – такова сумма иска ЗАО «Мостинжстрой» к ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России». Речь идет о договоре субподряда, заключенном в апреле 2008 года. Ответчик ходатайствовал о приостановлении рассмотрения этого дела до получения решения по другому, «смежному» делу – иску Федерального агентства Спецстрой России к двум ответчикам: ФГУП «ГУССТ № 3» и ЗАО «Мостинжстрой». Участие обеих сторон по первому делу может решиться не ранее февраля 2010 года.

**86,7 млн рублей** пытается получить ОАО «Банк ВТБ» с четырех ответчиков: ЗАО НПО «Стройтехнология», ООО «Рикс», ООО «ТС Ай Групп» и ООО «Третий равелин» в виде задолженности по кредитному соглашению, которое было подписано в декабре 2007 года. Истец также требует обратить взыскание на недвижимое имущество, находящееся в залоге. В зале суда представитель ООО «Рикс» попросил отложить рассмотрение дела для урегулирования спора мирным путем. В суде стороны встретятся 25 декабря 2009 года.

**82,1 млн рублей** задолженности по двум договорам, заключенным в апреле 2004 года и в феврале 2005 года, планирует взыскать ООО «Стройтрест № 7» с ООО «Строймастер». Дело заслушают 17 декабря 2009 года.

**78,2 млн рублей** – задолженность по договору генподряда на выполнение строительных работ на ТРК «Сити-Молл» планирует взыскать ООО «РСЦ «Стиль-М» с ООО «Макромир». Очередное слушание дела состоится 12 января 2010 года.

**В 48,6 млн рублей** оценивает свои претензии к ООО «Наука – Строительству» ОАО «Соломон». В начале ноября 2009 года был подан встречный иск. Предварительное судебное заседание пройдет 30 ноября 2009 года.

**19 млн рублей** – такую сумму планирует получить ООО «МНР-1» с ООО «ЛЭК Истейт». Истец считает, что ответчик задолжал ему по трем договорам подряда на выполнение работ по прокладке сетей в квартале 10 Дачное. В суде стороны встретятся 1 декабря 2009 года.

**17,8 млн рублей** составляет иск ООО «Ленмонтаж» к Управлению Судебного департамента в городе Санкт-Петербурге. Речь идет о задолженности по договору подряда, заключенному в мае 2005 года. У ответчика есть возражения. Суд рассмотрит дело 30 ноября 2009 года.

**15,2 млн рублей** рассчитывает получить Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Кингисеппский район Ленинградской области» с ОАО «Спецстрой-314». Заседание суда отложено до 2 декабря 2009 года.

**13,5 млн рублей** – такова сумма иска, который предъявило ЗАО «ЭлектроСпецКомплект» к ЗАО «Строительная компания «Логос». В деталях взаимоотношений заказчика и подрядчика суд разбирается 4 декабря 2009 года.

**13,4 млн рублей** пыталось получить ООО «ПромСтройПроект» с ЗАО «Победа Моторс». В сентябре 2007 года суд принял встречный иск о признании договора подряда, заключенного в ноябре 2006 года, незаключенным и о взыскании неосновательного обогащения по несуществующему договору. Сначала иск ЗАО «Победа Моторс» к ООО «ПромСтройПроект» составлял 10,3 млн рублей, затем сумма была увеличена более чем вдвое (22,7 млн рублей). В результате судебных разбирательств, ведущихся с 2007 года, суд вынес следующее решение: в иске ООО «ПромСтройПроект» – отказать, а встречный иск ЗАО «Победа Моторс» – удовлетворить частично, то есть взыскать с ООО «ПромСтройПроект» 10,7 млн рублей.

**В 7,7 млн рублей** оценивало свой иск ООО «Стройуправление» к ООО «ИСК «Рант» (задолженность и пени по договору, заключенному в декабре 2006 года). Однако истец полностью отказался от своих требований.

**7,3 млн рублей** составлял иск ООО «Компания «СУ-25» к ООО «РусьМодульСтрой» в виде задолженности по договору субподряда, заключенному в ноябре 2008 года. Сторонам удалось заключить мировое соглашение, в соответствии с которым сумма долга была уменьшена почти на 2 млн рублей.

**1,8 млн рублей** планирует взыскать администрация Кировского района с ООО «Айверт-Строй» по госконтракту.

Третьим лицом в деле выступает СПб ГУ ЖА Кировского района и Государственная жилищная инспекция. Ответчик возражал на предъявленные ему обвинения. Очередное судебное заседание состоится 9 декабря 2009 года.

**11,9 млн рублей** составляет иск КУГИ к ОАО «ГлавСтройКомплекс». Дело рассмотрят 25 января 2010 года.

**2,4 млн рублей** – в такую сумму оценивало свой ущерб (задолженность по договору на выполнение проектных работ и проценты) ОАО «58 Центральный проектный институт». Однако институт отказался от претензий к должнику – ООО «НПП «Диагностика и неразрушающий контроль».

**2,6 млн рублей** планирует взыскать ОАО «519 УНР» с ГУ 2001 ОМИС МО РФ, как задолженность за выполнение работ на объекте. В суде это дело рассмотрят 30 ноября 2009 года.

**2,5 млн рублей** составляет иск ООО «Инжиниринг-СпецСтрой» к ООО «Марс». Истец претендует на получение долга ответчика по договору, заключенному между компаниями в декабре 2008 года. В суде стороны встретятся 11 декабря 2009 года.

**2,1 млн рублей** собиралось взыскать ОАО «СтройСпецМонтаж 88» с ООО «Мега-Люкс», но отказалось от иска.

**2 млн рублей** планирует вернуть в городскую казну КУГИ, взыскав эту сумму с ООО «Фирма «ЛЭК Истейт». Рассмотрение дела назначено на 18 января 2010 года.

**1,8 млн рублей** (задолженность и пени по договору теплоснабжения) входит в сумму иска ГУП «ТЭК СПб» к ООО «Корпорация «ЛЭК Истейт». В суде стороны встретятся 1 февраля 2010 года.

**1,4 млн рублей** составлял иск ОАО «Управление механизации – 3» к ЗАО «Ленстройтрест» по договору, заключенному в мае 2008 года. Однако истец отказался от удовлетворения своих требований.

**1,6 млн рублей** задолжало ООО «АПЦстрой» компании «Стройотделсервис». В сумму иска входит задолженность и неустойка по договору строительного подряда, подписанному в ноябре 2008 года. Дело рассмотрят 1 февраля 2010 года.

