



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№23(214) 19 июня 2006 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**
ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ-2006
10 августа **ЛЕДОВЫЙ
ДВОРЕЦ**

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

Поправки для бесправных



Госдума РФ приняла во втором чтении поправки в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В соответствии с документом допускается привлечение средств граждан путем выпуска эмитентом особого вида облигаций – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилья. Законопроект устанавливает, что застройщиком может быть только юридическое лицо. Также предполагается, что исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка. Есть там и другие положения. Самого факта принятия поправок застройщики ждали долго. Вот только столь ли уж долгожданными они оказались по своей сути?

Продолжение на стр. 2

ОТ ДЕПРЕССИИ

стр. 7

ПРОДЛИЛИ СРОК

стр. 13

ФОРМА БЕЗ СОДЕРЖАНИЯ

стр. 14



Семеро зодчих с мировыми именами через пять месяцев представят свои эскизы на тему: 300-метровый небоскреб напротив Смольного собора. Они – участники архитектурного конкурса проектов центра «Газпром-Сити».



Госдума РФ приняла поправки в закон о введении в действие Жилищного кодекса. Изменения предусматривают продление срока бесплатной приватизации жилья до 1 марта 2010 года. Хорошо это или плохо?



Резкой критике подвергся эскиз застройки квартала «Балтийская жемчужина». Градостроительный совет считает, что проект не соответствует российским строительным нормативам и не имеет единой концепции.

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

www.lstspb.ru

Квартиры
В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ

☎ 6543210 ☎

Балтийский Кровельный Центр
ПРОИЗВОДСТВО ОТГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВОВОДИМЫХ ЗАДАНИЙ

ПРОФНАСТИЛ
С-8 НС-20 НС-35 Н-60 Н-75 Н-114
ОЦИНКОВАННЫЙ И С ПОЛИМЕРНЫМ ПОКРЫТИЕМ

ИЗГОТОВЛЕНИЕ В РАЗМЕР ОТ 1 ДНЯ
ПО НИЗКИМ ЦЕНАМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

www.baltkrov.ru Т: 324-16-10

СОРОК ПЯТЬ 45
ОБЪЕДИНЕНИЕ

БЕТОН И РАСТВОР
крупнейшая сеть заводов

мы всегда рядом

Санкт-Петербург

«Объединение 45»
тел. 071
(многоканальный)

www.045.ru

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АРЕНДА ОПАЛУБКИ

ЛИЗИНГ

www.capitalstroy.com

КЭТУР (812) 449 5216

ИПОТЕКА В КАЖДОМ НОМЕРЕ

ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ СНИЗЯТ

стр. 12



СТРОИТЕЛЬСТВО И УПРАВЛЕНИЕ
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ
ИНФРАСТРУКТУРОЙ ЗДАНИЙ

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ

ДЛЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ,
ГОСТИНИЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ

- Качественная телефония.
- Высокоскоростной доступ к сети Интернет.
- Организация корпоративных сетей.

Лицензии №№ 19035, 20477, 22384, 36780. Выданы Министерством РФ по связи и информатизации.

ВЕСТКОЛЛ — ВСЕГДА НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ

(812) 320-05-00 (495) 721-17-00 www.westcall.ru



Богатырский пр./Туристская ул.
«ПРИМОРСКИЙ МАЯК»



Заказчик-застройщик:
инвестиционно-строительная
компания ООО «Маяк»

Генеральный подрядчик:
ЗАО
«Строительный трест №20»



**КВАРТИРЫ
С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ**
ПО ПРОЕКТУ «ГАТЧИНСКОГО ДСК»

Стоимость
1 кв. м
от 850 у. е.

Срок сдачи – IV квартал 2007 года

Отдел продаж 334-12-30
застройщика: 949-47-49

Инвестиционно-строительная компания «Маяк»
Санкт-Петербург, Караванная ул., 1

Лит. ТС-2-78-02-27-0-7826136907-008070-1 от 21.06.2004 Фас и ЖЖ

ЗАКОН

Поправки для бесправных

Что же изменилось? Во-первых, произошло определенное выравнивание ответственности за несоблюдение своих обязательств как со стороны застройщика, так и со стороны дольщика. Так, если раньше существовал явный перекос в этом плане в сторону дольщика, то теперь и он будет нести ответственность в случае «некорректного поведения». Это, прежде всего, касается несвоевременного взноса денег. Если задержка составит три месяца, то застройщик имеет право расторгнуть договор долевого участия с таким клиентом. Конкретизированы и случаи, при которых дольщик, в свою очередь, может «рассстаться» со строительной компанией. Если раньше он фактически имел возможность забрать свои деньги в любой момент под незначительным предлогом, то теперь эти ситуации в законе специально оговариваются. Основным поводом для разрыва договора с застройщиком становится задержка сдачи дома в эксплуатацию на срок более двух месяцев.

Значительно снижены штрафы, которым подвергался застройщик в случае задержки ввода объекта в эксплуатацию. Так, если раньше они составляли 60 процентов годовой на внесенную дольщиком сумму, то теперь – 15 процентов. До того же предела – 15 процентов – снижен размер штрафных санкций за задержку внесения взносов за квартиру дольщиком.

Также в законе зафиксировано, что банки теперь не будут отвечать за задержку ввода объекта в строй.

Еще одно важное изменение – привлечение средств дольщиков через выпуск застройщиком особого вида облигаций – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилья в строящемся доме.

Также скорректирована скандальная, вызвавшая крайне негативную реакцию у строителей статья, согласно которой застройщик был обязан при заключении договора долевого участия предоставлять полную информацию о своем текущем финансовом положении. То есть информацию, составляющую коммерческую тайну и являющуюся конфиденциальной. Теперь все ограничится публикацией ежегодного финансового отчета и предоставлением ряда второстепенных финансовых данных.

Эти изменения, пожалуй, самые важные. Вкратце упомянем и об остальных.

Согласно принятым поправкам, застройщиком больше не может являться индивидуальный предприниматель, а исключительно юридическое лицо.

В случае расторжения договора застройщик обязан в течение 20 рабочих дней (с момента расторжения) возвратить дольщику все внесенные им средства, а также проценты на эту сумму в размере одной трети ставки рефинансирования Центробанка России.

Значительно снижаются сроки регистрации договора долевого строительства – с одного месяца до десяти дней.

Кроме того, контроль за соблюдением закона о «долевке» теперь будут осуществлять

не федеральные, а региональные власти. Так что проблемы тех же обманутых дольщиков придется решать местным чиновникам.

Что же касается чиновников столичных, то они положительно оценивают новые поправки.

«Я считаю, что эти поправки полностью выравнивают ответственность между участниками рынка и никоим образом не ущемляют интересы граждан», – говорит глава Ростроя Сергей Круглик. При этом он дал понять, что на дальнейшие поправки строителям в обозримом будущем рассчитывать не стоит. «Теперь все крики и жалобы со стороны застройщиков будут означать лишь то, что они не желают ответственно подходить к своей работе», – говорит г-н Круглик.

Ну, а как восприняли принятые поправки сами строители?

ЛЕГКАЯ КОРРЕКЦИЯ

«Закон по-прежнему остается трудным для строительных компаний, так как повышает ответственность строителей путем введения страхования и залогов», – считает глава Российского союза строителей Виктор Забелин. При этом не все ладно с нововведением в виде жилищных сертификатов. Во-первых, их владелец в любой момент может вернуть их по новой цене. Во-вторых, строительной фирме придется резервировать весьма значительные суммы для выкупа сертификатов. И в-третьих, в случае их массовой сдачи строительная компания попросту обанкротится.

С этой оценкой солидарны и петербургские застройщики. «Принятые поправки в корне ничего не меняют», – считает заместитель генерального директора ООО строительной компании «Отделстрой» Лариса Окунь. Она считает, что для застройщика ничего не изменится. «Ну, снизили штрафы за затяжку ввода жилья до 15 процентов. Но ведь и это – огромные средства, выплата которых может разорить иные строительные фирмы», – говорит она. Весьма скептически относится г-жа Окунь и к введению жилищных сертификатов. «Для застройщика это очень трудоемкая, долгая и затратная вещь. К тому же в случае форс-мажорных обстоятельств, за которыми может последовать сдача сертификатов, он оказывается в крайне тяжелом положении», – считает она.

«Да, поправки несколько смягчили определенные положения закона, но кардинально ничего не изменили. На ситуации, сложившейся сегодня в строительной сфере, они вряд ли как-то скажутся», – уверена г-жа Окунь.

Впрочем, ряд специалистов высказываются более позитивно.

«Я весьма положительно оцениваю факт принятия этих поправок», – говорит вице-президент «Союзпестрой» Лев Каплан. Он напомнил, что в свое время «Союзпестрой» предложил депутатам пять поправок к закону о долевом строительстве. «Практически все они приняты», – говорит г-н Каплан. Он особо отмечает факт выравнивания ответственности между дольщиком и застройщиком. «Раньше застройщик был абсо-

лютно беззащитен перед недобросовестным дольщиком. Теперь ситуация изменилась в лучшую сторону», – говорит г-н Каплан. Он также положительно воспринимает идею введения жилищных сертификатов. «На мой взгляд, это настоящая отдушина для застройщика. Теперь ему не надо собирать дольщиков, а можно привлекать средства через выпуск облигаций, что гораздо удобнее», – считает он.

ДИАЛОГ ОКОНЧЕН?

В целом же большинство застройщиков весьма скептически относятся к поправкам, принятым Госдумой. Да, они действительно несколько «выровняли» сферу взаимоотношений между дольщиком и строителем. Да, снизили штрафы и отменили нелепое положение об обязательном предоставлении застройщиком данных, представляющих коммерческую тайну. Но изменило ли это что-либо по сути? Приходится признать, что нет.

«Этим и всем остальным принятым поправкам можно только порадоваться. Но, к сожалению, многие из важнейших вопросов так и остаются нерешенными. И чем дольше сохраняется эта неопределенность, тем сложнее работать участникам рынка. А сегодня это особенно нехорошо. Рынок и так переживает жесткий дефицит предложения. Чтобы удовлетворить спрос, строить нужно намного больше. Но пока государство будет вести протекторную политику, строители этого сделать не смогут», – отмечает президент Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Максим Шубарев.

«Правила игры» на рынке долевого строительства по-прежнему содержат массу рисков для строителей. Фактически депутаты просто убрали из закона наиболее вопиющие и несостоятельные с юридической точки зрения положения. И теперь из нелепого казуального документа он превращается в более солидный и серьезный антистроительный закон. Проблем долевого строительства подобного рода поправками не решит. Главная его проблема – это сам закон о «долевке». Ведь именно его принятие привело к тому, что объемы нового строительства оказались свернуты, что вызвало острый дефицит предложения и привело к невероятному витку цен, заодно похоронив надежды сотен тысяч россиян на обретение пресловутого «доступного жилья». Пересматривать надо не отдельные положения, а весь закон. Пока же народные избранники ограничились «косметическим ремонтом» этого нелепого и вредного документа. Самое скверное, что на этом они, похоже, и остановятся. Это подтверждает и приведенное выше заявление главы Ростроя. Мол, хотели строители поправок, и мы их обеспечили. И теперь все ваши возражения и предложения будут восприниматься как неконструктивные «крики и жалобы». Таким образом, власть дает понять, что больше не желает обсуждать эту тему и прислушиваться к точке зрения застройщиков. И это, пожалуй, самое главное последствие принятых поправок.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ЦИТАТА НОМЕРА



ВЛАДИМИР ЯКОВЛЕВ,
ГЛАВА
МИНРЕГИОНРАЗВИТИЯ РФ:

Каждый должен
нести свой
чемодан

Стр. 8

ЦИФРА НОМЕРА

200 млн долларов

инвестирует компания «Ниссан»
в строительство завода
автомобилей в Санкт-Петербурге

Стр. 7

ОПРОС НОМЕРА

В чем основные проблемы развития ипотечных программ в Санкт-Петербурге?

Андрей Черных, депутат Законодательного собрания:

– Есть общая позиция государства, но процесс подтормаживается, поскольку общество не знает, как распорядиться открывшейся возможностью. Чтобы общество было готово решать этот трудный вопрос, нужно, чтобы банковская сфера активной развивалась и проникла во все грани социальной жизни. С доверием придет понимание. Это вопрос нескольких полугодий. Тогда мы запустим и ипотеку, и всю банковскую сферу на новом уровне.

Виктория Корхина, генеральный директор телеканала «СТО»:

– Главная проблема для людей – высокий процент по кредиту. На мой взгляд, даже разрекламированные 12 процентов – это слишком много! Поэтому ипотека и не развивается. Люди считать умеют. У меня тоже была мысль взять кредит. Но мой сын все посчитал и сказал, что это очень невыгодно.

Лев Карлин, ректор Гидрометеорологического университета:

– Ипотека в нормальном режиме, как на Западе, начнет у нас работать еще не скоро. Недавно несколько человек из нашего вуза безуспешно пытались взять ипотечный кредит. Оказывается, для работников высшей школы эта тема неподъемная. Банки выставляют массу условий: высокая зарплата (что у педагогов пока невозможно), высокие проценты по кредиту, ограничения по возрасту (я, например, такой кредит никогда не получу). Кроме того, нужно собрать кучу документов. Требования бывают странные, например, чтобы работа заемщика не была связана с риском. Кредит хотел взять водитель. В банке сказали, что это слишком рискованная сфера деятельности, и кредит не дали.

ТЕРМИНАТОР

198095, Санкт-Петербург
ул. М. Говорова, д. 37
Тел.: 334-3535, 252-7955
mail@terminator.com.ru
www.terminator.com.ru



Строит будущее,
не загрязняя настоящего,
а перерабатывая прошлое.

- 1 снос, демонтаж зданий и сооружений
- 2 вывоз и утилизация строительного мусора
- 3 переработка неликвидных строительных материалов
- 4 земляные работы, благоустройство, инженерные сети

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7805274656-002420-01 от 29.05.2003 Госстрой РФ

Строительство – наше призвание

В апреле состоялось подведение итогов ежегодного конкурса «Строитель года-2005». ЗАО «Строительный трест» является лауреатом конкурса в номинации «Лучшая инвестиционно-строительная компания». Мы побеседовали с генеральным директором Евгением Георгиевичем Резво-вым.

– Как известно, итоги конкурса «Строитель Санкт-Петербурга» подводятся по фактически заполненным предприятиями строительного комплекса анкетам, то есть прежде всего номинантов оценивают коллеги, партнеры, специалисты. Какие критерии для оценки деятельности инвестиционно-строительной компании Вы считаете наиболее важными при подведении итогов конкурса?

– Мне сложно что-то особо выделить, но я думаю, что огромное значение имеет история компании и то, сколько она построила объектов, а главное – как. Причем эти понятия, качество и количество, сильно взаимосвязаны: можно построить качественное здание, но одно и небольшое, квартир на 40-50, а можно «налепить» 20 домов, которые через год пойдут трещинами. Так что важно и количество, и качество. Немалое значение имеет и то, что фирма должна идти в ногу со временем, постоянно внедряя новые технологии. Должна быть высокая культура производства, высокая степень подготовки кадров.

– В последнее время очень популярной стала тема внедрения системы управления качест-

вом на предприятиях строительного комплекса. Скажите, пожалуйста, как в ЗАО «Строительный трест» – компании с высочайшей профессиональной репутацией, контролируется качество строительных объектов.

– Качество строительства – это визитная карточка нашей компании, поэтому за качеством в ЗАО «Строительный трест» следят очень тщательно. У нас существует многоступенчатая система проверки качества строительства – сначала качество проходит проверку теми подрядными организациями, с которыми мы работаем, потом нами и т.д. В «Строительном тресте» существует собственная служба технического надзора за качеством, где работают высочайшие профессионалы. Имидж нашей компании сегодня очень высок, и мы просто не можем позволить себе «схалтурить». Ведь всего один колотый кирпич в стене дома – и репутацию компании уже не восстановишь. А я дорожу репутацией – и своей лично, и нашей компании.

– Евгений Георгиевич, в арсенале Ваших наград есть много почетных званий: в том числе, в 2005 году Вы стали лауреатом национальной премии «Человек года-2005», возглавляемая Вами компания прочно удерживает лидирующие позиции в домостроении, пользуется уважением и доверием клиентов, лучшим прорабом 2005 года стала сотрудница Вашего предприятия. Что стоит за Вашими победами?

– Прежде всего – любовь к труду и своему делу. Я не представляю своей жизни без работы. Мой рабочий день начинается в семь утра и заканчивается поздним вечером. Даже на отдыхе, дома или, на-

пример, на даче, я не перестаю думать о работе: обдумываю новые проекты, идеи.

Вторая составляющая успеха нашей компании – это люди, коллектив, который работает в «Строительном тресте». Могу с гордостью сказать, что меня окружают только профессионалы, настоящие мастера своего дела, у каждого из которых за плечами большой опыт работы в строительстве. Труд и профессионализм – вот составляющие успеха нашей компании. Мы стараемся не нарушать сроки сдачи наших объектов, более того, значительная часть жилья сдается досрочно. А качество наших домов говорит само за себя.

– Какой положительный опыт работы в советское время помогает Вам управлять современной компанией и сегодня?

– Хороший вопрос. В советское время, хоть его многие ругают сегодня, было сделано очень много положительного для строительной отрасли. Была создана колоссальная учебная база – сколько было вузов, профессионально-технических училищ, где готовили хороших специалистов! Была создана система управления строительством, которая во многом и сейчас применяется. Много было сделано и для престижа профессии строителя: вспомните замечательные фильмы тех лет, такие, как «Высота», вспомните, как там показывали строителей. Кстати, и играли их только звезды того времени, такие, как замечательный актер Николай Рыбников.

Сегодняшний день принес на стройку новые технологии строительства и управления, но все это базируется на том, что было создано тогда, в советское время.



Все свои основные знания, весь свой опыт работы в строительстве я получил именно в советское время, а сегодня я только преумножаю эту базу. Я в строительстве уже около 50 лет, и именно опыт и профессионализм коллектива помог нам создать такую компанию, как «Строительный трест» и сделать ее одной из ведущих в Санкт-Петербурге.

– Расскажите, пожалуйста, о ближайших планах компании и в том числе о проектах социальной направленности.

– План у нас один – работать, работать и еще раз работать! В этом году мы продолжим работы на наших строящихся объектах. Кроме того, в наших планах строительство детской больницы, мы будем участвовать в тендере на строительство школы, также планируем ввести в эксплуатацию детское дошкольное учреждение. Так что работы впереди много, и меня лично это не может не радовать.



Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МЕТАЛЛОБАЗА СПБ»

www.metallobaza-spb.ru
office@metallobaza-spb.ru

ТРУБЫ

- водогазопроводные
- электросварные
- бесшовные
- оцинкованные

товар сертифицирован

МЕТАЛЛОПРОКАТ

- ЛИСТ
- уголок
- швеллер
- арматура

продажа со склада и на заказ

склад и офис:
Санкт-Петербург, ул. Шкапина, 52
тел./факс: (812) 703-4488, (812) 703-4499

60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ



Дом расположен внутри квартала между ул. Кораблестроителей и Морской наб., ст. м. «Приморская». Окончание строительства – IV квартал 2006 года.



Угол Варшавской ул. и Ленинского пр. 5–22-этажный дом. 5 минут от ст. м. «Московская». Окончание строительства – I квартал 2007 года.



Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13–14-этажный дом. 7 минут от ст. м. «Звездная». Окончание строительства – IV квартал 2006 года.



ст. м. «Купчино», угол Малой Балканской ул. и ул. Ярослава Гашека. 12–16-этажный дом. Дом сдан. Площади коммерческих помещений от 200 до 1600 м²



Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13–14-этажный дом. 7 минут от ст. м. «Звездная». Окончание строительства – IV квартал 2006 года.



“Теплый дом” для
Северной столицы



З36 ТРЕСТ

191186, Санкт-Петербург,
пер. Сергея Тюленина, 3/25
e-mail market@trest36.spb.ru
http://www.trest36.spb.ru

(812) 571-17-67
(812) 571-77-92

Лиц. Госстроя РФ ГС-2-781-02-22-0-7830000539-000557-1 от 11.07.2002

Лето на рынке жилья обещает быть горячим. Дефицит предложения вызвал настоящий ажиотаж на рынке первичной недвижимости. Цены на квартиры растут еженедельно. А вы, как назло, именно сейчас решили приобрести новое жилье. Тогда спешите купить последние квартиры в жилом комплексе «Поэма у трех озер» в Шувалово-Озерках и можете считать себя членом клуба настоящих ценителей комфорта и качества.

По прогнозам экспертов, в ближайшие два года цены на квартиры в Петербурге будут продолжать стремительно расти. К концу 2006 года средняя стоимость квадратного метра жилья дойдет до 2000 долларов. Похоже, что реализуется один из пессимистических прогнозов, озвученных специалистами несколько месяцев назад, когда строительный рынок после кратковременной стагнации выходил на новый виток роста цен.

Между тем, эксперты отмечают сегодня положительную тенденцию увеличения числа сделок с привлечением ипотечных кредитов. Ипотека в настоящее время является одним из эффективных способов улучшения жилищных условий. Многие банки, предоставляющие услуги по ипотечному кредитованию, в условиях конкуренции идут на уменьшение процентной ставки и облегчают требования к потенциальным клиентам. Объем первоначального взноса у некоторых из них снижен до 10 процентов от стоимости квартиры.

Основная причина активизации всех участников инвестиционно-строительного процесса – высокий спрос, совпавший с дефицитом предложения. По разным оценкам, только в I квартале 2006 года рост цен за квадратный метр в среднем составил 15-20 процентов. Некоторые крупные компании стали придерживать свои объекты, ожидая, когда цены достигнут максимума. На рынке наблюдается снижение количества ликвидных квартир, в основном 1-комнатных и 3-комнатных.

ВЫГОДНАЯ ПОКУПКА

Именно такое востребованное на рынке жилье предлагает сегодня строительная

Высокий комфорт по реальным ценам

компания «М-ИНДУСТРИЯ». Только сейчас у вас есть возможность приобрести на выгодных условиях трехкомнатные квартиры в шумевшем клубном квартале «Поэма у трех озер». Просторные, светлые, удобной планировки...

Одна из причин повышенного интереса покупателей к этому жилому комплексу – гибкий график оплаты, ипотечный кредит от Банка «Уралсиб» или «Балтинвестбанка» и быстрое оформление документов. Но это

еще не все! Приобрести трехкомнатную квартиру можно по специальной программе длительной рассрочки, которая предполагает следующую схему кредитования. Первоначальный взнос составляет 30 процентов от площади будущей квартиры. На остальные 70 процентов клиент получает рассрочку сроком на три года под 14 процентов годовых. Для заключения договора не требуются ни документы, подтверждающие уровень дохода, ни поручители. Особо важно то, что

первая очередь строительства сдастся уже в III квартале этого года. То есть уже через несколько месяцев вы сможете въехать в новую квартиру, приобретенную со значительной экономией. Кроме того, на отдельные 3-комнатные квартиры действуют скидки.

КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ

Напомним, что жилой комплекс «Поэма у трех озер» возводится в живописном уголке Выборгского района – Шувалово-Озерках, рядом с Сосновским парком и Суздальскими озерами. Комплекс занимает целый квартал, ограниченный улицей Есенина, проспектами Энгельса и Луначарского. Все, что требуется, находится внутри квартала, не надо никуда ехать, тратить драгоценное время и деньги. Каждое утро – чашечка ароматного кофе со свежей булочкой из мини-пекарни. Вечер – приятная беседа с друзьями или товарищеский турнир по бильярду с соседями в уютном кафе, чтение любимой книги в небольшой современной библиотеке. И это только часть инфраструктуры, расположенной в квартале.

Для любителей активного образа жизни в клубном квартале предусмотрен спортивный комплекс с бассейном и сауной. Не оставлены без внимания и самые маленькие обитатели «Поэмы у трех озер». Родители могут спокойно доверить своих чад воспитателям и специалистам центра общего развития детей, который также находится внутри квартала. Основные заботы, в частности, связанные с эксплуатацией жилого комплекса, берет на себя профессиональная управляющая компания.

ДЛЯ ТЕХ КТО НЕ УСПЕЛ

3 ККВ. ПО ЦЕНАМ МАРТА

М-ИНДУСТРИЯ год основания – 1993
СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

Индустрия качества **449 4444**
[WWW.M-INDUSTRY.RU](http://www.m-industry.ru)

Лиц. ФС-1-77-01-27-0-7804-158382-013433-1 от 7.10.2003 г.

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

Кирпичная история Санкт-Петербурга

Традиции кирпичного домостроения в Санкт-Петербурге сложились давно. На сегодняшний день, по оценкам специалистов, в нашем городе доля строящихся кирпичных домов составляет 17 процентов, кирпично-монолитных – 60 процентов. Эксперты сходятся во мнении: в дальнейшем доля кирпичного домостроения будет постепенно увеличиваться.

Сегодня в области кирпичного домостроения работает целый ряд предприятий Петербурга. Лидером кирпичного домостроения традиционно считается ЗАО «Строительный трест», который строит дома исключительно из керамического кирпича. Кирпично-монолитные здания возводят «М-Индустрия», «ЛЭК», «Петротрест», «Инвестторг», «Возрождение Санкт-Петербурга», «Строймонтаж», «ЛенСпецСМУ» и многие другие.

Основная доля кирпичных домов приходится на сектор жилья повышенной комфортности. В последние годы кирпичные дома становятся более разнообразными: с одной стороны, в городе стали появляться высотки до 25 этажей (раньше своеобразным потолком для «кирпичников» были 19 этажей), с другой – данная технология нашла второе рождение в малоэтажном строительстве. Петербург и область ежегодно потребляют около 350 млн керамических кирпичей. Сейчас основной объем уходит на высотное строительство, в перспективе же главным рынком сбыта может стать именно малоэтажная застройка.

Споры о преимуществах и недостатках традиционного кирпичного строительства по сравнению с относительно новыми технологиями монолитного и панельного домостроения ведутся уже давно. В пользу последних говорят дешевизна и относительно короткие сроки строительства. Тем не менее, потребители понимают, что новые технологии еще только проверяются, и не хотят отказываться от более дорогого, но проверенного временем и экологически безопасного жилого пространства – от квартиры в кирпичном доме. Керамический кирпич – это натуральный, природный материал и в этом его самое главное достоинство и преиму-

щество. В доме, построенном из натурального кирпича, всегда будет естественная, оптимальная для проживания человека температура и влажность. Ведь керамический кирпич впитывает и отдает влагу по мере того как меняется окружающая среда. Структура самого кирпича пористая, и благодаря этому он работает как естественный кондиционер. Жильцы домов, построенных из кирпича, утверждают, что в кирпичных стенах даже дышится легче благодаря тому уникальному микроклимату, который создает этот строительный материал. В Санкт-Петербурге, где влажность составляет 90 процентов, жить в бетонной коробке очень тяжело. Это касается и блочного, и монолитного, и кирпично-монолитного жилья, в котором та же бетонная коробка замаскирована под кирпич.

КИРПИЧНЫЙ АРГУМЕНТ

У кирпичного домостроения есть ряд достоинств, которые признают и «монолитчики», и «панельщики», и «кирпичники». Застройщики среди прочих достоинств кирпичного домостроения отмечают большую свободу архитектурно-планировочных решений, широкие возможности для цветового оформления дома, более длительные сроки эксплуатации зданий. Для строительства кирпичного дома требуется меньше электроэнергии, особенно при проведении работ в зимний период. В отличие от заливки бетона, который нужно подогревать в холодное время года, и газобетонных блоков, работать с которыми можно при температуре до минус 5 градусов Цельсия, кирпичную кладку можно вести при любой температуре воздуха.

Бытует мнение, что монолитное строительство по сравнению с кирпичным предполагает меньше временные затраты. Это весьма спорное утверждение. Пример ЗАО «Строительный трест», фирмы, занимающей лидирующие позиции на рынке кирпичного домостроения Петербурга, показывает – кирпичные дома можно строить быстро и качественно. Монолитные здания возводить проще, но кирпичное домостроение – это настоящее искусство.

Застройщики признают и определенные минусы кирпичного домостроения, в первую очередь – высокую трудоемкость и длительные сроки окупаемости объекта. Во многом эти недостатки уходят при использовании поризованной керамики. Поризованная керамика (кирпичи и камни разного размера) обладает большим количеством пор, за счет чего ее плотность понижается на 30 процентов. Благодаря великолепным теплоизоляционным свойствам поризованная керамика сохраняет тепло в 2 раза лучше, чем обычный щелевой кирпич, смягчаются перепады температур, в доме создается комфортный микроклимат. На снижении теплопотерь дома при использовании поризованной керамики можно сэкономить до 30 процентов топлива. Небольшой вес изделий из поризованной керамики дает возможность производить крупноформатные блоки, которые по размеру превосходят обычный кирпич в несколько раз (он заменяет 15 кирпичей). В строительстве на этом можно существенно сэкономить: увеличить темпы кладки в 2-2,5 раза и уменьшить расход раствора в 3-5 раз. Из поризованной керамики можно изготавливать стены толщиной от 510-640 мм, которые удовлетворяют всем техническим нормам и не требуют дополнительного утепления. Прочность изделий из поризованной керамики достаточна для строительства даже многоэтажных зданий.

ПЕТЕРБУРГСКИЙ КИРПИЧ

Кирпич – строительный материал локального применения, то есть реализовываться он должен недалеко места производства, поскольку перевозка на большие расстояния становится нерентабельной. Основным производителем-поставщиком кирпича в Санкт-Петербурге является «Победа ЛСР» – крупнейшее в стране объединение по производству керамического кирпича. Сейчас «Победа ЛСР» занимает в Петербурге и Ленобласти около 70 процентов рынка керамического кирпича. Компания входит в состав промышленно-строительной Группы ЛСР. В прошлом году предприятия выпустило 270 млн единиц продукции. Доля других предприятий-производителей кирпича в нашем городе значительно мень-

ше: завод «Эталон» (предприятие «ЛенСпецСМУ») выпускает около 30 млн шт., завод «Петрокерамика» в Никольском – 25-30 млн шт. Работает и целый ряд иногородних предприятий, из которых самыми крупными являются заводы Пскова и Новгорода. На их долю приходится около 20-30 млн шт. условного кирпича. Кроме того, кирпич на петербургский рынок поставляют некоторые заводы Москвы, Эстонии, Финляндии. При работе с крупными компаниями большое значение имеет ритмичность поставок продукции, что требует дополнительного сервиса по централизованной поставке кирпича на объект. В какой-то степени это даже более важный фактор, чем цена кирпича, поскольку из-за срыва поставки может остановиться работа всего объекта, а это чревато серьезными убытками для подрядчика.

Одна из особенностей местного кирпича заключается в составе глины, из которой его изготавливают. Считается, что под Петербургом – одни из лучших в России месторождений. Добываемые здесь кембрийские глины отличаются высокой пластичностью и отсутствием карбонатных включений. Такое сырье позволяет добиваться с одной стороны и высокой прочности продукции (например, на заводе «Ленстройкерамика», входящего в состав ЗАО «Победа ЛСР», при помощи американских прессов производится строительный кирпич до 300 марки по прочности), а с другой стороны – обеспечивать при высокой прочности высокую пустотность изделий, что позволяет добиваться высоких показателей по теплоизоляции.

Несмотря на широкий спектр производителей, они с трудом справляются с потребностями в кирпиче, существующими на сегодняшний день: в летний период, самый напряженный для строительства, кирпича в городе не хватает. ЗАО «Победа ЛСР» на петербургский рынок представляет широкий ассортимент продукции: и керамический кирпич, и поризованную керамику, и кирпич для облицовки фасадов. В настоящее время до 80 процентов жилых домов Санкт-Петербурга и Ленинградской области строится из кирпича. Перспективные прогнозы, сделанные специалистами петербургского строительного рынка, говорят о том, что в дальнейшем доля кирпичного домостроения будет постепенно увеличиваться.

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

Директор издательства Алексей Удовиченко
тел. 380-15-81, e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства Инга Удалова
тел. 380-15-82, e-mail: inga@stroypress.ru

Адрес редакции: 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж

Главный редактор Наталья Бабджанян
тел. 380-15-83, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая
тел. 380-15-82

Над номером работали

Игорь Мокеров, Ирина Барчук, Игорь Черевко, Лилиана Глазова,
Марина Голокова, Вероника Шеменева, Екатерина Меньшикова,
Владимир Тилес, Николай Малышев, Марат Марцион,
Александр Злобин, Борис Гонт

Компьютерная верстка

ООО «Центр дуплетной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова, Валентина
Бордникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова, Елена Савосьюкина,
Анастасия Игнатенко, Мирослава Шипина, Ольга Перемыкина
тел./факс: 380-1581, 380-1582, факс 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки

Елена Хохлачева, Екатерина Плеханова
тел. 380-09-74, тел./факс 380-15-82

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти - 14221.

Подписка через редакцию (812) 380-09-74, 380-15-81
e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ» (812) 335-97-51,
e-mail: zayavka@crp.spb.ru

Каталог Российской Прессы «Почта России» -
через любое почтовое отделение

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

Материалы, помеченные , опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована
Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати,
телерадиовещания и средств массовых коммуникаций
Свидетельство ПИ № 2-7340 от 19.07.2004

Отпечатано в ООО «Северо-Западный печатный двор»
Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б

Тираж 10 000 экземпляров

Заказ № 13.35. Подписано в печать 16.06.2006, в 16.00

Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

Газета распространяется в сети ЗАО «Роспечать»
и ООО «Метропресс»



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото Владимира Тилеса

Недостроенный комплекс зданий Медицинской академии последипломного образования (МАПО) почти снесен. Теперь новый владелец участка – компания ЛЭК – сможет развернуть здесь любое строительство

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Правительство РФ вводит с 1 июля положение об информационном обеспечении градостроительной деятельности. Это предусмотрено правительственным Постановлением от 9 июня №363. Бесплатно сведения, содержащиеся в информационной системе, предоставляются по запросам органов государственной власти, а в случаях, предусмотренных федеральными законами, — по запросам физических и юридических лиц. Постановлением также утвержден максимальный размер платы за предоставление сведений, содержащихся в одном разделе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, в размере 1 тыс. рублей, и за предоставление копии одного документа, содержащегося в системе, — 100 рублей.

Третье чтение поправок в Трудовой кодекс, которые корректируют более чем 300 статей, состоялось 16 июня. В законопроекте предусмотрено увеличение гарантий и компенсаций гражданам. В ТК вводится положение, обязывающее работодателя выплачивать денежную компенсацию за нарушение установленного срока выплаты зарплаты, оплаты отпуска, выплат при увольнении, вне зависимости от вины работодателя. Также изменен порядок исчисления среднего дневного заработка для оплаты отпусков — вместо трех месяцев вводится подсчет за 12 месяцев. Кроме того, в случае сокращения работнику должны предлагаться все вакантные должности.

Конституционный Суд РФ разрешил приватизацию социального жилья, полученного гражданами после 1 марта 2005 года. Своим постановлением КС признал норму закона, согласно которой установлен запрет, противоречащий Конституции РФ и отменил ее.

Редакция газеты «Строительный Еженедельник» поздравляет коллектив ЗАО «Строительный трест» с Днем рождения компании.

«Строительный трест» работает на петербургском строительном рынке уже 14 лет. Учитывая глобальные изменения, которые произошли за это время в инвестиционно-строительном комплексе Северо-Запада, очередную годовщину можно считать заслуженной победой. Немногие компании, образовавшиеся на заре становления рыночной экономики в России, сумели выжить и, более того, занять лидирующие позиции. Визитная карточка «Строительного треста» — кирпичное домостроение.

В этом секторе компания — безоговорочный лидер петербургского рынка. Компания «Строительный трест» известна петербуржцам как ответственный застройщик, который возводит качественное жилье из кирпича. Успехи «Строительного треста» — во многом заслуга генерального директора компании Евгения Георгиевича Резова. Евгений Георгиевич — один из самых опытных, профессиональных и именитых строителей Санкт-Петербурга.

