



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№45(236) 20 ноября 2006 года

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**
IV Съезда строителей
7 декабря
ВК «ЛЕНЭКСПО», 7 павильон
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

Новая высота Петербурга



Необходимость возникновения аналога лондонского Сити в границах Санкт-Петербурга обсуждается на протяжении нескольких лет, и первым шагом к новому общественно-деловому центру, вероятнее всего, станет строительство «Газпром-Сити» в устье реки Охта. Как известно, неотъемлемым условием реализации совместного проекта городского правительства и его стратегического партнера — ОАО «Газпром» — является возведение 300-метрового небоскреба, который станет новой архитектурной и высотной доминантой «вся Петербурга». Естественно, подобная перспектива не может оцениваться однозначно. С одной стороны, застройка, существующая на месте будущего «Газпром-Сити», явно не входит в число архитектурных ценностей. С другой — стремление города развивать депрессивную промышленную территорию и создать современный административно-деловой центр для крупнейшего налогоплательщика может обернуться утратой тех панорам и видов, сохранение которых закреплено в законе о Генеральном плане.

Продолжение на стр. 2

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ
Квартиры
в строящихся домах
www.6543210.ru

АНГАРЫ
ТИПОВЫЕ СКАЛДЫ, ЦЕХА, АВТОМОЙКИ
МОНТАЖ ПОД «КЛЮЧ»
СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
СТРОИТЕЛЬСТВО В ЛИЗИНГ
Т: 324-16-10

БИО ЭКОЛОГИЯ
Туалетная кабина
Poly Portables (США)
• Аренда
• Продажа
• Обслуживание
подтвержденный
срок службы **8 лет!**
www.bioec.ru
(812) 591-74-73

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
ОПАЛУБКА
• ПРОИЗВОДСТВО
• ПРОЕКТИРОВАНИЕ
• АРЕНДА
КОМПЛЕКТУЮЩИЕ
ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ОПАЛУБКА КОНТУР
тел.: +7 (812) 449 5214
многоканальный: +7 (812) 449 5216
факс: +7 (812) 449 5213
www.capitalstroy.com

В ЗАЩИТУ «МАЛЫШЕЙ»

стр. 7

РАБОТА НАД ОШИБКАМИ

стр. 11

ПОРЯДКА НЕТ

стр. 16



Комитет по собственности Госдумы подготовил законопроект, который разрешит малому бизнесу выкупать арендуемые им помещения. Документ уже рекомендован к принятию в первом чтении.



В Госдуме 22 ноября будут рассмотрены во втором чтении поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые снимают административные барьеры при реализации нацпроекта «Доступное жилье».



За круглым столом в очередной раз собрались чиновники, представители ОАО «Ленэнерго» и застройщики города. Обсуждали порядок взаимодействия застройщиков с энергетиками.



Ведущая оценочная компания Северо-Запада! тел. (812) 702-50-71 www.ruste.ru

Приморский Маяк
ОТДЕЛ ПРОДАЖ застройщика:
334 12 30, 334 15 15

Дом улучшенной 121 серии Гатчинского ДСК!

- сдается с полной чистовой отделкой
- бесшовная технология соединения стеновых панелей
- оштукатуренные фасады, кирпичная облицовка до 4-го этажа
- единое остекление балкона и лоджий
- металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты
- большое количество вариантов планировок

Жилой комплекс «Приморский Маяк» располагается в наиболее экологически благополучном районе — недалеко от Лахтинского разлива, в непосредственной близости от Юнтоловского заказника

СРОК СДАЧИ IV КВАРТАЛ 2007

Застройщик и генеральный инвестор — ООО «Маяк», тел. 334-12-31
Генеральный подрядчик — Строительный трест №20, тел. 379-86-62
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7826136907-008070-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖХК

ОПАЛУБКА И ЛЕСА PERI®
для монолитного строительства

190000, СПб,
наб. реки Мойки, 58,
офис 402
тел./факс:
325-72-43,
325-72-44

Успешно строить с фирмой PERI

ГАЗПРОМ-СИТИ

Новая высота Петербурга

Строительство административно-делового центра осуществляется в рамках меморандума о сотрудничестве между правительством Санкт-Петербурга и ОАО «Газпром». Результаты конкурса на создание концепции «Газпром-Сити» сейчас могут оценить все желающие – все шесть вариантов нового офисного центра выставлены в Академии художеств. 15 ноября начала работу экспертная комиссия. В нее вошли всемирно известные архитекторы, в числе которых Норманн Фостер и Кисе Курокава. Итоги архитектурного конкурса будут подводиться 1 декабря.