## актуальные вопросы

# О банкротстве

КАКОВ ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ КОМПАНИИ? КТО ПРИОРИТЕТЕН: БАНК, ДАВШИЙ И НЕ ПОЛУЧИВШИЙ КРЕДИТ, ИЛИ ПОДРЯДЧИК, ВЫПОЛНИВШИЙ РАБОТУ И НЕ ПОЛУЧИВШИЙ ДЕНЕГ?

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

Порядок удовлетворения требований кредиторов при банкротстве установлен статьей 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Задолженность распределяется на две группы: текущая, то есть возникшая после введения процедуры банкротства, и первоначальная – возникшая до указанной даты. В соответствии с указанной статьей задолженность по текущим платежам погашается вне очереди. А требования банков, подрядчиков и иных контрагентов удовлетворяются в третью очередь – после требований о возмещении вреда жизни и здоровью, с также по заработной плате и авторским вознаграждениям. Однако необходимо учитывать, что обязательства перед банком, как правило, обеспечены залогом имущества. В этом случае складывается принципиально иная картина. В соответствии со статьей 138 закона «О несостоятельности (банкротстве)»

банк может претендовать на 80% суммы, вырученной при продаже предмета залога (разумеется, в пределах основной суммы задолженности по обеспеченному кредитному договору и причитающихся процентов). Поэтому у банков явно больше шансов вернуть свои деньги.

**Отвечает Александр Почув, президент НП «Консалтум»**

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в статье 134 устанавливает очередность удовлетворения требований кредиторов. Так, в соответствии с указанной статьей в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также компенсация морального вреда. Ко второй очереди закон относит расчеты должника по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности. Расчеты со все-

ми остальными кредиторами, не перечисленными выше, производятся в порядке третьей очереди. Приоритет при удовлетворении требований кредиторов будет иметь банк (так называемый залоговый кредитор), но только в том случае, если обязательство будет обеспечено имуществом должника. В данном случае требования банка удовлетворяются за счет стоимости предмета залога. Статья 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» говорит о том, что 70% от реализации заложенного имущества должника направляется на погашение требования кредитора по обязательству, обеспеченному залогом, но не более, чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Подрядчик же, выполнивший работу, но не получивший за нее денег, будет являться кредитором третьей очереди, чьи требования будут удовлетворены из средств, оставшихся после удовлетворения требований залоговых кредиторов, кредиторов первой и второй очереди.

## практика

### ROCKWOOL СНОВА ВЫИГРАЛА

Арбитражный суд города Москвы вынес решение о запрете использования фирмой «Артель 77» обозначения Rockpipe. Иск о защите прав на объекты интеллектуальной собственности был выигран компа-

нией Rockwool – мировым лидером в области производства теплоизоляции на основе камня. Как и компания Rockwool, ООО «Артель 77» производит техническую изоляцию на основе каменной ваты. Арбитраж-

ным судом установлено, что использование этого наименования в рекламных материалах, на сайте, упаковках и сертификатах другой организацией незаконно и нарушает права компании Rockwool. ООО «Артель 77» выплатит штраф компании Rockwool в размере 100 тыс. рублей и возместит судебные расходы.



**Серебряный  
ВЕК**

Коллегия  
адвокатов

**АРБИТРАЖ  
БАНКРОТСТВО**

**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО**

**Антикризисные цены**

**600-48-06, 954-76-92**

РЕКЛАМА



персона



## Особая задача специализированных СРО

В СТРАНЕ ИДЕТ АКТИВНЫЙ ПРОЦЕСС СОЗДАНИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ. СТРОИТЕЛЬНЫЕ СООБЩЕСТВА СПЕШАТ ДО КОНЦА ГОДА НАБРАТЬ НЕОБХОДИМОЕ КОЛИЧЕСТВО ЧЛЕНОВ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ СТАТУС СРО. НО ЭКСПЕРТЫ ПРЕДОСТЕРЕГАЮТ ОТ ОШИБОК ТЕХ, КТО ЕЩЕ НЕ УСПЕЛ ОПРЕДЕЛИТЬСЯ СО СВОИМ ВЫБОРОМ. ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ВАЖНО НЕ ПРОСТО ВСТУПИТЬ В СРО, А ПОНИМАТЬ, КАКИМ ОБРАЗОМ В ДАЛЬНЕЙШЕМ БУДЕТ СТРОИТЬСЯ СОВМЕСТНАЯ РАБОТА.

БЕСЕДОВАЛА МАРИАННА РАХМАН

**Гость редакции – директор первого и на сегодняшний день единственного в России специализированного СРО в области подземного строительства НП «Объединение подземных строителей» Сергей Алпатов – делится своим взглядом на принципы создания саморегулируемых организаций.**

– Сергей Николаевич, как вы считаете, нужно объединяться в СРО по определенным критериям или все равно, в какое партнерство вступать?

– В советское время в Ленинграде существовали две крупные организации: Главленинградстрой и Главленинградинжстрой – каждая из которых решала свои задачи в области строительства. Первая занималась строительством жилых зданий, а вторая специализировалась на реконструкции и строительстве инженерных сооружений. У каждой были свои специалисты, свои нормативы, и в конечном итоге город получал качественный и хорошо выполненный продукт.

То же самое должно быть и здесь. В каждой отрасли строительства существуют свои стандарты и требования, тем более при проведении таких работ, которые относятся к особо опасным и технически сложным, как, например, метростроение. Сегодня строительные организации руководствуются разработанными еще в советское время нормативными документами. Ныне действующая система технического нормирования в строительстве складывалась десятилетиями. Здесь собраны достижения строительной науки, архитектуры, проектирования и градостроительной деятельности. В одночасье отказаться от всего этого нереально и неправильно. Но, к сожалению, большинство из нормативов безнадежно устарело. А в таких областях, как метротоннелирование, горизонтально направленное бурение, их нет вообще или развиты они достаточно слабо. В связи с формированием в строительстве новой системы технического регулирования главная цель сегодня – это проведение анализа всей нормативной базы, ее упорядочение и обновление. Сделать это можно только в достаточно узком специализированном сообществе.