Редакция газеты «Строительный Еженедельник» от всей души поздравляет коллектив «Строительного треста» и лично Евгения Георгиевича с праздником. Благодаря именно таким компаниям петербургский строительный рынок растет и развивается, а жилой фонд пополняется новыми квадратными метрами. Мы желаем вам профессиональных успехов и достижений. Пусть у вас все складывается кирпичик к кирпичику!

Семинар 28 июня

Приглашаем принять участие в бесплатном семинаре:

«Актуальные вопросы внедрения современных систем безопасности и жизнеобеспечения в строительстве»

На семинаре будут рассмотрены:

Тенденции и изменения в градостроительном кодексе, в федеральном и местном законодательстве по требованиям противопожарной безопасности; Тенденции и изменения в процедурах рассмотрения, экспертизы и согласования проектной документации, технических условий и компенсирующих мероприятий в области противопожарной безопасности.

Основные положения ГОСТ Р 22.1.12-2005, определяющие перечень объектов контроля, основные дестабилизирующие факторы, а также состав компонентов СМИС и перечень объектов, на которых она подлежит обязательной установке (п.4.9 ГОСТ Р 22.1.12-2005)

Будет проведен анализ преимуществ систем автоматики при строительстве зданий и экономические аргументы построения «Интеллектуального здания»

Семинар состоится в информационном центре «Строй-Пресс» ст. м. «Лесная», ул. Кантемировская, 12, бизнес-центр «Радуга», с 10.30 до 14.00. Справки и регистрация по т/ф (812) 320-60-40



японские
кондиционеры

FUJITSU



Технология комфорта

ВЕНТИЛЯЦИЯ
кондиционирование
монтажные работы

ООО «ГАРДА-КЛИМАТ»
197007 СПб, Тамбовская ул., 66
Тел. 766-56-35,
тел./факс 766-69-91

ВЫЕЗД СПЕЦИАЛИСТА ДЛЯ ПОДБОРА
ОБОРУДОВАНИЯ — БЕСПЛАТНО!



НЕЗАВИСИМЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
АУДИТ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

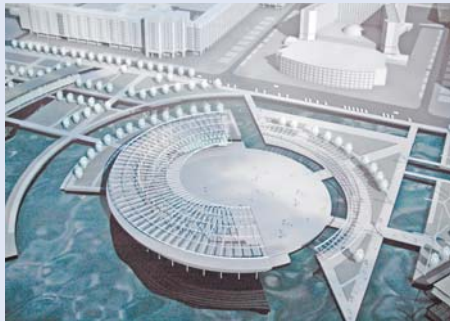
Защита экономических интересов инициатора проекта.
Комплексная оценка состояния любого этапа Вашего проекта.

WWW.SK-IRBIS.SPB.RU
(812) 274.87.86

КОНКУРС

Площадь с видом на Европу

Ближайшей осенью окончательно определится победитель конкурса на разработку проекта Площади Европы в Санкт-Петербурге. В настоящее время известны имена десяти конкурсантов, прошедших во второй тур. Из числа проектов-победителей первого тура три выполнены российскими архитекторами. Среди них два проекта представлены петербуржцами.



Особенности конкурса на разработку проекта Площади Европы в Санкт-Петербурге в том, что в нем принимают участие молодые российские и европейские архитекторы. По условиям мероприятия все конкурсанты должны быть не старше 35 лет. Многие из принявших участие в этом архитектурном состязании еще только учатся в различных вузах. Одному из самых молодых участников всего 19 лет.

Кто станет победителем конкурса, пока никому не известно. Каждый из проектов, по словам президента Союза архитекторов России Юрия Гнедовского, по-своему интересен. Перед участниками конкурса изначально не ставились жесткие рамки, связанные с требованиями Комитета по охране памятников. Именно поэтому молодые архитекторы в своих проектах предлагали любые смелые идеи. Так, например, один из конкурсантов предложил не только оградить площадь различными архитектурными сооружениями, но и закрыть ее огромным стеклянным куполом. Таким образом, по соображениям архитектора, площадь будет наверняка защищена от шквальных ветров, которые дуют с Финского залива. Автор другого проекта предложил «поднять» площадь на такой уровень, чтобы под ней можно было построить автомобильную трассу.

Единственное важное условие, которое в любом случае должны были учесть архитекторы на первом этапе, – развитие береговых территорий. При этом площадь должна сохраниться как открытое пространство, предназначенное для отдыха горожан и гостей Северной столицы.

Из 30 представленных разработок жюри конкурса выбрало десять, по его мнению, наиболее реальных проектов. Российские работы значительно отличаются от европейских. Так, петербургские проектировщики основной упор делают на развитие ландшафта и озеленение территории. В одном из российских проектов показано, что именно густой зеленый массив сможет достойно защитить Площадь Европы от сильных ветров.

Второй этап конкурса предполагает архитектурную разработку непосредственно самой площади. Участникам здесь также предоставляется полная свобода в воплощении своих идей. Впоследствии, как отметил Юрий Гнедовский, проект-победитель все равно будет корректироваться с учетом особенностей береговой территории Финского залива, требований КГИОП и строительных норм и правил. Сегодня для жюри конкурса важны любые предложения молодых специалистов.

Для многих из конкурсантов это грандиозное мероприятие может стать путевкой в жизнь. Важно, чтобы на данном этапе их заметили. Тем более что молодые архитекторы в финале конкурса будут поощрены денежными призами. Так, победитель будет удостоен премии в 10 тыс. EURO, за второе место участник получит 7 тыс. EURO, а каждый участник второго тура получит денежное поощрение в размере 2 тыс. EURO. В целом размер премиального фонда конкурса, определенный по методике архитектурного совета Европы, составляет 47 тыс. EURO. По окончании конкурса авторы пяти лучших проектов получают дипломы, свидетельствующие об участии в международном конкурсе.

О том, как все-таки будет выглядеть Площадь Европы в Санкт-Петербурге, горожане смогут узнать не ранее сентября этого года. Именно в это время планируется подведение итогов международного конкурса.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ФОРУМ

Станет ли Петербург экономическим столицей?

На минувшей неделе основным политическим событием города и страны стал юбилейный 10-й Международный Петербургский экономический форум, впервые работавший в новом формате.

Открывая форум, Президент РФ Владимир Путин отметил, что «зарубежные инвесторы приходят в Россию с долгосрочными планами, они создают новые производства и рабочие места на основе передовых технологий. В 2005 году впервые приток частных капиталов в современной России превысил их отток из страны. Одновременно, – продолжил Президент, – российские компании становятся полноценными участниками международной кооперации и уже начинают вкладывать свои капиталы в крупные международные мультинациональные проекты. Это не только показатель конкурентоспособ-

ности отечественных предприятий, но и свидетельство их высокой рентабельности и стремления к мировым стандартам управления и прозрачности».

Владимир Путин подчеркнул, что «наши сегодняшние успехи – это основа для дальнейшего развития. Конечно, в российской экономике не разрешены еще очень многие системные проблемы: высокая инфляция, монополизация ряда секторов экономики, бюрократические препоны и коррупция. Однако уверен, устойчивый рост экономики и наши настойчивые действия по решению стоящих проблем позволят России занять достойное место в международном разделении труда».

Президент, рассказав о тех беспрецедентных мерах, которые предпринимает Россия для открытия собственной экономики и интеграции в мировое экономическое пространство, предложил развитым странам

пойти по тому же пути: чтобы наши компании могли с той же легкостью и выгодой для себя инвестировать в стратегические отрасли, как это сегодня делают иностранные корпорации в нашей стране.

Отметив, что Россия способна внести свой весомый вклад в решение глобальных проблем реструктуризации мировой финансовой системы и уже зарекомендовала себя как надежный и ответственный партнер, Владимир Путин предложил провести в 2015 году всемирную универсальную выставку «ЭКСПО-2015» в нашей стране, аргументируя тем, что Россия может стать генератором новых путей глобального взаимодействия всех стран.

В первый день форума Президент открыл выставки, которые проходят в его рамках, встретился с главами государств, провел переговоры с руководителями крупнейших мировых корпораций.

ПРОИЗВОДСТВО

В Петербурге в промышленной зоне «Шушары» заложен первый камень в строительство нового завода корпорации «Дженерал Моторз». В торжественной церемонии закладки завода приняли участие первый вице-премьер Правительства России Дмитрий Медведев, губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, министр экономического развития, промышленной политики и торговли Герман Греф, председатель корпорации «Дженерал Моторз» К. Форстер.

«Один из крупнейших мировых автомобильных лидеров принял решение построить свое предприятие на российской земле – на территории Санкт-Петербурга, – отметила Валентина Матвиенко. – Это знаковое событие не только для нашего города, но и для всей России. Оно убедительно свидетельствует о включении нашей страны в глобальные экономические процессы».

Валентина Матвиенко подчеркнула, что американская автомобилестроительная компания не случайно для строительства завода в России выбрала именно Петербург. Северная столица России обладает не только рядом географических и геополитических преимуществ, но и благоприятным инвестиционным климатом, который создан на базе мощного промышленного, научного, кадрового потенциала. Сегодня Петербург – один из самых динамично развивающихся субъектов Российской Федерации. За последние два года объем иностранных инвестиций вырос более чем вдвое. Сегодня Петербург – это центр инноваций и передовых технологий, у нас создана первая в России особая технико-внедренческая зона, открыт первый в стране технопарк.

Губернатор отметила, что в город приходит все больше отечественных и зарубежных компа-

Камень для автомобилей



Фото Владимира Тилеса

ний. Она выразила уверенность в том, что компания «Дженерал Моторз», выбравшая Санкт-Петербург, «никогда не разочаруется в своем выборе». Правительство города присвоило компании статус стратегического инвестора, а строительство завода получило статус стратегического инвестиционного проекта. «Это значит, – подчеркнула губернатор, – что ему будет открыта зеленая улица».

Первый этап строительства завода производительностью 25 тысяч автомобилей в год компа-

ния «Дженерал Моторз» планирует запустить в конце 2008 года. Объем инвестиций в проект составит \$115 млн. В результате ввода производства в эксплуатацию будет создано более 700 новых рабочих мест.

В 2006-2009 годах городское правительство планирует осуществить инженерную подготовку приоритетных промышленных территорий, в том числе в нежилой зоне «Шушары», где будет размещаться производство корпорации «Дженерал Моторз».

СЕМИНАР

Комитет по строительству Санкт-Петербурга

22 июня в 16.00

проводит семинар

«Новый порядок ввода объектов в эксплуатацию»

В программе семинара:

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
2. Ввод объектов жилищного строительства во II-III кварталах 2006 года.

К участию в семинаре приглашаются застройщики, завершающие строительство объектов в 2006 году.

Место проведения: наб. реки Мойки, 76
актовый зал (6-й этаж)

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№58-р от 08.06.2006

О выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

На основании статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 №698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», постановления правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 №1747 «О Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга» и от 23.05.2006 №612 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 №1747»:

1. Утвердить регламент рассмотрения, оформления и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
2. Утвердить прилагаемые формы:

2.2. Акта приемки объекта капитального строительства (реконструкции, капитального ремонта) (приложение 2).

2.3. Справки о соответствии построенного (реконструированного, отремонтированного) объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и иным нормативным правовым актам (приложение 3).

2.4. Справки о соответствии параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации (приложение 4).

2.5. Заключение органа государственного строительного надзора в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора (приложение 5).

3. Заключение органа Государственного пожарного надзора (по форме Управления государственного пожарного надзора ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу) (приложение 6).

4. Настоящее распоряжение действует с момента его подписания и до утверждения в установленном порядке Правительством РФ Инструкции по заполнению формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.
Начальник Службы А.И. Орт

ГАЗПРОМ-СИТИ

Средство от депрессии

Оглашен шорт-лист участников архитектурного конкурса на разработку эскизных проектов административно-делового центра «Газпром-Сити». Свои фантазии на тему 300-метрового небоскреба напротив Смольного собора семеро зодчих с мировыми именами представляют на суд конкурсной комиссии уже через пять месяцев.

Строительство административно-делового центра осуществляется в рамках меморандума о сотрудничестве, подписанного в ноябре прошлого года между правительством Санкт-Петербурга и ОАО «Газпром». 29 марта городское Законодательное собрание приняло закон о целевой программе Санкт-Петербурга, предполагающей строительство штаб-квартиры для «газпромских» компаний, переселяющихся в Северную столицу. Первоначально обсуждалось несколько возможных площадок для будущего строительства – Малая Охта, Крестовский остров, Адмиралтейские верфи и Ушаковская набережная. В итоге стратегический партнер города оценил Малую Охту как наиболее перспективную территорию.

Конкурс на создание концепции «Газпром-Сити» фактически стартовал сразу после подписания меморандума. Как отметил председатель правления ОАО «Газпром» Алексей Миллер, в течение нескольких месяцев велась работа с ведущими мировыми архитектурными бюро. В сферу внимания инвесторов попало 42 творческих коллектива из США, стран Азии и Европы. В итоге были единодушно одобрены семь проектантов – архитектурная компания из Великобритании RMJM, а также мастерские, возглавляемые такими мэтрами небоскребостроения, как Жан Нувель (Франция), Рэм Кулхас (Нидерланды), Массимилиано Фуксас (Италия), Жак Херцог и Пьер де Мерон (Швейцария), Ричард Роджерс (Великобритания), Даниэль Либерскинд (Германия). Финал



получился сугубо европейским, хотя у всех претендентов на создание проекта «Газпром-Сити» имеется огромный опыт успешного строительства небоскребов. Перед конкурсантами стоит важная задача – создать ни много, ни мало новый архитектурный шедевр, который воплотит в себе атмосферу нынешнего века и вместе с тем будет гармонично вписываться в уже существующую городскую среду.

Представляя журналистам новый этап архитектурного конкурса, губернатор Валентина Матвиенко особо подчеркнула, что территория, на которой будет возведен первый в Северной столице небоскреб, не является частью исторического центра. «Этот амбициозный проект будет реализовываться не в историческом центре, а в промышленном районе», – сказала Валентина Матвиенко. – Это даст новый толчок для развития инфраструктуры всего района. Время не стоит на месте, новый век требует новых архитектурных решений. Благодаря сотрудничеству с Газпромом у города появилась возможность развития депрессивной территории».

На участке площадью 10,7 га, расположенном в Красногвардейском районе города в устье реки Ох-

та, планируется построить высотный административно-деловой комплекс, который будет состоять из 300-метрового офисного небоскреба, гостиницы, торговых площадей и музея истории первых поселений на территории города. Необходимость строительства музея в «Газпром-Сити» продиктована тем, что как раз на месте будущего делового центра Санкт-Петербурга находятся раскопки шведской крепости Ниеншанц и города Ландскрона. Таким образом, нельзя будет сказать, что новое строительство нанесло ущерб «историческим развалинам».

В настоящее время уже проведена оценка влияния будущего небоскреба на архитектурный облик Санкт-Петербурга: 300-метровый офисный центр оценивался с девяти точек визуального восприятия. Результаты исследования показали, что появление новой архитектурной доминанты никак не повлияет на восприятие исторического облика Дворцовой площади и Зимнего дворца. Однако гигантское здание будет явно просматриваться со стрелки Васильевского острова, со всех мостов, кроме моста Лейтенанта Шмидта, а также на всей протяженности Кировской улицы, которая визуально будет «упираться» в небоскреб. Таким образом, наглядно демонстрируется неизбежная необходимость сплести воедино историю и современность. Насколько это удастся европейским мастерам, станет ясно уже в ноябре текущего года. Именно тогда эскизные проекты будут представлены на суд высокой комиссии и общественного мнения.

«Все архитектурные решения пройдут стадию общественного обсуждения», – заверила Валентина Матвиенко. – Каждый петербуржец сможет высказаться в пользу понравившегося проекта. В итоге будет выбран лучший. Но кто бы ни победил, я уверена, что это будет новой вехой в градостроительной истории Санкт-Петербурга».

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

КОНКУРС

Журналисты о строителях

В сентябре стартует ежегодный конкурс журналистских работ, освещающих строительную отрасль, «Золотой гвоздь-2006». Уже начинается подготовка к мероприятию. Мы решили задать несколько вопросов об этом конкурсе Максиму Шубареву, президенту Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».



– Максим Валерьевич, как проходит подготовка к конкурсу, какие вопросы стоят на повестке дня?

– Подготовка к конкурсу ведется при непосредственном участии учредителей и организаторов конкурса – правительств Санкт-Петербурга и Ленобласти, Союза журналистов, крупнейших строительных компаний, входящих в нашу Ассоциацию. Сейчас самые актуальные вопросы связаны с номинациями конкурса. К сожалению, не все виды СМИ с одинаковой активностью освещают вопросы строительного комплекса, и это отражается, в том числе, и на присутствии конкурсных работ в разных номинациях. Нам бы очень хотелось, чтобы строительной тематике было посвящено больше радиопередач, фоторабот, телевизионных сюжетов. Все эти работы мы будем рады принять на конкурс. И, со своей стороны, постоянно общаемся с представителями СМИ, предлагаем им новые идеи и темы, которые могут быть интересны телезрителям, радиослушателям, читателям.

– Недавно в некоторых СМИ появилась информация о конфликте интересов организаторов и учредителей конкурса «Золотой гвоздь»...

– В корне не согласен с этой информацией. Конфликтов нет, не было, да и быть не может. Речь идет о конкурсе, который как раз объединяет интересы всех – и строителей, и журналистов, и города. Все участники этого процесса – учредители, организаторы, бывшие и будущие конкурсанты убеждены, что «Золотой гвоздь» важен и нужен. Все мы хотим, чтобы он существовал, был объективным и выполнял свою основную задачу – способствовал наиболее полному и правдивому освещению строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Структура конкурса прозрачна, и порядок его проведения за три года доказал свою эффективность. Этому порядку мы и будем следовать. А если возникают какие-то организационные или процедурные вопросы – мы решаем их совместно, в рабочем режиме.

– В этом году конкурс будет проводиться уже в четвертый раз. За прошедшие три года что-то в нем изменилось?

– Конкурс стал по-настоящему популярным. Думаю, это самое важное. За годы своего существования он зарекомендовал себя с лучшей стороны, завоевал лояльное отношение журналистского сообщества, я бы даже сказал, стал «модным». Мы очень ценим этот успех, тем более что нам пришлось для этого хорошо потрудиться. Самой важной задачей всегда было обеспечить объективность, непредвзятость конкурса. Именно эти качества, на наш взгляд, должны быть визитной карточкой конкурса в мире строительства и журналистики. Считаю, нам это удалось – благодаря совместной работе учредителей, организаторов, жюри. И судя по тому, как с каждым годом растет количество участников конкурса, это качество оценено нашими пиущими коллегами.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БАБАДЖАНИЯ

ПРОЕКТЫ

Рекомендованы к принятию

Одним из мероприятий, запланированных к проведению в рамках Экономического форума, стало заседание Инвестиционной комиссии по отбору проектов, претендующих на поддержку за счет средств Инвестиционного фонда Российской Федерации. Комиссия работала более двух часов. С сообщением об итогах заседания выступил заместитель министра экономического развития и торговли Кирилл Андросов.

Всего на рассмотрение комиссии поступило 46 проектов, четыре из которых были отклонены, как не соответствующие по параметрам. Тридцать заявок не были оформлены надлежащим образом. Их

отправили на доработку. Осталось 12, полностью соответствующих требованиям Инвестиционного фонда. В их числе три петербургских проекта – Морской фасад, ЗСД и Орловский тоннель и один федеральный, также имеющий отношение к Петербургу – скоростная трасса Москва – Санкт-Петербург. Кроме того, в число верно оформленных вошли проекты Красноярска, Татарстана, Читы, Алтайского края, Ростова-на-Дону и два федеральных – автомагистраль «Дон» и «Беларусь». По словам Кирилла Андросова, все проекты инфраструктурные, а потому им будет оказана поддержка. В число первоочередных, рассмотренных комиссией 14 июня, попали 4 проекта – ЗСД, автомагистраль Москва – Санкт-Петербург, Комплексное развитие Нижнего Прианга-

рья (Красноярск) и Комплекс нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов (Нижекамск). Стоимостью финансирования сократили только Нижегородскому проекту, хотя чиновник и предупредил, что по всем проектам требуется уточнение расчетов. Петербургское правительство планирует из 82,7 млрд рублей, требуемых на строительство ЗСД, получить 28 миллиардов. Автобан Москва – Санкт-Петербург значительно дешевле, несмотря на большую протяженность (670 км против 46 км ЗСД) – около 55 млрд рублей, из которых Инвестиционный фонд покроет 25,8 миллиардов. Оставшиеся 8 проектов будут рассмотрены позже.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

СОГЛАШЕНИЕ

Ниссан инвестирует \$200 миллионов

В конце апреля президент компании «Ниссан» Карлос Гон заявил о планах строительства завода по выпуску автомобилей для среднего класса в Санкт-Петербурге. Прошло полтора месяца, и в рамках 10-го Петербургского экономического форума им было подписано соглашение с министром МЭРТ Германом Грефом. Одновременно господин Карлос Гон и губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко подписали Меморандум о взаимопонимании.

Взаимопонимание включает в себя предоставление инженерно подготовленного участка земли в Каменке (решение уже принято правительством города), а также предоставление статуса стратегического инвестора. Учитывая сумму инвестиций, компания вполне подпадает под данный статус.

В соответствии с подписанным соглашением представителю одного из мировых лидеров автомобилестроения будут предоставлены таможенные льготы при импорте автокомпонентов для осуществления промышленной сборки. Начало производства намечено на 2009 год, проектная мощность – 50 тысяч автомобилей в год. Все модели будут адаптированы к потребностям россий-

ских покупателей. К строительству компания собирается приступить весной будущего года.

Выступая на пресс-конференции, Карлос Гон отметил, что данным соглашением компания демонстрирует твердое намерение внести свой вклад в развитие российского автомобильного рынка. «Ниссан» пришел в Россию всерьез и надолго, – заявил руководитель компании. – Мы стремимся к долгосрочному и взаимовыгодному сотрудничеству с Санкт-Петербургом».

Отвечая на вопрос одного из журналистов, остается ли в силе намерение правительства ездить на автомобилях Toyota, высказанное год назад, Валентина Матвиенко ответила, что теперь, «когда уже три завода строят свои производства в нашем городе, правительство будет пользоваться их автомобилями в равных пропорциях». А губернатор будет каждый день менять машины, «чтобы никому обидно не было».

Валентина Матвиенко напомнила, что в прошлом году в Петербурге был заложен завод компании Toyota, который сегодня строится полным ходом. «И вот мы даем путевку в жизнь еще одному автомобильному гиганту, который построит компания из Страны восходящего солнца. Нет сомнений, что это событие послужит дальнейшему

развитию партнерских, дружеских связей между нашими странами и народами, между Японией и Санкт-Петербургом».

Кроме того, подчеркнула губернатор, это событие свидетельствует о необратимом включении России в глобальные экономические процессы, которые способствуют налаживанию партнерства и взаимопонимания между странами.

Проект строительства завода компании «Ниссан» с объемом инвестиций 5,5 млрд рублей признан городским правительством стратегическим проектом. Принято постановление правительства Санкт-Петербурга об инженерной подготовке за счет средств городского бюджета земельного участка площадью 165 гектар, на котором будет построен завод. Первая очередь завода, на котором будет создано 750 новых рабочих мест, будет пущена в начале 2009 года, он будет выпускать 50 тыс. автомобилей в год.

В ближайшее время будет вынесен на утверждение проект закона Санкт-Петербурга о дополнительных льготах стратегическим инвесторам, предполагающий полное освобождение от налога на имущество сроком на 5 лет и снижение налога на прибыль.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Ипотека – двигатель проекта?

В рамках X Петербургского международного экономического форума состоялся круглый стол «Ипотека – двигатель национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Федеральные чиновники, банкиры и аналитики дискутировали о нынешнем состоянии дел на рынке недвижимости, пытались спрогнозировать ситуацию на ближайшее будущее и ответить на вопрос, способна ли ипотека существенно повлиять на обеспечение жильем россиян. Отталкивались от плановой цифры – миллион ипотечных кредитов к 2010 году.

В процессе обсуждения единогласно решили, что цифра вполне реальна, тем не менее, ипотека не только не является двигателем проекта, но и не способна помочь россиянам решить больной квартирный вопрос. Причин несколько. И первая – резкое падение строительства жилья (40 процентов в 2005 году по отношению к 2004 году). Руководитель федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Круглик отметил, что без увеличения предложения, без удвоения объемов строительства никакие иные меры не способны изменить ситуацию. Да, законы, принятые в последнее время, помогли распространению ипотеки, сегодня кредиты на жилье выдают более 100 банков, но если не увеличить резко ввод квадратных метров, то количество желающих взять ипотечный кредит пойдет на спад.

БАНКИ ГОТОВЫ, ЛЮДИ – НЕТ

Чиновника поддержал председатель правления инвестиционного банка «КИТ Финанс» Александр Винокуров. В настоящее время банк принял положительное решение о выдаче 3700 кредитов, но люди их не берут, так как не могут найти подходящего жилья. Рост цен на жилье значительно опережает возможности населения. И хотя доходы россиян постоянно растут, растут и стоимость жилья, причем примерно в тех же объемах.

Исследования, проведенные Институтом экономики города, показали, что доступность жилья (отношение среднего дохода к средней стоимости квадратного метра) в последние 5 лет оставалась на одном и том же уровне. И сегодняшний значительный рост взятых ипотечных кредитов, которым так гордится правительство Петербурга, может завтра обернуться их резким падением. Потому что темпы роста цен даже при сохранении объемов строительства будут значительно опережать возможности желающих улучшить жилищные условия. И только при ежегодном вводе не менее 80 млн кв. метров (сегодня 50 миллионов) цены начнут снижаться.

Впрочем, сознание людей постепенно меняется. Сегодня уже почти половина россиян морально готова приобретать жилье за собственный счет, если государство при этом окажет хоть какую-то поддержку. Еще полтора года назад эта цифра не превышала 30 процентов. К сожалению, с изменением сознания возможности не увеличиваются. По статистическим данным, средняя заработная плата россиянина сегодня составляет около 9 тысяч рублей. Между тем, для покупки жилья семья из трех человек должна обладать месячным доходом не менее 33 тысяч рублей, то есть почти в 2 раза больше чем она имеет сегодня (при условии, что третий член семьи – ребенок).

ИПОТЕКА ВЫХОДИТ НА ФОНДОВЫЙ РЫНОК

Как же все-таки руководство страны собирается реализовать свои планы? Национальный проект предполагается развивать по четырем направлениям: увеличение объемов ипотечного кредитования (в 20 раз); повышение доступности жилья (в 3 раза должно увеличиться количество тех, кто способен приобрести жилье за свой счет); выполнение государственных обязательств перед очередниками прошлых лет; увеличение жилищного строительства (в 2 раза) и модернизация коммунальной системы.



Сергей Круглик, руководитель федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству: «Без удвоения объемов строительства никакие иные меры не способны изменить ситуацию»

Для того чтобы увеличить количество кредитов, предлагается выпускать ипотечные ценные бумаги – облигации и сертификаты. По словам Александра Винокурова, на фондовом рынке США сегодня крутятся более \$2 трлн (\$540 млрд стоят облигации и \$1570 млрд – сертификаты). Запуск этой программы, по его мнению, поможет одновременно решить проблему нехватки средств в Пенсионном фонде и увеличить возможности банков, которые сегодня испытывают острую нехватку средств для выдачи кредитов.

СТРОИТЕЛЯМ ПРЕДЛАГАЮТ СТРОИТЬ В ДОЛГ

Для увеличения объемов ввода жилья генеральный директор Агентства по ипотечному кредитованию Александр Семеняка пред-

ложил резко увеличить малоэтажное строительство: оборот средств в этом случае составляет несколько месяцев, тогда как при строительстве многоквартирных домов – от двух до четырех лет. Кроме того, по его мнению, необходимо переходить на строительство жилья разной ценовой категории. Сегодня среднестатистическая российская семья не может себе позволить приобрести квартиру дороже, чем за 1,1-1,2 млн рублей. А значит, именно квартиры такой ценовой категории и должны возводиться. Еще Александр Семеняка предложил строительным компаниям переходить на долговое строительство. Правда, доходы компаний при этом упадут в 2 раза, зато увеличатся объемы строительства. Необходимо также снижение административных барьеров. В настоящее время на регистрацию закладных уходит более 30 дней, а в идеале все должно оформляться в 1 день.

Но даже если все эти меры будут приняты – строители будут строить дешевое жилье, да еще в 2 раза больше, чем сегодня, административные барьеры снимут, банки смогут выдавать кредитов столько, сколько нужно, заработает фондовый рынок ипотечных ценных бумаг – перспективы не столь радужные, как хотелось бы. Причина в том, что каждый регион выживает по-своему, нет общих для всей страны стандартов. А чтобы национальный проект заработал, необходим единый подход, причем как в отношении бизнеса и администрации, так и в отношениях: банк – клиент. Нужны общие прозрачные правила, которые не будут меняться со сменой власти. Нужна уверенность в завтрашнем дне. А сегодня 10 процентов самых богатых людей России, которые владеют 50 процентами всех доходов, гораздо больше влияют на рост цен на недвижимость, и как следствие – на объемы строительства (им не выгоден рост объемов), чем государство. Если тенденция удастся переломить, жилье вполне может стать доступным.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

СЪЕЗД



Состоялся VII съезд Российского союза строителей, во время которого произошли знаковые кадровые назначения, а также приняты важные для всей отрасли решения. В частности, Союз решил направить обращение в Госдуму и Правительство РФ с предложением отменить НДС и снизить ЕСН.

Очередной съезд Российского союза строителей прошел 9 июня в Московском Доме Союзов. На встречу приехали все крупнейшие предприятия стройиндустрии в стране. Они собрались для того, чтобы обсудить актуальные проблемы отрасли, договориться о единой стратегии по принципиальным вопросам. Ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» представляли Максим Шубарев, президент Ассоциации, президент корпорации «Петербургская недвижимость», Михаил Викторов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ОАО «Строительный трест», Юрий Кожуховский, председатель совета директоров ОАО «Строительная корпорация Санкт-Петербурга», Юрий Панибратов, президент некоммерческого партнерства «Межрегиональная Северо-Западная строительная палата».

В ходе съезда произошли знаковые кадровые назначения. Так, Михаил Викторов вошел в правление Российского союза строителей. Андрей Молчанов, президент ООО «Группа ЛСР» (компания является членом Ассоциации), избран вице-президентом Союза.

Ассоциация пролоббировывает

Таким образом, петербургские компании получили дополнительное лобби своих интересов в Москве через новый канал – Российский союз строителей. Как говорит Михаил Викторов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», принятые решения – прорыв для Санкт-Петербурга. Новые кадровые назначения позволяют еще более эффективно отстаивать интересы всего строительного комплекса нашего города, влиять на формирование федерального законодательства.

Сегодня РСС объединяет 62 территориальных союза, куда входят строительные компании, работающие от Калининграда до Дальнего Востока. На съезд собрались 870 делегатов с правом решающего голоса, а также многочисленные гости, в том числе из зарубежных стран. На открытии форума выступили вице-премьер Правительства РФ Дмитрий Медведев, который зачитал приветствие Президента РФ Владимира Путина, а также руководитель Федерального агентства по строительству Сергей Круглик и министр регионального развития Владимир Яковлев.

ЗЕМЛЮ – В РАБОТУ!

Одной из главных тем форума стало обсуждение проблем предоставления земельных участков под застройку. В частности, Дмитрий Медведев отметил, что сегодня только 10 процентов участков для строительства жилья куплены на аукционе. В продолжение темы министр Владимир Яковлев призвал строительные компании прекратить практику «замораживания» земельных участков.

«Если у вас есть такие участки, то нужно в кратчайшие сроки, не дожидаясь разбирательства правоохранительных органов, почему и кому тот или иной участок передан, начинать на них строительство», – заявил он. Министр заметил, что государственные органы власти со своей стороны «ужесточат контроль за предоставлением земельных участков под жилье и контроль за свободным доступом к аукционным процедурам, а также окажут финансовую поддержку тем регионам и ком-

паниям, которые участвуют в реализации Федеральной целевой программы «Жилище».

Он также призвал строителей не ввязываться в коррупционные сделки с чиновниками, связанными со строительной отраслью: «Не давайте деньги в пакеты, чтобы быстрее решить тот или иной вопрос. Чего вы боитесь? Что не получите какой-то участок? Почему не вывести на чистую воду тех, кто действительно мешает на местах решению этих вопросов?». Правда, на эту реплику министра участники съезда ответили недоверчивыми возгласами и смехом.

ЗАКОНЫ ИНОГДА МЕШАЮТ

Вторая центральная тема форума касалась реализации национального проекта «Доступное жилье». Представители высших эшелонов власти не согласились с тем, что участники строительного бизнеса отстранены от обсуждения вопросов, связанных с реализацией национального проекта. Министр Яковлев, в частности, напомнил, что представители Российского союза строителей входят и в коллегию Министерства регионального развития, и в межведомственную группу по реализации соответствующего нацпроекта. Но он признал, что проект «Доступное жилье» «действительно сложный».

«Речь идет о том, чтобы не просто раздать деньги и контролировать правильность их использования», – заявил министр. – Речь идет об огромной работе по подготовке нормативной базы. Эта работа идет очень медленно. В настоящее время на согласование поступили предложения только от 62 субъектов Федерации, и ни один из этих графиков не соответствует параметрам, заложенным в национальном проекте. Хотя все субъекты должны были еще до 15 марта утвердить планы по реализации данного проекта».

ПОЧУВСТВУЙТЕ СВОЮ СИЛУ!

Участники форума согласились, что обозначенные проблемы требуют резкого усиления зна-

чимости строительных бизнес-сообществ, активизации и перестройки их работы.

«Государство будет шаг за шагом сокращать избыточное госрегулирование в строительной сфере», – заявил министр Яковлев. – Мы поддерживаем идею о передаче профессиональным организациям целого ряда функций, таких, как контроль за деятельностью профессиональных участников строительного рынка, создание реестра добросовестных и недобросовестных застройщиков». «От ответственности между бизнесом и властью должна быть разделена, каждый должен нести свой чемодан», – заявил министр.

Коллеги-строители с этим утверждением согласились. С трибуны даже звучал призыв «не ждать «милостей» сверху», а брать инициативу в реализации некоторых технических вопросов в свои руки.

РЕШЕНИЯ

По итогам съезда делегаты подготовили постановление. С практической точки зрения основными решениями стали:

1. Ускорить внесение изменений в Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» (ФЗ №128 от 08.08.2001).

Конкретно – продлить сроки действия лицензирования проектирования, строительства зданий и сооружений, инженерных изысканий для строительства до 2010 года. То есть на период подготовки и вступления в силу всех технических регламентов и создания нормативно-правовой базы для перехода от лицензирования к саморегулированию в строительной отрасли.

2. Направить Обращение в Государственную Думу и Правительство РФ с предложением о стимулировании прямых инвестиций в обновление производственных фондов в строительстве. В документе предусмотреть отмену НДС и снижение ставок ЕСН по объектам жилищного строительства в рамках приоритетного строительного проекта.

ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Срубил дерево – посади три

Профильная комиссия Законодательного собрания по санитарно-эпидемиологическому благополучию и экологической защите населения 9 июня рассмотрела вопрос о состоянии компенсационного озеленения в Санкт-Петербурге.

Как считает начальник производственного отдела управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству правительства Санкт-Петербурга Александр Мезенко, управлением «делается все, чтобы компенсационное озеленение проводилось». Он отметил, что компенсационное озеленение и восстановительная стоимость зеленых насаждений – это разные вещи. Восстановительная стоимость – это возмещение затрат городскому бюджету, затраты предыдущих лет. Прежде чем получить разрешение на проектирование и производство работ инвестор за уничтожение зеленых насаждений должен внести в бюджет определенную сумму средств. Оценку стоимости определяют инспекторы управления в соответствии с порядком, установленным правительством Санкт-Петербурга. Компенсационное озеленение осуществляется застройщиком независимо от уплаты возмещения и в том же муниципальном образовании, районе, где произведена вырубка зеленых насаждений. При этом если в муниципальном образовании обеспеченность зелеными насаждениями меньше 12 кв. метров на человека, то физическое восстановление озеленения должно быть произведено в 2-3-кратном размере. При обеспеченности нормативов озеленения в районе следует провести равнозначное озеленение. Все это регламентируется законом Санкт-Петербурга «Об охране зеленых насаждений».