НА ВКУС И ЦВЕТ...

На участке площадью 10,7 га в устье реки Охта планируется построить административно-деловой комплекс, который будет состоять из 300-метрового офисного небоскреба, гостиниц, торговых площадей и музея истории первых поселений на территории города. Необходимость редевелопмента данной зоны, находящейся на расстоянии Большеохтинского моста от административного центра Санкт-Петербурга, явно назрела, поэтому даже у ярых противников строительства «Газпром-Сити» есть только одно серьезное нарекание к проекту – высотность.

«Петербург ценится среди крупнейших городов мира тем, что его центр города сохранил свой стиль, композиционную, архитектурную привлекательность, – считает директор РосНИПИ Урбанистики Владимир Щитинский. – Если желание Газпрома построить выдающееся здание, показывающее могущество корпорации, не исчезнет, для 300-метровой башни можно найти место подальше от исторического центра».

Все представленные проекты выше 300 метров, но это издержки технического задания, полученного архитекторами от компании «Газпром нефть Инвест». При общей площади офисных помещений в 1 млн кв. метров, 46 тыс. из них – в главном здании. Решая эту задачу, архитекторы выбрали для себя один из двух путей – «вписать» новостройку XXI века в канон петербургской архитектурной традиции единичных вертикальных до-

минант (RMJM, Массимилиано Фуксас, Херцог и де Мерон) либо сыграть на контрасте (Даниэль Либе-скинд, О.М.А., Жан Нувель).

Представляя свои разработки, архитекторы не устали напоминать, что это лишь стадия эскиза, и многое еще поменяется. «В дальнейшем можно будет говорить о высоте и пропорциях, – высказал общую мысль управляющий директор RMJM London Ltd Тони Кеттл. – Мы готовы корректировать проекты».

Наряду с официальной выставкой проектов в городе открылась и альтернативная. Художники Марк Бронштейн, Виктор Богорад, Юлий Рыбаков, Митьки и однофамилец главы ОАО «Газпром» Кирилл Миллер представили свое видение будущего Петербурга – Госсспиртпром на Невском, «Кремлевскую карусель» на Марсовом поле и другие идеи.

ВЫ «ЗА», «ЗА» ИЛИ «ЗА»?

Власти Санкт-Петербурга всегда говорили, что при выборе проекта-победителя будет учитываться общественное мнение. Валентина Матвиенко еще летом этого года заявила: «Все архитектурные решения пройдут стадию общественного обсуждения. Каждый петербуржец сможет высказаться в пользу понравившегося проекта. В итоге будет выбран лучший». Осматривая экспозицию в Академии художеств 14 ноября, губернатор еще раз подтвердила ранее сказанное.

Сейчас каждому пришедшему на выставку архитектурных работ выдается бланк, в котором можно отметить наиболее понравившийся проект. Голосование проводится только «за» ту или иную работу, графы «против всех» нет.

Априорное предположение, что появление новой высотной доминанты благосклонно воспринимается жителями города, не соответствует действительности. Ярым противником «Газпром-Сити» является директор Эрмитажа Михаил Пиотровский, а петербургское отделение Союза архитекторов России стоит в открытой оппозиции к планам городского правительства. «Будут перекрыты панорамы невиских берегов, единственной

доминантой станет башня «Газпром-Сити», – уверен архитектор Никита Явейн, ранее занимавший должность председателя КГИОП. – Красивые картинки со стеклянными домиками – самообман».