Второй немаловажный аспект в том, что для выдачи свидетельств о допуске к проведению особо опасных, технически сложных и уникальных работ, на мой взгляд, нужно максимально повысить требования к исполнительной дирекции, его совету. Необходимы сотрудники, специализирующиеся именно на данном направлении строительства. Я считаю, что организации и предприятия из таких областей, как, например, атомная энергетика или подземное строительство, однозначно обязаны получать свидетельства у специализированных СРО, имеющих полномочия на выдачу допусков к определенным видам строительных работ. Именно поэтому СРО НП «Объединение подземных строителей» изначально создавалась именно как организация, сформированная по профессиональному признаку.

– Выходит, в вашем партнерстве сосредоточены только организации, занимающиеся подземным строительством?

– Основу нашей организации составляют предприятия, которые тем или иным образом связаны с освоением подземного пространства: метростроение, тоннелестроение, прокладка коммуникаций методом микротоннелирования и горизонтально направленного бурения. Но это не значит, что это организации, которые только копают землю. У нас есть предприятия, занимающиеся прокладкой коммуникаций и трубопроводов, отделочными работами, строительством фундаментов, системами пожарной безопасности, сигнализацией.

Благодаря ОАО «Метрострой» и его генеральному директору Вадиму Александрову была проведена большая работа по объединению в НП специалистов подземного строительства со всей России. Несмотря на то что работа велась с нуля и времени было не так много, сегодня в Партнерство входит более 150 компаний, объединенных в сообщество по профессиональному принципу.

– Вы планируете оставить численность 150 организаций или будете принимать новых членов?

– Мы не останавливаемся на этом количестве. Численность с каждым днем растет, и мы готовы принять до 300 членов СРО. Потом будем опреде-



ляться, смотреть, как станет развиваться саморегулирование в России.

– Надо полагать, вы для себя уже решили основные задачи?

– На первом этапе все-таки основной задачей было получение статуса саморегулируемой организации. После получения статуса СРО мы имеем право выдавать свидетельства о допуске ко всем видам работ, предусмотренным приказом № 274 Министерства регионального развития. Тем не менее, мы себя позиционируем как организацию, члены которой выполняют особо опасные, технически сложные и уникальные работы. В соответствии с постановлением правительства на эти виды работ должны быть сформулированы дополнительные требования о выдаче свидетельств. К сожалению, их до сих пор нет, хотя они должны были быть готовы в течение 3 месяцев после выхода закона 148-ФЗ.

– Как вы считаете, что является залогом успешной деятельности СРО?

– Многое зависит от исполнительного органа. И мы стараемся соответствовать уровню наших членов.

Важную роль также играет Совет Партнерства. А он, я считаю, уникальный: заслуженные или почетные строители России, орденосцы. Но это внешняя сторона. Самое главное – они специалисты высочайшего уровня в области горно-капитальных, монтажных, буровых и других подземных работ.

Кстати, хотелось бы отметить некоторые недоработки закона, касающиеся Совета и исполнительного органа СРО. К сожалению, в нем ни слова не сказано о том, кто должен в них входить. Считаю, что этот недостаток должен быть исправлен, и для того, чтобы выдавать допуски, в Совете должны быть профессионалы именно в той отрасли, в которой организация специализируется. В нашем Совете они есть.

– Проектные организации будут вступать к вам или создадут свое СРО?

– В соответствии с законом, есть три вида СРО. Для того чтобы получить допуски, необходимо являться членом конкретной саморегулируемой организации. Но поскольку у многих наших членов были проектные лицензии, по нашей инициативе ОАО «Метрострой» совместно с ОАО «Ленметрогипротранс» учредило НП «Объединение проектных организаций «ОПС-Проект». Поскольку штат и исполнительная дирекция для обоих партнерств одни и те же, это позволяет минимизировать затраты в первую очередь для наших строителей. Надеемся, что до конца года зарегистрируем проектную СРО.

– Сергей Николаевич, что бы вы хотели добавить от себя?

– Позади очень важный этап формирования нашей СРО – 9 ноября этого года мы получили статус саморегулируемой организации. Какой будет СРО, как она будет развиваться, во многом зависит от исполнительной дирекции, от ее советов, непосредственно от строителей. Это нужное и своевременное направление. Я считаю, что переход на саморегулирование – перспективный шаг, который должен изменить качество строительного-монтажных работ и даст возможность внедрения новых технологий, новых материалов и новой техники.

Переход на саморегулирование – перспективный шаг, который должен изменить качество строительного-монтажных работ

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**  
ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

**Конференция**  
**«Анализ и прогноз развития рынка недвижимости, строительства и ипотечного кредитования»**

**10 декабря 2009 года**  
**(14.00 - 18.00)**

**Невский пр., 39, Аничков дворец,**  
**концертный зал «Карнавал»**  
**ст. м. «Гостиный Двор»**

**Приглашаются профессионалы рынка недвижимости**  
**Участие - бесплатное**

**Регистрация на сайте <http://gilproekt.ru/prof>**  
**телефон для справок: 346-57-98**

25 ноября  
2009 годаКруглый стол  
Будущее и настоящее складской недвижимости**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКК 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 Еженедельник» 30 ноября и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо» – [www.asninfo.ru](http://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](mailto: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.
- Реконструкция проектов логистических центров в условиях кризиса.
- Новые и замороженные проекты: перспективы реализации.



практика

# На финишной прямой

Сейчас для профессиональных объединений строителей наступила завершающая пора по подготовке документов для подачи на регистрацию в качестве саморегулируемых организаций. 13 ноября Госдума приняла в третьем чтении поправки в 148-ФЗ, которые окончательно определили, что с 1 января 2010 года прекращается действие лицензий в строительной области.

Беседовал  
Андрей Мельников

**О том, как идет подготовка к регистрации на статус СРО в некоммерческом партнерстве «Строители Петербурга», мы беседуем с его генеральным директором, руководителем Управления саморегулирования ССОО Сергеем Фроловым.**

– Сергей Тимофеевич, расскажите о текущих организационных хлопотах в вашем некоммерческом партнерстве.

– 16 ноября НП «Строители Петербурга» провело свое Общее собрание, причем при кворуме почти в 80 процентов. Численность членов нашего объединения превысило 130 компаний – напомним, что по закону минимальный порог определен в 100 чле-

нов. Нам оставалось выполнить такие требования федерального закона, как избрание постоянно действующего коллегиального органа управления нашего НП, а в дальнейшем и СРО, и его председателя. Кроме этих задач перед Общим собранием стояла задача еще раз обсудить последние организационные моменты. Среди таковых самым актуальным на сегодняшний день остается формирование компенсационного фонда, так как без выполнения этого условия по закону нельзя подавать документы на регистрацию СРО. Могу отметить позитивную динамику по приему компенсационных взносов. Основным же моментом общего собрания стало избрание постоянно действующего коллегиального органа управления (Совета НП), функции которого регла-

ментируются законодательством, а также соответствующим Положением.