Однако при разработке закона депутаты не учли того, что в центральных районах го-



Фото: Николай Малышев

рода из-за отсутствия пригодных мест для посадки новых деревьев трудно провести соответствующее компенсационное озеленение. В этих случаях КБДХ стремится загрузить застройщика другими обременениями по озеленению – оплатить цветочное оформление, приобрести посадочный материал и т.п. Узким местом в этом деле является отсутствие у КБДХ контрольных функций за компенсационным озеленением. Кроме того, необходимо повысить и роль муниципальных образований в контроле за компенсационным озеленением, так как многие стройки сейчас ведутся на внутриведомственных территориях. Эти моменты можно прописать в законопроекте «О зеленых насаждениях общего пользования», который недавно внесен в Законо-

дательное собрание комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, – считает г-н Мезенко.

По мнению председателя Комиссии Олега Сергеева, фактически в городе отсутствует должный контроль за восстановлением зеленых насаждений, пострадавших от строи-

необходимо

бороться за каждое дерево и каждый куст

тельства. В положении о порядке приемки нового объекта строительства нет позиции об обязательном включении в государственную комиссию представителей садово-паркового

хозяйства Санкт-Петербурга. Таким образом, часто застройщики избегают своих обязанностей по возмещению ущерба, причиненного и без того скудной растительности нашего города. Кроме того, только треть зеленых насаждений находится в поле деятельности КБДХ, за остальным зеленым массивом должны следить муниципальные образования, администрации районов, ведомства (школы, детские сады и т.д.).

В этом году запланировано посадить 12 тыс. деревьев и 100 тыс. кустарников, а в 2005 году было посажено 6 тысяч и 80 тысяч соответственно. В прошлом году в городе было высажено 4 млн цветов, в этом году – 7,5 миллионов. И, хотя в целом темпы планового озеленения постоянно растут, в центральных районах сложилась критическая ситуация: при вырубке зелени под новое пятно застройки из-за дефицита места негде осуществить компенсационное озеленение. Существующие же деревья находятся в тяжелейшем состоянии, что связано с повышенной загазованностью и применением соляных растворов для обработки улиц в зимний период. Дело в том, что при активном движении автотранспорта в воздух на 2-3 метра поднимается соляная взвесь, которая выжигает почки на деревьях. Учитывая столь сложное положение, необходимо бороться за каждое дерево и каждый куст и заставить строителей компенсировать все вырубленные насаждения в 2-3-кратном размере, – считает депутат.

Комиссия решила направить обращение к губернатору Санкт-Петербурга с предложением в обязательном порядке ввести в состав комиссии по приемке новых объектов строительства представителей садово-паркового хозяйства и наделить их соответствующими полномочиями. Также необходимые изменения будут внесены в законодательство Санкт-Петербурга.

ЭКОЛОГИЯ

Здесь вам не Европа...

В последнее время в Законодательное собрание часто обращаются жители Санкт-Петербурга с жалобами на плохую уборку улиц и дворовых территорий в весенний период от песка и соли, используемых в качестве противогололедных материалов в осенне-зимний период.

По мнению депутата Виктора Евтухова (фракция «Единая Россия»), реальные расходы городского бюджета на приобретение, доставку, складирование, посылку в зимнее время и уборку в летнее время посыпочных материалов – песка и соли – растут год от года. Однако эффективность использования этих материалов уже давно вызывает сомнения у многих специалистов. Общеизвестно их отрицательное воздействие на общую экологическую ситуацию, флору и фауну города, а

также на автотранспортные средства и обувь горожан. Кроме того, с наступлением весны оставшиеся на улицах Санкт-Петербурга песок и соль становятся возбудителями онкологических и аллергических заболеваний, а «пыльные бури» уже стали обычным явлением. Все это отрицательным образом сказывается на здоровье горожан и особенно сильно на здоровье детей и подростков. «В Европе уже давно отказались от практики использования песка и соли в качестве противогололедных материалов», – отметил депутат.

Однако в Комитете по благоустройству и дорожному хозяйству считают иначе. Отвечая на депутатский запрос г-на Евтухова, губернатор Валентина Матвиенко сообщила, что техническая соль и пескосоляная смесь являются наиболее доступными, экономичными и эффективными средствами для предотвращения гололеда

применительно к погодным условиям Санкт-Петербурга. Эти материалы рекомендованы разработкой Академией коммунального хозяйства имени Панфилова инструкцией по организации и технологии механизированной уборки населенных пунктов.

Согласно же Конвенции по защите морской среды района Балтийского моря 1992 года, одобренной Правительством России 15 октября 1998 года, используемые в Санкт-Петербурге «противогололедные материалы не входят ни в одну группу приоритетных вредных веществ» и не относятся к запрещенным веществам, перечисленным в Конвенции.

В соответствии с регламентом механизированной уборки дорог Санкт-Петербурга на зимний период, утверждаемым ежегодно постановлением Городского штаба по благоустройству, расход реагентов осуществляется по минимальным нормам: соль техническая – до 50 г/кв. метр, 10 процентов – пескосоляная смесь – до 150 г/кв. метр. В центральных районах Санкт-Петербурга применяется

чистая соль, в пригородах – пескосоляная смесь. Вместе с тем КБДХ проводит работу по изысканию альтернативных реагентов: хлоридов кальция и магния, ацетатов и других. В частности, организован ряд экспериментов по применению гранитной крошки, фосфатосодержащего ингибитора коррозии «Анлик», реагента «Бишофит», которые не дали положительных результатов. В то же время из-за высокой стоимости предлагаемых различными фирмами материалов, которая в 5-6 раз выше применяемых, возможность их практического использования ограничена.

Губернатор отметила, что в соответствии с постановлением городского правительства от 30 января 2006 года №48 «О примерном перечне инженерно оборудованных пунктов утилизации снега» приоритетным направлением является снижение расхода противогололедных материалов в зимний период и вывоз снега на оборудованные снегоприемные пункты, а также оснащение предприятий, производящих уборку улиц, современной высокоэффективной уборочной техникой.

КАЧЕСТВО

Губернатор эффективнее суда?

В адрес депутатов Законодательного собрания поступает большое количество обращений от граждан Санкт-Петербурга, являющихся дольщиками по строительству жилых домов, с жалобами на плохое качество строительства и большой объем строительного брака.

Так, в адрес депутата Зои Заушниковой (фракция «Партия Жизни») поступило коллективное обращение от дольщиков по строительству жилого дома по адресу: Адмиралтейский район, Рижский проспект, 4-6. Дом был принят в эксплуатацию госкомиссией 11 ноября 2005 года. Квартиры были приняты дольщиками со значительными недоделками, которые инвестор обещал устранить в соответствии с гарантийными обязательствами, предоставленными жильцам. Особенно пострадали жильцы последних этажей, ко-

торые до сих пор не могут приступить к отделке своих квартир из-за сильных протечек кровли. Многие жильцы не имеют другого места жительства и вынуждены ютиться у родственников в ожидании устранения строительного брака застройщиком. По данному вопросу депутат уже обращалась к губернатору. В ответе сообщалось о предписании ЗАО «ИВИ-93» устранить все недостатки. Однако устранение строительного брака не ведется. Во многих квартирах имеются сильные протечки кровли, стены покрылись трудновыводимым грибом.

В ответе на депутатский запрос г-жи Заушниковой от 1 июня губернатор Валентина Матвиенко 6 июня отметила, что акт приемки-сдачи данного объекта подписан всеми членами государственной приемочной комиссии, в том числе и товариществом собственников жилья «Рижский дом». По состоянию на 1 июня 2006 го-

да из 40 квартир заселено 4. При осмотре отдельных квартир дома по указанному адресу факт наличия протечек, поражения стен и перегородок грибом подтвердился. Причиной протечек являются нарушения, допущенные ЗАО «ИВИ-93» при монтаже кровли. По информации, предоставленной ЗАО «ИВИ-93», исправление недостатков, связанных с техническим состоянием кровли и техническим поражением стен, будет выполнено в срок до 1 августа 2006 года.

Вместе с тем, губернатор напомнила, что в соответствии со статьей 475, 557 Гражданского кодекса РФ покупатель недвижимости вправе в судебном порядке требовать от продавца устранения дефектов либо компенсации затрат на устранение дефектов, выявленных после приобретения этой недвижимости.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ



МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ

Технологические возможности

- Прецизионная листообработка на оборудовании фирмы «Amada»
- Сварка черных и цветных металлов
- Порошковое покрытие (импортные и отечественные материалы)

Лит. СЕ-12-101-1409 от 20.04.2004 г.

**195271, Россия, Санкт-Петербург
Кондратьевский пр., 72
тел./факс: 544-67-31, 545-15-09**

ИЗМЕНЕНИЕ ПРОЕКТА

В Красногвардейском районе к уже сданному в эксплуатацию жилому дому будет пристроен спортивно-оздоровительный комплекс с помещениями торговли сопутствующими товарами.

Площадь застройки – 322 кв. метра
Общая площадь здания – 777 кв. метров
Строительный объем – 2940 кубометров
Этажность – 1–2–3 этажа

Разрешение на строительство жилого дома юго-восточнее пересечения улиц Маршала Тухачевского и Стасовой инвестор – ОАО «Инвестиционное агентство «Оккервиль» – получил в июне 2003 года. Тогда компании был выделен земельный участок площадью 4880 кв. метров. Для реализации проекта были внесены изменения в проект застройки квартала 28-29 района Полострово в части, касающейся перемены функционального назначения земельного участка (корпус 21) с гостиной на жилой дом. Инвестор должен был за счет собственных средств комплексно благоустроить прилегающую территорию, построить детскую и спортивную площадки, а также обследовать несущие конструкции стоящих рядом домов, сделать дренаж или поднять уровень существующего стадиона (у школы №188). Завершить строительство надо было в январе 2006 года, что и произошло – жилой дом сдан в эксплуатацию 31 января 2006 года.

В июне 2006 года в ГУ «Управление инвестиций» обратился генеральный директор ОАО «Инвестиционное агентство «Оккервиль» Виталий Мисников, который попросил разрешение на пристройку к дому спортивного комплекса. КГА не стал возражать против «дополнения функции», «принимая во внимание пожелание жителей района о

Идя навстречу пожеланиям жителей



возможности размещения физкультурно-оздоровительного комплекса или спортивного клуба в границах проектирования, высказанное во время проведения общественного обсуждения на территории Муниципального округа №32 (протокол от

СПОРТИВНЫЙ

комплекс будет пристроен со стороны двора к наружной стене 16-этажного жилого дома

6 февраля 2003 года) по вопросу строительства жилого дома».

Предпроектные предложения разработало ООО «Творческая архитектурная мастерская Репшо». В соответствии с проектом на уровне первого этажа со стороны двора к глухой части наружной стены 16-этажного жилого дома будет пристроен спортивный комплекс. В пристройке будут размещены спортивные залы для занятия теннисом и йогой, кафетерий, сауна, а также тренажерный зал и киоск для торговли сопутствующими товарами. Окружающую здание территорию планируется благоустроить: выполнить мощение цветной плиткой, установить скамейки, цветочницы и торшеры наружного освещения, свободные участки будут озеленены. Подъезд к зданию спортивно-оздоровительного комплекса будет осуществляться со стороны улицы Маршала Тухачевского с выездом вдоль жилого дома на улицу Стасовой. Около здания предусмотрена парковка, рассчитанная на два автомобиля.

По информации Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, присоединить комплекс к сетям ОАО «Ленэнерго» удастся не ранее 2009 года. Строительство пристройки обойдется инвестору в сумму более \$641 тыс. Дополнительно в бюджет города компания перечислит \$150 тыс. Завершить работы она обещает через 19 месяцев.

ОТМЕНЫ

Не смогли

Два постановления городского правительства признаны утратившими силу в связи с длительным неисполнением инвестиционных обязательств. ООО «Элита-Девелопмент» не будет строить в Коломягах малоэтажные жилые дома, а АО «Интер-отель Петроград» не доведется возвести гостиничный комплекс на набережной реки Карповки, 31–39.

Первый инвестор в марте 2004 года получил разрешение на проектирование и строительство малоэтажных жилых домов в Приморском районе, Коломяги, квартал 12В (северо-западнее дома 7, лит. А по Новосель-

ковской улице). Реализовать проект компания собиралась на земельном участке площадью 3168 кв. метров. Перечислить в бюджет города надо было \$260 тыс., а завершить строительство – в апреле 2006 года. Однако до сих пор не выполнено даже проектирование. В мае 2006 года состоялось совещание у вице-губернатора Александра Вахмистрова, посвященное реализации инвестиционных проектов в кварталах 11Б и 12В микрорайона Коломяги. В результате до ноября 2006 года продлен срок действия разрешительной документации на строительство объектов жилого и социально-культурного назначения по следующим адресам: квартал 11Б Коломяги, участки 158, 139, спортивный комплекс; квартал 12В Коломяги, участки 10, 45, 53, 55, 11, 4, 7; квартал 12В, северо-восточнее пересечения Новосельской и Репищевой

улиц. Были рекомендованы к отмене проекты постановлений городского правительства, предусматривающие строительство жилых домов в квартале 11Б Коломяги, участок 155В; квартале 12В, участок 49; квартал 12В, северо-западнее дома 7, лит. А по Новосельской улице. Также на совещании было решено, что КУГИ не подпишет протокол исполнения обязательств ЗАО «Коломяги-ретро» по строительству жилых домов в кварталах 11Б и 12В Коломяги «до выполнения работ по ремонту дорог по согласованию с администрацией Приморского района и передаче в собственность Санкт-Петербурга спортивного комплекса в квартале 11Б Коломяги».

АО «Интер-отель Петроград» еще с 1995 года планировало достроить гостиничный комплекс на набережной реки Карповки,

31-39. Этой компании объект перешел от бывшего заказчика – «Объединенной дирекции строящихся объектов Государственного комитета по иностранному туризму СССР», которая была ликвидирована в 1992 году. Для доведения объекта незавершенного строительства был выделен земельный участок площадью 2,3 га в престижном месте Петроградской стороны. Затем сроки сдачи объекта в эксплуатацию отодвигались неоднократно, последний официально установленный срок – июнь 2002 года. По данным Комитета по строительству, сегодня объекты незавершенного строительства по указанному адресу и земельный участок зарегистрированы в частную собственность ООО «Северная Корона». Скорее всего, именно эта компания в дальнейшем и займется объектом.

СРОКИ

Автостоянка не сдавалась

Строительство комплекса малоэтажных жилых домов в Ульянке затягивается из-за нежелания местного отделения ВОА освободить земельный участок.

В июне 2004 года ОАО «Агентство по развитию территории «Дачное» получило возможность приступить к проектированию и строительству малоэтажных жилых домов юго-восточнее пересечения улицы Солдата Корзуна с проспектом Маршала Жукова в Кировском районе (площадь земельного участка 5,7 тыс. кв. метров). Инвестор должен был перечислить в бюджет города \$350 тыс. и завершить строительство через 18 месяцев, то есть в начале 2006 года.

Однако в апреле 2006 года генеральный директор ОАО «АРТ «Дачное» Игорь Живицкий попросил продлить срок сдачи объекта в эксплуатацию на один год из-за проблем, возникших с выселением с «пятна застройки» автостоянки. В соответствии с инвестиционным договором компания должна была самостоятельно решить имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта. Но сде-

лать это быстро не получилось ни у инвестора, ни у КУГИ.

Всероссийское общество автомобилистов занимало участок площадью 37 280 кв. метров по адресу: ул. Солдата Корзуна, 10. Общественная организация заключила договор с КУГИ в декабре 2001 года на неопределенный срок, в сентябре 2004 года комитет послал уведомление о расторжении договора аренды, который вступил в силу с 11 октября 2004 года. Между тем бывший арендатор торопился с переездом, в результате в августе 2005 года арбитражный суд принял решение о выселении. На закрепленной за инвестором территории кроме автостоянки оказалось еще 26 индивидуальных гаражей.

Работу инвестора осложняет сегодня и тот факт, что ОАО «Ленэнерго» до сих пор не выдало технические условия на присоединение электрической мощности.

На конец мая 2006 года каркас одного дома построен полностью, идут специальные внутренние работы, по второму корпусу на 90 процентов выполнено проектирование, такая же цифра зафиксирована в графе «расселение, вывод арендаторов и собственников».

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Паркинг, автосервис

В Приморском районе один инвестор собирается построить многоэтажный паркинг, а другой – здание автосервиса.

ООО «Капитал-Строй» юго-восточнее пересечения Парашютной улицы с Серебристым бульваром планирует возвести многоэтажный паркинг. Для проведения изыскательских работ выделен земельный участок, имеющий площадь чуть более 4 тыс. кв. метров. По словам директора ООО «Капитал-Строй» г-на Уткина, сегодня участок «захлавлен и не благоустроен», строительство же паркинга поможет «частично удовлетворить растущий спрос жителей Приморского района на места хранения автотранспорта и преобразит существующую территорию». В состав паркинга войдут административно-бытовые помещения и «помещения сферы услуг для автомобилистов». По данным Комитета по градостроительству и архитектуре, участок расположен в северо-западной части квартала 9-Б района бывшего Комендантского аэродрома, граничит с Парашютной улицей, Серебристым бульваром и жилыми домами. Сейчас на участке, по информации Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, находится торговый павильон. Договор аренды земельного участка с ООО «Наташа» был расторгнут по решению арбитражного суда в ноябре 2005 года.

Второй инвестор – ООО «Инвестиционно-Строительная Компания» заинтересовалось участком, имеющим площадь 3727 кв. метров, который расположен западнее дома 21, лит. Б по Торфяной дороге. Участок находится в западной части квартала 35-В района озеро Долгое и ограничен с севера территорией складов, Торфяной дорогой и территорией ОАО «Северный текстиль». В соответствии с Генеральным планом развития города эта территория является зоной городского транспорта и инженерной инфраструктуры. Сейчас часть участка занята открытой автостоянкой, договор аренды с частным предпринимателем КУГИ заключило в 2005 году. В случае капитального строительства он подлежит досрочному расторжению. По данным КГИОП, участок входит в объединенную зону регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов, основное ограничение комитета для нового строительства – высота и масштаб здания. Если изыскательские работы завершатся с положительным результатом, здесь планируется возвести автосервис. Инвестор попросил предоставить ему участок «целевым назначением», поскольку объект будет не только коммерческим, но и социальным. Планируется, что четвертая часть обслуживаемых здесь автомобилей будет принадлежать инвалидам (в том числе машины с ручным управлением).

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Объекты придорожного сервиса

Вближайшее время станет понятно, можно ли строить коммерческие объекты на разделительных полосах многополосных городских магистралей. Пока такой привилегией пользовались только АЗС. Теперь на очереди ресторан для автомобилистов и подземный паркинг.

Хотя проекты принадлежат разным инвесторам, осваивать они хотят разделительную полосу одной магистрали, а именно – проспекта Культуры (севернее пересечения с улицей Луначарского). Надо сказать, что застройщики несколько лет назад уже пытались доказать городским властям возможность реализации подобных проектов. В 2000 году гаражно-строительный кооператив «Луначарец» собирался построить между домами 7 и 11 по проспекту Культуры подземный гараж, но в апреле 2002 года распоряжение городской администрации было отменено.

Теперь к изыскательским работам на участке, имеющем площадь 2790 кв. метров, готово приступить ООО «КФС-Север» для строительства ресторана, а ООО «ПМК-строй» на соседнем участке (его площадь 14 970 кв. метров) – для строительства подземного гаража.

Администрация Калининского района согласилась с возможностью строительства этих двух объектов «в целях повышения эффективности использования террито-



рии». Ресторан быстрого питания сети KFC предназначен для обслуживания автомобилистов, паркинг – для хранения автомобилей жителей района. Оба здания могут рассматриваться как объекты придорожного сервиса.

Сейчас разделительная полоса представляет собой газон, который входит в состав городских земель общего пользования

и находится на балансе ГУ СПП «Калининское». Участок, предназначенный для строительства подземного гаража, ограничен территорией АЗС ООО «Шелл», проспектом Луначарского и проезжей частью проспекта Культуры. Сейчас на газоне в этом месте установлены рекламные щиты, действует пешеходный переход через проспект Культуры.

ПЕРЕМЕНА СТОРОНЫ

Из рук в руки

В правительство Санкт-Петербурга обратились инвесторы с просьбой разрешить перемену стороны по обязательствам в соответствии с ранее заключенными инвестиционными договорами.

ОАО «МИСК» передает свой объект – комплексную застройку с размещением объектов жилого, социального и культурно-бытового назначения ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад». Речь идет о комплексной застройке территории, находящейся севернее пересечения улицы Кржижановского с улицей Латышских стрелков (улица Кржижановского, участок 1) в Невском районе (квартал 23-23А севернее улицы Новоселов). Постановление, разрешающее проектирование и строительство, было опубликовано в мае 2005 года. Тогда компания МИСК получила земельный участок площадью 146 тыс. кв. метров. Инвестор должен был построить объекты инженерной инфраструктуры на сумму около 37,5 млн рублей в ценах 2000 года и передать часть построенной жилплощади городу. В том случае, если инвестор не сможет уложиться в срок при строительстве четырех паркингов, он должен перечислить в бюджет города \$2080 тыс. Полностью сдать объект в эксплуатацию надо через 60 месяцев после выхода распоряжительного акта. Теперь все эти обязательства переходят к ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад». По-прежнему строительный процесс разбит на четыре очереди, но несколько изменена очередность ввода корпусов в эксплуатацию. (В первую очередь входит возведение корпусов 31, 32, 33 и 34; во вторую очередь – 36, 37, 38, 39 и 53; в третью очередь – 40, 41, 42, 43, 44, 54 и 55; в четвертую очередь – 35, 45, 52, 51, 46, 50 и 56). Площадь застройки составит 36 270 кв. метров, общая площадь зданий – 383 441 кв. метр, строительный объем зданий – около 1422 тыс. кубометров. В апреле 2006 года к губернатору Валентине Матвиенко обратился первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы г-н Королевский с разъяснением причин перехода объекта из одних рук в другие, а именно: «действующий Закон №214-ФЗ привел к необходимости реформировать земельные участки с профессиональных дирекций заказчика-застройщика непосредственно на инвесторов». Москвичи обещают передать городу не менее 42 829 кв. метров жилья, строительство первой очереди начнется в июне 2006 года. Судя по аналитической справке Управления координации строительства, в рамках возведения первой очереди полностью выполнено проектирование только корпуса 31, на 50 процентов проложены инженерные сети.

Комплекс жилых домов (в том числе один со встроенными учреждениями обслуживания) в Стрельне теперь будет возводить не ООО «Промышленно-коммерческая фирма «ОКС», а ЗАО «47 Трест». Речь идет о земельном участке площадью 34,1 тыс. кв. метров, который расположен юго-западнее пересечения Львовской улицы с Санкт-Петербургским шоссе. Разрешение на проектирование и строительство вышло в апреле 2005 года. Новый инвестор обязуется передать городу не менее 4,5 тыс. кв. метров жилья (с уточнением по факту) для расселения ветхих и аварийных домов Петродворцового района и построить инженерную инфраструктуру на сумму около 6,4 млн рублей в ценах 2000 года. Завершить строительство планируется через 39 месяцев. Перемена стороны в обязательствах вызвана тем, что ЗАО «47 Трест» является единственным участником (учредителем со 100-процентным капиталом) ООО «Промышленно-коммерческая фирма «ОКС». Сейчас проектирование жилого комплекса выполнено наполовину, подготовительные работы сделаны на 70 процентов.

Жилой дом со встроенными помещениями южнее дома 117, корп. 1, лит. А по Гражданскому проспекту вместо УФСБ РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области будет возводить ООО «Евростройпроект». Строительство идет с сентября 2005 года на участке, имеющем площадь 6590 кв. метров. Инвестор должен сдать дом в эксплуатацию через 35 месяцев со дня вступления в силу постановления городского правительства. Среди инвестиционных обременений: строительство и оборудование детской и спортивной площадок, комплексное благоустройство прилегающей территории, техническое обследование несущих конструкций стоящих рядом домов, их мониторинг во время строительства.

ОБРАЗОВАНИЕ

Масштабный проект Горного института

Горный институт им. Г.В. Плеханова планирует возвести в Василеостровском районе «многофункциональный комплекс под объекты науки». Участок площадью около 48 тыс. кв. метров будет закреплен за вузом на праве бессрочного пользования.

Площадь земельного участка – 47 727 кв. метров
Площадь застройки – 28 636 кв. метров
Общая площадь зданий – 143 181 кв. метр
Строительный объем – около 597 тыс. кубометров
Максимальная высота зданий – 32 метра
Этажность – 1–12 этажей

Проект будет реализован в рамках выполнения целевой программы «О развитии высшей школы Санкт-Петербурга», принятой в июне 2002 года. Уже ведется строительство первой очереди – научно-лабораторного комплекса с факультетом повышения квалификации на пересечении улицы Нахимова и Наличной улицы. Теперь по соседству должно начаться возведение второй очереди.

Строительный адрес земельного участка, на котором предполагается строительство комплекса: северо-западнее пересечения Малого проспекта с

Наличной улицей. Сегодня эту территорию (квартал 7-9) занимает автобусный парк №4. На участке находятся несколько зданий автопарка, котельная, трансформаторная подстанция, производственный, административно-технический и бытовые корпуса. Все эти постройки находились в ведении ГУ «Пассажиравтотранс», в феврале 2006 года КУГИ передал участок в безвозмездное пользование Горному институту. Перевод транспортного предприятия с участка в основном был одобрен местными жителями, однако руководство АП №4 считает, что на территории Василеостровского района все равно должен существовать автопарк, занимающийся пассажирскими перевозками.

В соответствии с новым генпланом развития города в квартале могут быть размещены жилые дома и общественные здания. Временный регламент застройки выполнило ГУ «НИИПЦ генерального плана СПб». Строительство будет вестись без согласования с КГИОП на основании Соглашения между этим комитетом и КГА, принятого 20 января 2004 года.

Предпроектные предложения подготовило ООО «Архитектурное бюро «Прспект». Планируется, что многофункциональный комплекс будет состоять из

8-9-12-этажного общежития со встроенными помещениями обслуживания (его площадь около 76 тыс. кв. метров) и полуподземным паркингом. Также в его состав войдет центр техники и новых технологий, офисный блок со встроенным полуподземным паркингом, 4-этажный выставочный центр (более 7 тыс. кв. метров), спортивно-оздоровительный центр (около 4,3 тыс. кв. метров), офисный центр и шестиуровневый паркинг, рассчитанный на 281 машину. Прилегающая территория будет благоустроена, озеленена, сделаны площадки для отдыха. По данным специалистов, проводивших изучение грунтов, на участке отмечается превышение предельно допустимого уровня содержания меди, свинца, нефтепродуктов и бензопирена. Загрязнение тяжелыми металлами и бензопиреном соответствует «чрезвычайно опасной» категории, поэтому институту придется заняться рекультивацией.

По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, присоединить объект к сетям ОАО «Ленэнерго» застройщик сможет не ранее 2010 года. Планируется, что строительный процесс завершится через 48 месяцев после выхода соответствующего постановления городского правительства. Специалисты ООО «Июла» оценивают затраты на строительную часть проекта в \$99 млн.

ЭНЕРГЕТИКА

Долгожданная «Лахта»

К изыскательским работам для определения возможности строительства трансформаторной подстанции ПС 110 кВ «Лахта» приступит ОАО «Ленэнерго». На ввод ее в эксплуатацию уповают многие строители, начавшие реализацию своих инвестиционных проектов на территории Приморского района.

Для возведения подстанции закрытого типа 110 кВ «Лахта» выделен земельный участок площадью 7,6 тыс. кв. метров, расположенный юго-восточнее пересечения Мебель-

ной и Яхтенной улиц в квартале 57Д жилой зоны Северо-Приморской части.

Проект будет реализован на средства ОАО «Ленэнерго» в соответствии с Программой реконструкции и развития источников инженерного обеспечения и магистральных сетей в зоне энергоснабжения ОАО энергетике и электрификации «Ленэнерго» на 2005-2010 гг.».

Председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению г-н Бобров отметил «особую важность данного проекта для развития городской инженерной инфра-

структуры». Планируется, что присоединение новой подстанции к существующей линии электропередач будет осуществлено «в кабельном варианте с установкой переходных пунктов». Разработчик проекта – ЗАО «ЭнергоПроект».

Сейчас участок, выделенный под строительство, является пустырем. По данным КГИОП, он входит в зону регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города, поэтому здесь установлены параметры высотного регулирования для строящихся зданий.

СТАВКА

Снижение с опережением

Ставка рефинансирования, применяемая агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), с 1 июля составит 11,5 процента. Об этом на днях заявил первый вице-премьер Дмитрий Медведев. По его словам, это будет серьезное понижение ставки, поскольку «в предварительных планах хотели выйти на 11 процентов только в 2008 году».

«Мы понимаем, что сегодня ставка по ипотечным займам – это основной сдерживающий момент для людей, которые хотели бы воспользоваться такой формой кредитования, – заявил Дмитрий Медведев. – Поэтому снижение ставок ускорили».

Этот шаг вызвал неоднозначную реакцию представителей банковского и бизнес-сообщества. В частности, глава Внешторгбанка Андрей Костин обратил внимание на то, что в прошлом году только в Москве 30 процентов граждан, получивших разрешение на кредит, отказывались от него, потому что не смогли найти жилье, которое устроило бы их по цене и другим характеристикам. В этом году уже 50 процентов граждан не воспользовались кредитом, потому что не могли найти то, что им надо. «Так что главная проблема ипотеки не в снижении процентных ставок по кредитам, а в увеличении объемов строительства жилья», – заявил эксперт.

А вот что заявили «Строительному Еженедельнику» по этому поводу другие эксперты.

Гарегин Тосунян, президент Ассоциации российских банков:



Фото Владимира Тилеса

«Поспешили или нет со снижением ставки рефинансирования по ипотеке, будет видно со временем, когда эта идея реализуется и на нее отреагирует рынок. Но, безусловно, здесь есть риск слишком понизить марку и тем самым уменьшить до предела стимулы банков. Но в то же время, если не будут предприниматься определенные шаги в сторону снижения ставки рефинансирования, в том числе со стороны регулирующих органов, кредитные ставки для людей мы тоже никогда не сможем снизить. Так что поднятая проблема двояка: с одной

стороны, все это довольно болезненно для участников рынка – кредитных организаций, но, с другой, если за этим последуют шаги по снижению инфляции, по увеличению объемов банковских ресурсов, это будет позитивно. Особенно если будут решены те вопросы, которые наша ассоциация постоянно ставит на всех уровнях власти, а именно, о вовлечении в банковский оборот тех избыточных средств, которые в последнее время появляются в экономике. Пока их только растаскивают по стабилизационным и иным фондам».

Михаил Матовников, генеральный директор «Интерфакс-Центр экономического анализа (ЦЭА)»:

«Надо начать с того, что года два назад в некоторых презентациях АИЖК фигурировала ставка рефинансирования 8,5 процента. На этом фоне снижение до уровня в 11,5 процента выглядит вполне нормально. У государства есть ресурсы, которые позволяют безболезненно предлагать такие ставки. Более того, скажу честно, ставки могут и должны снижаться и дальше. Как это повлияет на банковскую систему? Я думаю, что повлияет самым естественным образом. Практически ни в одной стране мира ипотечные программы не существуют за счет собственных средств банков. Кредитование ипотеки, как правило, зависит от рефинансирования. Это норма. И Россия в этом смысле теперь не будет исключением. Можно уверенно прогнозировать, что через несколько лет АИЖК вполне может составить жесткую конкуренцию даже иностранным организациям, занимающимся рефинансированием ипотечных кредитов в России. Крупнейшая из них – «Дельта-Кредит» – сейчас вообще переживает кризис в связи со сменой собственников. Я думаю, что ставки по рублевым ипотечным кредитам уже снизились достаточно, чтобы можно было говорить о том, что валютное рефинансирование может оказаться менее выгодной опцией для коммерческих банков. Для банков бизнес по выдаче ипотечных кредитов постепенно превращается в бизнес сугубо комиссионный».

НАТАЛЬЯ КОВТУН

МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ

Ленинградская область вошла в число регионов, на территории которых будет проводиться эксперимент по строительству малоэтажного жилья в рамках национального проекта «Доступное жилье». Соответствующее решение было принято на заседании президиума Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов. Подхлестнет ли участие в этом эксперименте массовое строительство в Ленобласти жилья, доступного для широких слоев населения?

«У этого нацпроекта есть реальные перспективы именно в Ленинградской области. Впрочем, имеется и целый ряд проблем», – говорит исполнительный директор ассоциации «Загородная недвижимость» Владимир Майоров. Главная из них – неразвитость областной ипотеки. Банки с большой опаской относятся к объектам загородной недвижимости. Они готовы давать кредиты под уже готовые здания, но не хотят работать с недостроенными объектами.

Другая проблема – отсутствие инженерно-подготовленных территорий под застройку и стоимость самой земли, зачастую сопоставимая с затратами на само строительство. Если бы такие участки выделяло областное

Эксперимент с доступностью

правительство, а затраты на инфраструктуру компенсировались из федерального бюджета, то это значительно бы снизило себестоимость строительства, обеспечив более демократичную и «доступную» конечную продажную цену объекта», – считает г-н Майоров. Но пока, по его словам, «с этим никто не спешит».

Что же касается имеющейся в Ленобласти производственной базы, то г-н Майоров оценивает ее потенциал как вполне достаточ-



Фото Владимира Тилеса

ный для массового малоэтажного строительства. «Только предприятия, входящие в нашу Ассоциацию, могли бы строить до 1 миллиона квадратных метров жилья ежегодно», – говорит он. Но проблемой остается дефицит свободных средств у большинства застройщиков. Кроме того, им не выгодно строить готовое жилье по «доступным» проектам, так как покупателя оно может не устроить, и в этом случае не удастся быстро вернуть вложенные средства. «Массовое строительство в рамках программы «Доступное жилье» уместно в том случае, если оно адресно предназначено для определенных нуждающихся социальных категорий. Для строителей же по-прежнему наиболее привлекательна «долевка», – говорит г-н Майоров. Он не считает, что существует единый критерий для определения понятия «доступного жилья». «Для кого-то доступен кирпичный дом, а для кого-то – панельно-каркасный. Доступность объекта определяется уровнем дохода его покупателя», – говорит он.

Впрочем, и правительство Ленинградской области пока не может предложить осо-



Фото Владимира Тилеса

бого разнообразия проектов малоэтажного строительства. Хотя проработок на этот счет имеется немало, но реально реализуется лишь проект строительства в Приозерске. Здесь на берегу реки Вуокса планируется создать два новых микрорайона. Первый из них, под названием «Новая Корела», расположится на участке площадью 5 гектаров. На этой территории будет построено 19 коттеджей и 4 таун-хауса. Предполагается, что первый объект будет сдан в эксплуатацию в июле этого года.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ЦЕНЫ

Кредиты не доходят до квартир

Ипотечное кредитование, похоже, ждет нелегкие времена. Все больше экспертов сходятся на том, что приобрести квартиру через ипотеку становится серьезной проблемой. Причина – продолжающийся рост цен на жилье.

«Не менее трети клиентов, уже взявших ипотечные кредиты, не смогут купить на них необходимые им квартиры», – говорит руководитель рабочей группы по ипотеке Ассоциации банков Северо-Запада Игорь Жигонов. Он считает, что в складывающейся сегодня на рынке ситуации снижение банковских процентных ставок по кредитам и смягчение требований к заемщикам не будут играть решающего значения. «Ипотечный клиент попросту не успеет за ростом цен», – говорит г-н Жигонов. Он приводит недавний пример, когда квартиру стоимостью \$230 тыс. через неделю предлагали уже за \$270 тыс.

Сами банкиры также признают тот факт, что все меньше их ипотечных клиентов «доходят» до конкретных сделок.