Теоретически противостоять строительству может негативное восприятие проекта простыми горожанами, но те, кто хотел бы высказаться «против», должны искать пути для своего волеизъявления. Какие? Ни оппозиционеры-архитекторы, ни депутаты городского парламента ответить на этот вопрос пока не могут.

ПРЕЦЕДЕНТ НЕБОСКРЕБА

Появление офиса Газпрома не внушает особого энтузиазма даже городским чиновникам от архитектуры. Задачу спроектировать новый высотный архитектурный шедевр перед всемирно известными архитекторами поставило руководство ОАО «Газпром», причем техническое задание этого конкурса не было согласовано ни Комитетом по градостроительству и архитектуре, ни КГИОП, ни Союзом архитекторов. «То влияние, которое представленные на конкурс проекты могут оказать на исторический центр, вызывает опасения, – отмечает начальник Управления застройки города КГА Александр Кошарный. – Если будет реализован один проект, он создаст прецедент для дальнейшего действия застройщиков в данном направлении».

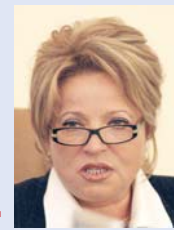
«Существует стратегия сохранения объектов культурного наследия, утвержденная законом Санкт-Петербурга. Мы не можем менять правила раз в год, – заявляет заместитель председателя КГИОП Алексей Комлев. – Инвесторы уже сейчас выстроились в очередь в ожидании решения по «Газпром-Сити».

По действующему на сегодняшний день высотному регламенту территория в районе Красногвардейской площади находится в зоне IV регулирования высотности (42 метра и 48 – при положительном заключении экспертизы). Обсуждаемые в настоящее время Правила землепользования и застройки оставляют ограничения высотности на нынешнем уровне. Однако, как сказал начальник первой мастерской Бюро Генплана Борис Николащенко, окончательное решение остается за Комиссией по правилам застройки, возглавляемой Александром Вахмистровым.

«Высотный регламент, применяемый сегодня в Санкт-Петербурге, является временным. Мы принимали его, чтобы осмотреться, и поняли, что регулировать все – неправильно. В рамках подготовки и согласования Правил землепользования и застройки будут введены высотные ограничения. Жесткое регулирование по высоте будет в границах исторического центра, также будут определены видовые точки, по отношению к которым новые объекты не должны нарушать панораму города, – отметил вице-губернатор. – Что касается представленных работ по строительству административно-делового центра «Газпром-Сити», то хочу подчеркнуть, что мы сейчас только рассматриваем и выбираем архитектурную концепцию, эскиз-идею нового комплекса. Мы не даем заключения и не принимаем решения о проектировании и строительстве, мы обсуждаем».

Но на длительное обсуждение времени не хватит – целевая программа предусматривает возведение главного здания административного комплекса в 2012 году, а полное освоение выделенных 10 га – к 2016 году.

ЦИТАТА НОМЕРА



ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО,
ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

Хватит уже, не в 90-е годы живем, когда люди ходили в больницы со своими простынями, шприцами и перевязочными материалами

Стр. 8

ЦИФРА НОМЕРА

210,1 млрд рублей

составит в 2007 году доходная часть бюджета Санкт-Петербурга

Стр. 11

ОПРОС НОМЕРА

Может ли «Газпром-Сити» стать новой архитектурной доминантой Петербурга?

Андрей Лаппо, директор ФГУП НИИП Градостроительства:

– Считаю, что «Газпром-Сити» может стать архитектурной доминантой в Санкт-Петербурге. Сравните будущее здание «Газпром-Сити» с Эйфелевой башней в Париже. Нельзя полностью запретить высотное строительство в Санкт-Петербурге. Это веление времени. Но нужно найти правильные места для размещения архитектурных доминант, которые бы позволили действительно украсить город. Над этим надо подумать. Ведь высотными точками можно не только украсить, но и испортить архитектурный облик города.