– Как прошло голосование и кто вошел в Совет? – Тайным голосованием Председателем Совета НП был единогласно избран генеральный директор ООО «Алтес Плюс» Александр Дадченко, являющийся кроме этого президентом Национального кровельного союза. Кроме него в состав были избраны и вошли представители еще 11 компаний – членов НП «Строители Петербурга»: генеральный директор ООО «Строительная компания «Век» Евгений Воскобойников, генеральный директор ООО «Инвестиционно-финансовая корпорация «Водоканалстрой» Владимир Таболин, генеральный директор ООО «Петроглэс» Андрей Веденеев, замести-

тель генерального директора ООО «Старп» Евгений Буянов, генеральный директор ООО «СтройКомплект» Наталья Меркулова, генеральный директор ООО «Стройремонт» Эдуард Ридель, генеральный директор ООО «УНР-47» Геннадий Белик, заместитель генерального директора по экономике и ВЭД ООО «Холдинговая компания «УНР 427» Александр Карасев, заместитель директора ООО «Научно-производственная компания – Фонд пожарной безопасности» Анатолий Викторов, генеральный директор ООО «Компания «Антекс Союз» Андрей Пеньков и генеральный директор ЗАО «Спецтрест № 2» Юрий Боков. На общем собрании были также единогласным голосованием подтверждены мои полномочия в качестве генерального директора НП «Строители Петербурга» на очередной срок, составляющий, согласно уставу объединения, 2 года. Также на этом собрании было принято решение о введении института президентства, то есть в составе органов управления нашего НП, а в дальнейшем – СРО должен быть президент. Ему делегируются представительские функции, взаимодействие с законодательными и исполнительными органами власти Санкт-Петербурга. Президентом единогласно был избран депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, заместитель председателя комиссии по

городскому хозяйству Санкт-Петербурга Анатолий Костерев. Также на собрании было решено сформировать наблюдательный совет СРО. Мы написали положение об этом органе управления, согласно которому в него должны войти представители законодательной и исполнительной власти, ведущих строительных организаций, союза потребителей. Решения наблюдательного совета будут носить рекомендательный характер, но благодаря своему авторитету они должны способствовать оптимальному выбору путей развития и работы СРО. Хочу особо отметить, что и Президент, и члены Наблюдательного совета, согласно разработанному и принятому нами Положениям, будут выполнять свои функции на общественных началах.

– Так много сделано, осталось совсем чуть-чуть? – Действительно, нами сформирован уже весь необходимый по законодательству пакет нормативных документов, тщательно проработаны формальные моменты, и для того, чтобы подать заявку на регистрацию в Ростехнадзор, необходимо лишь завершить формирование компенсационного фонда. Мы рассчитываем, что в самое ближайшее время и это условие будет успешно выполнено. Казалось бы – еще целый декабрь в запасе. Однако на самом деле необходимо учитывать, что процедура регистрации может за-

тянуться по не зависящим от нас обстоятельствам (Ростехнадзор не всегда укладывается в оговоренный законом 7-дневный срок), к тому же лучше подстраховаться по срокам на случай необходимости каких-то доработок и повторной подачи заявки. А уже после успешной регистрации СРО все компании, входящие в нее, по закону обязаны в течение месяца получить свидетельства о допуске к работам. То есть вместо федеральных лицензий теперь компании должны получать свидетельства о допуске от своей СРО, на которое и ляжет вся имущественная ответственность, если кто-то из ее членов допустит соответствующие нарушения. Компенсировать ущерб придется страховыми средствами, имуществом компании и – в случае необходимости – средствами компенсационного фонда. Отмечу, что компании, вступившие в некоммерческое партнерство после его регистрации в Ростехнадзоре, не получают свидетельства о допуске автоматически. В любом случае Контрольная комиссия исполнительной дирекции СРО будет тщательно оценивать уровень претендента и определять, на какие виды работ можно выдавать допуск. Подать заявку на регистрацию планируем не позднее 25 ноября. Как раз до января 2010 года у компаний остается в обрез. Выходим на финишную прямую!



**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](http://www.spbsro.ru), [www.stroysoyuz.ru](http://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**

**ОСТАЛОСЬ 39 ДНЕЙ**

**570-30-63, 336-45-54**



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

**5 декабря**

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» **состоится шахматный турнир**

Состав команд: 3 мужчины, 1 женщина

**ул. Омская, 17; Спортивный зал «Юность»**

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



градсовет

# Стадиону велели быть скромнее

Градостроительный совет Санкт-Петербурга одобрил концепцию подсветки футбольного стадиона на Крестовском острове, несмотря на отсутствие в ней конкретных предложений. На такое решение совета очевидно повлияли сжатые сроки реализации проекта. Создателям концепции еще предстоит доработать эскизные варианты освещения спортивной арены.

Марина Голокова

Представив концепцию подсветки футбольного стадиона на рассмотрении градостроительного совета, специалисты проектной организации ООО «Кандела» скорее сообщили о технических возможностях световых эффектов, чем об архитектурных разработках. Суть представленной концепции сводится к тому, что стадион может освещаться в трех режимах: стандартном, акцентном и режиме показа лазерных шоу.

Стандартный режим предполагает повседневное освещение стадиона с помощью светодиодов. По словам генерального директора ООО «Кандела» Виктора Цветкова, в этом режиме стадион может освещаться либо в одном тоне, либо в сине-бело-голубых тонах, символизирующих футбольную команду «Зенит».

В акцентном режиме подсветка арены должна быть приурочена к праздничным мероприятиям, концертам и т. д. Для создания праздничного эффекта проектировщики предлагают сделать световые акценты на нескольких архитектурных элементах стадиона: на атриумах, подвесной крыше, пилонах и окнах чаши в основании арены.

Световые шоу, по соображениям проектировщиков, будут демонстриро-



Фото: Владимир Тилес

ваться на чаше стадиона с помощью видеопроекторов и лазерных установок. В этом режиме по концепции допускается возможность проецирования на чашу арены рекламных изображений.