«От 30 до 40 процентов заявок на ипотечные кредиты по вторичному рынку пока остаются без реализации из-за дефицита предложения», – говорит заместитель управляющего Санкт-Петербургской территориальной дирекции банка «Уралсиб» Юлия Эльдарова. Она отмечает, что строительство всех жилых объектов, ведущееся сегодня в городе, было начато еще до вступления в силу пресловутого закона о «долевке», и считает, что ситуацию может изменить только радикальная корректировка действующего законодательства. «Основное условие развития ипотеки – это рост жилищного строительства. Если оно, напротив, будет сокращаться, то автоматически будет снижаться и ипотека», – говорит г-жа Эльдарова.

Тем не менее, пока объемы ипотеки растут. Если сравнивать статистические данные по количеству выданных ипотечных кредитов в I квартале 2005 года и за тот же период 2006 года, то цифры больше вдвое. Однако они незначительны и составляют всего 1782 кредита в I квартале 2006 года, что не придает оптимизма, особенно в сравнении с динамикой изменения объема предложений на рынке недвижимости. Так, если в I квартале прошлого года объем

ситуацию

может изменить только радикальная корректировка действующего законодательства

предложений составлял 78 тысяч объектов, то сейчас – 45 тысяч.

Если число новых предложений от строителей будет снижаться, то и ипотека пойдет на спад.

Ни один эксперт сегодня не берется давать прогноз о возможной остановке цен. Хотя участники рынка отмечают определенную «искусственность» сложившейся ситуации. «Спекулятивная составляющая сегодняшних цен на жилье достигает тридцати процентов», – уверена г-жа Эльдарова.

Как бы то ни было, пока о стабилизации на рынке речи не идет. Цены продолжают расти, а объем предложений сокращается. А значит, у ипотечных клиентов остается все меньше шансов приобрести именно то жилье, которое им нужно. Если ситуация не изменится, то к концу года на рынке ипотечного кредитования, вероятно, наступит стагнация, за которой последует медленный спад.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

ВОПРОС-ОТВЕТ

Основные вопросы заемщика

Многие жители Петербурга в последние годы задумываются о приобретении квартиры в кредит. Тем более, что ипотечные программы в городе активно развиваются и об их поддержке много говорится на всех уровнях власти. Но прежде, чем принять решение, потенциальным заемщикам предстоит разобраться в большом количестве вопросов, связанных с выбором банка, поиском квартиры, страхованием и оформлением ипотечной сделки. Это требует много времени, сил и денег. На самые распространенные вопросы об ипотеке отвечает заместитель генерального директора по развитию «Санкт-Петербургского ипотечного агентства» Александр Овечкин.

— *Есть ли возрастные ограничения для участия в ипотеке? Дают ли кредиты пенсионерам и студентам?*

— Возрастные ограничения, конечно, существуют, у разных ипотечных программ они разные. Например, в рамках городской ипотечной программы кредит предоставляется заемщикам в возрасте от 18 до 75 лет (возраст, когда кредит должен быть погашен). Это должны быть граждане, имеющие регулярный ежемесячный доход, достаточный для погашения запрашиваемого кредита.

— *Можно ли воспользоваться ипотечным кредитом для покупки загородной недвижимости или участка земли под строительство? Какие тут могут быть сложности? Как эти сделки проводятся?*

— Конечно, ипотечным кредитом можно воспользоваться для покупки загородной недвижимости или участка земли. Никаких особых нюансов при оформлении сделки здесь нет. Условия такие же, как и при обычной ипотеке. В рамках городской ипотечной программы данные кредиты не предоставляются. Но многие банки предлагают данные кредиты, например «Городской Ипотечный банк».

— *Какова законодательная база ипотечного кредитования?*

— Основу законодательной базы ипотечного кредитования составляют «Гражданский кодекс РФ» и федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (в ред. от 30.12.2004). Также существует множество других нормативных актов, регулирующих отдельные процедуры, связанные с ипотечным кредитованием.

— *Может ли банк как-то помочь клиенту погасить долг по кредиту, если у того возникли временные финансовые трудности?*

— Нет, не может. Банк в соответствии с условиями кредитного договора обязуется

предоставить кредит, а клиент обязуется своевременно и в полном объеме погашать полученный кредит.

— *Сильно ли отличаются процентные ставки по кредитам в рублях и долларах? В какой валюте выгоднее брать кредит?*

— Отличия в ставках составляют порядка 2 процентов (в долларах меньше). Но получение кредита в долларах будет связано с дополнительными затратами при погашении, в частности, на обмен валют. Поскольку заработная плата в нашей стране платится в рублях, а платежи по кредиту рассчитываются в долларах, он будет зависеть от курса иностранной валюты, который все время меняется. Но в какой валюте выгоднее брать кредит — решать только заемщику.

— *Возможно ли получение кредита под залог имеющейся в собственности недвижимости, например, квартиры в Санкт-Петербурге? Не ущемит ли это права моего ребенка, прописанного в ней?*

— Под залог имеющейся недвижимости получение кредита, конечно, возможно. А права ребенка не нарушаются, поскольку он не является собственником передаваемой в залог недвижимости, а только прописан в ней.

— *Как рассчитывается ежемесячный платеж по кредиту?*

— Заемщик производит ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

$$\text{Размер Ежемесячного Аннуитетного Платежа} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{ПШ}}}$$

Где:

ОСЗ — остаток суммы кредита на расчетную дату;

ПС — месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с договором (в процентах годовых);

ПШ — количество процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).

— *Можу ли я продать квартиру, купленную на кредитные средства, не выплатив до конца кредит?*

— Нет. На квартиру, приобретенную за счет кредита, накладывается обременение. Она находится в залоге у кредитора. Чтобы ее продать, нужно погасить кредит, снять обременение и только после этого совершать сделку.

— *Возможно ли получение кредита под залог имеющейся в собственности недвижимости, если собственность долевая?*

— Да, возможно получение кредита под залог имеющейся в долевой собственности недвижимости, но при этом договор залога заключается со всеми собственниками объекта недвижимости (например: муж и жена по одной второй доли, соответственно, залогодателями выступают оба супруга).

— *Я планирую взять ипотечный кредит. Сможет ли мой гражданский муж быть созаемщиком?*

— Да. Ваш гражданский муж может быть созаемщиком. По городской ипотечной программе состав созаемщиков может быть любым, независимо от наличия родственных связей между заемщиками. Их может быть до 4 человек.

— *Если квартира, которую мы хотим предоставить в залог, оформлена на родителей, то могу ли я быть заемщиком, и кто может стать собственником новой квартиры?*

— Конечно, вы можете быть заемщиком и соответственно собственником квартиры, просто в данной ситуации заемщик и залогодатель будут разные люди, вот и все.

— *Что такое кредитная история? В чем ее значение для заемщика и для банка?*

— Кредитная история — это история заемщика, когда, где и в какой сумме он брал кредит, как погашал, были ли нарушения условий кредитного договора и т.д. Для заемщика значение в том, что если он имеет положительную кредитную историю, повышается вероятность получения очередного кредита и, возможно, будет меньше срок рассмотрения документов. Для банка же значение в том, что он может посмотреть, как заемщик обслуживал предыдущие кредиты. Если все хорошо, то данному заемщику банк с радостью предоставит кредит.

— *Есть ли ограничения по подбору квартир для ипотеки? Я слышала, что банки неохотно дают кредиты под покупку квартир в домах старше 1973 года, если в них не было полного капремонта, в домах с деревянными перекрытиями?*

— У каждой ипотечной программы свои требования. По городской ипотечной программе требования к перекрытиям дома существуют. Они не должны быть деревянными. По домам старше 1950 года постройки необходим документ об износе дома и о том, что дом не стоит в очереди на капитальный ремонт.

— *В квартире, которую мы выбрали, была перепланировка. Может ли это*

стать препятствием для получения кредита на ее покупку?

— Нет. Препятствием это не будет. Если имеется несогласованная перепланировка на момент получения кредита, то с заемщика берется обязательство в течение 12 месяцев согласовать перепланировку или привести квартиру в первоначальное состояние в соответствии с паспортом ПИБ.

— *Слышала, что выплаты по кредиту не должны превышать 40 процентов дохода заемщика. Так ли это?*

— По городской ипотечной программе этот показатель не должен превышать 50 процентов.

— *Какие платежи по кредиту выгоднее: аннуитетные или дифференцированные?*

— Давайте рассмотрим на примере: два разных человека взяли кредиты \$22 тыс. под 10,5 процента годовых на 10 лет в двух разных банках. Первый из них по плану погашения кредита в первый месяц должен внести в банк \$300, второй — \$375,8. Прошел еще месяц. Первый идет в банк и платит опять \$300, второй — \$374,2. Проходит еще месяц. Первый платит \$300, второй — \$372,6. Через четыре с небольшим года платежи сравняются, а потом второй плательщик каждый месяц будет продолжать относить в банк все меньшую сумму, а платежи первого плательщика будут равны \$300 в месяц и так до самого последнего месяца.

Первые платежи называются аннуитетными или равными, вторые — дифференцированными или платежами по остатку ссудной задолженности.

Какие из них выгоднее — решать вам.

Порядковый номер платежного периода (1 пл.=1 месяцу)	При аннуитетных платежах	При дифференцированных платежах
1	\$300	\$375,8
2	\$300	\$374,2
3	\$300	\$372,6
.....
118	\$300	\$187,2
119	\$300	\$185,5
120	\$300	\$183,3
Итого за 10 лет:	\$35 790	\$33 346

— *Если, не дай Бог, повторится сценарий дефолта 98-го года? Что будет с моим ипотечным кредитом и с моей ипотечной квартирой?*

— Если вы погашаете кредит в соответствии с условиями кредитного договора, не нарушаете сроков платежей, то с квартирой и кредитом ничего не случится.

ПРИВАТИЗАЦИЯ

На днях Госдума РФ приняла во втором чтении поправки в закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ. Эти поправки предусматривают продление срока бесплатной приватизации жилья до 1 марта 2010 года. Отношение к этому нормативному документу даже среди парламентариев оказалось неоднозначным.

Олег Шеин, заместитель председателя Комитета по труду и социальной политике Госдумы РФ:

— Судьба у закона была непростая. Он появился в результате политического давления населения на власть. Ведь все крупнейшие выступления и протестные акции последнего времени так или иначе связаны с изменениями в жилищном законодательстве, с появлением нового Жилищного Кодекса. Людей в нем много не устраивает. И параграфы о приватизации — в частности. Кроме того, с завершением этапов бесплатной приватизации не справилась и административная машина — пошел вал обращений от чиновников, которые не успевали оформлять необходимые документы. Вот в таких обстоятельствах было принято решение о продлении сроков приватизации. То, что закон увидел свет, свидетельствует о готовности власти накануне выборов хотя бы немного слушать народ собственной страны. Это дело, безусловно, позитивное. Люди этого давно ждали.

Сегодня в России доля частного жилого фонда составляет 83 процента. Но надо понимать, что это

Продлили срок



в том числе и частные особняки, и дома в сельской местности. Так что в городах, в обычном фонде, за вычетом общежитий приватизировано порядка 60-65 процентов от общего числа квартир. Остальные граждане не успели провести приватизацию по разным причинам. Иногда из-за внутрисемейных разбирательств (люди просто не могут договориться, надо ли квартиру приватизировать и как лучше это сделать), иногда из-за отсутствия у людей денег на приватизацию жилья (ведь приватизация бесплатна только с той точки зрения, что мы не покупаем жилье по себестоимости квадратного метра, но за оформление документов все равно надо платить). Кроме того, много эпизодов, когда жилье

официально считается служебным, ведомственным или находится в собственности административных территориальных образований. В этих случаях его нельзя приватизировать по закону. Удастся ли провести полную приватизацию до 2010 года? Это сложный вопрос. Много будет зависеть от политической обстановки в стране и от экономической ситуации. Возможно, через три года придется принимать еще один закон о продлении сроков.

Максим Рохмистров, заместитель председателя Комитета по собственности Госдумы РФ:

— По моему мнению, первичную приватизацию с самого начала надо было сделать бессрочной.

Этим мы бы защитили интересы граждан. Но, к сожалению, власть имущие часто пишут дырявые законы, которые позволяют некоторым чиновникам потом на этом делать бизнес. Взять хотя бы этот закон — о приватизации. Столько лазеек можно придумать! Приватизировать квартиры можно лишь в домах до такого-то года постройки, человек должен проживать в данном жилье не менее оговоренного срока, и так далее... Так что ограничивать сроки приватизации жилья — нецелесообразно. Гораздо эффективней сделать ее бессрочной: и для людей удобно, и в коридорах соответствующих ведомств никакого ажиотажа.

Что будет после 2010 года — сложно сказать. Может, приватизацию и отменят. Честно говоря, закон о бесплатной приватизации вступает в противоречие со всеми существующими сегодня правовыми нормами. Ведь после вступления в силу Жилищного Кодекса такого понятия, как «бесплатная приватизация» просто не стало. Если вы сегодня получаете квартиру социального найма во вновь построенном доме, то вы уже приватизируете ее за деньги. Видите, ситуация складывается двоякая. С одной стороны, бесплатную приватизацию надо бы вообще прекратить, с другой, если мы это сделаем, то ущемим права тех, кто из-за чиновничьих проволочек имел на это право раньше. Получается, что новый Жилищный Кодекс вступает в противоречие с действующими рыночными отношениями. Поэтому здесь очень сложно принять промежуточное решение.

Но его приняли.

СОБСТВЕННОСТЬ

Коляскам – колясочные, арендаторам – подвалы

Городские власти озвучили свою позицию по поводу использования общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Из «общего» фонда арендаторов будут выселять. Уже выявлены договоры аренды, которые после истечения срока их действия город перезаключат не будет.

Общая площадь арендованных у КУГИ помещений нежилого фонда в Санкт-Петербурге на сегодняшний день составляет около 3,6 млн кв. метров (19 855 договоров аренды), ежегодно бюджет получает около 600 млн рублей арендной платы.

Большинство договоров аренды нежилых помещений в многоквартирных домах по всей России могут оказаться под вопросом. Гражданский кодекс не содержит четких критериев, определяющих нежилые помещения в доме как общее имущество, поэтому спорные вопросы решаются через арбитражные суды. По словам Игоря Метельского, председателя КУГИ, уже сформировалась судебная практика, на основании которой общим имуществом считается то, которое было предназначено для коллективного использования. «Дело в том, что при решении вопроса, является ли данное помещение объектом общей долевой собственности или нет, нужно исходить в первую очередь из того, для чего это имущество создавалось», – считает Игорь Метельский. – Ответ на этот вопрос есть в СНиПах и проекте дома. Например, колясочные определяются как помещения для хранения колясок, лыж и другого имущества жильцов. Что касается подвалов и мансард, то если в них фактически расположены инженерные коммуникации и другое оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме, и они предназначены исключительно для их размещения, они также являются общей собственностью жильцов. Примером такого помещения является подвал, в котором на-

ходится водомерный узел или центральный тепловой пункт, и он полностью ими занят», – говорит председатель КУГИ. В то же время помещения, не предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, согласно судебной практике, общим имуществом жильцов не являются.

В ответ на многочисленные заявления горожан, недовольных нецелевым использованием помещений, КУГИ инициировал процесс их освобождения от арендаторов. Уже определены 181 договор аренды на лестничные клетки и 136 договоров на колясочные, которые после истечения срока их действия город перезаключат не будет.

В ОБЩИХ РУКАХ

Понятие общей долевой собственности жильцов многоквартирных домов появилось в Гражданском кодексе в 1996 году. К ней относятся общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. В соответствии с ГК, а сейчас это подтверждено и Жилищным кодексом, данные помещения и оборудование принадлежат на правах долевой собственности всем домовладельцам. И ни один из них не может проводить с этой собственностью сделки без согласия других собственников. До того как в Санкт-Петербурге начался процесс создания товариществ собственников жилья, горожане не задумывались о том, что государство, заключая договоры на аренду многочисленных подвалов и чердаков в жилых домах, нарушает этим чьи-то права.

Объединившись, собственники жилья обратили внимание на нежилые помещения как на источник дополнительных денежных средств. И начались судебные процессы, в ходе которых ТСЖ стали оспаривать право государства распоряжаться нежилыми помещениями, аргументируя это тем, что на мо-

мент регистрации государственной собственности и заключения арендных договоров КУГИ не мог единолично распоряжаться долевой собственностью. Город париловал тем, что эти помещения, в основном подвалы и чердаки, не предназначены для использования жильцами. Даже если там проложены коммуникации, они не занимают всю площадь помещения. В Петербурге есть несколько решений арбитражных и гражданских судов, в которых четко говорится: подвалы, по которым транзитом проходят трубы и нет постов управления, общей долевой собственностью являться не могут. Таким образом, город на данный момент отстоял свои права на часть нежилых помещений в домах.

КУГИ ДОВЕРЯЕТ НЕ ВСЕМ

По словам Игоря Метельского, Жилищный комитет совместно с КУГИ подготовил предложения о передаче нежилых помещений, находящихся в собственности города и расположенных в многоквартирных жилых домах, в доверительное управление управляющим компаниям, а не ТСЖ. «Нежилые помещения не могут быть напрямую переданы в доверительное управление товариществам собственников жилья», – заявил Игорь Метельский. По его словам, сегодня сложилась непростая ситуация с процессом передачи жилых помещений домов в доверительное управление ТСЖ, так как это противоречит положениям Гражданского кодекса. В соответствии с этим документом помещения в доверительное управление можно передавать только коммерческим структурам, а ТСЖ таковой не является. В доверительное управление нежилые помещения могут быть переданы только управляющей компании.

Однако Игорь Метельский опасается, что в результате таких действий может начаться процесс передела собственности. «Есть на Невском очень привлекательное помещение. Возникает компания «Рога и копыта», которая договаривается с председателем ТСЖ,



Игорь Метельский, председатель КУГИ: «Сегодня сложилась непростая ситуация с процессом передачи жилых помещений домов в доверительное управление ТСЖ»

имеющим личный интерес, и помещение передается в доверительное управление этой компании. Потом инициируется процедура банкротства, а арест имущества распространяется и на имущество, переданное в доверительное управление», – предупреждает председатель КУГИ.

По словам Юниса Лукманова, председателя Жилищного комитета, такие процедуры необходимы, но это должны быть «осторожные и взвешенные решения». Сейчас эффективность подобного метода рассматривается на примере реализации управленческой деятельности компанией ООО «Питер Дусман» в Адмиралтейском районе. Вознаграждение доверительному управляющему будет составлять сумма дохода от использования переданного в доверительное управление имущества, за вычетом затрат на содержание и ремонт имущества в размере минимальной арендной платы, которую получил бы Санкт-Петербург при передаче такого имущества в аренду.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

ГРАДСОВЕТ



Фото Николая Мальшова

Китайский проект застройки квартала «Балтийская жемчужина» вызвал у коллегии советников Градостроительного совета больше вопросов, чем ответов

Эскиз застройки квартала «Балтийская жемчужина» подвергся резкой критике в ходе заседания Градостроительного совета. Отличительной особенностью представленного проекта стало полное несоответствие российским строительным нормативам при отсутствии единой градостроительной концепции.

Форма без содержания

Открывая заседание коллегии советников Градостроительного совета, председатель КГА Александр Викторов сообщил, что представленный эскиз нужно рассматривать очень подробно и внимательно, поскольку в дальнейшем внести какие-либо изменения будет проблематично.

Несмотря на то, что номинально генеральным проектировщиком застройки квартала «Балтийская жемчужина» является ЗАО «Санкт-Петербургский НИПИград», эскизный проект разрабатывался китайской стороной – институтом «Тун-Цзи» без привлечения отечественных специалистов. На долю руководителя мастерской НИПИграда Сергея Никитина выпало защищать разработки «made in china» перед своими коллегами.

Он достаточно мягко назвал представленный эскизный проект «одним из вариантов» развития территории квартала и отметил, что его положительной особенностью является полное соответствие проекту планировки и Генеральному плану Санкт-Петербурга. Общественно-деловые зоны расположены на въезде с Петергофского шоссе по берегам Матисова канала, а также в виде трапеции подходя к береговой линии залива. Основной массив жилой застройки приходится на юго-восточную часть квартала. «Это, с одной стороны, полноценный жилой район, а с другой – новый центр торговли, бизнеса и развлечений. Эскиз выполнен с учетом проектных предложений, полученных в ходе проведения конкурса в прошлом году», – отметил Сергей Никитин. Согласно эскизу в «Балтийской жемчужине» будет несколько типов жилой застройки – от коттеджей на берегу Дудергофского канала до суперэлитных небоскребов. Кроме того, на территории квартала планируется возведение выставочного и гостиничных комплек-



Фото Николая Мальшова

сов (вблизи акватории Финского залива), общественно-делового центра.

Оценивая представленные материалы, Сергей Никитин не мог обойти вниманием тот факт, что китайская модель нового квартала Санкт-Петербурга абсолютно не соответствует требованиям, предъявляемым к жилой застройке отечественными строительными нормами и правилами. «Трудно требовать от китайцев знания наших нормативов», – попытался оправдать восточных коллег архитектор. Однако заверений, что специалисты Санкт-Петербургского НИПИграда будут работать над корректировкой проекта и подгонят его под российские требования, явно не хватило для положительной оценки членами Градостроительного совета.

Рецензент эскизного проекта академик РААСН РФ Сергей Соколов главными недостатками назвал непродуманную схему транспортного обеспечения делового центра квартала, прак-

тически полный уход от естественной крестообразной структуры территории, образованной пересечением двух каналов. «Три небоскреба, которые призваны стать высотными доминантами района, выведены на периферию застройки, таким образом, двумя важнейшими планировочными осями просто пренебрегли», – подчеркнул Сергей Соколов.

Другие члены коллегии советников были еще более резки в своих оценках. Тимофей Садовский назвал представленный эскизный проект ярким проявлением тенденции «выжимания денег из земли любой ценой». Юрий Земцов заострил внимание на полном уходе от первоначального замысла создания единого архитектурного ансамбля, отсутствию образа нового квартала. Но самым категоричным оказался комментарий Евгения Герасимова. «С композиционной точки зрения это шаг назад по сравнению со всеми конкурсными проектами», – заявил архитектор. – В этом проекте на сегодняшний день больше вопросов, чем ответов. Китайские проектировщики предлагают построить 188-метровый небоскреб, но неизвестно, можно ли это делать, учитывая близость аэропорта Пулково. Несоответствий слишком много, а их быть не должно, учитывая напряженное отношение общественности к данному строительству».

В итоге ЗАО «Санкт-Петербургский НИПИград» должно к осени представить уже адаптированный к местным условиям эскиз застройки. Но сохранить заявленное количество квадратных метров коммерческого и жилого назначения можно будет только чудом.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Завершена реконструкция участков Красносельского и Волхонского шоссе, обеспечивающая устойчивую транспортную связь между Волхонским и Санкт-Петербургским шоссе в районе Константиновского дворца.

Ввод в эксплуатацию реконструированных объектов дает возможность проезда из международного аэропорта Пулково в Стрельну, минуя город. Заказчиком работ по реконструкции выступили Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству Администрации Санкт-Петербурга, а финансирование осуществлялось за счет средств федерального бюджета.

Движение по реконструированной автодороге было открыто 10 июня 2006 года.

Известная мудрость о двух российских бедах постепенно перестает быть актуальной. Сегодня дорожное строительство является одним из приоритетных направлений хозяйственной деятельности Администрации Санкт-Петербурга. И это не случайно, так как в самом европейском городе России должны быть дороги только европейского уровня качества.

Выступая на торжественной церемонии ввода в эксплуатацию реконструированных объектов, губернатор Валентина Матвиенко отметила высокую значимость данного проекта для всего Санкт-Петербурга. «Сегодня в городе появилась еще одна современная автотрасса, – отметила губернатор. – На протяжении последних лет Санкт-Петербург играет все более значимую роль как деловой и туристический центр страны. В нашем городе проводятся международные встречи, конгрессы, выставки. Ни для кого не секрет, что Константиновский дворец является местом проведения встреч самого высокого мирового уровня, и обеспечение устойчивой транспортной связи между аэропортом «Пулково» и резиденцией Президента РФ важно для поддержания имиджа Санкт-Петербурга. Но гости приезжают и уезжают, а дороги остаются городу, и очевидно, что эта магистраль положительно повлияет на транспортную ситуацию на юго-западе, особенно учитывая перспективы дальнейшего развития города». Валентина Матвиенко поблагодарила дорожных строителей за качественно выполненную работу.

Еще со времени широкомасштабного празднования 300-летия Санкт-Петербурга шел поиск маршрута, позволяющего сократить путь из Пулково в Стрельну. Такой маршрут был успешно реализован за счет реконструкции участков Волхонского и Красносельского шоссе, непосредственно через пос. Стрельна.

На момент принятия решения о создании нового транспортного направления состояние дорог, призванных стать новой федеральной трассой, оставило желать лучшего. В 2003 году Волхонское шоссе было реконструировано не на всем протяжении: отрезок дороги протяженностью 1200 метров, включающий в себя два аварийных моста через реки Малая и Большая Койеровка, которые в связи с возрастающей интенсивностью движения представляли значительную угрозу для безопасности, нуждался в ремонте.

Участок Красносельского шоссе протяженностью 2600 метров от Волхонского до Санкт-Петербургского шоссе требовал строительства современной дороги и путепровода над железнодорожными путями перегона Лигово – Стрельна, позволяющего миновать железнодорожные переезды в одном уровне.

В сентябре прошлого года в рамках реализации соглашения между Министерством транспорта РФ и правительством Санкт-Петербурга «О взаимодействии в сфере обеспечения безопасного функционирования и устойчивого развития транспортного комплекса Санкт-Петербурга»

Дорожный евростандарт



было принято решение о начале реконструкции участков Волхонского и Красносельского шоссе.

Генеральными подрядчиками строительства были выбраны ООО «ПСФ «ДОРСТРОЙПРОЕКТ», осуществлявшее реконструкцию участков дорог, и ОАО «Мостоотряд-19», проводившее строительство путепровода. Генеральным проектировщиком являлось ЗАО «Институт «Стройпроект». Согласно условиям договора объект должен быть введен в эксплуатацию в конце мая 2006 года, то есть на выполнение всех видов работ отводилось 9 месяцев.

ООО «ПСФ «ДОРСТРОЙПРОЕКТ», созданное в 1991 году, является признанным профессионалом в сфере дорожного строительства Северо-Западного региона России. «ДОРСТРОЙПРОЕКТ» внес значительный вклад в развитие сети федеральных дорог и строительство объектов государственного значения, таких, как «Увеличение производительности Балтийской трубопроводной системы до 50 млн тонн нефти в год спецморнефтепорт «Приморск».

«Мы приступили к работам по объекту в самый неблагоприятный период для дорожного строительства – осень, зима, весна, поэтому для нас это был очень нелегкий проект, – отмечает генеральный директор компании «ДОРСТРОЙПРОЕКТ» Константин Ходосовский. – Основной проблемой при строительстве было то, что рабочая документация разрабатывалась буквально в те же сроки, которые были отведены на строительство. Работать приходилось практически с листа. Конечно, было бы значительно легче работать с мая по сентябрь, но благодаря профессионализму наших сотрудников, а также модернизации парка дорожной техники мы уложились в жесткие временные рамки».

Красносельское шоссе, до реконструкции находившееся в плачевном состоянии и представлявшее собой разбитую грунтовую дорогу, сегодня преобразилось до неузнаваемости: появился отрезок современной европейской магистрали шириной 9 метров. В ходе реконструкции был выполнен большой объем специальных работ по комплексному благоустройству, прокладке сетей ливневой канализации, кабельных линий связи и энергоснабжения, устройству наружного освещения, шумозащитных экранов, пешеходных дорожек и тротуаров.

По требованию администрации Петродворцового района, к которому относится Стрельна, во время строительства для жителей были проведены магистральные газопровод и водопровод, что позволило городским властям обеспечить бесплатное подключение льготных категорий граждан к энергоносителям.

Что касается участка Волхонского шоссе, то данная часть транспортного маршрута также претерпела значительные изменения. Два старых аварийных моста были демонтированы и на их месте построены два новых трехпролетных моста через реки Малая и Большая Койеровка. На подходах к мостам выполнен подъем земляного полотна с обеспечением параметров продольного профиля для дорог второй категории. Движение по реконструированному участку было полностью открыто в мае 2006 года.

Строительство магистрали часто называют проектом, приуроченным к проведению саммита Большой восьмерки. Это верно лишь отчасти. Автотрасса европейского уровня уже давно была жизненно необходима городу. Раньше жители, чтобы попасть в Петродворец из южных

районов Санкт-Петербурга или из Пушкина, Красносельского шоссе, были вынуждены преодолевать два железнодорожных переезда с достаточно напряженным движением. Теперь благодаря открытию участка Красносельского шоссе и новому путепроводу общей длиной 485 п.м транспортная ситуация значительно улучшилась. Также велико значение новой дороги в плане развития инвестиционной привлекательности поселка Стрельна.

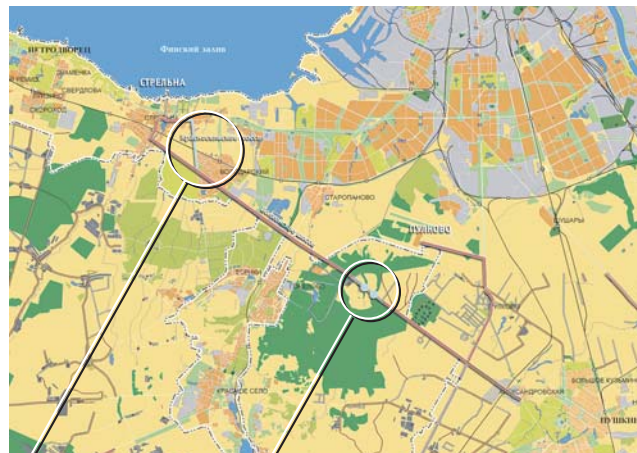
«Ввод в эксплуатацию реконструированных участков обеспечивает повышение транспортно-эксплуатационных показателей и безопасности движения. Дорога стала короче и комфортнее, – таква оценка заместителя директора ГУ «Дирекция транспортного строительства» Сергея Руднева. – Работу генподрядчиков, учитывая сложные погодные условия и максимально короткие сроки реализации проекта, можно оценить как весьма успешную».

Церемония торжественного открытия движения по реконструированным объектам завершилась награждением тех, кто строил этот транспортный узел – рабочих, прорабов, геодезистов, инженеров. «Реконструкция Волхонского и Красносельского шоссе – это один из первых проектов, осуществленных нашей компанией на территории Санкт-Петербурга, – подчеркнул генеральный директор компании «ДОРСТРОЙПРОЕКТ» Константин Ходосовский. – Поэтому сегодняшний день очень важен для нас: своей работой мы доказали, что способны эффективно реализовывать важные для города транспортные проекты».

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА



Участок Красносельского шоссе после реконструкции



Красносельское шоссе Волхонское шоссе



Реконструированный участок Волхонского шоссе

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений
проекта градостроительного решения**

6 июня 2006 года
Калининский район
Муниципальное образование «Прометей»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки квартала 41 СМР, ограниченного ул. Ольги Форш, Учительской ул., ул. Демьяна Бедного, проездом, соединяющим ул. Ольги Форш и ул. Демьяна Бедного; проект межевания части территории квартала 41 СМР и предпроектные предложения по строительству многоэтажного паркинга по адресу: ул. Учительская, 4.

Инвестор: ГСК «Калининский», Санкт-Петербург, ул. Учительская, 4.

Организация, ответственная за разработку градостроительной документации: ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга», Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3.

Организация, ответственная за разработку проектной документации: ООО «Архстудия», Санкт-Петербург, ул. Учительская, 3, корп. 2.

Информационное сообщение о проведении градостроительной экспозиции опубликовано в газете «Гражданские вести» от 24.04.2006 №7 (105).

Градостроительная экспозиция проведена с 28 апреля по 17 мая 2006 года в помещении профессионально-технического училища №107 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Учительская, 3.

Информационное сообщение о дате проведения общественных слушаний опубликовано в газете «Гражданские вести» от 24.04.2006 №7 (105).

Информация о дате и времени проведения общественных слушаний доведена до заинтересованной общественности путем дополнительной рассылки информационных писем от 06.05.2006.

Информация доведена до сведения жителей домов, находящихся в 100-метровой зоне от красных линий квартала и 100-метровой зоне от места предполагаемого строительства многоэтажного паркинга, путем вышеуказанных публикаций и расклейки объявлений на парадах домов.

Перечень поступивших письменных обращений граждан: на момент составления и подписания данного протокола – отсутствуют.

Перечень проведенных общественных слушаний: 18.05.2006, Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, ротонда здания администрации Калининского района Санкт-Петербурга.

Отклоненные замечания и предложения и основания их отклонения: не имеется

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенных общественных слушаний выявлено, что присутствующие граждане не возражали против Временного регламента застройки квартала 41 СМР, ограниченного ул. Ольги Форш, Учительской ул., ул. Демьяна Бедного, проездом, соединяющим ул. Ольги Форш и ул. Демьяна Бедного; проекта межевания части территории квартала 41 СМР и предпроектных предложений по строительству многоэтажного паркинга по адресу: ул. Учительская, 4. Предложения:

1. Произвести комплексное благоустройство территории, прилегающей к участку застройки, в объемах, согласованных с администрацией района.
2. Обеспечить организацию безопасности движения автотранспорта и пешеходов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений
проекта градостроительного решения**

15 июля 2005 года
Василеостровский район
Муниципальное образование муниципального округа «Морской»

Полное наименование объекта: строительство жилого дома со встроенными помещениями и полуподземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, В.О., квартал 1, корп. 52.

Заказчик-застройщик: СПБ ГУ «Фонд капитального строительства и реконструкции».

Генпроектировщик: ОАО «Ленниипроект», мастерская №12. Перечень письменных предложений и замечаний от участников публичных слушаний:

1. Вх. №29/3 от 01.07.2003 (Сахаров Г.В., Нахимова, 3/3, кв. 43)
2. Вх. №30/2 от 30.06.2005 (Виноградова Т.В., Нахимова, 3/3, кв. 89)
3. Вх. №29/5 от 01.07.2005 (Гоголев Г.П., жители Нахимова, 3/3)
4. Вх. №30/3 от 27.06.2005 (Иванова Г.П., директор школы №2)
5. Вх. №29/6 от 30.06.2005 (Закорина Н.Г., Нахимова, 5/3, кв. 1)
6. Вх. №29/2 от 30.06.2005 (Любомирова Т.С., Нахимова, 3/3, 53)
7. Вх. №29/1 от 01.07.2005 (Федоров В.Л., Нахимова, 3/3, 61)
8. Вх. №17-53 от 01.07.2005 (от ЖСК-955) прилагается к протоколу
9. Вх. №1315 от 01.07.2005 (Екимова Л.П., Нахимова, 5/3, кв. 46)
10. Вх. №29/7 от 01.07.2005 (Кокорина В.Ю., Нахимова, 3/1, 196)
11. Вх. №29/4 от 01.07.2005 (Фукс В.Р., Нахимова, 3/3, 13)
12. Вх. №1315 от 01.07.2005 (Танкин А.В., Нахимова, 3/3, 55)

В период публичных обсуждений проекта градостроительного решения с 7 по 28 июня 2005 года проведено: Информирование общественности:

1. В газете «Строительный Еженедельник» от 06.06.2005 №21 (163) информационное сообщение о проекте градостроительного решения, о работе градостроительной экспозиции; о дате и месте проведения публичных слушаний.
 2. Путем размещения объявлений с информационным содержанием на подъездах близлежащих домов и досках объявлений, что подтверждено Актом, составленным совместно с представителями МС МО «Морской».
- Перечень проведенных публичных слушаний: 29 июня 2005 года в 17.00 в помещении администрации Василеостровского района по адресу: В.О., Большой проспект, 55, каб. 25.

Организация ответов на запросы граждан: После проведения публичных слушаний 29 июня 2005 года жители (заинтересованная общественность) имели возможность письменно направлять свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол слушаний. Мнение и предложения в день слушаний отражены в протоколе публичного слушания от 29.06.05 и в протоколе результатов публичного обсуждения.