Юрий Груздев, генеральный директор ОАО «ЛенНИИпроект»:

– Сегодня мнение города в основной своей массе ясно, но считаю, что по этому поводу говорить пока рано. «Газпром-Сити» может быть построен в Петербурге, но смотря на каком месте. Главное, чтобы такие масштабные проекты размещались, не снося при этом полрайона. Более того, к такому зданию ведь требуется дополнительное инженерное обеспечение. Надо учитывать, что центр города перенасыщен инженерными сетями.

Михаил Амосов, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

– Новые офисные центры, в том числе и «Газпром-Сити», не должны быть визуально связаны с панорамой невиских берегов. Чтобы этого не происходило, должны действовать строгие правовые нормы, которых в Петербурге пока нет. Следовательно, и построено может быть все что угодно и где угодно. Сейчас идет обсуждение Правил землепользования и застройки, но этот процесс очень затягивается.



Альтернативный проект «Газпром-Сити», созданный Митьками



БЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА



Проектирование, монтаж систем безопасности, СКС
Поставка оборудования
Гарантийное и послегарантийное обслуживание

Строительным компаниям - дополнительные бонусы...

329 44 44
smart.spb.ru

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.



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



191186, Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, 3/25
e-mail market@trist36.spb.ru
http://www.trist36.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



Демонтаж
зданий

Земляные
работы



Творческий подход

NEW Екатеринбург: +7 (922) 6-113-113

Санкт-Петербург: (812) 332-29-52, (812) 332-29-53, ул. Кропоткина, 1, оф. 407,
e-mail: info@snos.spb.ru, www.snos.spb.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7813190791-004785-1 от 29.03.2004 Госстрой РФ



198095, Санкт-Петербург, ул. М. Говорова, д. 37
тел./факс: (812) 334-3535, 252-7955
www.terminator.com.ru



КЛАССИК СТРОИТЕЛЬНЫХ
МАТЕРИАЛОВ!

ООО «На Обводном»
Опт, мелкий опт, розница.
Ассортимент:
гипсокартон, вентонит,
кнауф, сухие смеси,
теплоизоляция и др.
Свыше 5000 наименований
Отдел «Спецодежда»

ОРГАНИЗАЦИЯ ДОСТАВКИ
Заказ материалов по звонку

Наб. Обводного канала, 28А
Тел.: 567-8309, 567-8560, 325-1668, 325-1669, факс 567-8284
e-mail: obvodny@mail.ru

Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7805274856-014349-1 от 03.07.2006

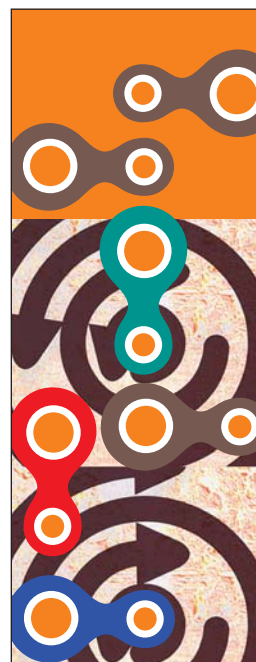


Снос, демонтаж
зданий
и сооружений

Вывоз и утилизация
строительных
отходов

Переработка
неликвидных
стройматериалов

Земляные работы,
благоустройство,
инженерные сети



orange
S Y S T E M

СЕТИ- КОМПЬЮТЕРНЫЕ, ТЕЛЕФОННЫЕ, ВИДЕО

СОЗДАНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ ПРЕДПРИЯТИЯ
ДЛЯ ОФИСОВ, БИЗНЕС ЦЕНТРОВ, ГОСТИНИЦ

ПОЛНЫЙ СПЕКТР УСЛУГ

ООО «ОРАНЖ СИСТЕМ», Санкт-Петербург,
наб. канала Грибоедова, 19, офис 13,
тел.: (812) 332 3240
sales@orangesystem.ru
www.orangesystem.ru