### Опасная тенденция

Градостроительный совет воспринял планы ООО «Кандела» с особым беспокойством за знаковый проект. Убедившись в отсутствии конкретных предложений по освещению стадиона, эксперты высказали свои опасения по

поводу того, что стадион при неграмотном использовании светотехники превратится в новогоднюю елку. «Никакой архитектурной подсветки в этой концепции я не увидел», — говорит архитектор Михаил Кондияин. — Здесь представлены чисто технические возможности для дизайнеров. Если эти возможности попадут в руки специалистов, очень старающихся сделать комплекс как можно "лучше", мы получим антирекламу. Боюсь, мы сделаем такую елку, за которую будет стыдно».



В проекте Кисе Курокавы есть идея преодоления сил гравитации



Чтобы не превратить стадион в «плотную дискотеку», эксперты предлагают не придумывать ничего сверхъестественного, а придерживаться идеи подсветки, заложенной в проекте японского архитектора Кисе Курокавы. «В проекте Кисе Курокавы есть идея преодоления сил гравитации, которая воплощается в интеграции света и архитектурной формы», — говорит архитектор Юрий Курбатов. — Здесь этой идеи нет, картинки сегодняшней концепции антихудожественны. В Петербурге такое невозможно».

Отметим, в проекте Кисе Курокавы подсветка предусмотрена изнутри, а не снаружи, как это предлагают сделать специалисты ООО «Кандела». Чаша стадиона и его крыша, по японскому проекту, освещаются по разным схемам, в то время как российские проектировщики предлагают сплошную световую заливку, из-за которой теряется восприятие объема.

Архитекторы порекомендовали авторам концепции отказаться от идеи лазерных шоу, изображения рекламы и в целом сделать подсветку стадиона как можно скромнее.

По мнению Михаила Кондияина, тенденция разукрашивать здания с помощью света в последнее время становится все более опасной. «Испортить светом можно все что угодно», — говорит Михаил Кондияин. — Это страшное оружие». Архитекторы признают, что пресечь злоупотребление дизайнерами безграничными техническими возможностями может только световой регламент, которого пока еще нет. Световой регламент, по мнению экспертов, должен формировать вкус у современных дизайнеров и архитекторов.

Раскритиковав концепцию подсветки, градостроительный совет все же принял решение одобрить предпроектные разработки. В противном случае повторное обсуждение концепции может сказаться на сроке реализации проекта, который истекает ровно через год.

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

## На сцене Выборгского дворца культуры

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



### Комедия «РОЗЫГРЫШ»

Она — певица с мировым именем. Он — эталон неудачника. У нее получается в жизни все, у него — ничего. Она останавливается в лучших отелях мира, он спит на скамейке в парке. Она одевается у ведущих модельеров планеты, он — в благотворительных пунктах вторсырья. У нее — личные повара, у него — бесплатная миска похлебки. Она озабочена проблемой потратить деньги, он забыл, как они выглядят. Ее жизнь расписана на годы вперед, его перспектива — ближайший полицейский участок.

Этих двух людей не может связывать НИЧЕГО, но она готова бросить ВСЕ и перебраться к нему в парк на скамейку.

Что это? Великая Любовь или Розыгрыш Судьбы?

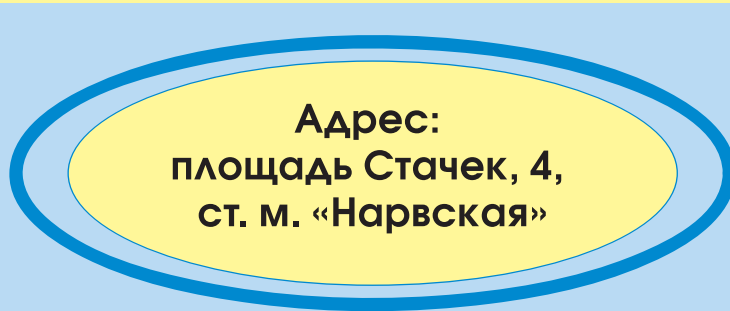
Яркая, смешная и светлая история об удивительных людских взаимоотношениях, о том, что иногда наши мечты все же осуществляются.

Главное — очень этого хотеть и знать, что ничего невозможного не существует.

6 декабря  
начало в 19.00

**В ролях:**  
Татьяна Васильева,  
Валерий Гаркалин /  
Анатолий Васильев,  
Филипп Васильев,  
Дарья Михайличенко,  
Андрей Бутин  
**Пьеса — Г. Слуцки**  
**Режиссура —**  
А. Васютинский

## ДК имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ



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



тепло

# Чтобы фасады не мерзли

От грамотного выбора материалов и соблюдения технологии монтажа зависят эксплуатационные свойства фасадных систем и их долговечность. Значительную роль играет и пожарная безопасность теплоизоляционного материала.

Андрей Мельников (по данным компании Rockwool)

**Фасадная теплоизоляция должна обладать целым набором вполне определенных свойств.**

## Теплые, но не горючие

Ошибки при выборе теплоизоляционных материалов приводят к ухудшению теплотехнических характеристик фасадной системы, конденсации влаги в толще утеплителя и на поверхности стен, появлению плесени и уменьшению срока службы конструкции. Важнейшим показателем любого утеплителя традиционно считается его низкая теплопроводность. При этом важно, чтобы его высокие теплозащитные свойства сохранялись в течение всего срока эксплуатации. Это возможно при условии, что материал обладает такими свойствами, как гидрофобность в сочетании с высокой паропроницаемостью, которые помогут избежать образования конденсата водяных паров в толще стены. Кроме этого, в конструкции вентилируемых фасадных систем специалисты рекомендуют использовать материалы, которые в соответствии с ГОСТ 30244-94 «Материалы строительные. Методы испытаний на горючесть» относятся к классу негорючих (НГ). Теплоизоляция из пенополистирола в зависимости от марки относится к горючим или труднотлеющим материалам (Г1-Г4). Среди теплоизоляций из стекловаты к классу НГ принадлежат, как правило, материалы плотностью менее 40 кг/куб.м. Считается, что в наибольшей степени требованиям пожарной безопасности отвечает теплоизоляция из каменной ваты, способная выдерживать температуру до 1000 °С. В «мокрых», то есть предполагающих финишную отделку штукатурным слоем, фасадных системах теплоизоляция должна обладать и необходимой прочностью. Для того чтобы выдерживать вес штукатурки в сложных температурно-влажностных условиях, прочность слоев на отрыв должна быть не менее 15 кПа, иначе через некоторое время фасад может попросту обвалиться. Данному требованию соответствуют, например, плиты из каменной ваты, обладающие низким коэффициентом теплопроводности (0,038 Вт/(м·К)) и разработанные специально для применения в фасадных системах с тонким штукатурным слоем. Они негорючие, отличаются высокой паропроницаемостью, что позволяет избежать конденсации влаги в толще утеплителя и на внешней поверхности стены. Срок службы теплоизоля-



Теплоизоляция из каменной ваты способна выдерживать температуру до 1000 °С

ции из каменной ваты составляет не менее 50 лет.