Градостроительная экспозиция по данному проекту градостроительного решения была организована с 7 по 28 июня 2005 года в здании администрации Василеостровского района.

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

1. В процессе публичного слушания 29 июня 2005 года все присутствующие жители высказались категорически против проекта градостроительного решения строительства жилого дома по адресу: В.О., квартал 1, корп. 52.

2. Жители высказали свое мнение (в виде устных заявлений и письменных обращений).

2.1. Ссылка на распоряжения губернатора от 1998-99 годов, касающиеся строительства за счет выпусков сертификатов под гарантию Санкт-Петербурга, однако последний, 5-й выпуск был погашен в 2002 году, а действие гарантии закончилось в 2005 году.

2.2. В заключении УГВЭ гл. 3 источник финансирования – за счет собственных средств застройщика. Заказчик планирует строить за счет средств бюджета, но в бюджете 2005 года расходы на строительство указанного дома не предусмотрены.

Если средства являются привлеченными, то проект требует отдельного решения губернатора, а представленные документы юридически неверны.

Относятся отрицательно к идее строительства дома на рассматриваемом участке по следующим причинам:

– В течение 27 лет жители благоустроили территорию, посадили аллею из берез, каштанов, рябины, калины, боярышника. За свой счет вымостили плиткой площадки для детей. Получился крошечный оазис;

– Нарушаются права на благоприятную среду жизнедеятельности. С уничтожением зеленых насаждений неблагоприятно изменится микроклимат прилегающего района (ветер, температура, влажность воздуха) и это приведет к ухудшению общей экологической обстановки (загазованность и загрязненность воздуха, увеличение концентрации токсических элементов в его составе);

– За участок, переданный под строительство, в течение многих лет ЖСК платил налоги, и он находится в землепользовании ЖСК-955;

– Собственникам будет нанесен материальный ущерб – понизится стоимость квартир.

В случае начала строительства балансовая стоимость дома 3, корп. 3 по ул. Нахимова, рассчитанная в ценах 1977 года, уменьшится на сумму 18 910,00 (восемнадцать тысяч девятьсот десять) рублей, что приведет к снижению балансовой стоимости квартир и их рыночной стоимости. В результате чего большинство жителей дома обратятся в суд с иском о возмещении этой разницы;

В связи со строительством уменьшится освещенность и инсоляция в наших квартирах;

Строительство отрицательно скажется на состоянии несущих конструкций, близрасположенных к зоне планируемого строительства домов;

– В связи с изменением транспортных проездов увеличится поток грузовых машин вблизи нашего дома на период строительства и по его окончании. В связи со строительством будут затруднены подходы и подъезды автотранспорта (личного, санитарного, милицейского), негде парковать машины;

– Существующая ТП дополнительных нагрузок не выдержит. Ранее она уже реконструировалась;

– На территории находится комбинат школьного питания. В документах сказано, что он не работает, а он действует и как школьное питание, и как социальное питание, кроме того, обслуживает часть предприятий;

– Предлагает на этом месте построить хорошую детскую площадку. Жители готовы финансировать эти работы, Обращение членов ЖСК-955, категорически высказавшихся против строительства дома на указанном земельном участке, прилагается к протоколу,

3. Иванова Г.П., директор школы №2 (устно и обращение письменно):

3.1. Строительство жилого дома на расстоянии менее 50 м от школы будет угрожать жизни и здоровью детей, т.к. подъезд к пандусу магазина «Э» будет осуществляться практически от школы (Сан. План 221/21.1.1200.03), Шум, грязь, пыль. Невозможность проветривать классные помещения;

3.2. В подвале школы проходит транзитом труба, принадлежащая ГУП «Водоканал». Часть трубы находится в аварийном состоянии и при колебании почвы может произойти серьезная авария;

3.3. В настоящее время сильно просел фундамент школы, появились трещины и строительство может усугубить это состояние.

3.4. Поступают постоянные обращения родителей, обеспокоенных планировкой встроенной автостоянкой вблизи школы (ухудшится экологическая обстановка, увеличатся условия риска травматизма).

4. Фиотакин В.В., помощник В.В. Барканова: Строить дом, где его запроектировали – преступление. В ЗАКСе поднимаем вопрос об этом. Можно разместить, но «подвинуть» дальше. Есть возможность. Мы полностью на стороне жителей.

5. Коптелов Л.Л., председатель МС МО «Морской»: Данные слушания, которые организованы и заинтересованная общественность, жители проинформированы об их прохождении, направлены для того, чтобы выслушать мнение жителей, МС присутствует на слушании с целью услышать ваше мнение, и сегодня мы его услышали. Предлагаем письменно высказать ваше отношение к проекту и приложить письма к протоколу.

Звучало много нареканий, имеющих юридический характер, но это не наш с вами сегодня вопрос. Из выступлений ясно видно, что жители против реализации проекта.

6. Администрация Василеостровского района: В процессе слушания все присутствующие жители высказались категорически против проекта градостроительного решения строительства жилого дома по адресу: В.О., квартал 1, корп. 52.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Ссылка на распоряжения губернатора от 1998-99 годов, касающиеся строительства за счет выпусков сертификатов под гарантию Санкт-Петербурга, однако последний, 5-й выпуск был погашен в 2002 году, а действие гарантии закончилось в 2005 году.

2. Жители высказали свое мнение (в виде устных заявлений и письменных обращений).

2.1. Ссылка на распоряжения губернатора от 1998-99 годов, касающиеся строительства за счет выпусков сертификатов под гарантию Санкт-Петербурга, однако последний, 5-й выпуск был погашен в 2002 году, а действие гарантии закончилось в 2005 году.

2.2. В заключении УГВЭ гл. 3 источник финансирования – за счет собственных средств застройщика. Заказчик планирует строить за счет средств бюджета, но в бюджете 2005 года расходы на строительство указанного дома не предусмотрены.

2.3. Строительство отрицательно скажется на состоянии несущих конструкций, близрасположенных к зоне планируемого строительства домов.

2.4. В связи со строительством уменьшится освещенность и инсоляция в наших квартирах.

2.5. Основания для отклонения: Расчет инсоляции и освещенности проводится согласно действующим по Санкт-Петербургу строительным нормам и правилам и согласован с ЦГСЭН.

2.6. В течение 27 лет жители благоустроили территорию, посадили аллею из берез, каштанов, рябины, калины, боярышника. Сейчас большая часть подлежит уничтожению. Основания для отклонения: Выполнен Акт обследования зеленых насаждений от 15.07.2003, подписанный представителями УСПП, УСПП В.О., заказчиком. Определено количество деревьев, подлежащих уничтожению и подлежащих пересадке. Определена стоимость восстановления зеленых насаждений. Компенсационные расходы составляют 1 002 777 руб.

2. В заключении УГВЭ гл. 3 источник финансирования – собственные средства застройщика. Заказчик планирует строить за счет средств бюджета, но в бюджете 2005 года расходы на строительство указанного дома не предусмотрены.

Основания для отклонения: Источник финансирования; предложения Комитета по строительству по включению строительства объектов в Адресную инвестиционную программу, финансируемую за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в 2006-2008 годах, подписанные председателем Комитета по строительству.

3. Строительство отрицательно скажется на состоянии несущих конструкций, близрасположенных к зоне планируемого строительства домов.

Основания для отклонения: Выполнено техническое обследование с фотофиксацией дефектов несущих конструкций зданий, попадающих в 30-метровую зону застройки (от 24.10.2003) по следующему адресу: ул. Нахимова, 3/3. Предусматривается провести техническое обследование с фотофиксацией несущих конструкций школы №2 перед началом строительства,

4. В связи со строительством уменьшится освещенность и инсоляция в наших квартирах.

Основания для отклонения: Расчет инсоляции и освещенности проводится согласно действующим по Санкт-Петербургу строительным нормам и правилам и согласован с ЦГСЭН.

5. В течение 27 лет жители благоустроили территорию, посадили аллею из берез, каштанов, рябины, калины, боярышника. Сейчас большая часть подлежит уничтожению.

Основания для отклонения: Выполнен Акт обследования зеленых насаждений от 15.07.2003, подписанный представителями УСПП, УСПП В.О., заказчиком. Определено количество деревьев, подлежащих уничтожению и подлежащих пересадке. Определена стоимость восстановления зеленых насаждений. Компенсационные расходы составляют 1 002 777 руб.

6. В подвале школы №2 проходит транзитом труба, принадлежащая ГУП «Водоканал». Часть трубы находится в аварийном состоянии и при колебании почвы может произойти серьезная авария.

Основания для отклонения: Перед началом строительства планируется провести техническое обследование с фотофиксацией несущих конструкций школы №2, в том числе и техническое состояние трубы ГУП «Водоканал».

7. В настоящее время сильно просел фундамент школы, появились трещины, и строительство может усугубить это состояние.

Основания для отклонения: Проектом предусмотрено изготовление свой бездинамичным способом с использованием оборудования FUNDEX, не вызывающих динамических колебаний.

8. Поступают постоянные обращения родителей, обеспокоенных планировкой встроенной автостоянкой вблизи школы (риск травматизма).

Основания для отклонения: Встроенной автостоянкой (под домом) будут пользоваться жители дома. В гараже предусмотрена вентиляция, выходящая на кровлю. Считаем, что закрытая автостоянка с организованным въездом и выездом машин менее безопасна, чем открытая.

9. За участок, переданный под строительство, в течение многих лет ЖСК платил налоги, и он находится в землепользовании ЖСК-955.

Основания для отклонения: ЖСК-955 не представлены документы об оплате налогов за земельный участок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: на публичные обсуждения был представлен один вариант проекта градостроительного решения строительства жилого дома со встроенными помещениями и полуподземной автостоянкой на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал 1, корп. 52. Заместитель председателя Комитета С.И. Логунов

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

Протокол результатов общественных обсуждений проекта градостроительного решения

Санкт-Петербург
Курортный район
Муниципальное образование г. Зеленогорск
9 февраля 2006 года

Полное наименование проекта:

1. Временный регламент застройки: (ВР3-1206) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, кварталы 35, 36.

2. Предпроектные проработки малоэтажной жилой застройки по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, северная часть, пр. Ленина, кварталы №35 и №36.

Заказчик, потенциальный инвестор: ЗАО «ИВИ-93».

Организация, ответственная за разработку проекта: – Временный регламент застройки – ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре.

– Предпроектные проработки – ООО «Территория-инжиниринг группа», ООО «Аре».

Информационное сообщение о проведении градостроительной экспозиции демонстрационных и информационных материалов и о проведении общественных обсуждений опубликовано в газете «Невское время» №231 (3549) от 16.12.2005. Проведена адресная рассылка информационного сообщения о проведении общественных обсуждений депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга С.В. Гуляеву, главе МО г. Зеленогорска Ю.Н. Глодунову, председателю Комитета по градостроительству и архитектуре А.П. Викторову. До жителей информация доведена путем размещения объявлений с информационным сообщением на домах и остановках в районе предполагаемого строительства, а также в районе городской библиотеки, о чем совместно с представителем МО г. Зеленогорска составлен Акт от 12.01.2006.

Градостроительная экспозиция была размещена с 16.12.2005 по 13.01.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25 в помещении городской библиотеки, второй этаж.

Состав демонстрационных материалов: Временный регламент застройки ВР3-1206, Предпроектные проработки, разрешительная документация и согласования.

Общественные обсуждения состоялись 16 января 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25 (помещение городской библиотеки, второй этаж).

Организация ответов на запросы граждан:

После проведения общественных обсуждений 16 января 2006 года жители и заинтересованная общественность имели возможность письменно направлять свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол обсуждений. Мнения и предложения, прозвучавшие в день обсуждений и поступившие письменно в адрес администрации, отражены в протоколе общественных обсуждений от 16 января 2006 года и в протоколе результатов общественных обсуждений.

В адрес администрации Курортного района поступили следующие письменные обращения:

1. Заявление вх. №3997/2.2 от 18.01.2006 гр. Ивановой Э.А., Мавродиной А.А.

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

1. Иванова Э.А., Мавродина А.А.: Обеспокоены размещением гостевой автостоянки в непосредственной близости к жилым домам 74 и 73 по пр. Ленина в г. Зеленогорске, где они проживают, так как это повлечет за собой резкое ухудшение экологической обстановки в местах проживания граждан.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Исключить из участка застройки территорию, занятую Комаровским лесничеством. Основания для отклонения: Временный регламент застройки разработан в соответствии с новым Генеральным планом СПб.

2. Данный участок не согласован под застройку Б.Я. Барбакадзе. Согласована только часть участка. Основания для отклонения: Согласно Генеральному плану развития. СПб данная территория предусмотрена под застройку. Генеральный план утвержден в том виде, в каком разработан Временный регламент застройки.

Мнения присутствующих разделились, большая часть не возражала против представленных Временного регламента застройки (ВР3-1206) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, кварталы 35, 36 и Предпроектных проработок малоэтажной жилой застройки по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, северная часть, пр. Ленина, кварталы №35 и №36 с учетом высказанных замечаний.

Рекомендовано большинством присутствующих на общественных обсуждениях: Максимально сохранить зеленые насаждения на участках планируемой застройки.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№58-р от 08.06.2006

О выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

На основании статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления правительства Российской Федерации от 24.11.2005 №698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», постановлений правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 №1747 «О Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга» и от 23.05.2006 №612 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 №1747»:

1. Утвердить регламент рассмотрения, оформления и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Утвердить прилагаемые формы:

2.1. Заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (приложение 1).

2.2. Акта приемки объекта капитального строительства (реконструкции, капитального ремонта) (приложение 2).

2.3. Справки о соответствии построенного (реконструированного, отремонтированного) объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и иным нормативным правовым актам (приложение 3).

2.4. Справки о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации (приложение 4).

2.5. Заключение органа государственного строительного надзора в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора (приложение 5).

3. Заключение органа Государственного пожарного надзора (по форме Управления государственного пожарного надзора ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу) (приложение 6).

4. Настоящее распоряжение действует с момента его подписания и до утверждения в установленном порядке Правительством РФ Инструкции по заполнению формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Начальник Службы А.И. Орт

Утвержден распоряжением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 08.06.2006 №58

РЕГЛАМЕНТ

рассмотрения, оформления и выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (далее – Разрешение) – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта.

В Разрешении содержатся сведения об объекте, необходимые для постановки построенного объекта на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта.

Организация рассмотренных представленных заявителем документов, осмотр объекта, вводимого в эксплуатацию, оформление и выдача Разрешения осуществляется Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением правительства Санкт-Петербурга от 23.05.2006 №612.

В течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления на выдачу Разрешения Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга осуществ-

влет проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта и принятие решения о выдаче заявителю Разрешения или о мотивированном отказе в выдаче такого Разрешения.

Разрешение оформляется в количестве трех экземпляров по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 №698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (приложение 7).

2. ПОРЯДОК ПРИЕМА И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЙ
Прием заявлений (документов) на выдачу Разрешения осуществляется еженедельно по приемным дням.

Специалисты Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга:

– проверяют наличие, состав (комплектность) представляемых заявителем документов. В случае некомплектности представляемых заявителем документов, заявление не принимается;

– регистрируют принятые материалы с указанием даты и времени приема заявления в электронной базе и журнале регистрации обращений заявителей;

– осуществляют экспертную оценку правильности оформления представленных документов;

– осуществляют осмотр объекта;

– осуществляют оформление, подготовку и выдачу заявителям конечных документов.

Заявитель (Застройщик):

Представляет в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга:

– заявление на выдачу Разрешения по установленной форме (приложение 2);

– документы и материалы, необходимые для подготовки и выдачи требуемого документа, согласно перечню.

Обеспечивает доступ на объект, вводимый в эксплуатацию, представителям Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Получает в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке Разрешение или же мотивированный отказ в выдаче такого Разрешения.

3. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТОВ

По истечении 10 дней со дня приема заявления заявителю выдается два экземпляра оригинала Разрешения или письменный мотивированный отказ в выдаче Разрешения (под роспись в графе журнала регистрации с указанием даты и времени получения и соответствующей отметкой в электронной базе).

Заверенные копии Разрешения направляются Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в трехдневный срок в Комитет по строительству.

Для получения Разрешения или письменного мотивированного отказа в выдаче Разрешения заявителю обязан представить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга документ, удостоверяющий личность, третье лицо – нотариально заверенную доверенность от заявителя и документ, удостоверяющий личность.

Разрешения или мотивированные отказы в выдаче Разрешений должны быть получены в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в течение 1 месяца, после чего они сдаются в архив.

Один экземпляр Разрешения, полный комплект документов, на основании которых выдается разрешение, находится на ответственном хранении в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОТКАЗА В ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче Разрешения является:

– отсутствие или неправильное оформление представленных документов;

– несоответствие вводимого объекта требованиям градостроительного плана земельного участка;

– несоответствие вводимого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство;

– несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта проектной документации;

– невыполнения заявителем требований, предусмотренных частью 18 Статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации по передаче в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8, 9, 10 части 12 Статьи 48 Градостроительного кодекса;

– непредставление в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга копии в бумажном и электронном виде схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

– необеспечение заявителем доступа на объект представителям Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОДГОТОВКУ И ВЫДАЧУ ДОКУМЕНТОВ

За несвоевременную подготовку и выдачу Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга разрешений или мотивированных отказов в выдаче разрешений предусматривается ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок.

2. Градостроительный план земельного участка.

3. Разрешение на строительство.

4. Акт приема объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договоров) (приложение 2).

5. Документ, подтверждающий соответствие построенного (реконструированного, отремонтированного) объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и иным нормативным правовым актам (приложение 3).

6. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации (приложение 4).

7. Справки, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии).

8. Заключение органа государственного строительного надзора (приложение 5) и органа государственного пожарного надзора (по форме, установленной Главным управлением Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

9. Схема в бумажном и электронном виде, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию участка, выполненная организацией, имеющей право на выполнение геодезических работ, подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договоров).

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

№59-р от 09.06.2006

О выдаче разрешения на строительство и разрешения на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта

На основании статей 51, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 №698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», постановлений правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 №1747 «О службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга» и от 23.05.2006 №612 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 №1747»

1. Утвердить:

1.1. Регламент рассмотрения, оформления и выдачи разрешений (приложение 1).

1.2. Перечень документов к заявлению о выдаче разрешения на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта (приложение 2).

1.3. Перечень документов к заявлению о выдаче разрешения на строительство (приложение 3).

1.4. Форму заявления о выдаче разрешения на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта (приложение 4).

1.5. Форму заявления о выдаче разрешения на строительство (приложение 5).

1.6. Форму разрешения на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта (приложение 6).

2. Настоящее распоряжение вводится в действие с момента подписания и действует до утверждения в установленном порядке Правительством РФ Инструкции по заполнению формы разрешения на строительство.

3. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Начальник Службы А.И. Орт

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением Службы
государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
от 09.06.2006 №59-р

РЕГЛАМЕНТ рассмотрения, оформления и выдачи Разрешений

1. Общие положения

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных п. 17, ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разрешение на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта осуществляется Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба) в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящим Регламентом.

Служба на основании п. 12, ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Разрешения оформляются в количестве двух экземпляров по утвержденным формам (приложения 6, 7) Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства. Разрешение на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта выдается на срок установленный проектом производства работ подготовительного периода.

Срок действия разрешений при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Разрешение на строительство, в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может

быть продлено по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

2. Порядок приема и рассмотрения заявлений
Прием заявлений на выдачу разрешений или продление срока действия разрешений осуществляется еженедельно по приемным дням. Застройщик представляет в Службу:

А) Для получения разрешения на подготовку земельного участка для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта – заявление по утвержденной форме (приложение 4);
– документы и материалы по утвержденному перечню (приложение 2);

Б) Для получения разрешения на строительство:
– заявление по утвержденной форме (приложение 5);
– документы и материалы по утвержденному перечню (приложение 3);

В) Для продления срока действия разрешения:
– заявление по утвержденной форме (приложение 6);
– действующее разрешение;

Служба в течение десяти дней со дня получения заявления от застройщика:

– проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

– проводит проверку их соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (кадастрового плана земельного участка и архитектурно-планировочного задания), красным линиям.

3. Порядок выдачи Разрешения
По истечении 10 рабочих дней со дня приема заявления застройщику выдается один экземпляр разрешения или письменный мотивированный отказ в выдаче разрешения (под роспись в графе журнала регистрации с указанием даты и времени получения и соответствующей отметкой в электронной базе).

Для получения разрешения или письменного мотивированного отказа в выдаче Разрешения застройщик обязан предоставить в Службу документ, удостоверяющий личность, третье лицо – нотариально заверенную доверенность от застройщика и документ, удостоверяющий личность.

Разрешение или мотивированный отказ в выдаче разрешения должны быть получены в Службе в течение 1 месяца, после чего они сдаются в архив.

Один экземпляр разрешения и полный комплект документов, на основании которых выдается разрешение, находится на ответственном хранении в Службе.

Служба в случае если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в п. 3 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ, в течение трех дней со дня его выдачи направляет копию в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору или Министерство обороны РФ по принадлежности объектов.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Службу сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8, 9, 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

4. Основания для отказа в выдаче Разрешения
Основаниями для принятия решения об отказе в выдаче разрешений являются:

– отсутствие или неправильное оформление документов, указанных в части 2 настоящего Регламента;

– несоответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (кадастрового плана земельного участка и архитектурно-планировочного задания);

– несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта проектной документации;

– невыполнения заявителем требований, предусмотренных частью 18 Статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации по передаче в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8, 9, 10 части 12 Статьи 48 Градостроительного кодекса;

– непредставление в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга копии в бумажном и электронном виде схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

– необеспечение заявителем доступа на объект представителям Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

5. Ответственность за подготовку и выдачу разрешения

За несвоевременную подготовку и выдачу Службой разрешения или мотивированного отказа в выдаче разрешения предусматривается ответственность в соответствии с действующим законодательством.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№611 от 14.06.2006

Об утверждении временного регламента застройки территории

Во исполнение Закона Санкт-Петербурга от 30.12.2003 №778-116 «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», Закона Санкт-Петербурга от 20.02.2006 №25-10 «О внесении изменений в Закон

Санкт-Петербурга «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и постановления правительства Санкт-Петербурга от 08.06.2004 №973 «Об утверждении временных регламентов застройки земельных участков»:

1. Утвердить временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский административный район, территория квартала, ограниченного Лиговским пр., Тамбовской ул., Курской ул. и наб. Обводного канала, квартал базисного плана 7308.

2. ООО «Северный проект» сведения об отнесении объекта временного регламента застройки к зоне территориального зонирования Санкт-Петербурга, допустимых видах использования, параметрах земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, установленные временным регламентом застройки, подать в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

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

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРОТОКОЛ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ПРОЕКТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

Курортный район Санкт-Петербурга Муниципальное образование пос. Репино

Полное наименование объекта: Временный регламент (ВР3-1427) застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, территория между Финляндской улицей и Цветочной улицей, ограниченная проектируемыми красными линиями и Предпроектные проработки в связи с реконструкцией существующей базы отдыха ООО «РСМ-Инвест» по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, ул. Цветочная, 10-14 и строительством базы отдыха на участке по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, ул. Цветочная, участок 1, западнее дома 10, корп. 3, лит. В.

Заказчик: СПб ГУ «Управление инвестиций», ООО «РСМ-Инвест».

Проектная организация: ЗАО «Специнвестпроект».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: Не поступало.

Перечень проведенных общественных слушаний:

Общественные слушания проводились 5 июня 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, Приморское шоссе, 433 в помещении Муниципального образования пос. Репино. В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 10 мая по 5 июня 2006 года проведено:

1. Информирование общественности: Публикация в газете «Вести Курортного района» №8, май 2006 года.

Организация градостроительной экспозиции: с 10 мая по 5 июня 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, Приморское шоссе, 433 в помещении Муниципального образования пос. Репино.

Информирование о проведении общественного слушания: Публикация в газете «Вести Курортного района» №8, май 2006 года, информационное сообщение направлено в адрес Муниципального Совета МО пос. Репино, депутату Законодательного собрания С.В. Гуляеву, председателю Комитета по градостроительству и архитектуре А.П.Викторову. До жителей и заинтересованной общественности информация доведена путем объявлений с информационным сообщением на досках объявлений.

2. Общественные слушания проводились 5 июня 2006 года по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, Приморское шоссе, 433 в помещении Муниципального образования пос. Репино.

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

Максимально сохранить зеленые насаждения. Предусмотреть транспортные подъезды на период строительства объекта, максимально сохраняющие дороги местного значения. Схему подъездов согласовать с Муниципальным Советом пос. Репино.

Отклоненных замечаний и предложений нет.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения:

По результатам общественных обсуждений представители общественности и Муниципального образования пос. Репино не имеют возражений против утверждения Временного регламента (ВР3-1427) застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, территория между Финляндской улицей и Цветочной улицей, ограниченная проектными красными линиями, и предпроектных проработок в связи с реконструкцией существующей базы отдыха ООО «РСМ-Инвест» по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, ул. Цветочная, 10-14 и строительством базы отдыха на участке по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Репино, ул. Цветочная, участок 1, западнее дома 10, корп. 3, лит. В.

Администрация Невского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории квартала, ограниченного ул. Грибакиных, 1-м Рабфаковским пер., Рабфаковской ул. и 2-м Рабфаковским пер. Проект строительства жилого дома.

Адрес: Здание бывшей школы на земельном участке, находящемся в собственности

ООО «СтальСеть», по адресу: 1-й Рабфаковский пер., 3, лит. А.

Сроки проектирования: 2006 год.

Сроки строительства: 2006-2008 годы.

Застройщик: ООО «СтальСеть».

Адрес: 119029, Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны,

76, лит. А, оф. 221, тел.: 438-55-51, 438-55-52.

Проектная организация: ООО «Архстудия».

Адрес: 195268, Санкт-Петербург, ул. Учительская, 3/2, тел. 592-63-17.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной

экспозиции по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2

(вход со стороны ЗАО «Ломоносовский фарфоровый завод»).

Экспозиция открыта с 19 июня 2006 года в течение 20 дней, с 9.00 до 18.00.

Общественные слушания данного проекта будут проходить по адресу: **актовый зал администрации**

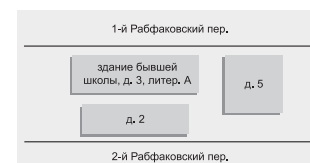
Невского района (пр. Обуховской обороны, 163, корп. 1) 11 июля 2006 года в 16.00.

Срок подачи запросов и предложений – до 13 июля 2006 года.

Пояснительная записка: Целью проекта является строительство 6-секционного жилого дома этажностью

от 9 до 17 этажей. Предусмотрено благоустройство дворовой территории, устройство детской площадки,

площадки для отдыха, гостевых стоянок.



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

№143 от 16.06.2006

О порядке принятия решений о продлении сроков строительства (реконструкции) объекта недвижимости о признании утратившим силу правовых актов исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции

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», согласно Положению о Комитете по строительству:

1. Утвердить Регламент принятия решений о продлении сроков строительства (реконструкции) объекта недвижимости, о признании утратившим силу правовых актов исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции согласно Приложению 1.
2. Утвердить форму обращения о необходимости продления сроков строительства (реконструкции) объекта недвижимости согласно Приложению 2.
3. Утвердить форму приказа о необходимости продления срока строительства (реконструкции) объекта согласно Приложению 3.
4. Контроль за исполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**Приложение 1 к распоряжению
Комитета по строительству
от № _____**

Регламент принятия решений о продлении сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости, о признании утратившим силу правовых актов исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции (далее – Положение), согласно Положению о Комитете по строительству установить следующий порядок принятия решений Комитетом по строительству о продлении сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости, о признании утратившим силу правовых актов исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции территорий:

1. Управление координации строительства Комитета по строительству (далее – Управление):

1.1. Не менее чем за 60 дней до окончания срока строительства (реконструкции), указанного в правовых актах исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, направляет инвестору информацию о необходимости продления сроков строительства объектов недвижимости в установленном порядке.

1.1.1. В случае отсутствия обращения инвестора по истечении 60 дней с момента направления информации о необходимости продления сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости:

В случае, предусмотренном 6-1.2.2.1. Положения принимает решение о подготовке проекта правового акта о признании утратившим силу правового акта исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции для рассмотрения в порядке, установленном пунктом 1.4.3. Регламента.

В иных случаях направляет информацию в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о необходимости принятия решения в рамках установленной компетенции о временном приостановлении строительной деятельности.

1.2. Осуществляет регистрацию, учет и рассмотрение обращений инвесторов о необходимости продления сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости установленной форме.

1.3. На основании обращения инвестора, в целях принятия решения о продлении сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости, либо признании утратившим силу правовых актов исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции:

1.3.1. Осуществляет проверку степени готовности объекта и оценку возможности инвестора завершить строительство (реконструкцию) в заявленный срок, на основании отчета инвестора, представленного в Комитет по строительству, а также проверки фактического состояния объектов строительства, объездов, совместной работы со Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, и администрацией соответствующего района Санкт-Петербурга.

1.3.2. Направляет запросы

1.3.2.1. В отраслевые исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга о причинах нарушения сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости;

1.3.2.2. В Комитет по управлению городским имуществом об отсутствии неисполненных денежных обязательств по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях, инвестиционному договору (в том числе арендным платежам, обязательствам по выплате неустойки за неисполнение обязательств).

1.3.2.3. Инвестору по предоставлению графика производства работ по завершению строительства (реконструкции) в заявленный срок, подписанный соответствующими подрядными организациями.

1.4. По результатам рассмотрения обращения, с учетом поступивших заключений отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:

1.4.1. В случаях, предусмотренных пунктом 6-1.3.1. Положения, осуществляет подготовку проекта решения о продлении срока строительства (реконструкции) объекта без внесения изменений в акт исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства согласно Приложению 3 к настоящему распоряжению для рассмотрения в порядке, установленном пунктом 1.4.3. Регламента.

После рассмотрения указанного проекта решения и его подписания в установленном порядке пресс-секретарь Комитета по строительству обеспечивает его публикацию в порядке, предусмотренном постановлением правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 №173 «О порядке опубликования законов Санкт-Петербурга, нормативных правовых актов губернатора Санкт-Петербурга, правительства Санкт-Петербурга и иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга», а также размещает указанное решение на официальном портале Администрации Санкт-Петербурга в сети Интернет.

1.4.2. В случаях, предусмотренных пунктами 6-1.2.2.1, 6-1.3.2–6-1.3.4 Положения, осуществляет подготовку необходимой информации и направляет ее в Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» для подготовки соответствующих проектов постановлений правительства Санкт-Петербурга для принятия решения в порядке, установленном пунктом 1.4.3. Регламента.

1.4.3. Рассмотрение проектов соответствующих решений по вопросам продления сроков строительства (реконструкции) либо о признании утратившим силу правового акта исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции осуществляется на совещании, проводимом Комитетом по строительству.

Установить, что совещания по вопросам рассмотрения решений о продлении сроков строительства (реконструкции) объектов недвижимости, а также подготовки проектов постановлений правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке проводятся еженедельно, с участием представителей исполнительных органов государственной власти, а также иных заинтересованных лиц.

**Приложение 2 к распоряжению
Комитета по строительству от № _____**

Председатель Комитета по строительству
от _____
(наименование организации, ФИ.О. заявителя)

находящегося по адресу: _____
адрес для почтовой связи: _____
в лице представителя _____
(фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____
(наименование документа, подтверждающего полномочия представителя с указанием реквизитов)
телефон _____

**Обращение о необходимости продления сроков строительства
(реконструкции) объекта недвижимости**

Реквизиты правового акта исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции	
Срок окончания строительства (реконструкции) объекта недвижимости, предусмотренный правовым актом исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции	Испрашиваемый срок продления строительства (реконструкции) объекта недвижимости
Причины невыполнения условия об окончании срока строительства (реконструкции) объекта недвижимости	

Приложение:

1. Пояснительная записка.
2. Копии разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) объекта.
3. Документ, подтверждающий полномочия руководителя организации.
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя, либо доверенность на право ведения дел по поручению соответствующей организации.

дата _____ подпись _____

**Приложение 3 к распоряжению
Комитета по строительству от № _____**

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

№ _____

О необходимости продления срока строительства (реконструкции) объекта по адресу:

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, распоряжением Комитета по строительству от 16.06.2006 №143.

1. На основании обращения _____, в связи с готовностью объекта (наименование объекта) по адресу _____ на _____%, Управлению координации строительства Комитета по строительству направить информацию:

- 1.1. В Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о необходимости продления срока строительства (реконструкции) объекта недвижимости до _____.
- 1.2. В Комитет по управлению городским имуществом о необходимости продления договора аренды на инвестиционных условиях (от № _____), инвестиционного договора (от № _____) до _____.
2. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

**Администрация Центрального района
Санкт-Петербурга информирует о проекте градостроительного решения в составе:
1. Временный регламент застройки (ВРЗ).**

2. Проект межевания (ПМ) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, квартал, ограниченный Лиговским проспектом, ул. Некрасова, Греческим проспектом, Прудковским переулком.

3. Предпроектные предложения по строительству административно-гостиничного комплекса с подземным паркингом по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Лиговский пр., 6, лит. Б, Ориентировочные сроки реализации проекта: 2008 год.

Заказчик: ГУ «БКЗ «Октябрьский».

Адрес: 191036, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 6, тел. 275-12-86.

Проектная организация: АНО «Рейнберг, Шаров. Архитектурная мастерская».

Адрес: Санкт-Петербург, Малый пр., 87, тел. 232-13-17.

Разработчик ВРЗ и ПМ: ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре.

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел. 310-79-47.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Греческий пр., 25, помещение ЖКС №3.

Экспозиция открыта с 20 июня 2006 года с 9.00 до 18.00 в течение 30 дней.

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в администрацию Центрального района по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176

и по тел. 274-33-01 в течение 30 дней с момента опубликования данного сообщения. Общественные слушания данного проекта будут проходить по адресу: Греческий пр., 25, помещение ЖКС №3 21 июля 2006 года в 16.00.

**Администрация Кировского района приглашает
жителей микрорайона (МО «Нарвский округ»)**

принять участие в общественном слушании

градостроительного решения ООО «Новый Владелец»

по реконструкции нежилого здания под административные цели

с переоборудованием чердачного пространства

в существующих габаритах по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Губина, 16.

Общественное обсуждение состоится 29 июня 2006 года

в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369.

Тел. для справок 252-26-00.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№505 от 25.04.2006**

О проектировании и строительстве юго-западной теплоэлектроцентрали по адресу: Кировский район, Угольная гавань, Элеваторная площадка, участок 1 (южнее дома 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) 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 в целях надежного обеспечения тепловой и электрической энергией Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга с учетом роста перспективных нагрузок правительство Санкт-Петербурга ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить открытому акционерному обществу «Юго-Западная ТЭЦ» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве юго-западной теплоэлектроцентрали (далее – Юго-Западная ТЭЦ) на закрепленном земельном участке площадью 241 884 кв. м, кадастровый номер 78:8392:1, расположенном по адресу: Кировский район, Угольная гавань, Элеваторная площадка, участок 1 (южнее дома 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с приложением.

2.2. Предусмотреть в Договоре:

2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включая раздел о досрочном расторжении Договора.

2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.

2.3. В случае уклонения Инвестора 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. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование объекта.

4. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство объекта.

5. Комитету по энергетике и инженерному обеспечению:

5.1. До 01.09.2006 обеспечить в установленном порядке включение в проект договора о сотрудничестве между Санкт-Петербургом и открытым акционерным обществом «Газпром» на 2007-2009 годы обязательств открытого акционерного общества «Газпром» по обеспечению газоснабжения второй очереди Юго-Западной ТЭЦ до конца II квартала 2009 года.

5.2. Выступить государственным заказчиком по проектированию и строительству внешних сетей инженерно-технического обеспечения для Юго-Западной ТЭЦ, а также сетей выдачи тепловой и электрической мощности от Юго-Западной ТЭЦ.