т. 332 3240

№ 34901 от 14.09.2005 ФС по надзору в сфере связи

**Сердечно поздравляем
Комитет по государственному
контролю, использованию и охране
памятников с 88-летием!**

Дорогие друзья!
Во многом благодаря вашей серьезной, ответственной работе город на Неве сохраняет свой исторический архитектурный облик. В ваших руках незримая нить, которая соединяет настоящее с прошлым и будущим. Сотрудничество с вами позволяет реставраторам Петербурга постоянно повышать качество работ и способствует процветанию родного города. Вы несете ответственную миссию, которая требует бережного отношения к каждому объекту культурного наследия. От всей души желаем вам огромных успехов на профессиональном поприще, преодоления препятствий и воплощения всех замыслов в жизнь! Здоровья, счастья, благополучия всем сотрудникам вашего сплоченного коллектива!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив
ООО «ИНТАРСИЯ»



WestCall
TELECOMMUNICATIONS

для БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ
ГОСТИНИЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ

- Инвестиции в строительство и управление телекоммуникационной инфраструктурой объектов.
- Предоставление качественных услуг связи по цифровым каналам.
- Комплексное обслуживание арендаторов.



ВЕСТКОЛЛ — ВСЕГДА НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ

(812) 647-00-11

www.westcall.ru

(495) 647-00-11

Реклама. Лицензии №№ 20477, 22384, 29777, 32041, 32042, 36780, 41014, 41015, 42627, 42628, 42629, 42630. Выданы Министерством РФ по связи и информатизации.

■ За пределами
Квадрата

SetlCity

DEVELOPMENT

+7(812)335 55 55



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

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

Выпускающий редактор Ольга Зарецкая
тел. 380-15-82

Директор по PR Татьяна Поглова
PR-менеджер Любовь Заярнова
тел. 380-15-81, e-mail: pr@stroypress.ru

Над номером работали

Ирина Барчук, Лилиана Глазова, Марина Головова,
Вероника Шеменова, Андрей Мельников, Марианна Рахман,
Елена Владимировна, Владимир Тилес, Николай Малышев, Марат
Марцион, Александр Злобин, Борис Гонт, Александр Успенский

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серасфима Шептунова,
Валентина Бордникова, Наталья Соосновская, Екатерина Шведова,
Елена Савосьякина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шилина,
Ольга Перемыкина, Елена Разумова

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@cp.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.

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 № 51.54. Подписано в печать 17.11.2006, в 16.00
Выходит еженедельно по понедельникам. Цена договорная