## Важна любая «мелочь»

Эффективность навесных фасадных систем зависит и от выбора крепежных элементов, применяемых для монтажа теплоизоляции. На протяжении всего срока службы крепления испытывают мощные нагрузки, в числе которых ветровые нагрузки (для вентилируемых фасадов), воздействие собственного веса (для штукатурных фасадных систем), а также постоянные изменения температурно-влажностного режима и влияние агрессивной среды, приводящее к окислению металла. Некачественные крепежные элементы могут со временем привести к разрушению фасадных систем задолго до окончания заявленного срока службы. Поэтому специалисты рекомендуют выбирать крепежные элементы, предусмотренные комплектацией конкретно выбранной к использованию фасадной системы. К сожалению, некоторые потребители, пытаясь сэкономить, проявляют в этом вопросе самодельность, о чем позже сожалеют. Например, надо помнить, что дюбели, предназначенные для крепления в бетон или кирпич, принципиально отличаются от дюбелей для крепления в пористые основания – например, газобетон или газосиликат. Дело в том, что ячеистые бетоны не способны на протяжении длительного времени воспринимать точечное давление и могут потерять свою несущую способность. Поэтому для крепления в ячеистые бетоны рекомендуется применять дюбели с большей глубиной анкерки либо с анкерровкой по всей поверхности распорной зоны.

## КОММЕНТАРИЙ

**Татьяна Смирнова, ведущий технический специалист российского подразделения компании Rockwool:**

— Благодаря высоким теплотехническим характеристикам, звукоизоляционным свойствам, надежности и долговечности устройство современных фасадных систем (как «мокрых», так навесных вентилируемых) стало основным способом утепления и отделки внешних стен. Вместе с тем неправильный подбор компонентов фасадных систем может привести к печальным последствиям. Иногда это связано с недостаточной осведомленностью строителей, но чаще – с попыткой снизить затраты, используя более дешевые низкокачественные материалы. Прежде всего это касается теплоизоляции. В России сложилось так, что зачастую новые технологии фасадного утепления доходят до строителей раньше, чем подробная информация об особенностях их грамотного проектирования и монтажа. Это серьезно вредит качеству, эффективности, надежности и долговечности установленных фасадных систем. В итоге при сроке службы, который составляет не менее 25 лет, необходимость в ремонте может возникнуть спустя 2-3 года либо сразу после сдачи объекта в эксплуатацию. Избежать всех этих проблем не столь сложно, достаточно применять системный подход к фасадному утеплению. Он включает в себя использование специально разработанных фасадных систем, состоящих из качественных компонентов, участие компаний-разработчиков в проектировании, технический надзор и шефмонтаж на объекте, а также регулярный инспекционный контроль каждого фасада в процессе его эксплуатации.

опрос

## Какие решения в области гидро- и теплоизоляции вы бы порекомендовали петербургским строителям?

**Татьяна Иванова, генеральный директор ООО «Гидромон»:**

— Относительно недавно на российском рынке появилась новая система битумных фундаментных гидроизоляций класса премиум производства немецкой компании Ardex. С моей точки зрения, эти материалы обладают целым рядом важных достоинств. Например, в них чрезвычайно высоко содержание битума – до 68-70 процентов. Рулоны можно приклеивать к основанию при отрицательной температуре до минус 5 градусов Цельсия. Готовность к дождевой воде достигается уже через 4 часа после укладки. Бесшовная технология нанесения (100-процентная сплавляемость пограничных зон при нанесении рулонов) и высокая эластичность материала (растяжение до 200-250 процентов) обеспечивает надежность и долговечность гидрозащиты. В составе этой гидроизоляции нет растворителей, она не требует наплавления, проста в обработке, технологична при монтаже на выводах труб, коммуникаций. Надежно перекрывает трещины и допускает нанесение на влажные основания. Отметим также низкие затраты на рабочую силу благодаря быстрому и легкому нанесению: один рабочий при нанесении мастики, два – при работе с рулонами. Так как это однокомпонентная масса, нет ограничений во времени работы, а потери материала практически нулевые. Для работы не требуются специнструменты. Наполнение полистиролом утолщает минимально требуемый слой нанесения.

**Роман Колесников, директор по продажам направления «каменная вата» корпорации «ТехноНиколь»:**

— Одна из основных опасностей пожара в здании – снижение прочности и обрушение несущих конструкций под воздействием открытого пламени и высоких температур. Для предотвращения разрушительного действия огня специалистами корпорации «ТехноНиколь» разработана новая технология производства каменной ваты, которая позволяет выпускать плиты, способные выдерживать открытое действие огня в течение 4 часов, не разрушаясь и не изменяя своих геометрических размеров. Данная технология легла в основу двух систем огнезащиты: для железобетонных плит перекрытия и для стальных конструкций. Новые системы огнезащиты соответствуют всем нормам, действующим на территории России. Новая продукция компании способна составить конкуренцию лучшим иностранным аналогам, представленным на российском рынке.

Система огнезащиты железобетонных плит перекрытия предназначена для повышения предела огнестойкости железобетонных плит перекрытий до 4 часов (REI 240). В состав системы входит огнезащитная плита для изоляции конструкции из бетона «ТехноНиколь» (плотность 100 килограммов на кубический метр) и крепеж – металлический анкер Mungo. Система огнезащиты стальных конструкций предназначена для повышения предела огнестойкости стальных несущих конструкций. Предел огнестойкости системы составляет от 60 до 240 минут (R60–R240). В состав системы входит огнезащитная плита для изоляции конструкции из металла «ТехноНиколь» (плотность 145 килограммов на кубический метр) и клей «Кнауф Флексклебер».