5.3. Подготовить предложения по внесению изменений в Концепцию генеральной схемы теплоснабжения Санкт-Петербурга на период до 2015 года с учетом перспектив до 2025 года, в связи с необходимостью обеспечения постоянной

базовой тепловой нагрузки Юго-Западной ТЭЦ в объеме не менее 500 Гкал/ч начиная с 2010 года.

5.4. Совместно с государственным унитарным предприятием «Водоканал Санкт-Петербурга» предусмотреть обеспечение достаточного водоснабжения Юго-Западной ТЭЦ в соответствии с планируемой тепловой нагрузкой, принятой схемой горячего водоснабжения зоны теплоснабжения Юго-Западной ТЭЦ и техническими условиями присоединения к существующим тепловым сетям.

6. Комитету экономического развития, промышленной политики и торговли, Комитету по энергетике и инженерному обеспечению и Комитету финансов Санкт-Петербурга:

6.1. При формировании бюджета Санкт-Петербурга на период до 2011 года предусматривать финансирование проектирования и строительства сетей инженерно-технического обеспечения согласно пункту 5.2 постановления.

6.2. При подготовке внесения изменений в Закон Санкт-Петербурга от 16.11.2005 №608-84 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2006 год» по итогам первого полугодия предусмотреть финансирование проектирования и строительства внешних сетей инженерно-технического обеспечения для Юго-Западной ТЭЦ.

7. Комитету по энергетике и инженерному обеспечению, Комитету по тарифам Санкт-Петербурга, Комитету экономического развития, промышленной политики и торговли, Комитету финансов Санкт-Петербурга до 01.07.2006 разработать совместно с Инвестором механизм обеспечения возврата инвестиций в проектирование и строительство Юго-Западной ТЭЦ в течение срока, не превышающего восьми лет с начала строительства.

8. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

9. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Осеевского М.Э. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение
к постановлению правительства
Санкт-Петербурга
от 25.04.2006 №505

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве Юго-Западной теплоэлектроцентрали по адресу: Кировский административный район, Угольная гавань, Элеваторная площадка, участок 1 (южнее дома 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка)

1. Уменьшение открытому акционерному обществу «Юго-Западная ТЭЦ» платежей за предоставление закрепленного земельного участка площадью 241 884 кв. м, кадастровый номер 78:8392:1, расположенного по адресу: Кировский район, Угольная гавань, Элеваторная площадка, участок 1 (южнее дома 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка), для строительства юго-западной теплоэлектроцентрали (далее – объект) на сумму, составляющую 9300 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте.

2. Установление сроков:
окончание проектирования объекта – в течение 24 месяцев со дня вступления постановления в силу;
начало строительства объекта – в течение 24 месяцев со дня вступления постановления в силу;
окончание строительства первой очереди объекта – IV квартал 2008 года;
окончание строительства объекта – IV квартал 2011 года.

НОВОСТИ СОЮЗПЕТРОСТРОЯ

26 апреля вице-президент «Союзпетростроя» Л.М. Каплан был утвержден в должности председателя Комитета Санкт-Петербургской ТПП по предпринимательству в сфере строительства. В течение мая был согласован обновленный состав Комитета. На первом заседании 8 июня были определены основные направления работы Комитета и первоочередные мероприятия.

11 мая на Захарьевской ул., 31 состоялось заседание Энергетической секции «Союзпетростроя». Участники заседания обсудили работу петербургской делегации на Четвертом Всероссийском энергетическом форуме «ТЭК России в XXI веке». Компания «ЭнергоКапитал» представила собравшимся свои услуги. Затем состоялась поездка на объект фирмы – энергетическую станцию на спортивном комплексе «Игора».

16 мая на Захарьевской ул., 31 компания «Ленстройдеталь» провела презентацию новой линии своей продукции. В июне 2004 года фирма запустила завод по производству мелкоштучных бетонных изделий методом полусухого вибропрессования на оборудовании HESS maschinenfabrik GMBH & CO.KG. «Ленстройдеталь» – первое и пока единственное на Северо-Западе предприятие, оснащенное оборудованием подобного уровня.

17 мая в информационном агентстве «Росбалт» состоялась организованная «Союзпетростроем» пресс-конференция «Новая редакция закона о торгах – путь к

устранению дефицита пятен под застройку». Пресс-конференция посвящалась произошедшим в мае законодательным изменениям, важным для строительного рынка Петербурга. Вице-президент «Союзпетростроя» Л.М. Каплан сообщил, что 10 мая Законодательным собранием были приняты принципиальные изменения к городскому закону «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Изменения разработаны специалистами «Союзпетростроя» совместно с депутатами Комиссии Законодательного собрания по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам.

По словам Л.М. Каплана, закон в его новой редакции должен повысить эффективность проводимых в городе торгов на объекты недвижимости. До сих пор инициировать изготовление пакетов для торгов и готовить объекты могло только Управление инвестиций. Теперь закон разрешает вовлечение самих потенциальных инвесторов в процесс подготовки торгов. Застройщики получают право в инициативном порядке выносить на торги подготовленные полные пакеты документов. Это значительно расширит круг объектов, выставляемых на торги, облегчит получение участков и практическое развертывание строительства. Определены объективные основания, по которым заявки инвесторов могут быть отклонены.

Вознаграждение за разработку полных пакетов увеличено до 10 процентов от полной рыночной стоимости участка (ранее 5 процентов от годовой арендной платы). Вознаграждение за разработку проектов планировки и межевания выплачивается сверх 10 процентов от рыночной стоимости земельного участка. Таким образом, размер вознаграждения приближен к реальным затратам на разработку документации.

18 мая дирекция «Союзпетростроя» организовала посещение офисно-коммерческого центра на углу пр. Косыгина и Индустриального, возводимого компанией «МП УИМП инжиниринг». Заказчик – ООО «ПетроБалт». Общая площадь центра – 3500 кв. метров. Объект введен в феврале 2006 года.

22 мая в «Союзпетрострое» прошла встреча с председателем Комиссии Законодательного собрания по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Михаилом Амосовым и заместителем директора института «НИПИГрад» Владимиром Аврутиным. Тематика встречи включала два основных вопроса – о повышении эффективности проведения земельных торгов в результате принятия поправок к закону о торгах и о «Временном положении о порядке подготовки проектов планировки и проектов межевания территорий в Санкт-Петербурге, их составе и содержании».

25 мая дирекция Союза провела экскурсию в элитный коттеджный поселок «Консульская деревня», расположенный в пос. Репино. Застройщик – ЗАО «Ленгазтепlostрой». На территории 7 га расположено 32 участка. Дома площадью 250-550 кв. метров возводились клиентами по индивидуальным проектам.

1 июня в информационном агентстве «Интерфакс – Северо-Запад» состоялась организованная «Союзпетростроем» круглый стол на тему: «Новое в организации земельных торгов в Санкт-Петербурге – путь к увеличению предложения на рынке

жилья». Участники заседания – депутат Законодательного собрания и президент «Союзпетростроя» В.М. Гольман, вице-президент «Союзпетростроя» Л.М. Каплан, заместитель председателя КУГИ А.Б. Чичканов, заместитель председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов, вице-президент УК СХ «Эталон-ЛенСпецСМУ» К.О. Вязовский, заместитель директора «Союзпетростроя» Е.Л. Каплан.

8 июня дирекция «Союзпетростроя» ознакомила членов Союза с объектом завершенного строительства – панельным жилым домом на Богатырском проспекте. 15-этажный жилой дом возведен из многослойных панелей «Оптима» Гатчинского ССК. Застройщик – ЗАО «Ленстройтрест».

9 июня 2006 года в Москве состоялся седьмой Съезд Российского Союза строителей. Делегация «Союзпетростроя» состояла из 40 представителей компаний Союза. На открытии Съезда вице-премьер Правительства РФ Д.А. Медведев зачитал приветствие Президента РФ В.В. Путина, обращенное к делегатам, и выступил с речью. В работе Съезда приняли участие министр регионального развития РФ В.А. Яковлев, руководитель Федерального агентства по строительству С.А. Круглик. В прениях по докладу президента РСС В.Н. Забелина выступил вице-президент «Союзпетростроя» Л.М. Каплан, – единственный делегат из Санкт-Петербурга, которому было предоставлено слово. На съезде был переизбран Совет и Правление РСС. В состав обоих органов вновь избран Л.М. Каплан.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ПРИГЛАШАЕТ

“ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2006”

3 августа на стадионе “Петровский” (малая арена)

Финал Спартакиады “За труд и долголетие”

Центральным событием праздника станет первый международный футбольный матч ФК “Динамо” (ветераны) Киев - “Сборная строителей” Санкт-Петербург

10 августа



Праздничный вечер, посвященный Дню строителя.

На вечере прозвучат поздравления губернатора Санкт-Петербурга, представителей Правительства города, почетных гостей.

В концерте примут участие звезды российской эстрады.

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

Праздник проводится при поддержке:



Генеральный телевизионный спонсор:



Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



Отраслевые информационные партнеры:



Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: **Строительство путепровода в створе Поклонногорской ул. и транспортных развязок в районе Поклонной горы.**

Сроки проектирования: 2005-2006 годы.
Планируемые сроки реализации проекта: 2007-2008 годы.

Заказчик: **СПб ГУ «Дирекция транспортного строительства».**
Адрес: Санкт-Петербург, Нейшлотский пер., 8, тел. 541-80-37,
Валентин Николаевич Марков.

Проектная организация: **ЗАО «Петербург-Дорсервис».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Бокситогорская, 9, тел. 325-91-62
(главный инженер проекта – Андрей Викторович Щуцкий).

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, здание администрации Приморского района.

Экспозиция открыта с 29.06.06.

Срок подачи письменных запросов и предложений – до 19.07.06.
Публичное слушание данного проекта будет проходить в актовом зале администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 20 июля 2006 года в 15.00.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: **Проект строительства продолжения Богатырского проспекта от Коломяжского проспекта до проспекта Испытателей.**

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр. на участке от Коломяжского проспекта до проспекта Испытателей.
Срок реализации проекта: 2008 год.

Заказчик: **Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству.**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Караванная, 9, тел. 542-92-48.
Проектная организация: **ООО «НИИПРИИ «Севзапинжтехнология».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Нахимова, 7, к. 2, оф. 41, тел. 703-55-92.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 29 июня по 19 июля 2006 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, а также по тел. 431-19-16 до 8 августа 2006 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 20 июля 2006 года в 15.00. Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: **Предпроектные предложения по строительству путепровода через железнодорожную линию Зеленогорского направления по створу Поклонногорской улицы.**

Срок реализации проекта: 2007-2008 годы.

Заказчик: **Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству.**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Караванная, 9, тел. 542-92-48.

Проектная организация: **ЗАО «Экотранс-Дорсервис».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Миргородская, 26/28, тел. 325-91-62.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 29 июня по 19 июля 2006 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, а также по тел. 431-19-16 до 8 августа 2006 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 20 июля 2006 года в 16.00. Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: **Проект строительства жилого дома со встроенным ДОУ.**
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, кв. 32А, корп. 22 (севернее дома 41, корп. 1, лит. А по Богатырскому пр.).

Срок реализации проекта: 2007-2008 годы.

Заказчик: **ЗАО «Северный город».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, 40, тел. 327-32-45.

Проектная организация: **ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ».**
Адрес: Санкт-Петербург, Троицкая пл., 3, тел. 274-26-48.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 22 июня по 12 июля 2006 года с 9.00 до 18.00. Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, а также по тел. 431-19-16 до 7 июля 2006 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 13 июля 2006 года в 15.00. Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

ГАЗИФИКАЦИЯ

Все идет по плану-графику



Фото Николая Мальцева

Первый проект в программе газификации Курортного района Санкт-Петербурга – строительство газопровода от поселка Белоостров до города Зеленогорска – перешел в завершающую стадию. Ввод в эксплуатацию нового магистрального газопровода будет произведен уже в текущем году. Данный проект является составляющей частью адресной программы городского правительства по газификации пригородных районов Санкт-Петербурга на 2004–2010 годы, осуществляемой за счет средств городского бюджета при содействии ОАО «Газпром».

В ходе реализации адресной программы к концу нынешнего десятилетия будет проведена поэтапная газификация 47 пригородных поселков, находящихся в семи районах Санкт-Петербурга, частично или полностью не газифицированных. В большинстве из них газификация сдерживалась из-за отсутствия магистральных газопроводов. В настоящее время идет процесс прокладки магистральных газопроводов, начатый в 2003 году в рамках договоров о сотрудничестве, заключенных между правительством Санкт-Петербурга и руководством ОАО «Газпром». На прошлой неделе в ходе встречи губернатора Валентины Матвиенко и председателя правления ОАО «Газпром» Алексея Миллера был утвержден план-график синхронизации выполнения программ газификации Санкт-Петербурга на 2006 год.

Основной объем работ, финансируемых за счет средств ОАО «Газпром», направлен на газификацию Курортного района. Выбор именно этого района не случаен: города и поселки Курортного района являются рекреационной зоной для всего Санкт-Петербурга, здесь расположены санатории и дома отдыха. Однако значительная удаленность от центральной части города, нехватка бюджетных средств для строительства подводящих газопроводов тормозили процесс газификации Курортного района. Партнерство с ОАО «Газпром» позволило найти решение данной проблемы.

Первым проектом газификации стал участок газопровода от поселка Белоостров до города Зеленогорска. Сейчас газопровод протяженностью 22 км проложен и готовится к вводу в эксплуатацию, разрабатываются схемы газификации поселков Белоостров, Солнечное, Репино, Комарово, которые будут подключены к новому газопроводу. В настоящее время завершаются проектно-исследовательские работы, и уже в текущем году начнется газификация этих населенных пунктов. Кроме того, за счет средств ОАО «Газпром» разработана проектно-сметная документация и начаты работы по прокладке газопроводов высокого давления от ГРС «Новоселки» до Сестрорецка и от Зеленогорска до поселка Смольячково протяженностью 14,5 км и 21 км соответственно. Также в 2006 году запланировано завершить газификацию шести поселков – по три в Петродворцовом и Пушкинском районах.

Финансирование газификации пригородных районов складывается из трех составляющих – поступлений из городского бюджета, специальной надбавки ОАО «Петербург-Газ» и инвестиций Газпрома. На осуществление мероприятий, намеченных на 2006 год, в общей сумме выделено около 900 млн рублей, и с каждым годом эта сумма будет увеличиваться. Общий объем финансирования городской программы газификации должен составить более 5 млрд рублей.

«В результате стратегического партнерства Санкт-Петербурга и ОАО «Газпром» в городе изменился сам пульс экономической жизни, – отметила Валентина Матвиенко. – Сотрудничество с ОАО «Газпром» дает возможность модернизировать систему теплоснабжения в Петроградском районе, обеспечить газом Курортный район. И мы благодарим за помощь в развитии города в новом веке». Губернатор сообщила, что по завершении газификации пригородов город планирует оказать финансовую поддержку для подключения к газопроводам гражданам с низким уровнем доходов.

ВЕРНИКА ШЕМЕНЕВА

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: **Временный регламент застройки территории квартала.**

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 40Д района нежилой зоны «Северо-Западная».

Срок реализации проекта: 2006-2007 годы.

Заказчик: **ООО «Терминал «Старая деревня».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Мебельная, 12, корп. 1, лит. А
Проектная организация: **ГУ «НИИЦ Генплана СПб».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 5, тел. 331-81-91.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: ул. Савушкина, 83, первый этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция открыта с 6 по 26 июня 2006 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, а также по тел. 431-19-16 до 16 августа 2006 года.

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, 27 июля 2006 года в 15.00. Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

ДОМОСТРОЕНИЕ

Панель или монолит?.. Выбери сам!

К разделению жилья на классы «эконом», «бизнес» и «элитный» мы уже привыкли. Традиционным стало и распределение домов по качеству: панельные – самые дешевые, относятся к эконом-категории, а монолитные – выше уровнем, принадлежат к бизнес-классу. Срабатывает стереотип: дороже значит лучше. Так ли это на самом деле?

«Панель» у нас всех ассоциируется прежде всего с периодом индустриального домостроения, когда типовыми зданиями в кратчайшие сроки застроили всю страну. Возводить надо было быстро и дешево – о качестве речи идти не могло. В результате недостатки старых панельных зданий всем известны: унылый внешний вид, лишенный каких бы то ни было «архитектурных излишеств»; одинаковые квартиры-каморки с низкими потолками и крохотной площадью; тонкие стены, быстро промерзающие в холода и раскаляющиеся в жару; абсолютное отсутствие шумоизоляции, вечно текущие межпанельные швы.

Естественно, технический прогресс не стоял на месте, и сегодняшние панельные дома существенно отличаются от своих предшественников – «хрущевки». Квартиры стали теплее и просторнее, большинство из них теперь имеют лоджии или балконы (причем уже застекленные). Появилась возможность разнообразить архитектурный облик зданий: новые облицовочные материалы позволяют хоть как-то украсить фасады; дома, по сути так и оставшиеся «коробками», теперь по крайней мере можно делать разноуровневыми, что тоже несколько оживляет облик микрорайонов массовой застройки.

Но многие недостатки, изначально присущие домам индустриальных серий, по-прежнему остаются актуальными (несмотря на уверения застройщиков о том, что «потребительские свойства панельного жилья отвечают всем современным требованиям»). Все так же беспрепятственно можно слышать звуки, которыми сопровождается жизнедеятельность соседей, – устранить шум реально только при существенном увеличении толщины стен, что технически пока не представляется возможным.

До сих пор остаются продуваемые и текущие швы, причем проблема эта не конструктивного характера – надежность герметизации межпанельных швов достигается исключительно за счет качества строительства (то есть решить ее в обозримом будущем вряд ли удастся). Высота потолков, хотя и преодолела порог 2,25 м, по-прежнему ограничена, да и планировки квартир типовые – об индивидуальных нуждах каждого потребителя при производстве панелей особо не позаботились.

Еще один существенный вопрос – срок службы таких домов. «Хрущевки» были рас-



Фото Владимира Тилеса

считаны на 30, максимум 40 лет. Сегодняшние дома должны просуществовать несколько дольше – лет 50–60. На жизнь одного поколения, хоть и с натяжкой, хватит. А дальше? Из ветхих пятиэтажек городские власти сегодня людей переселяют, но где гарантия, что через полвека за казенный счет будут сносить 20-этажные дома?

Не зря «панель» так и осталась самым дешевым жильем, «имеющим большое социальное значение», как любят говорить чиновники. У нас строятся целые микрорайоны панельных домов, квартиры в которых город бесплатно предоставляет очередникам и переселенцам. В то же время на продажу «панели» возводятся все меньше и меньше. Петербуржцам как людям состоятельным предлагают покупать жилье более престижное и качественное – в монолитных домах. В чем же их преимущества?

В качестве основных достоинств монолитных конструкций застройщики чаще всего называют прочность и возможность почти бесконечно разнообразить архитектурно-планировочные решения. Технологии монолитного строительства позволяют применять самые разнообразные проектные решения как квартир, так и мест общественного пользования. Свободные планировки, высокие потолки, многоуровневые квартиры, наличие подземного паркинга, красивые и выразительные фасады – список преимуществ монолитных домов можно продолжать и дальше.

Одно из главных достоинств монолита – гибкость формы, большие возможности архитектуры. В панельном домостроении такие тонкости невозможны.

Монолит позволяет возводить не похожие друг на друга дома, воплощать в жизнь самые необычные архитектурные идеи. Есть масса

вариантов отделки наружных фасадов зданий, для того чтобы «играть» с цветом и фактурой поверхностей. Сегодня возросли требования покупателей, особенно состоятельных: они хотят жить в необычных домах, построенных по индивидуальным проектам, отдавая себе отчет в достоинствах монолитной технологии и готовы за это платить. Еще одно бесспорное потребительское преимущество монолитных домов – это возможность изменения площади и свободная планировка квартир.

Прочность и надежность монолитных зданий – еще один плюс. В случае землетрясения или взрыва монолитный дом не разрушится. Если произойдет взрыв, в доме образуется дыра, но полностью обвалиться он не может. Так, если бы башни Всемирного торгового центра в Нью-Йорке были сделаны из монолитных, а не стальных каркасов, то 11 сентября они не сложились бы, как карточные домики.

Конструктивные особенности монолитных домов позволяют выдерживать землетрясения силой до восьми баллов. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия здесь в 3 раза выше, чем в панельных зданиях. Джакузи, сауна, мини-бассейн – решения по дизайну и наполнению квартиры могут быть ограниченными, пожалуй, лишь фантазией ее владельца.

Немаловажным аспектом является долговечность. Никто даже не знает пока, насколько долго будет стоять монолитный дом, но больше 100 лет – безоговорочно. Некоторые застройщики даже называют цифры 200–300 лет. Так или иначе, можно не опасаться не только за свой век, но и за будущее детей и внуков.

Кроме того, по мнению застройщиков, применение монолитных технологий позволяет обеспечить значительно более высокое качество строительства. Монолитная технология в отличие от панельной, когда дом со-

бирается из готовых элементов, произведенных на заводе, позволяет застройщику полностью контролировать производственный процесс непосредственно на строительной площадке. К тому же снимается проблема швов и стыков между панелями – причина многих бед в панельных домах.

Достоинств у монолитных домов не счесть. Соответственно, в представлении большинства людей возведение жилья, обладающего столькими преимуществами, обходится дороже и цена его должна быть более высокой. До недавнего времени тот факт, что себестоимость строительства монолитных зданий выше себестоимости возведения «панелей», казался бесспорным. Панельное домостроение сегодня остается востребованным по причине достаточно низкой себестоимости строительства, по некоторым данным – на 40–60 процентов ниже монолитного.

Впрочем, есть и иная точка зрения. Монолитное домостроение является менее затратным по сравнению с панельным и более окупаемым. Естественно, застройщикам выгоднее строить «монолит». Панельное строительство может приносить прибыль только при массовой, а не при точечной застройке. Кроме этого возведение панельных домов подразумевает, что использование земельного участка будет ограничено сериями, а технологии, особенности архитектуры и планировки монолитных домов позволяют более выигрышно использовать земельный участок.

Вопрос о себестоимости строительства – очень сложный. На первый взгляд панель дешевле. Но нельзя забывать о том, что все ДСК работают в основном в тех цехах, с той инфраструктурой, котельными, очистными и другими сооружениями, которые были построены в советское время за государственный счет, на деньги налогоплательщиков. Как бы все эти заводы жили сейчас, если бы пришлось начинать все с нуля, – представить сложно. В настоящее время новых производящих панельных предприятий, где основные фонды на 100 процентов «ложатся» на себестоимость, нет. Все живут на старых активах, куда в свое время было вложено очень много средств.

Таким образом, большинство застройщиков вынуждены признать, что себестоимость монолита не сильно отличается от затрат на возведение панельных домов. Девелоперы все больше предпочитают строить монолитные жилые комплексы, так как они более доходны: спрос на такое жилье большой, а разница в себестоимости не столь значительна, как привыкли думать потенциальные потребители.

В принципе, ничего криминального в том, чтобы поддерживать миф о дороговизне строительства монолита, нет. Раз уж монолитные дома обладают целым набором преимуществ – логично продавать их дороже, не сообщая покупателю о том, насколько велика разница между затратами и прибылью.

КИРПИЧ

Прошло совсем немного времени с тех пор, когда кирпич воспринимался всего лишь как строительный материал для элитных городских многоэтажек. Первая волна загородного домостроения, прокатившаяся на заре 1990-х, с успехом опровергла это расхожее заблуждение: частный кирпичный дом в пригородной зоне перестал быть экзотикой. На сегодняшний день сложились действительно благоприятные условия для дальнейшего развития кирпичного домостроения. Среди множества существующих на рынке модных и прогрессивных технологий кирпич как материал не просто популярен – он уверенно лидирует.

Строительство кирпичного дома, вне всякого сомнения, мероприятие не дешевое. Так, чтобы построить средний по площади кирпичный дом, понадобится примерно \$100–150 тыс. Стало быть, строить домик на лето из кирпича резона нет. Кирпич традиционно олицетворяет прочность и надежность, стабильность и долговечность, и строят из него в основном загородные коттеджи, рассчитанные на постоянное проживание.

Спрос, как известно, рождает предложение. Популярность кирпича в контексте индивидуального домостроения диктует производителям этого материала

Самый модный и дорогой



Фото Владимира Тилеса

ла новые высокие стандарты. Стремительное развитие современной производственной базы обеспечивает так хорошо знакомому нам материалу все более высокие эксплуатационные характеристики, наделяя

его поистине незаменимыми качествами. Кирпич сегодня – это не только стандартный брикет цвета терракоты, пригодный разве что для возведения монохромных стен дома. Он находит широкое

применение и в строительстве вспомогательных приусадебных сооружений, а богатая цветовая гамма и фактурное разнообразие позволяют использовать его также в качестве прекрасного отделочного материала как для наружных, так и для интерьерных работ. Именно кирпич позволяет реализовать наиболее оригинальные архитектурные решения. Кроме того, он изумительно смотрится в сочетании и с натуральным природным камнем, и с мореным темным деревом, и с яркой черепичной крышей и т. д.

Если говорить о декоративных свойствах выпускаемого кирпича, то сегодня они позволяют создавать абсолютно неожиданные поверхности, предоставляя богатый выбор, буквально на любой вкус и цвет.

Задумываются производители и над тем, как оптимизировать затраты и увеличить «отдачу» кирпичного дома. К примеру, наряду с выпуском традиционного пустотелого кирпича широкое распространение и популярность получил так называемый поризованный, стены из которого позволяют существенно увеличить теплоизоляционные свойства дома. Кроме того, использование поризованного камня (с меньшей массой и с большими размерами по сравнению с кирпичом) приводит в конечном счете к уменьшению растворных швов, снижению расходов на кладочные растворы и смеси и сокращению времени на возведение стен.

КАРКАС

Внашей стране каркасная технология возведения зданий появилась в конце сороковых годов. Тогда она не стала популярной: существовал стереотип, требовавший построек «на века». Между тем сегодня более 80 процентов населения Канады, США, Норвегии, Швеции и Финляндии строят дома из каркасных панелей, конструкция которых обеспечивает соответствие современным экологическим стандартам и нормам энергосбережения. Принято считать, что технология каркасного домостроения второй раз попала к нам именно из Канады, где доказала свою жизнеспособность в суровом климате, аналогичном российскому. Название же «канадский дом» закрепилось скорее за конструкцией, чем за местом рождения технологии.

Основой укрупненных элементов здания и несущей конструкцией «канадского» строения служит «сэндвич-панель», которая состоит из оцинкованного профиля, пенополистирола, минерального утеплителя и с обеих сторон об-

Построй по-канадски!

шита цементно-стружечной плитой. Крепление – самонарезающие винты. Стандартная «сэндвич-панель» площадью 9 кв. метров весит всего 500 кг. Это позволяет организовать монтаж на месте без использования дорогостоящей грузоподъемной техники, а кроме того, дает возможность надстраивать существующие здания без усиления фундамента.

Один дом (в зависимости от площади) собирается из готовых элементов в течение 3-10 десяти дней бригадой из 12 человек. Технология изготовления панелей просчитана до мелочей. Например, варьирование параметров утеплителей позволяет использовать одни и те же типы домов как в южных районах страны, так и на Крайнем Севере. Каркас такого дома без особых затрат монтируется в услови-

ях вечной мерзлоты, в сейсмически опасных районах, в местностях с грунтом низкой несущей способности. Особый интерес «канадская» технология представляет при организации строительства в удаленных районах, где остро стоит вопрос снижения веса и объема привозных стройматериалов.

Перспектива иметь свой дом становится вполне реальной и для индивидуального застройщика: стоимость четырехкомнатного «канадского» дома общей площадью 180 кв. метров с мансардой и гаражом приблизительно соответствует цене хорошей типовой квартиры. В настоящее время в различных регионах стран СНГ возводятся дома по каркасной технологии. В 1998 году в рамках межгосударственного

сотрудничества (Минстроя России и Корпорации ипотечки и жилищного строительства Канады) была принята правительственная программа по обучению российских специалистов канадским строительным технологиям.

Таким образом, технология каркасного домостроения на практике доказывает свою перспективность, прежде всего за счет оптимального сочетания экономичности, капитальности строений и легкости монтажа. Кроме того, она незаменима при строительстве вахтовых поселков, а также производственных и жилых помещений, возведение которых требует привлечения минимального количества строительной грузоподъемной техники и должно быть осуществлено в ограниченные сроки.

«ТЕРМОКАРКАС» – новое слово в индивидуальном домостроении

Внастоящее время основной необходимостью россиян стало «доступное жилье». Почти все строительные компании разрабатывают свои программы с учетом этой серьезной проблемы. Решением этой задачи стало активное строительство загородных домов. Доступное жилье значит доступные строительные технологии и конструкции. Именно такого принципа придерживается компания «ТЕРМОКАРКАС», выпускающая современные термокаркасные панели.

Развитие строительных технологий показало, что наиболее доступной и экономически целесообразной конструкцией дома является деревянный каркас с заполненным пространством между несущими стойками теплоизолирующими материалами, в Европе она известна как «фахверк». Данная конструкция обеспечивает при минимуме затрат максимум потребительских свойств.

Однако даже динамично развивающаяся индустрия современных строительных конструкций не успевает соответствовать возрастающему спросу на рынке, а лишь увеличивает стоимость.

Более того, экспертный анализ показал, что если оставить в стороне очень дорогие импортные конструкции и детали, отечественный рынок производителей каркасного домостроения практически пуст.

По мнению специалистов, строительство загородного дома должно быть доступным не только крупным компаниям, а также небольшим фирмам и частным лицам.

Для этого чрезвычайно важно разумно упростить и ускорить строительный процесс.

Сегодня компанией «ТЕРМОКАРКАС» разработана простая и принципиально новая технология, позволяющая построить дом с минимальным привлечением профессионалов – доступный конструктор.

Технология «Термокаркаса» позволяет решать архитектурные задачи любой сложности.



Это строительная система – из легких и прочных панелей, которые можно универсально использовать для стен, межэтажных перекрытий и мансардных крыш.

Возведение основы дома производится в соответствии с прилагаемой монтажной схемой и инструкцией по сборке. При наличии элементарных навыков или при содействии консультанта индивидуальный дом площадью 120 кв. метров монтируется «под кровлю» за 8-10 дней.

На открытый каркас панелей легко крепятся любые облицовочные материалы. Большую часть отделочных работ застройщики также могут выполнить своими силами или с минимальным привлечением строителей. Это позволяет будущему хозяину дома осуществлять контроль за качеством работ на всех этапах строительства и значительно сократить расходы на строительномонтажные работы.

Например, при строительстве мансардного дома по традиционным технологиям (кирпич, газобетон) площадью 120 кв. метров среднерыночная стоимость возведения «черновой коробки» под кровлю составляет около 1 млн рублей, а стоимость комплекта термокаркасных конструкций составляет 560 тыс. рублей. Разница довольно ощутимая. Она может быть направлена на улучшенную отделку и более



современное инженерное оборудование дома.

Термокаркасные панели обладают всеми необходимыми теплозащитными качествами – средняя плотность – 16,6 кг/куб. м, коэффициент теплопроводности – 0,037 Вт/м x градус, водопоглощение за 24 часа – 1,1 процента, время самостоятельного горения – 0 секунд.

Производимая панель толщиной 15 см соответствует по теплозащитным свойствам 90 см деревянного бруса, 180 см газобетона и 240 см кирпичной стены или 25 см минеральной ваты, используемой в аналогичных каркасных конструкциях.

Именно поэтому технология «Термокаркаса» так востребована в северных районах, где энергосберегающие характеристики являются основополагающими.

Предварительные лабораторные испытания показали, что данная конструкция выдерживает многократные циклы пребывания в экстремальных условиях без потери несущих и теплоизолирующих качеств.

По технологии «Термокаркаса» вы построите не просто уютный загородный дом, а комфортное индивидуальное жилье на всю жизнь. Гарантийный срок эксплуатации – 50 лет.

В настоящее время доступность жилья для всех граждан России стала приоритетной национальной задачей. Ее решение не-

возможно без предоставления индивидуальным застройщикам доступных строительных технологий и конструкций.

Преимущества новой технологии одними из первых оценили застройщики проектируемого коттеджного поселка «Всеволожские Луга». Все коттеджи проектируются в едином архитектурном стиле с применением термокаркасных конструкций.

Также необходимо отметить, что применение технологии «Термокаркаса» возможно и в отдельных проектных решениях высотных зданий, а это значит, что стоимость 1 кв. метра жилья значительно снизится.

В апреле 2006 года компания «Термокаркас» получила патент на использование технологии на территории Российской Федерации.

А в мае компания уже организовала экспериментальный цех по выпуску термокаркасных панелей. Проектная мощность такого мини-цеха – 100 домов площадью 150 кв. метров каждый.

Одновременно проводятся натурные испытания опытной партии панелей для добровольной сертификации технологии и выработки «Стандарта предприятия», что впоследствии позволит тиражировать полезный опыт производства комплектов панелей в соседних регионах. □



ООО «Термокаркас»
Санкт-Петербург, Ковенский переулок, 21,
офис 12

(812) 579-5743
8-921-388-2005

www.termokarkas.ru
termokarkas@rambler.ru

Товар сертифицирован

Петербургский строительный центр приглашает принять участие специалистов строительных компаний, проектных институтов и архитектурных мастерских

4 июля
Презентация
IZOLEX: "Применение систем гидроизоляции IZOLEX".

4 июля
Презентация
ОДОРИЦЦИ-ПОРФИДИ: "Традиционный и древний итальянский стиль в интерьерной, фасадной отделке зданий. Мощные площади и тротуаров. Использование натурального камня Порфира в классических, современных, архитектурных и ландшафтных проектах"

6 июля
Семинар
Спектрстройкомплект: "Кровельные и фасадные материалы"

Контактные лица: Растрюгина Анжела, Данильченко Ирина
Контактные телефоны: (812) 324-99-97, факс (812) 496-52-14(15,16)

АНОНС

На том стоим

В №24 «Строительного Еженедельника», с которым читатели познакомятся 26 июня, речь пойдет о фундаментах.

Как известно, фундаменты зданий – это строительные конструкции, расположенные в толще грунтов, которые защищены от прямых атмосферных и иных воздействий внешней среды. Они могут сохраняться веками даже после исчезновения надземных объемов зданий. Сказанное не означает, что фундаменты всегда долговечнее наземных конструкций зданий – в определенных условиях, обусловленных климатом, особенностями геологической среды, техногенными воздействиями фундаменты получают опасный износ в относительно короткие сроки, а

грунты оснований – деформации, приводящие к аварии. В этих случаях в стенах и сводах перекрытий зданий появляются трещины, постройки могут получать крен, перекося и прогиб, может возникнуть обрушение здания в целом или его отдельной части. В этих случаях возникает особая проблема – усиления фундаментов и оснований. В полной мере сказанное относится и к историческому центру Санкт-Петербурга и даже к «спальным» районам города. Важное место в этом направлении строительства занимают геотехнические проблемы.

Наш разговор о фундаментах затронет настолько большой спектр вопросов, связанных с этой темой, насколько позволит объем рубрики «Технологии и Материалы».

Приглашаем всех, кто связан с обустройством фундаментов, принять участие в обсуждении этой темы.

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Каркасам сотни лет

История каркасного строительства насчитывает не одну сотню лет. Достаточно вспомнить классический образец каркасного строительства – немецкий фахверк. Хорошо знали такой способ строительства и на Руси, хотя по популярности каркасное строительство и уступало возведению рубленых домов. Тем не менее, по каркасной технологии строили в отечестве и элементы церквей, и элементы домов зажиточных людей, всевозможные подсобные сооружения и многие другие здания. И до сих пор в пользу таких конструкций говорит их низкая материалоемкость и быстрота возведения. Понастроили каркасных домов столько, что до сих пор их доля в малоэтажном индивидуальном строительстве страны составляет около 80 процентов.

В новейшей истории России всплеск каркасного строительства начался лет тридцать назад. Производство каркасных деревянных домов было налажено в пору расцвета лесопромышленного комплекса Минлеспрома СССР. Тогда на внутреннем рынке России ежегодно появлялось около 1 млн кв. м таких домов. Однако недорогие дома не престижны. Объяснение непроститости прозаично: просто рынок не мог предложить, во-первых, красивых и высококачественных материалов для наружной и внутренней обшивки каркасных зданий, а во-вторых, хороших утеплителей. Из-за этих проблем и возникло стойкое предубеждение против каркасного строительства. Отношение к каркасу в сознании платежеспособных масс окончательно «исковеркало» качество изготовления таких домов.

Тем не менее, за последние годы интерес к каркасному, как и к его более современному варианту – панельному домостроению постепенно возрождается. И объясняется это просто – в конструкциях начали использоваться высокоэффективные утеплительные и

современные отделочные материалы. Сравнительно невысокая стоимость и скорость возведения каркасных домов – фактор, который в недалеком будущем вполне может придать ускорение каркасному строительству.

САМЫЙ ДРЕВНИЙ

Кирпич является самым древним строительным материалом. В Библии есть упоминание о кирпиче как о строительном материале уже применительно к временам расселения людей сразу после Великого Потопа, то есть на заре сознательной истории человечества. «И сказали друг другу: наделаем кирпичей и обожжем огнем. И стали у них кирпичи вместо камней» (Ветхий завет. Бытие. Гл. 11-3).

Хотя вплоть до нашего времени широчайшее распространение имел во многих странах необожженный кирпич-сырец, часто с добавлением в глину резаной соломы, применение в строительстве обожженного кирпича также восходит к глубокой древности (постройки в Египте, 3-2-е тысячелетие до н. э.). Особенно важную роль играл кирпич в зодчестве Месопотамии и Древнего Рима, где из кирпича (45x30x10) выкладывали сложные конструкции, в том числе арки, своды и т.п. Ярким примером использования кирпичного строительства в России времен Иоанна III стало строительство стен и храмов Московского Кремля, которым заведовали итальянские мастера. «...и кирпичную печь устроили за Андрониковым монастырем, в Калитникове, в чем ожигать кирпич и как делать, нашего Русского кирпича уже да продолговатее и тверже, когда его нужно ломать, то водой размачивают. Известь же густо мотыками повели мешать, как на утро засохнет, то и ножом невозможно расколотить». До XIX века техника производства кирпича оставалась примитивной и трудоемкой. Формовали кирпич вручную, сушили только летом, обжигали в напольных печах-временках, выложенных из

высушенного кирпича-сырца. В середине XIX века были построены кольцевая обжигочная печь и ленточный пресс, обусловившие переворот в технике производства кирпича. В это же время появились глинообработывающие машины-бегуны, вальцы, глиномялки. В наше время более 80 процентов всего кирпича производят предприятия круглогодичного действия, среди которых имеются крупные механизированные заводы производительностью свыше 200 млн штук в год.

НОВЕЙШАЯ ИСТОРИЯ

По настоящему период массового строительства жилья начался в нашей стране с середины 50-х годов. По большому счету для СССР, и, естественно, России начало этого периода неразрывно связано с именем Никиты Сергеевича Хрущева.

Его волевым решением перед строителями была поставлена задача: найти решение жилищной проблемы, особенно острой в послевоенные годы. И такое решение в короткие сроки было найдено в индустриализации домостроительного производства, превращении строительства в механизированный процесс сборки зданий и сооружений из укрупненных изделий.

Отечественная домостроительная индустрия последовательно осваивала технологии блочного, крупноблочного, панельного, крупнопанельного, объемно-блочного строительства жилых домов в различных комбинациях и вариациях. Эти технологии прекрасно себя зарекомендовали и постоянно совершенствовались с использованием новых прогрессивных материалов и до настоящего времени являются доминирующими в индустриальном домостроении.

Бросается в глаза сходство подходов в решении жилищной проблемы во Франции. Здесь до 1960 года в связи с недостатком жилья основным руководящим фактором для



строительных предприятий являлась скорость строительства. При этом отодвигались на второй план вопросы качества домов, их стоимости, комфортабельности жилья, затратности его эксплуатации. Здания строились однообразные по архитектуре, как и у нас в стране, в основном панельного исполнения.

После 1960 года к строительным организациям во Франции стали предъявлять новые повышенные требования, в частности, по следующим параметрам: сейсмостойкость; оптимизация проекта по критериям стоимости строительства; снижение энергетических затрат в процессах строительства и эксплуатации домов; использование высококачественных материалов, отвечающих жестким санитарным нормам; соблюдение норм охраны окружающей среды при строительстве и эксплуатации жилья; комфортабельность и качество отделки; звукоизоляция и теплоизоляция, повышение требований к архитектуре зданий, особенно при строительстве в исторических частях городов.

То же самое повторяется в России, только с отставанием в 35-40 лет.

Инвестиционно-строительный холдинг «ИВИ-93» внедряет в Санкт-Петербурге технологию сборно-монолитного домостроения на основе каркаса «Аркас». Преимущества этой технологии уже оценили во многих городах России, в Санкт-Петербурге она применяется впервые на объектах холдинга «ИВИ-93».

В России существует несколько основных типов сборно-каркасного домостроения, на которые действуют патенты («Рекон», «Куб», «Монолит», «САРЭТ», «Аркас» и другие). «Аркас» – это универсальная архитектурно-строительная открытая система на основе сборно-монолитного каркаса. «В мае 2005 года руководство холдинга «ИВИ-93» приняло решение изучить положительные и отрицательные стороны всех отечественных и зарубежных технологий домостроения с целью сокращения сроков и оптимизации затрат на строительство. В результате длительной работы наши специалисты пришли к единому мнению, что система «Аркас», разработанная белорусским институтом «БелНИИС», лучше других отвечает нашим требованиям, а именно, позволяет строить комфортное жилье в короткий срок и с меньшими затратами по сравнению с другими технологиями», – рассказывает Антон Андреев, первый заме-

СПРАВКА

Инвестиционно-строительный холдинг «ИВИ-93» на строительном рынке Северо-Запада работает уже более 13 лет. За годы работы компанией было построено 280 000 кв. м жилой площади, а по итогам 2005 года компанией было сдано еще порядка 100 000 кв. м. На сегодняшний день на различной стадии проектных работ находятся более 18 объектов строительства.

В 2006 году компания планирует ввести в эксплуатацию в Санкт-Петербурге девять жилых домов общей площадью свыше 100 тыс. кв. м. Кроме того, планируется начать инвестирование строительства ряда малоэтажных жилых и туристическо-гостиничных комплексов в ближайших пригородах Санкт-Петербурга: Кировске, Выборге, Приозерске, Павловске, Всеволожске, Пушкине, а также в Новгороде и Калининграде. Таким образом, нынешний, 2006 год будет для холдинга «ИВИ-93» годом расширения географии строительства.

Комфортное жилье по экономной цене



Антон Андреев, первый заместитель генерального директора холдинга «ИВИ-93»

ститель генерального директора Инвестиционно-строительного холдинга «ИВИ-93».

ШАГ ВПЕРЕД

Строительство с применением сборно-монолитного каркаса – это шаг вперед по сравнению с панельным и монолитно-кирпичным домостроением. Инженерные решения позволяют разнести несущую и ограждающую функции, то есть несущей конструкцией является не стена, как обычно, а каркас в целом, при этом нагрузки перераспределяются оптимальным образом, что ведет к экономии строительных материалов и снижению массы строения в 2-3 раза по сравнению с традиционными технологиями. Особенно это важно в местностях со слабыми грунтами, которые мы имеем в Санкт-Петербурге.

Существенно ускоряются темпы строительства за счет возможности возводить жилье индустриальным способом по минимальной себестоимости любого уровня комфорта в любой сезон.

Себестоимость кв. м каркаса составляет \$90, а вместе с отделкой кв. м жилья обходится строителям в \$400-450. Таким образом, применение системы «Аркас» дает экономию порядка 20-25% на квадратный метр без снижения качества строительства и безопасности жилья. Также не требуется миллионов вложений в модернизацию произ-



Сергей Газов, руководитель дирекции по строительству холдинга «ИВИ-93»

водства, так как система предусматривает использование стандартных плит, перекрытий, других конструктивных элементов, уже выпускаемых действующими заводами по производству железобетонных конструкций.

Показательные испытания новой технологии проходили в апреле на базе Гатчинского ССК. Чтобы наблюдать за экспериментом, в Гатчине собрались ведущие специалисты строительных и проектных учреждений, а также экспертных организаций. Проверялась несущая способность элементов каркасного здания. Испытания проводились до полного его разрушения. Результаты превзошли ожидания экспертов: каркас простоял 8,5 часов, выдержав нагрузку 1650 кг на 1 кв. м.

МНОГООБРАЗИЕ ВАРИАНТОВ

Система «Аркас» позволяет строить здания высотой до 30 этажей, с высокими потребительскими характеристиками, свободной планировки с шагом колонн до 8,4x8,4 без выступающего ригеля.

«Ограждающие конструкции могут быть решены в соответствии с замыслами архитектора и пожеланиями заказчика. Появляется возможность создавать любые архитектурные решения фасадов самой сложной геометрии», – говорит Сергей Газов, руководитель дирекции по строительству компании «ИВИ-93». – «За счет того, что колонны

могут смещаться вдоль оси ригелей, владелец жилья больше не связан технологическими ограничениями и требованиями к внутренней планировке квартиры».

Система «Аркас» может считаться универсальной для строительства любых зданий: бизнес-центров, отелей, торговых центров, многоэтажных гаражей, промышленных зданий, строительства жилых домов по индивидуальным проектам, строительство типового жилья. Спектр ее применения практически безграничен. В России построены уже десятки объектов в Екатеринбург, Ростове-на-Дону, Старом Осколе, Омске, Перми, Орле, Москве, Нижнем Новгороде.

Компания «ИВИ-93» использует ее при строительстве малоэтажного жилого комплекса для военнослужащих в городе Пушкин в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и на территории Большой Охты, где уже ведется строительство нового современного жилого квартала «Охта-Модерн».

«При существующем спросе на новое жилье темпы строительства существенно отстают от потребностей рынка. В сегодняшних условиях, когда возникла необходимость осваивать новые районы, целесообразным представляется переход к квартальной типовой застройке, – говорит Антон Андреев. – «Конечно, не к панельным прямоугольникам наподобие «хрущевок», а к новому типу жилья. Система «Аркас» в данном случае – оптимальный вариант. Многообразие планировок, недоступное другим технологиям домостроения, при существенной экономии затрат позволяет возводить жилье повышенной комфортности, по стоимости сравнимое с панельным. Я считаю, что у системы «Аркас» – большое будущее на петербургском рынке».



Санкт-Петербург
17-я линия В.О., 58
тел. (812) 327-69-66

ЗАО «ДСК-3»: Нестандартные решения, новые перспективы

Панельное домостроение было доминирующим направлением жилищного строительства в советское время и в начале перестройки. В 90-х годах это направление лишилось своей главенствующей позиции, уступив место технологиям кирпичного и кирпично-монолитного строительства. Однако за последние годы панельное домостроение совершило качественный скачок в своем развитии, и в настоящее время снова можно отметить значительное повышение интереса к возведению данного типа жилых домов.

Панельное домостроение обладает рядом качеств, которые оказались особенно ценными в свете реализации в стране национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Современный панельный дом – это высокие потребительские характеристики, скорость возведения, которая не зависит от времени года и погодных условий, более низкая по сравнению с кирпичными и монолитными домами стоимость строительства. «Как известно, конкуренция обостряет чувство ответственности за результат своей работы, – отмечают эксперты одного из ведущих строительных предприятий Санкт-Петербурга ЗАО «ДСК-3». – Поэтому на нашем предприятии был предпринят ряд шагов по усовершенствованию продукции. Сейчас, когда много говорится о необходимости повышать темпы ввода нового жилья, когда перед строителями ставятся задачи по реализации национального проекта, панельное жилье будет востребовано».

Работа велась в основном по двум направлениям. Во-первых, особое внимание уделялось достижению разнообразия планировочных решений, что позволило соответствовать как требованиям рынка в сегменте жилья эконом-класса, так и набору характеристик, предъявляемых к жилым домам, которые строятся по городскому заказу. «Сейчас в одном панельном доме можно найти любые



Технический директор ЗАО «ДСК-3» Анатолий Плотников

квартиры – от муниципальных до бизнес-класса, вполне реально построить дом, в котором планировка квартир в разных подъездах будут существенно отличаться, – подчеркивает технический директор ЗАО «ДСК-3» Анатолий Плотников. – В наших домах применяется шаг поперечных несущих стен (длина комнаты) от 3 м до 4,8 м, а это дает возможность максимально варьировать планировки».

Качество жилых домов от ДСК-3 по достоинству оценили ведущие строительные компании Санкт-Петербурга: ЛЭК, «Петербургская недвижимость», «Трест-47» и многие другие являются постоянными партнерами комбината. Но помимо этого ДСК-3 успешно участвует в конкурсах на возведение жилья по государственному заказу. В конце

2005 года было сдано два дома в Ульянке, в начале текущего года предприятие выиграло конкурсы на строительство еще двух бюджетных объектов. Как известно, в Санкт-Петербурге и пригородах намечен большой объем строительства жилья для военнослужащих. В 2006-2007 годах должны быть построены и сданы два «военных» квартала в Пушкине и Всеволожске. Несмотря на то, что, участвуя в государственном конкурсе на застройку данных территорий, ДСК-3 не был назван в числе победителей, дома, выпускаемые комбинатом, будут возводиться. «Наше предприятие приглашено в качестве подрядчика во Всеволожск, – сообщил Анатолий Плотников. – Сейчас мы уже приступили к проектированию пяти домов для нового микрорайона».

Помимо удобства планировок, особое внимание обращается на архитектурные решения фасадов зданий, возводимых в Санкт-Петербурге. Привычный облик панельных домов 70-80 годов с приходом новых технологий значительно изменился. Монолитное, кирпичное домостроение создали особый уровень качества новых фасадов, их визуального восприятия. Поэтому панельные дома, чтобы не потерять востребованности в современных условиях, должны ему соответствовать.

ДСК-3 активно применяет новые методы создания внешне привлекательного облика своих домов – это использование навесных вентилируемых фасадов. Кроме того, в настоящее время на предприятии разработан проект абсолютно нового для Санкт-Петербурга панельного дома с фасадом, облицованным кирпичом. Проект 19-этажного дома с наружным фасадом из кирпича разработан по заказу ЗАО «ДСК-3» московским институтом «ЦНИИЭП жилища», который успешно реализовал разработку проектов подобных жилых домов в столице. Проектирование этого дома было начато в прошлом году, сейчас он проходит экспертные согласования, и уже летом текущего года планируется начало рабочего проектирования и постановка нового дома на производство.

«Панельный дом с такими фасадами нельзя визуально отличить от кирпичного или кирпично-монолитного. И учитывая то, что хорошо известны достоинства панельного дома остались – быстрота возведения, более низкая себестоимость строительства, особенно в зимнее время, когда не требуется дополнительных энергозатрат, – можно говорить о новых перспективах панельного домостроения», – считает Анатолий Плотников.



Санкт-Петербург, ул. Автовская, 31.
Тел.: (812) 784-63-77, 784-95-92
лиц. № ГС-2-781-02-27-0-7830000391-009072-1 от 28.03.2005 ФАС и ЖКХ

BalticBuild

10-я Международная
выставка
Балтийская
Строительная
Неделя

ВРЕМЯ
ИННОВАЦИЙ!

Всё для строительства
завтрашнего дня
на выставке сегодня

13-16 сентября 2006
Санкт-Петербург, Ленэкспо



В рамках выставки:
Конкурс
«Иновация 2006»

Генеральный спонсор
конкурса:
ALUTECH
ГРУППА КОМПАНИЙ

www.balticbuild.ru

Организаторы:
Тел.: +7 (812) 380 60 00



Генеральный
информационный спонсор:



Конкурс проводится
при содействии:



Информационная
поддержка:



МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

Владислав Агзамов, коммерческий директор ООО «HAUS-KONZEPT» Содружество»:

– На сегодняшний день монолитная и панельно-каркасная технологии являются очень популярными на рынке строительства.

Технология каркасного домостроения за рубежом существует уже более 50 лет. Германия автоматизировала процесс производства каркасно-панельных домов в 1992 году. До этого времени подобные дома производились в Германии, но ручным способом, то есть использовался ручной инструмент. С 1992 года стали выпускаться станки-автоматы. Для России технология автоматизированного производства панельно-каркасных домов является принципиально новой, но очень перспективной. Дело в том, что современные панельно-каркасные дома не уступают домам деревянным и каменным и являются очень приспособленными к климату Северо-Запада, так как обладают следующими характеристиками:

– Конструкция дома состоит из многослойных панелей на основе деревянного рамного каркаса, обшитого с наружной и внутренней стороны плитами (OSB). Внутреннее пространство панели заполняет базальтовый утеплитель. Гидропароизоляционная мембрана, пропускающая влагу в одну сторону и задерживающая ее в обратном направлении, защищает конструкцию дома и утеплитель от влаги и позволяет дому «дышать». Подобная конструкция обеспечивает стабильные тепловые характеристики дома в любое время года.

– При производстве дома используются современные экологически чистые «дышащие» материалы и натуральная древесина. Производство кирпича и цемента в настоящее время является достаточно дорогостоящим, в то время как запасы дерева в России достаточно велики.

– Для обогрева такого дома требуется меньше времени и энергоресурсов, чем для домов каменных и бревенчатых, они намного дольше удерживают тепло внутри. Это позволяет значительно сократить расходы на обогрев, а низкая теплоемкость конструкций позволяет применять интегрированную систему отопления.

– Еще одним преимуществом домов, построенных по этой технологии, является высокая точность изготовления, так как дом фактически изготавливается на промышленном предприятии. На место строительства доставляется на 90 процентов готовый дом. Возводится он на площадке на

подготовленном фундаменте за 3-4 дня. Весь процесс строительства от закладки фундамента до сдачи занимает 2-3 месяца.

– Высокое качество внутренних поверхностей дома позволяет уменьшить затраты на финишную отделку, которые обычно очень велики. Облегченный фундамент (для каркасного дома не требуется такого же мощного фундамента, как для кирпично-монолитного) также делает дом более выгодным в экономическом отношении.

Дмитрий Астафьев, генеральный директор инвестиционно-строительной компании «Маяк»:

– Современный панельный дом меняет сложившиеся стереотипы о перекошенных плитах, разьевавшихся швах и протечках. Панели XXI века – более качественные, а планировки в домах отвечают современным запросам. По теплопроводности сегодня панель не уступает кирпичу. А если говорить о звукоизоляции, то сегодняшний панельный дом даст сто очков вперед кирпично-монолитным зданиям. Новые технологии, которые применяются при монтаже, позволяют окрашивать фасады в различные цвета и монтировать всевозможные элементы декора. Более того, в строительстве начинает использоваться бесшовная технология возведения фасадов, разработанная конструкторами Гатчинского ДСК, которая позволяет избежать протечек и промерзания. Бесшовная технология выигрышна и с точки зрения эстетической точки зрения, поскольку благодаря ей мы получаем абсолютно гладкие оштукатуренные стены без шовных «полосок». Таким образом, без преувеличения можно сказать, что современное панельное домостроение вполне достойно нашего любимого города.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– Многие представители старшего поколения горожан среди других значительных событий в жизни обязательно вспомнят переезд из коммуналки в отдельную квартиру. Сегодня, пренебрежительно называя панельные здания «хрущевками», мы забываем порой, что именно эти панельные пятиэтажки, которые в 1960-е годы целыми кварталами возводились в рекордно короткие сроки, помогли снять острую жилищного вопроса. Но время идет, растет новое поколение петербуржцев, а проблема обеспечения горожан жильем все так же актуальна.

Лучшее из возможного

Сегодня на рынке строящегося жилья есть три основные технологии строительства: кирпичное, монолитное и панельное (кто-то скажет, что мы забыли деревянное домостроение, но в условиях города оно не столь актуально). Каждое из них имеет свои плюсы и минусы, но только в кирпичном домостроении плюсы существенно преобладают над минусами.

Требования у покупателей к современному домостроению просты – каждый хочет, чтобы его дом был качественным, надежным, построенным из современных и экологически чистых материалов, имел интересный архитектурный облик и разнообразные варианты планировок квартир. И именно кирпичное домостроение в полной мере соответствует этим требованиям.

Начнем с качества. То, что кирпичное домостроение является одной из самых качественных технологий современного строительства, никто оспаривать не будет. Кирпич проверила на качество сама история, ведь древнее этого строительного материала только дерево и природный камень. История кирпича насчитывает не одну сотню лет: упоминание о кирпиче присутствует даже в Библии, то есть можно смело говорить о двух тысячах лет каче-



Тихорецкий пр., д. 33

ства! Кстати, можно и не копать так глубоко – достаточно оглянуться вокруг, и вот они, доказательства: Петропавловская крепость, Зимний дворец, Смольный собор – все эти сооружения построены из кирпича. Причем они отлично сохранились в нашем, далеко не простом северном климате. Так что качество и надежность кирпичных зданий не вызывает сомнений: качество материала – на «отлично», дело только за качеством работы строителей.

Сегодня в СМИ можно встретить мнение, что время кирпичного домостроения ушло, так как возведение домов по монолитной и панельной технологиям занимает существенно меньше времени. С панельным домостроением кирпичное, конечно, не может тягаться по скорости, а вот с монолитным – вполне. Кирпичное домостроение, в отличие от монолитного, всесезонное и всепогодное – каменщик может вести кладку при любой погоде, в любое время суток, в любое время года. Так что «отставание» кирпичного домостроения несущественно.

Если говорить об экологической чистоте современных строительных материалов, то здесь у кирпича конкурентов нет. В создании кирпича принимают участие только глина, вода и огонь, и никаких примесей. Более того, кирпич не просто экологически чистый строительный материал, он еще и улучшает экологическую атмосферу в помещении, причем в буквальном смысле. Еще наши далекие предки заметили, что в окружении кирпичных стен дышится легче. Причиной тому одно уникальное свойство этого строительного материала – гигроскопичность, то есть способ-



пр. Тореза, д. 112



В.О. ул. Беринга, д. 27



пр. Просвещения

ность впитывать из атмосферы избыток влаги и «отдавать» ее в случае недостатка. Степень гигроскопичности не имеет большого значения в сухом климате, а вот во влажном климате, какой в Санкт-Петербурге, она приобретает первостепенное значение. Стены кирпичного дома за счет большой тепловой инерции и внутренней пористой структуры самого керамического кирпича поддерживают в квартире наиболее оптимальный для человека баланс влажности, что очень важно для здоровья людей, особенно тех, кто страдает аллергиями. Из всех современных строительных материалов только кирпич обладает таким уникальным свойством. Летом в кирпичном доме меньше чувствуется жара, а зимой – холод.

Кроме того, стены кирпичных домов играют роль естественного кондиционера: так как кирпич хорошо пропускает воздух, в квартире никогда не будет душно. Помимо этого кирпич обладает и великодушными теплосберегающими свойствами. Так как современный кирпич имеет внутри пустоты, воздух в стенах отлично удерживает тепло внутри помещения. Монолитные и панельные дома сегодня не уступают кирпичным по теплосберегающим характеристикам, но там этот эффект достигается за счет прокладки в стенах нескольких слоев дополнительных искусственных утеплителей. Такие стены хорошо удерживают тепло внутри помещения, но они практически полностью воздухопроницаемы. Как следствие – спертый воздух и необходимость установки дополнительных систем вентиляции и кондиционирования.

Еще один момент, который имеет сегодня принципиальное значение для жителей современных городов – это архитектурные и планировочные возможности, которые дает кирпичное домостроение. Только кирпич позволяет создавать нетривиальный архитектурный образ зданий. Оглянитесь вокруг: многие знаменитые памятники архитектуры нашего города построены именно из кирпича. Если монолитные и панельные дома имеют относительно невысокие конструктивные показатели, то кирпич – совсем наоборот: арки, эркеры, ниши, различные варианты планировок – вот что предлагает кирпичное домостроение.

Недаром ЗАО «Строительный трест», одна из самых уважаемых компаний на петербургском рынке, изначально сделала ставку в своей работе именно на строительство кирпичных домов. И 14 лет успешной работы ЗАО «Строительный трест» доказали правильность этого выбора. Сегодня компания предлагает комфортабельные современные квартиры в шести новых жилых комплексах: на углу Северного проспекта и улицы Есенина, на углу улиц Верности и Карпинского, в жилом комплексе «Плюстрово» на Кондратьевском проспекте, в комплексах на проспекте Просвещения, на улице Беринга и на Коломяжском проспекте. Дома и жилые комплексы от ЗАО «Строительный трест» – это высокое качество, современные строительные материалы, удобные планировки квартир, хорошее месторасположение, развитая инфраструктура. Это действительно лучшее из возможного!

Лит. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

На мой взгляд, решить ее можно в первую очередь за счет увеличения строительства панельных зданий.

Современные дома типовых панельных серий стали сопоставимы с кирпично-монолитными. А по ряду характеристик даже превосходят их. Сегодня освоены различные методы отделки фасадов панельных домов. В этом смысле интересна технология изготовления панелей, которую освоили ведущие домостроительные комбинаты в сотрудничестве с производителями керамической продукции.

О скорости панельного строительства следует сказать особо. Ни кирпичное, ни монолитное домостроение не в состоянии удовлетворить спрос на жилье, существующий сегодня в городе.

Принципиальное отличие панельного домостроения – его полная индустриальность. Практически все конструктивные элементы, детали панельного здания изготавливаются в заводских условиях. На стройплощадке происходит лишь их монтаж. Именно принцип сборности зданий из готовых заводских элементов и является решающим в плане существенного сокращения сроков строительства. Как следствие, снижается себестоимость квадратного метра жилья.

Хотелось бы остановиться на новой серии панельных домов «Оптима». Учитывая, что сегодня многие россияне не могут позволить себе дорогое жилье, квартиры серии «Оптима» для многих – это реальное решение проблемы, поскольку они комфортны и при этом максимально доступны. Благодаря применению современных технологий квартиры «Оптима» лишены типичных для традиционной «панели» недостатков, все они отвечают набору определенных характеристик:

- Трехслойные наружные стены с увеличенной на 30 процентов теплоизоляцией
- Трехслойные полы и потолки с усиленной шумоизоляцией
- Высота потолков – 3 метра
- Современные планировочные решения
- Комфортное зонирование помещений
- Кухни не менее 10 кв. м

Иными словами, такие дома по потребительским качествам не уступают домам, возведенным по более дорогим технологиям.

Рынок показывает, что среди тех, кто покупает жилье, квартиры в панельных домах по карману многим. И востребованность такого жилья высока.

Но будущее нашей компании я связываю с каркасными технологиями. Как раз в начале июля мы проводим церемонию официального открытия «Цеха новых технологий ЗАО «Гатчинский ССК» по производству элементов для каркасного домостроения. Новая технология позволяет снизить себестоимость строительно-монтажных работ на 30 процентов по сравнению с традиционными способами домостроения. Сборно-монолитный каркас не только экономичен: он позволяет строить быстро, качественно и при этом дает возможность широкого спектра архитектурных решений.

Валерий Питаев, архитектор:

– Панельному домостроению в Ленинграде-Петербурге много было дано времени и средств, чтобы получить качественную архитектуру. Результаты – относительно успешное решение социальных задач: удалось вытаскивать людей из подвалов, многих из коммуналок, но поселить в тоскливых окраинах, архитектурно дискредитирующих Великий город. (Почему-то панельные дома в новых районах Праги не так безобразны.)

Однообразие для панельного домостроения неизбежно (рад буду, если аргументировано возразят технологи-производители). Как только от панельного домостроения хотят получить неповторяющиеся решения, номенклатура элементов растет до уровня, при котором оно (панельное домостроение) является нерентабельным. Самое идеальное, если производство будет штамповать одну стеновую панель и много-много раз. Не всякий архитектор и потребитель это может посчитать, мягко говоря, за благо.

Склонен считать, что с точки зрения архитектуры панельное домостроение – путь тупиковый. Что можно делать из кирпича, достаточно взглянуть на постройки конца XIX века. Рынок красноречиво показывает: жить в кирпичных стенах предпочтительнее, и объем можно «вылепить» интересный. Но если дело в руках циничных прагматиков, дом будет чистым параллелепипедом, и строители будут сожалеть, что в нем пришлось делать окна.

Монолит хорош как метод возведения внутренних несущих стен. Литые наружных – нетехнологично, если используешь крупнощитовую опалубку, терпимо, – если скользящую. Делать монолитный остов и ограждающие стены из теплоизоляционного кирпича или навесных сэндвичей – путь, по моему мнению, оптимальный.

Становясь на этот путь, архитекторы и строители делают в нашем городе в наше время массу механических форм, что сродни панельному формообразованию без образа, то есть архитектурно-результата при относительно передовой технологии опять нет!

Вывод: панельное домостроение лучше свернуть. Из кирпича строить уникальные объекты, где не считают время и деньги. Монолитное домостроение – совершенствоваться с точки зрения технологии, применения новых материалов. Метод позволяет добиваться пластически интересных решений. Не надо упрощать, как в выше приведенном случае со строительством кирпичного дома прагматиками.

Александр Гобеев, управляющий Домостроительным комбинатом «Блок»:

– В настоящее время на рынке панельного домостроения Санкт-Петербурга происходят большие перемены. Данное направление строительства начинает переходить на новый уровень, расставляя акценты на внешнем архитектурном стиле и качестве производимых железобетонных изделий. Современные панельные дома уже меняют существующие стереотипы о том, что они являются уделом окраин, с холодными квартирами, с перекошенными плитами, разбавившимися и ржавыми швами, безликими фасадами.

В соответствии с тенденциями строительного рынка и потребностями общества существующие массовые серии изменились. Дома стали более теплыми и комфортными. Комбинаты используют новые технологии производства, работают над улучшением планировок квартир и архитектурного облика зданий. По теплофизическим свойствам панельный дом уже мало чем отличается от кирпично-монолитного. Для борьбы с проблемой швов существуют современные технологии возведения фасадов, полностью их исключающие. Данный способ позволяет эффективно решить вопрос энергосбережения и влагонепроницаемости стен, устранить «мости холода», протечки и расхождения швов.

Быстрое реагирование домостроительных комбинатов на требования рынка в ближайшем будущем позволит увеличить количество предложений и усилить конкуренцию на рынке. Считаю, что гибкость в создании планировочных решений квартир, разработке блок-секций и технологий возведения фасадов будет являться отличитель-

ной чертой и явным конкурентным преимуществом для игроков данного рынка.

Сейчас производитель понимает, что направить усилия следует на работу по снижению себестоимости жилья, но и на создание совершенно иного типа панельного дома. Ведь панельный дом может иметь такой внешний архитектурный вид, который вполне может стать украшением района и повысить его эстетическую привлекательность. Новые технологии, которые применяются при монтаже зданий, позволяют окрашивать фасады в различные цвета и монтировать элементы декора. Помимо этого учитывать возможность предусматривать различные по количеству квартиры, с комнатами и площадями в них, что имеет влияние на себестоимость жилья.

Сроки строительства и невысокая себестоимость снижают период окупаемости дома для заказчика. Для покупателя квартиры жилье в панельном доме дает возможность уменьшить размер и срок погашения кредита. Более того, дом сдается «под ключ», бери ключи и живи. Какая экономия на отделку и ремонт.

В отличие от других технологичных строительства на монтаж панельного дома не влияют погодные условия. Особенность железобетонных конструкций и работа домостроительных комбинатов позволяет в короткие сроки возводить целые кварталы.

Панельное домостроение как наиболее быстро возводимое и недорогое жилье является активным участником в формировании и развитии рынка доступного жилья. Для комбинатов участие в таких программах – это большой стимул к совершенствованию качества домов. Ведь государством выдвигаются очень высокие требования к качеству жилья и к строительным работам.

С учетом изменений, которые происходят на рынке панельного домостроения, – модернизация мощностей комбинатов, улучшение качества ЖБИ, применение новых технологий – дома должны качественно измениться. Само направление «модернизируется», а соответственно, в будущем увеличится спрос на жилье панельных домах.

Главные задачи стратегических действий домостроительных комбинатов – это повысить привлекательность рынка панельного домостроения, улучшить имидж серий домов, работать над модернизацией производственных мощностей и таким образом строить для людей качественное и современное доступное жилье.

КРОВЛЯ

С ГОСТом по крыше

Надежность любой кровли, прежде всего, зависит от трех факторов: из какого материала сделано покрытие, насколько правильно спроектирована конструкция крыши и насколько качественно выполнен монтаж. Фактор материала здесь главный, ведь первый вопрос, который волнует заказчика, – чем покрыть крышу?

Современный рынок кровельных материалов невероятно широк. Натуральная, мягкая или металлочерепица любых цветов и оттенков, медные, алюминиевые, цинк-титановые, каменные покрытия позволяют воплотить самые причудливые архитектурные фантазии. Однако, устремляясь вслед за фантазией, не стоит забывать о качестве товара. Как потребителю удостовериться, что предлагаемый кровельный материал – надежный, долговечный, безопасный для окружающей среды и здоровья человека? Как узнать, действительно ли он обладает свойствами, которые обещает производитель? Кто контролирует качество поставляемых на рынок кровельных материалов? Попробуем получить ответы на эти вопросы.

КРЫША БЕЗ СЕРТИФИКАТА – НЕ КРЫША

Приобретая кровельный материал, следует сначала убедиться в том, что он имеет сертификат соответствия. В России сертификация большинства отечественных строительных товаров носит добровольный характер. Но ни один уважающий себя производитель не станет продавать продукцию, не получив необходимых подтверждений ее качества.

Политика государства в области сертификации осуществляется Госстандартом. Но его полномочия в отношении строительных материалов делегированы Госстрою. Что собой представляет сертификация кровельного материала? Фирма, изготовив продукцию, заявляет ее параметры. Естественно, чем выше показатели, тем лучше материал. Но подтвердить, что эти параметры соответствуют действительности, может только лицо незаинтересованное, независимое как от производителя, так и от покупателя. Поэтому фирма обращается в один из сертификационных центров с просьбой провести исследование своей продукции. Проверку могут производить только те центры, которые имеют аккредитацию в системе Госстроя и специализируются на стройматериалах, например, ОАО ЦНИИПромзданий, Федеральный научно-технический центр сертификации в строительстве. Эти организации призваны защищать нас от недобросовестных производителей.

Заявленные фирмой физико-механические параметры изделия содержатся в технических условиях (ТУ). Они должны быть не ниже установленных государством стандартов.

Почти в каждой стране существует свой стандарт на изготовление кровельных и гидроизоляционных материалов. В России это



Фото Владимира Тиваса

ГОСТ 30547-97: «Материалы рулонные, кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия». Государственный стандарт создается на основе многолетнего опыта эксплуатации и включает в себя трудоемкую процедуру разработки и согласования, поэтому ему сложно успеть за стремительным развитием рынка. На изготовление новых кровельных материалов – битумно-полимерной черепицы или металлочерепицы – ГОСТов уже нет. В таком случае материалу достаточно ТУ, но, конечно, если они согласованы с контролирующей экспертной организацией – ОАО «Полимерстройматериалы».

Качественные импортные материалы уже прошли процедуру сертификации у себя на родине. Однако специалисты наших центров не ориентируются на данные зарубежных исследований. Да это и невозможно: сами методики испытаний в России и в Европе существенно различаются. Например, при проверке мягкой черепицы на гибкость полоска материала замораживается, а затем изгибается вокруг металлического стержня. Но в одной стране могут экспериментировать со стержнем диаметром 5 мм при температуре минус 20 градусов Цельсия, а в другой – со стержнем диаметром 40 мм при нуле. Поэтому нельзя решить, соответствует ли импортная продукция нашим стандартам.

При сертификации зарубежный материал соотносится с отечественным аналогом. Показатели должны быть не ниже норм, установленных в ТУ или ГОСТах на российский образец. Если же найти похожий кровельный материал не удается, импортной новинке выдается техническое свидетельство (ТС). Оно разрабатывается подобно ТУ: специалисты высчитывают, какими свойствами обладал бы российский аналог, если бы такой существовал в природе, а затем сравнивают параметры имеющегося зарубежного материала с его «виртуальным» российским двойником. Без технических условий или свидетельства сертифицировать изделие нельзя.