**Николай Воробьев, генеральный директор ООО «Геоизол Трейд»:**

— Универсальных решений по гидроизоляции, к сожалению, в мире еще не придумано. Поэтому лишь своевременное знакомство поставщика с проблемой еще на этапе принятия решения или проектирования позволяет рекомендовать потребителю оптимальное решение. Например, мембрана ПВХ, уложенная на бетонную подготовку в котловане и впоследствии заведенная на стены до уровня дневной поверхности, позволяет забыть о неприятностях, связанных с трещинами, неплотными стыками в бетоне. В зависимости от ситуации, решение может оказаться и вполне традиционным, а может возникнуть необходимость в поиске нестандартного подхода, заметно упрощающего и удешевляющего строительство сооружения в целом. Каждая из групп гидроизоляционных материалов, представленных в настоящее время на строительном рынке, – полимерцементные сухие смеси, инъекционные полимерные смолы и добавки – состоит из необходимого числа разновидностей, в совокупности удовлетворяющих практически любым требованиям, предъявляемым к данному классу материалов. В нашу задачу входит не только обеспечение головной фирмы строительными материалами и оборудованием, но и оказание инженеринговой помощи другим проектным и строительным организациям от поставки проверенных многолетней практикой материалов и оборудования до полного технологического сопровождения на всех этапах.

## короткой строкой



На заводе «ТехноНиколь» в Украине успешно завершена сертификация производственного процесса по системе менеджмента качества ISO 9001:2008. Решение о сертифицировании объясняют на заводе не только ростом компании «ТехноНиколь» в Украине и желанием укрепить свои позиции на международ-

ных рынках, но и тем, что сертификат ISO 9001 становится обязательным условием для начала отношений между заказчиком и исполнителем. Таким образом, ISO 9001 дает преимущество при участии в тендерах. И наоборот – без сертификата по стандартам серии ISO 9001 становится все проблематичнее получить государственный или любой другой заказ,

финансируемый из бюджета страны.



Эксперты Knauf Insulation приняли участие в модернизации агропромышленного комплекса (АПК) РФ. В республике Мордовия заканчивается реконструкция и техническое переоснащение птицеводческих корпусов известной в регионе птицефабрики ОАО «Агрофирма Октябрьская», которая вхо-

дит в десятку крупнейших, экономически развитых и эффективных производителей мяса птицы в Российской Федерации. На предприятии работает 42 корпуса с клеточным оборудованием для содержания бройлеров. При реконструкции был успешно использован теплоизоляционный материал Knauf Insulation скатная кровля «Термо Ролл 037», ранее зарекомендовавший себя на многих объектах АПК.

гидрозащита

# Бесшовная система

При выполнении гидроизоляционных работ особого внимания требует защита узлов примыкания конструкций в труднодоступных местах. Эффективным инновационным решением этой проблемы считаются жидкие мембраны.

Андрей Мельников (по данным компании GRACE CONSTRUCTION PRODUCTS)

## Мембрана с английским акцентом

На отечественном рынке появилась новая двухкомпонентная, эластичная, жидкая гидроизоляционная мембрана Bituthene LM английского производства. Она предназначена для герметизации деталей, имеющих нерегулярную форму. В затвердевшем виде такое покрытие благодаря своей резиноподобной структуре обеспечивает прочность, упругость, стойкость к загрязнениям и нечувствительность к перепадам температуры во время эксплуатации. Обладает стойкостью по отношению к действию водяного пара и давления воды. В случае неровных поверхностей, а также в углах с большой площадью поверхности при использовании самоклеящихся листов жидкая мембрана обеспечивает герметизацию плоского основания и непрерывность защитной системы. Кроме того, жидкая мембрана применяется на типовых деталях, таких как: искривленные, нерегулярные или лестничные профили, свайные переходы, внутренние углы, места обработки вокруг дренажных выходов, водосточные каналы, водоприемники, а также уплотнения и концевые части изоляции. Покрытие наносится в холодном состоянии, что исключает риск возгорания. Поверхность основания должна быть сухой, без пыли, грязи, жира и других загрязнений. Температура воздуха



Для достижения непрерывности защиты жидкая мембрана Bituthene LM должна твердеть в течение 24 часов

должна составлять не менее +5 °С. Жидкую мембрану рекомендуется укладывать перед листовой. Покрытие можно применять и в качестве точечной герметизации. Примечательно, что жидкая мембрана Bituthene LM хорошо прилегает к сухим и чистым металлическим поверхностям.

## Смешать и нанести

Два компонента (базовый и реактив) жидкой мембраны поставляются раздельно упакованными в одной канистре. Для получения готового продукта оба компонента смешиваются прямо на месте строительства с помощью низко-

скоростного смесителя с лопастью MR2 (диаметром 80 мм). В течение минуты – с частотой вращения 100 об./мин, затем еще 2-3 минуты – с частотой вращения 200-300 об./мин вплоть до получения абсолютно однородной смеси. Для обеспечения тщательности перемешивания рекомендуется соскрести материал с боков и дна резервуара. В случае если температура окружающей среды менее +10 °С, для лучшего перемешивания и получения наилучшего эффекта специалисты советуют заранее подержать смесь в помещении с температурой +20 °С. Укладывать жидкую мембрану Bituthene можно при помощи мастерка

Покрытие наносится в холодном состоянии, что исключает риск возгорания



или ручного валика. Рекомендуемая толщина укладываемого слоя – не менее 2,5 мм. После смешивания при нормальной температуре окружающей среды жидкая мембрана должна быть уложена в течение одного часа. Загустевший материал подлежит выбраковке. Перед покрытием внахлест листовой гидроизоляцией для достижения непрерывности защиты жидкая мембрана Bituthene LM должна твердеть в течение 24 часов.

## Комментарий

**Сергей Липский, технический директор инжиниринговой компании Archon:**

– Продукция Grace относится к наиболее современным и технологически развитым инженерным решениям. Например, самоклеящаяся гидроизоляция Bituthene® полностью заменяет необходимость использования битумных покрытий. При ее укладке горелки не используются. Она легковесна, эластична, проста для укладки холодным способом и не требует никакого специального оборудования, а подготовка поверхности минимальна. К этому добавим полное соответствие российским климатическим условиям и пригодность использования на влажных поверхностях и невыдержанном бетоне. За последние 10 лет гидроизоляция производства Grace (Великобритания) была использована при строительстве таких объектов, как Wembley National Stadium (Лондон, Англия), Deutsche Bank HQ (Милан, Италия), Radisson SAS Hotel (Польша), Doha International Airport (Катар), Milan Metro (Италия), Liverpool Canal link (Англия), Khalidiya Beach Resort (ОАЭ), Cork Airport (Ирландия) и многих других. В России можно упомянуть гостиницу «Юртия Невский Палас» (Санкт-Петербург), торговый бизнес-центр «Акрополь» и Морской музей (оба – Калининград), мост через реку Оку (Каширы), стальная эстакада на проспекте Мира (Москва), Бородинский мост (Москва).

## официальная публикация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3434 от 27.10.2009

О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Балтийской ул., пр. Стачек, Тракторной ул., Сивковым пер., в Кировском районе Санкт-Петербурга

В связи с ходатайством ООО «Строй-Гранд»  
1. Продлить срок разработки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Балтийской ул., пр. Стачек, Тракторной ул., Сивковым пер., в Кировском районе Санкт-Петербурга до 31.01.2010.  
2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3435 от 27.10.2009

О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки в границах территории, ограниченной наб. р. Пражки, ул. Володи Ермака, Витебской ул., Мясной ул., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

В связи с обращением ООО «СУ-61-38»  
1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки в границах территории, ограниченной наб. р. Пражки, ул. Володи Ермака, Витебской ул., Мясной ул., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга до 22.03.2010.  
2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обособлений развития города В.Е. Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3483 от 06.11.2009

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Приморским шоссе, берегом Невской губы, границей функциональной зоны «Д», Приморским пр., в Приморском районе

1. РОО «Хоккейный клуб СКА Санкт-Петербург» в срок до 15.11.2010 осуществить подготовку документации по планировке территории, в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Приморским шоссе, берегом Невской губы, границей функциональной зоны «Д», Приморским пр., в Приморском районе в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему распоряжению.  
2. РОО «Хоккейный клуб СКА Санкт-Петербург»: 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 15.11.2010 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.  
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обособлений развития города Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 340 от 16.11.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, ул. Салова, участок 1 южнее пересечения с Волковским проездом (восточнее Витебской железной дороги, квартал 2)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:  
1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Словацкий дом» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 269 от 12.11.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального комплекса – до 11 февраля 2011 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

## звукоизоляция

### СПАСТИСЬ ОТ ШУМА «ВПЛАВЬ»

Андрей Мельников (по данным компаний ISOVER, «РЕСУРС»)

**Защититься от ударного шума помогает устройство изолирующего слоя ограждающих конструкций, с которыми соприкасается источник шума. Примером может служить устройство системы «плавающий пол».**

Выбор материала и звукоизолирующей конструкции напрямую зависит от функционального назначения здания или сооружения.

## Поглощение и отражение

Некоторые материалы поглощают звук – это пористые минеральные ваты, пенолоны. Другие материалы в виде плотных листов ДВП или рулонные материалы на основе вспененного полиэтилена хорошо работают в системах «плавающий пол», обеспечивая защиту от ударных шумов. Ударный шум возникает в результате механического воздействия на элементы строительных конструкций и, в частности, на перекрытия. Чем жестче соединения и связи в конструкции перекрытия, тем больше шумовой эффект. Поэтому для снижения уровня ударного шума целесообразно устранить «звуковые мостики», то есть стяжка пола не

должна плотно примыкать к стенам и перекрытиям. Такие полы и называются «плавающими», так как материалы не соприкасаются вплотную с боковыми стенами и, соответственно, не передают звуковые волны другим частям перекрытий. Некоторые компании – производители изолирующих материалов разрабатывают продукцию, специально ориентированную на устройство «плавающих полов». Например, продукт Isover «Плавающий пол» представляет собой минераловатные плиты размером 1190x1389x40 мм со шпунтованной кромкой. Теплопроводность изоляционного материала составляет 0,037 Вт/(м·К) при 10 °С. Применение этого материала позволяет улучшить звукоизоляционные характеристики межэтажных перекрытий на 50%.

## Возможны варианты

При этом технология монтажа системы, несмотря на свою простоту, имеет ряд особенностей, которые обеспечивают качественную звукоизоляцию. Сначала на железобетонную плиту перекрытия кладут слой пароизоляции (как правило, из полиэтиленовой пленки), затем насыпают выравнивающий слой сухого песка (толщиной 15-20 мм) и монтируют плиты Isover «Плавающий пол».

Поверх изоляции производится сухая стяжка из гипсокартонных листов или выравнивающая цементно-песчаная стяжка плотностью от 80 до 120 кг/кв.м (в случае цементно-песчаной стяжки поверх звукоизоляционного продукта необходимо уложить гидроизоляцию, чтобы предотвратить попадание влаги на материал). В завершение выстилается чистовой пол. Впрочем, в зависимости от особенностей объекта можно использовать разные материалы и решения. Например, если для звукоизоляции инженерного сооружения наиболее целесообразно использование песка и перлитовых стяжек, то в жилом здании специалисты советуют «обратиться к услугам» современных материалов на основе вспененного полиэтилена типа «Полифом», «Изолон» или вспененного полипропилена «Пенотерм». Вспененный полиэтилен представляет собой комплексный материал, обеспечивающий одновременно звуко-, гидро- и теплоизоляцию конструкции, не подвержен воздействию влаги. Выпускается в разных толщинах (6-8-10 см) и рекомендуется как раз к применению в системах «плавающий пол». По мнению специалистов, при грамотном выборе материалов и соблюдении технологии монтажа с помощью систем «плавающий пол» в жилых зданиях можно решить порядка 80% «шумовых» проблем.

# ЦЕМЕНТ в БОЛЬШОМ ГОРОДЕ



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

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



**ЦЕМЕНТ**  
навалый и в мешках  
M400D20, M500D0

# 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](http://www.beskit.org)

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



# 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](http://www.stroysoyuz.ru) e-mail: [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru)

При поддержке



Генеральный  
информационный партнер



Информационные партнеры





Общество с ограниченной ответственностью

# ТЕКТОН

Архитектурно-строительное проектирование и экспертиза

**Рассчитываем, проектируем,  
конструируем, обследуем,  
преподаем и консультируем!**

Россия, 196084,  
Санкт-Петербург,  
Московский пр., 62-1

Тел.: (812) 746-75-05  
Факс: (812) 495-38-44  
E-mail: [bondarev@tekton-spb.ru](mailto:bondarev@tekton-spb.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](mailto:cenker@szit.ru), [szit@szit.ru](mailto:szit@szit.ru)