ЧЕТЫРЕ СОСТАВЛЯЮЩИХ

Сертификат выдается на основании четырех нормативных документов. Первый – протокол лабораторных испытаний материала на соответствие тому, что содержится в ТУ или ТС. К каждому виду кровельных изделий применяют свою методику исследования, также строго определенную ГОСТом или ТУ. Основная функция кровли – защита дома от прямых воздействий окружающей среды. Поэтому независимо от того, из чего изготовлен кровельный материал, проверяются: внешний вид, линейные размеры и правильность формы, гибкость, тепло- и морозостойкость, разрывная сила при растяжении или условная прочность, водопоглощение и

водопроницаемость, цветостойкость, химическая стойкость. Однако есть и своя специфика. В случае с мягкой черепицей помимо перечисленного исследуются крепость приклейки посыпки, изменение геометрических параметров и массы при нагревании, температура хрупкости кровельного состава. При анализе керамической и цементно-песчаной черепицы смотрят, выдерживает ли она разрушающую нагрузку на излом в воздушном состоянии, насколько «прибавляет в весе» квадратный метр насыщенного водой покрытия. В металлочерепице испытатели особое внимание уделяют защитному слою: проверяют его качество, толщину, плотность, прочность сцепления с листом. Для этого кровельного материала важно и то, какую нагрузку (штамповую и ударную) он может вынести. В стальных и алюминиевых покрытиях особое внимание уделяется местам соединения профилей. Они исследуются на прочность, отсутствие зазоров. Те же параметры – прочность, гибкость, теплостойкость, водо- и паропроницаемость – проверяются и в изоляционных слоях.

Специалисты говорят, что в импортных материалах отклонения от норм очень редки, в современных отечественных иногда случаются. Во время испытаний мягкая, битумно-полимерная черепица может терять посыпку, а это защита от атмосферных воздействий. Некоторые плитки недостаточно эластичны, растрескиваются из-за нарушенной теплостойкости. Натуральная черепица, наоборот, не всегда выдерживает мороз – и также покрывается трещинами. У профилированных металлических листов и металлочерепицы может быть недостаточно прочный защитный слой, повреждение которого приводит к коррозии.

Второй нормативный документ, без которого кровельный материал не получит сертификат, – санитарно-эпидемиологическое заключение. Такое название он получил только в прошлом году, раньше документ был известен как гигиеническое заключение, а потом как гигиенический сертификат. Изменилось не только название, но и срок, на который этот документ выдается, – не 1 год, а 5 лет. Кровля не должна пагубно влиять на организм человека, который под ней живет. Не стоит загрязнять и окружающую среду. Поэтому любой кровельный материал непременно проходит «диспансеризацию» в одном из центров Санэпиднадзора. Третий документ – пожарный сертификат. Кровля должна быть не только «здоровой», но и огнестойкой. Каждый материал обладает определенной степенью горючести. Сертификационные центры при МВД проверяют заявленные в ТУ показатели на соответствие нормам и устанавливают, на крышах зданий какого именно класса может использоваться такое покрытие.

Но для того, чтобы получить сертификат контролирующего органа, необходим еще один документ – отчет о проверке производства. Без него нельзя быть уверенным, что производитель способен поддерживать заявленные показатели материала в течение всего срока действия сертификата.

ВАС ДОЛЖНЫ ПРОВЕРЯТЬ

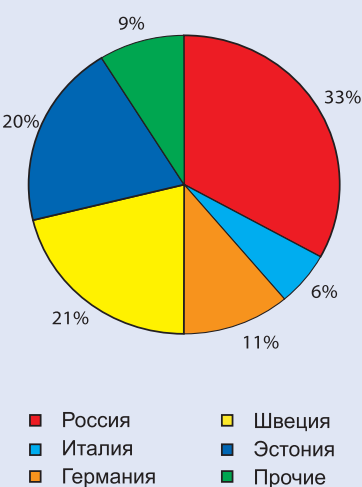
Обязанности первого лица особенно важны потребителю. Как убедиться, что не только образцы, проверяемые в лабораториях, но и каждая плитка или лист будут соответствовать необходимым техническим, гигиеническим и пожарным показателям? Для этого сертификационный центр посылает на завод комиссию, которая проверяет качество и стабильность производства. Если кровельный материал импортный, комиссия выезжает за границу, причем подобная проверка осуществляется за счет организации, желающей получить сертификат. Поэтому порой иностранным заводам дешевле заказать сертификацию на отдельную партию товара, что не требует приезда «ревизоров». Но разрешение на постоянные поставки дается только после их визита. Комиссия проводит визуальный осмотр оборудования, цехов, складов, проверяет техническую документацию, выясняет, как осуществляется контроль за качеством продукции на предприятии, и уже затем решает, может ли производитель в течение двух-трех лет (это срок действия сертификата) выдерживать заявленные параметры кровельного материала. Если да, то завод становится обладателем заветного бланка с печатью. По окончании срока действия сертификата процедура повторяется.

Однако и во время действия сертификата орган по сертификации обязан проверять предприятие. Раз в год проводится инспекционная поездка, на основании которой также составляется акт. Если обнаружилось нарушение производственного процесса, способные повлиять на качество изделий, то комиссия имеет право приостановить действие сертификата. Но такое случается крайне редко. Во многом это объясняется иным, чем в России, подходом к обеспечению качества изделий. В Европе сертифицируют не продукцию и производство, а весь процесс «рождения» товара. Согласно европейским стандартам качество должно контролироваться начиная с выбора поставщиков сырья до испытания готового изделия. На каждую технологическую операцию существует своя документация и четко определены границы ответственности всех участников процесса. Это называется системой качества. В России ее внедрение только начинается, поэтому потребителю наших кровельных материалов приходится надеяться на службы контроля самого предприятия и бдительность органов по сертификации.

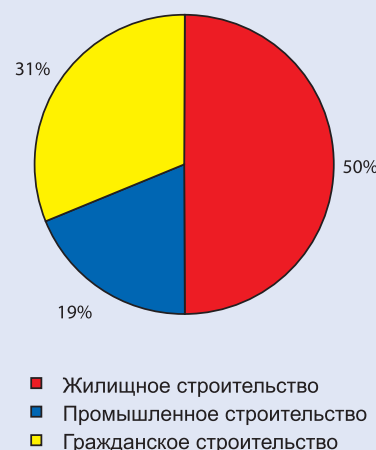
Надо сказать, что и сами сертификационные центры находятся под «постоянным присмотром». Ежегодно все приборы, на которых проводятся исследования, проверяются на исправность и соответствие ГОСТам.

Итак, вы решили купить некий кровельный материал. Вы звоните в фирму и спрашиваете: имеется ли в продаже такой? А есть ли сертификат соответствия, выданный органом, который аккредитован в системе Госстроя? Если есть и то, и другое – смело интересуйтесь ценой товара.

Доля стран-производителей кровельных материалов на строительном рынке Санкт-Петербурга



Потребности в кровельных материалах в Санкт-Петербурге (в процентах)



РЫНОК

Плоская кровля – о вкусах спорят

В борьбе за покупателя фирмы не только постоянно расширяют ассортимент кровельных материалов и улучшают их свойства, но и разрабатывают системы материалов и технологии их совокупного применения в различных строительных ситуациях. То есть выбор наиболее эффективных и согласованных друг с другом составляющих делает производитель. А потребителю остается лишь правильно применить систему.

Различные системы, предназначенные для устройства плоских крыш, предлагают такие фирмы, как Siplast, Index, Tegola, Icoral, Schomburg. Поскольку частному застройщику ближе идея коттеджа, приведем в качестве примера вариант системы эксплуатируемой крыши типа «зеленая кровля» на бетонном основании.

Основание может быть как теплоизолированным (перлитовыми или пенополистирольными плитами, пенополиуретаном), так и нетеплоизолированным. В первом случае обязательными составляющими «крышного пирога» становятся слои пароизоляционного, теплоизолирующего, гидроизоляционного, дренажного материалов и наружного земляного грунта. Толщина и состав последнего обусловлены выбранным видом зеленых насаждений. В список материалов фирмы вносят свои дополнения.

Конечно, строительная фирма может составить свою композицию материалов от разных производителей. Например, пароизолятор Paroc, теплоизолятор Isover, гидроизолятор «Гидротэкс-У». Но результат такого совмещения непредсказуем.

Французская компания SIPLAST предлагает для покрытий типа «зеленая кровля» систему Gravijardin с двойной гидроизоляционной защитой. Это комбинация материалов Graviflex со специальными механическими добавками, направляющими корни растений параллельно поверхности гидроизоляцион-

ного слоя (во избежание его разрушения), и гидроизоляции Preflex. Основными преимуществами предлагаемого решения являются: упрощение системы. Прочность материалов позволяет избежать традиционного способа защиты гидроизоляции с помощью бетонной стяжки и отказаться от тяжелого гравийного дренажного слоя (который иногда достигает толщины 100 мм);

высокая стойкость к механическим повреждениям, нагрузкам и старению.

Подобное антикорневое покрытие предлагает и фирма INDEX. Но она предлагает накладывать его на теплоизолирующий слой с уже наплавленной на него полимерно-битумной пленкой. У TEGOLA в «пироге» изюминкой является материал Tefond Drain Plus, выполняющий функцию гидроизоляции и дренажа. Он представляет собой мембрану из ПВХ с двойным механическим замком, гидроизоляционным швом и геотекстилем (полипропиленом).

Неизменная составляющая «зеленой» кровли – полимерная геомембрана. Она образована из полотен с округлыми шипами размером до 8 мм и фильтрующего текстиля. Текстиль предотвращает заиливание системы частицами почвы, а округлые шипы образуют водосточные каналы, по которым отфильтрованная вода отправляется в слив. И самое главное, такое решение позволяет разгрузить водоизолирующий ковер от воздействия со стороны грунта и балласта (которое могло бы привести к разрывам, царапинам и проколам). Подобные мембраны широко применяются для гидроизоляции и дренажа самых разных строительных конструкций.

Цена 1 кв. метра полимерной мембраны с геотекстилем у разных производителей колеблется в пределах от \$4 до \$8. Общая стоимость ее укладки зависит от конкретной задачи.

Одной из самых распространенных является эксплуатируемая система для террас на бетонном основании. Конечно, антикорневая

мембрана здесь ни к чему. Теплоизоляторы применяются редко. Компания Siplast, например, предусматривает в конструкции пола террасы слой пароизоляции, сепарационную и усиливающую прокладку, гидроизоляцию.

В конструкции пола террасы на бетонном основании чрезвычайно важны способы герметизации примыканий (к стенам, трубопроводам) и водопримных воронок, а также выполнение деформационных швов.

В этой системе применяются свободно укладываемый рулонный материал с самоклеящимися стыками Tegapar JS и Bande Tegapar (бандажная лента для сваривания стыков). Как правило, пол отделяется облицовочной плиткой на регулируемых опорах или покрывается деревянным настилом. Опоры позволяют обеспечить безопасность двухслойной системы по цене однослойной. К тому же упрощается и удешевляется оформление примыканий и порогов.

Германская компания Schomburg предлагает собственную технологию, основанную на использовании в качестве гидроизоляционного слоя (обмазочной цементной гидроизоляции) тонкослойного пластифицированного цементного раствора. Универсальный гидроизоляционный материал AquaFin-2K применяется для защиты от влаги террас и балконов с малым и нулевым уклоном. Достоинство технического решения Schomburg в легкости монтажа гидроизоляционного слоя (состав наносится валиком, щеткой или разбрызгиванием в 2-3 слоя). Универсальный материал AquaFin-2K эластичен, имеет хорошую адгезию ко многим поверхностям, паропроницаем, устойчив к УФ-излучению, холоду, быстро приобретает устойчивость к атмосферным осадкам. Непосредственно на гидроизоляционный слой при помощи эластичного водостойкого клея с особо высокой пластичностью Unifix-2K, способного обеспечить долговременное погашение скалывающих напряжений, укладывается напольная плитка.

Наконец, третий вариант открытой архитектурно-строительной конструкции с малым уклоном – балконы на бетонном или деревянном основании с двухслойной водонепроницаемой изоляцией и отделкой керамической плиткой. Гидроизоляция балконов выполняется двумя слоями самоклеящихся рулонных материалов (полимерно-битумных или на основе пластифицированного цементного раствора). Они укладываются в стык с чередующимися швами, оформленными самоклеящимися герметизирующими лентами. Отделка производится облицовочной керамической плиткой для полов по различным технологиям.

Компания Siplast в подобных случаях применяет гидроизолирующий материал Paradiene 35 SR 4, который укладывается в два слоя. Фирма Schomburg предлагает то же техническое решение, что и для террас.

Современные материалы и технологии предоставляют нам сегодня возможности, о которых отцы архитектуры и строители прошлого не могли и мечтать. Открытые эксплуатируемые террасы, бывшие некогда одним из семи чудес света, становятся сегодня в России повседневной реальностью. К сожалению, решать сложные и высокотехнологичные архитектурно-строительные проблемы нередко пытаются не достаточно подготовленные лица. Каждому, кто собирается возвести сооружение с плоской эксплуатируемой крышей, открытой террасой и балконом, следует быть готовым к тому, что проектирование, строительство и эксплуатация объекта станут в копеечку. Зато очевидны преимущества: сад и терренкур на крыше, великолепный вид на окрестности в любое время года, неповторимость архитектуры вашего дома... Не бойтесь плоских поверхностей. Если все сделать правильно, они обязательно будут красивыми, надежными, долговечными.

МАТЕРИАЛЫ РУБРИКИ ПОДГОТОВИЛ ИГОРЬ МОКЕРОВ

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

Павел Андронов, генеральный директор петербургского отделения промышленной компании «Металл Профиль»:

– В современной России плоские кровли широко применяются как в жилищном, так и в промышленном строительстве. Однако в коттеджном строительстве несомненное лидерство принадлежит скатной кровле, и не в последнюю очередь из-за ее архитектурной выразительности.

Наиболее популярным материалом для современных скатных кровель является металлочерепица.

Металлочерепицу применяют как для нового строительства, так и для реконструкции, причем при ремонте старых крыш демонтировать старое покрытие совсем не обязательно. Более того, отслужившие кровельные материалы из рубероида, плоского железа, битумной черепицы и т. п. могут использоваться в качестве дополнительной гидроизоляции. Это позволяет очень быстро и эффективно произвести ремонт старой кровли.

Полимерные покрытия бывают нескольких видов – полиэстер, пурал, пластик, PVDF. Наиболее хорошо зарекомендовал себя пурал, материал, который производится в Финляндии концерном Ruukki.

Пурал стоек к воздействиям среды, имеет хорошую цветостойкость. В сравнении с другими аналогичными изделиями пурал превосходит по долговечности, формовости, устойчивости к механическому износу. Кроме того, он имеет приятную матовую поверхность, которая придает кровле и всему зданию ухоженный и элитный вид.

В значительной степени общий вид дома зависит также от цвета покрытия. Самыми популярными являются покрытия темно-красных (вишня, красное вино) и коричневых оттенков. Но вы всегда можете предпочесть традиционным более экзотические цвета (бирюзовый, желтый, зеленый и др.) или ультрасовременные оттенки (например, металллик). В карте –

более 120 цветов и оттенков различных типов покрытий, есть из чего выбрать. Таким образом, ваш дом сможет стать неповторимым, иметь свой характер и индивидуальность...

Андрей Сергеевич Евдокимов, генеральный директор ООО «Гидростоп СПб»:

От строительных материалов мы ожидаем, прежде всего, высокого качества. К сожалению, не все они им обладают в полной мере (особенно это касается отечественных материалов). На мой взгляд, наиболее качественной на сегодняшний день является продукция германской фирмы «Дайтерманн». Более чем 100 лет постоянного развития этой марки обеспечивают это качество. Порядка 300 наименований создают полную гидроизоляцию сооружений от фундамента до кровли.

Сегодня подавляющее большинство промышленных кровель и более половины кровель жилого фонда составляют плоские рулонные конструкции. Основными применяемыми материалами здесь являются битумные и битумно-полимерные рулонные материалы. Производители этих материалов декларируют срок службы своей продукции до 50 лет. Однако, как показывает практика, он значительно меньше и составляет 6-8 лет (в лучшем случае). Покрытие малопрочно для ремонта, т.к. место протекания не выявляет место повреждения покрытия и, как следствие, ремонт кровли означает настил нового слоя на всей поверхности крыши. Обмазочные кровельные гидроизоляционные мастики «Дайтерманн» служат гораздо дольше и не требуют демонтажа старого потрескавшегося покрытия, а наносятся поверх него. Также в линейке «Дайтерманн» существуют ремонтные составы для наплаваемых рулонных материалов.

Безусловно, существуют и другие достойные гидроизоляционные материалы для кровель, но я, как специалист, отдаю предпочтение материалам упомянутой мной фирмы.

Высококачественные кровельные системы из Швейцарии

Гидроизоляционные полимерные мембраны ПВХ и ТПО с уникальными свойствами

- **Поставка**
- **Монтаж**
- **Проектирование**
- **СМР**
- **Генподряд**

Представитель компании Sarnafil int. AG в СПб и России



Санкт-Петербург, тел./факс 461-77-91, тел. (812) 942-69-26, e-mail: ecotech.spb@mail.ru

ГС-2-781-02-27-0-7810325218-005959-1 от 09.08.2004 ФАС и ЖКХ

DEITERMANN
HEIDELBERGCEMENT Group

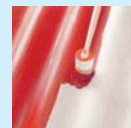
МАКСИТ

Жидкая кровля!

НАДЕЖНАЯ И ДОЛГОВЕЧНАЯ ИЗОЛЯЦИЯ ВАШЕЙ КРОВЛИ

SUPERFLEX® FDF

- Долговечная, водонепроницаемая, высокоэластичная, готовая к применению мастика.
- После высыхания приобретает структуру резины, способность к растяжению (350%).
- Отсутствуют швы и стыки.
- Самогасящийся материал, отражает 70% солнечных лучей.
- Улучшает внешний вид битумных крыш, шифера, бетона, изделий из цинка и алюминия.



Основа	синтетические вещества
Цвет	белый, красно-коричневый, зеленый
Консистенция	полужидкая
Плотность	около 1,6 кг/дм ³
Время высыхания	около 48 часов при температуре около 20°C
Способ нанесения	валик, кисть или устройство для напыления
Расход минимум	1,6 кг/м ² (1 л/м ²)
Т. воздуха во время работы	мин. +10°C

Товар сертифицирован

ООО «ГИДРОСТОП СПБ» Санкт-Петербург, Ярославский пр., 39, тел. (812) 103-4888, www.gidrostopsb.ru

СПОРТ

Санкт-Петербург получил уникальный подарок. И не один, а целых два. На Зимнем стадионе было отремонтировано легкоатлетическое покрытие, уложены новые беговые дорожки. А в Таврическом саду открыто новое футбольное поле. Для всех желающих! Официально его предназначение – «для организации спортивного досуга дворовой молодежи». И, что необычно – выполнено оно по всем требованиям высококлассных стадионов.

«По такой же технологии мы строили стадион ЦСКА в Москве», – объясняет Ольга Смородская, президент благотворительного Фонда спортивных программ «Новое поколение», который и подарил Санкт-Петербургу новую спортивную площадку.

На стадионе уложено современное искусственное покрытие, которое выписывали из Италии. Резиновая крошка не используется – после укладки искусственного газона по специальной технологии в него втирается 80 тонн песка. Система дренажа также высококлассная: позволяет выдерживать 63 тонны воды. Дождь может лить неделю, а поле останется сухим.

Неподалеку от Таврического сада находятся несколько общеобразовательных школ и военное училище связи. Даже на стадии строительства ребята так и норовили проникнуть за забор и погонять хоть немного на таком «клевом» стадионе. Потому что искренне полагали, что его строят «для богатых».

«Уникальность этого игрового поля – в его доступности для всех, – объяснил Вячеслав Чазов, председатель Комитета по физической культуре и спорту Санкт-Петербурга. – Оно не будет прикреплено к какой-либо одной общеобразовательной школе или ДЮСШ. Когда-то мы сами, мальчишки, в Таврическом саду в футбол гоняли. Там такая пыль была, песок, выбоины! А сейчас у местной ребятни появилась возможность бесплатно играть на высококлассном стадионе».

Поддерживать стадион в нормальном состоянии будет руководство Таврического сада, администрация Центрального района и

Профессиональное поле – для дворовых футболистов



Фото Владимира Тилеса

специальная комиссия Спорткомитета. Прослужит новое покрытие, по словам Ольги Смородской, не меньше десяти лет.

В Академии легкой атлетики беговые дорожки меняли последний раз 12 лет назад – в 1994 году, к Играм Доброй воли. А ведь занимаются в академии почти 4,5 тысячи детей.

Работы на обоих объектах были выполнены в рекордно короткий срок – 3 недели. Строительство велось и по ночам. Стоимость всех работ – 9 млн рублей. В 7 млн рублей обошлось футбольное поле, и еще в 2 миллиона – легкоатлетический стадион.

Благотворительный Фонд спортивных программ действует под попечительством Сергея Иванова, министра обороны РФ. В разных городах России фонд ремонтирует и строит по одному спортивному объекту. Почему же в Петербурге было отремонтировано

сразу два? Дело в том, что Фондом был проведен анализ всех городов-миллионников России. И выяснилось, что Петербург по уровню обеспечения детей спортивными площадками и базами в полтора раза отстает от общероссийского показателя. В среднем по России этот показатель – 17 процентов, а в Санкт-Петербурге – 11,5 процента. Мировая практика называет цифру в 35 процентов.

«Оба объекта были в ужасном состоянии, – говорит Ольга Смородская. – Поэтому решили отремонтировать оба. К тому же обновить стадион в Таврическом саду – это личное пожелание Валентины Матвиенко, губернатора Санкт-Петербурга. Ею и были установлены сроки – три недели».

По словам Сергея Иванова, министра обороны РФ и главы попечительского совета Фонда «Новое поколение», «спорт – это ак-

тивная жизненная позиция. Наша задача – сделать его доступным и интересным для каждого из вас, для всей нашей молодежи». Власти Санкт-Петербурга тоже озаботились здоровьем детей. Недавно была принята программа по развитию в Санкт-Петербурге спортивно-досуговой сферы на 2007-2008 год. В ней фигурирует 690 спортивных объектов с конкретными адресами, на некоторые площадки уже есть готовые сметы. За два года на ремонт и строительство спортивных сооружений планируется потратить 306 млн рублей. Из них 2 млн 400 тыс. рублей – на возведение новых объектов.

Также в конце 2006 года в Санкт-Петербурге планируется открыть Олимпийский бассейн. «Согласно распоряжению губернатора к 1 октября нужно построить 40 школьных стадионов. Открытый конкурс прошел 5 июня, сейчас мы рассматриваем все заявки, проверяем каждую смету. И в будущем мы регулярно будем устраивать конкурс на строительство спортивных площадок в городе! – говорит Вячеслав Чазов. – И не только в городе. У нас нет ни одной нормальной загородной базы для отдыха и тренировки наших питерских спортсменов! Свободная земля есть. Планируется также по результатам торгов искать застройщиков. Причем главным критерием при отборе будет помимо дешевизны проекта и надежность, гарантии строительных компаний».

Спортивные объекты впервые будут строиться по четырем направлениям: детско-юношеские, площадки по месту жительства, объекты высших спортивных достижений, а также площадки для инвалидов и людей с ограниченными возможностями.

ЮЛИЯ МЕНЬШИКОВА

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

На этой неделе родились:


Анатолий Моисеевич Садовой, генеральный директор ЗАО «Трест №37 Ленинградспецстрой», 18 июня

Дмитрий Валентинович Тютин, генеральный директор ЗАО «ИСК «Стройкомплект», 21 июня

Артур Владимирович Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж», 22 июня

Александр Иванович Сорока, генеральный директор ОАО «Стройдеталь», 23 июня

ВАКАНСИИ

ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
	МЕНЕДЖЕР ПО РАБОТЕ С ПРОЕКТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ТРЕБОВАНИЯ: 25-35 лет. В/о (техническое). Опыт работы в сфере строительства/продаж от года. Развитые коммуникативные навыки. Наличие автомобиля (желательно). ОБЯЗАННОСТИ: Работа с проектными институтами, архитектурными мастерскими с целью активного продвижения материалов для инженерных систем – работа с проектировщиками. З/п от \$1000 + полный социальный пакет	Тел. (812) 702-42-42 Факс (812) 702-42-43 Ольга Афиногенова job.spb@elitacompany.ru www.elitacompany.com

ССОО

Играйте в футбол!

Союз строительных объединений и организаций и Профсоюз работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области 1 и 2 июля 2006 года проводят командные соревнования по футболу в рамках спартакиады «За труд и долголетие».

Согласно регламенту в первенстве примут участие сборные команды предприятий и организаций, работающих в строительном комплексе. Состав команды – 17 человек: 11 игроков основного состава и 6 запасных. Игра проводится в 2 тайма по 35 минут.

По итогам соревнований будет сформирована сборная команда строителей, которая 3 августа на малой арене стадиона «Петровский» встретится с легендарным киевским «Динамо» (ветераны).

Матч, посвященный Дню Строителя, станет первой международной встречей такого высокого уровня. В составе сборной строителей будут играть руководители компаний инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга. А

среди футболистов киевского «Динамо» в матче примут участие известные звезды советского футбола, игравшие по всему миру. Заслуженные мастера спорта – Евгений Рудаков, Владимир Мунтян, Владимир Трошкин, Иван Яремчук, Андрей Бал, Игорь Беланов, Виктор Чанов, Владимир Бессонов, Леонид Буряк, Владимир Лозинский, футболисты молодого поколения – Юрий Калитвинцев, Сергей Шматоваленко, Олег Саленко, Виктор Леоненко, Андрей Ковтун, Юрий Мороз, Виталий Косовский, Олег Лужный и много других известных в мире футбола фамилий. Именно из этого состава «Динамо» вышел один из лучших тренеров постсоветского пространства – Олег Блохин. Он и поведет свою команду в бой против сборной строителей Санкт-Петербурга. Матч станет финальным аккордом спартакиады «За труд и долголетие-2006».

Спешите на стадион! Играйте за сборную своего предприятия! Поддержите спортивное движение строителей!

Заявки на участие принимаются по телефону 8-921-75-480-75 – Борис Жуков



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ ПРЕДСТАВЛЯЕТ

ежегодный информационный справочник

«Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга-2006»

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

СОДЕРЖАНИЕ


Раздел 1 (официальный): информация об отраслевых исполнительных органах строительного комплекса, материалы о деятельности ССОО и партнеров.

Раздел 2 (тематический): информация о ведущих инвестиционно-строительных компаниях (по сферам деятельности).

Приглашаем разместить информацию о деятельности возглавляемой Вами организации в ежегодном информационном справочнике «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга-2006».

Информация и реклама для размещения в справочнике принимаются до 15 июня 2006 года

По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам: 571-31-12, 336-45-54

Генеральный информационный партнер: 

СОСНОВОБОРСКИЙ ЗАВОД
ПРОФНАСТИЛА

вадэн

ЗАО "ВАДЭН" специализируется на производстве оцинкованного профнастила и профнастила с полимерным покрытием, комплектующих к кровле, стальных опор ЛЭП, прожекторных мачт, антенных опор, дорожных ограждений.

Завод "ВАДЭН", расположенный в городе Сосновый Бор Ленинградской области, имеет производственную мощность 50 тыс. тонн готовой продукции в год. В комплекс завода входят цеха по прокатке листовых гнутых профилей, производству металлоконструкций, покраске, крытые склады, подъездные ж/д и а/м пути.

ПРОФНАСТИЛ ОЦИНКОВАННЫЙ И С ПОЛИМЕРНЫМ ПОКРЫТИЕМ

ассортимент:

мы производим и поставляем следующие марки листовых профилей:

- для стеновых ограждений С8-1150, С10-1100, С15-1000, С21-1000, С44-1000
- для настила и стеновых ограждений НС35-1000, НС44-1000
- для настила покрытий Н57-750, Н60-845, Н75-750, Н114-600, Н114-750

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ К КРОВЛЕ

МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ

ассортимент:

мы производим и поставляем следующие виды опор:

- стальные опоры для линий электропередач 35-330кВ
- прожекторные мачты
- антенные опоры
- дорожные ограждения



www.vaden.ru
e-mail: info@vaden.ru

191124, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 19
тел. (812) 380-2525

товар сертифицирован

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

КАРКАС **ОПТИМА**
ОПТИМА **ОСОБЕННЫЕ КВАРТИРЫ**

Строительство жилых домов, зданий, сооружений

Каркасное, кирпично-монолитное и крупнопанельное строительство

Продажа квартир в строящихся домах

www.6543210.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082329-008020-2 от 21.06.2004 ФАС и ЖЖХ

АДАМАНТ СТРОЙ

Кровельные работы любой сложности

Жесткая Мягкая

Использование материалов Parafor Solo, Protan, Izoplast

СПб., ул. Минеральная д. 13 (812) 333-41-72, 333-41-81

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7826688129-002518-1 от 11.06.2003 Госстрой РФ

Кровля - наша профессия

ПРОИЗВОДИТЕЛЬ №1

МЕТАЛЛ ПРОФИЛЬ[®]
группа компаний

www.metallprofil.ru

ВСЕ ДЛЯ КРОВЛИ И ФАСАДА

МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА
ПРОФНАСТИЛ
ВОДОСТОКИ
САЙДИНГ
УТЕПЛИТЕЛИ
СЭНДВИЧ-ПАНЕЛИ
ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ
ГИДРО- И ПАРОИЗОЛЯЦИЯ
МАНСАРДНЫЕ ОКНА

Готовые листы и комплектация на складе

Изготовление под размер за 2 дня

5 видов покрытий

Более 100 вариантов цветов

Письменная гарантия

Доставка

Товар сертифицирован

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- пр. Александровской фермы, 29Е, тел. (812) 331-68-48
- ул. Савушкина, 127, тел. (812) 448-63-18
- Боровая ул., 40, тел./факс: (812) 703-51-69, 320-01-05
- ул. Композиторов, 10, тел. (812) 335-92-02

speterburg@metallprofil.ru



СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ
АССОЦИАЦИЯ РЕСТАВРАТОРОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



СОЮЗ РЕСТАВРАТОРОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

60 ЛЕТ

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ШКОЛЕ РЕСТАВРАТОРОВ

30 июня 2006 года
Санкт-Петербургский государственный
музыкальный театр «Мюзик Холл»
(Александровский парк, 4) **начало в 15:00**

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ:
Северо-Западная Ассоциация Реставраторов
Российской Федерации
Телефон / факс: +7(812)314-83-98, 303-90-47
sezarest@mail.ru, www.sezar.org

Союз Реставраторов
Телефон / факс: +7(812)314-49-21
soyuz.spb@mail.ru

Генеральный
информационный
партнер:



СТРОИТЕЛЬНЫЙ

БЭСКИТ®

Мониторинг


за состоянием зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@aport.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7811015522-007140-2 от 01.03.2004 Госстрой РФ



Аукцион
по продаже объектов
нежилого фонда,
являющихся
имуществом казны
Санкт-Петербурга,
совместно
с земельным
участком,
на котором
они расположены
6 ИЮЛЯ 2006 года

Продавец — ОАО
«Фонд имущества
Санкт-Петербурга»

Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, 5

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СО СТРОЕНИЯМИ В СОБСТВЕННОСТЬ



г. Кронштадт,
ул. Сургина, д. 14, лит. А

Начальная цена — 37 300 000 руб.
Сумма задатка — 7 460 000 руб.

S_{з/у} - 13 657 кв. м



На земельном участке расположены объекты недвижимости по адресу:
г. Кронштадт, ул. Сургина, д. 14, лит.: А, Б, В, Д, Ж, И, К



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО МЕТРОБЕТОН



**«Умный» бетон
от «Метробетона»
хорош в любое время года**

**производство и поставки
особо прочных бетонов,
самоуплотняющихся
бетонных смесей,
керамзитобетона**

197349, Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., 17,
Тел./факс (812) 320-42-14 www.metrobeton.ru E-mail: office@metrobeton.ru



«Климат Люкс»

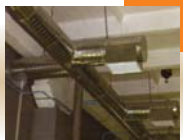
ПРОИЗВОДСТВО СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ

- производство воздуховодов и фасонных частей
- изготовление систем дымоудаления
- поставки оборудования
- изготовление сварных воздуховодов любой сложности

329 53 87
998 23 74

Лиговский пр., 60/62
www.klimat-lux.narod.ru
klimatluxspb2006@rambler.ru

Товар сертифицирован



Семь преимуществ на предельной цене

- Упрощение монтажа за счет стыка "паз-ребро"
- Стык "паз-ребро" препятствует смещению элементов колодца относительно друг друга
- Возможность герметизации стыка с помощью: раствора, мастики, резиновых уплотнительных колец
- Возможность установки ступеней внутри кольца
- Высокое качество поверхности и соблюдение геометрических размеров
- Возможность стыка с кольцами старого образца
- Металлическое армирование для увеличения прочности кольца

БАРИКАДА
Предприятие Группы АСР

Тел. для юридических лиц: 224 03 80
Тел. для физических лиц: 588 82 34

ВНИМАНИЕ
руководителей
и специалистов!

ВЫХОДИТ В ИЮЛЕ!

4-й ВЫПУСК ежегодного справочно-консультационного издания

«СТРОИТЕЛИ. 2006 ГОД»

ТОЛЬКО ФАКТЫ О КОМПАНИЯХ СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ:

- Виды деятельности
- Реализованные проекты (построенные объекты)
- Объемы производства (поставок)
- Технологии, техническое оснащение
- Динамика развития
- Квалификация и численность персонала

УЧАСТВУЮТ:

все отрасли строительства

ПРИБРЕТАЙТЕ самый современный справочник о строителях в издательстве и магазинах города!

ИЗДАТЕЛЬ:

ИД «Единое информационное пространство»

Санкт-Петербург, Нарвский пр., 22, оф. 218
тел. (812) 331-34-37, 331-34-38

info@e-pro.ru www.e-pro.ru

ОРГАНИЗАТОР ПРОЕКТА: НП «Единое пространство. Бизнес. Власть. Общество»

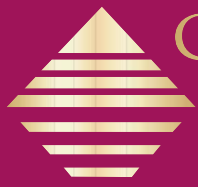
Проект реализуется с 2002 г. при содействии и участии Правительства СПб, Правительства ЛО, профессиональных союзов, ассоциаций, организаций

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ПАРТНЕР ПО РАСПРОСТРАНЕНИЮ В РЕГИОНАХ





РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ

- приобретение квартир через ипотеку
- рассрочка по сданным объектам
- индивидуальный подбор схемы оплаты
- беспроцентная рассрочка платежа



Северный пр. / ул. Есенина

Рядом с парком "Сосновка", на углу Северного пр. и ул. Есенина, строится кирпичный разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту с большим выбором 1-3-комнатных квартир различной планировки.
Сдача по очередям: 2007 - 2009 гг.
Телефон на объекте 974-3620



ул. Верности, ул. Карпинского

16-этажные кирпичные дома по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой, 10 минут пешком до ст. метро "Академическая", парк "Пискаревский".
Срок сдачи - II кв. 2006 г.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3630



пр.М. Блюхера/Кондратьевский пр.

Комплекс состоит из четырех 16-этажных кирпичных домов, 1-2-комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом с комплексом расположены спортивный комплекс, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон".
Недалеко от станции метро "Лесная".
Срок сдачи - I кв. 2007 г.
Телефон на объекте 974-3640



пр. Просвещения

Между ул. Есенина и И. Фомина строится кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Срок сдачи - II кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3650



ул. Беринга, 27

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, кирпичный разноэтажный комплекс. В 5 минутах от станции метро "Приморская".
Видовые квартиры от 150 кв. м.
Срок сдачи - II кв. 2007 г.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3660



Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей. В доме будет располагаться большой торговый комплекс.
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3610

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр, д.62, корп. 4.
Часы работы: 08.00-20.00, суббота 10.00-17.00, воскресенье — выходной.

331-2000, 331-2050

Представительство отдела продаж: Невский пр., д. 178, тел. 329-5824, 974-6640
Часы работы представительства на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

www.stroytrest.spb.ru