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

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



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото: Николай Малышев

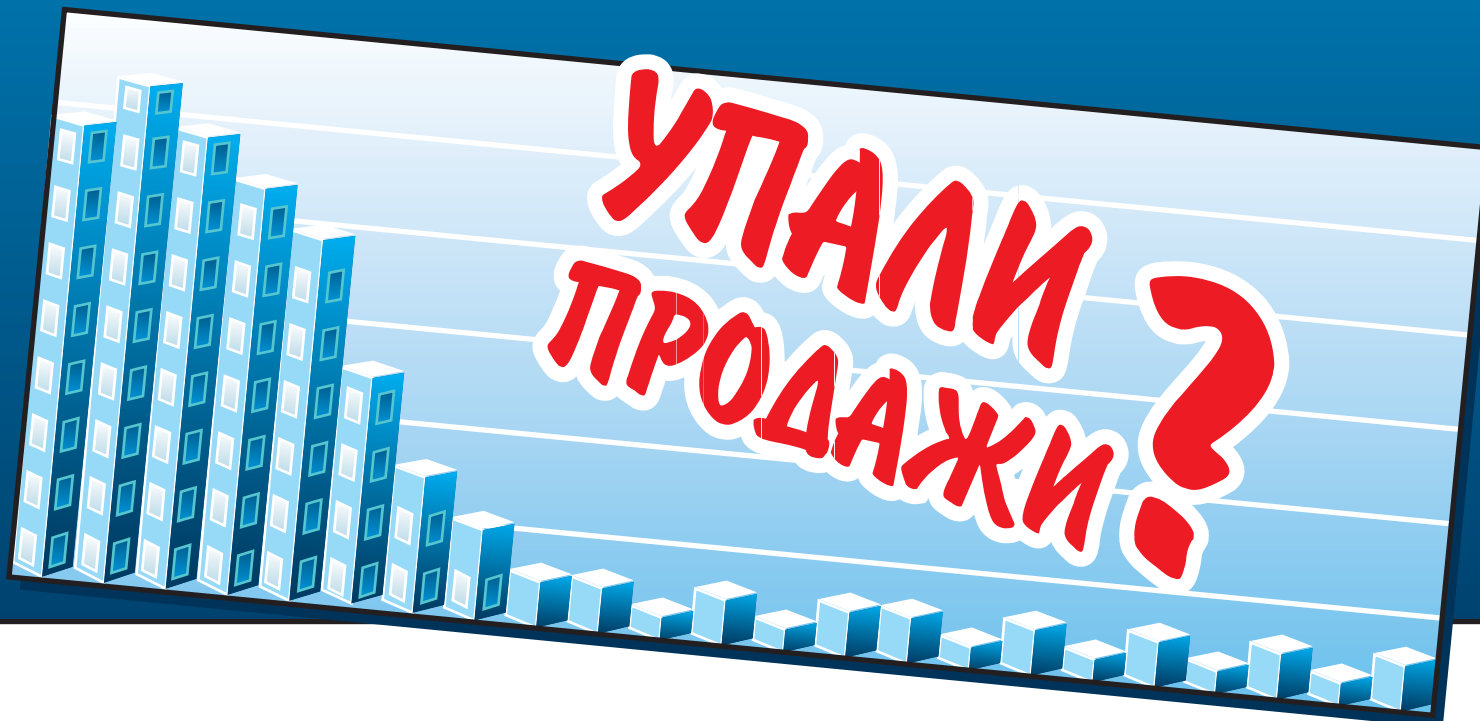
Пожару на хладокомбинате «Морозко» в Красногвардейском районе Петербурга была присвоена третья категория сложности. С огнем на площади 5 тыс. кв. метров боролись 30 пожарных расчетов

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Правительство РФ утвердило положение о государственном земельном контроле. Задачей контроля, как говорится в Постановлении от 15.11.2006 №689, является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель. Земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых проверок. Последние проводятся для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений, а также в случае получения от органов госвласти документов, свидетельствующих о наличии нарушений.

Около 32 млн рублей бюджетных средств будет направлено в Ленинградской области на расселение аварийного и ветхого жилья. Финансирование ведется как из областного, так и из федерального бюджетов. 10 млн рублей из федерального бюджета направлено городам Лодейное Поле, Новая Ладога и Волхов. За счет этих средств жилищные условия смогут улучшить 39 человек, будет ликвидировано 846 кв. метров аварийного жилья. Из бюджета Ленобласти в этом году на расселение аварийного и ветхого жилья выделено 21,8 млн рублей. Наиболее крупное финансирование получили города Волхов и Подпорожье.

К 2010 году в Невском районе Петербурга будет построен жилой квартал «Ладожский парк» общей площадью более 300 тыс. кв. метров. Об этом на презентации проекта рассказали представители МИК «Квартира.Ру». В «Ладожском парке» будет применен принцип микро-районного строительства. Всего планируется возвести 15 жилых домов, детский сад, школу с бассейном, здания под офис. 40 тыс. кв. метров жилой площади будут отданы городу.



Реклама

Экстренная помощь застройщикам.

Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость» – лидер продаж на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Переложите заботы о продажах на наши плечи.

 **Петербургская
Недвижимость**

33-55555

ЛИМИТЫ

Перераспределение перевалило за миллиард

На последнем заседании правительства два вопроса повестки дня были отданы перераспределению лимитов финансирования. Если учесть, что вопросы обсуждались 14 ноября, то есть за полтора месяца до окончания года, то станет понятной обеспокоенность губернатора за освоение средств. Первым докладывал председатель КЗРПит Алексей Сергеев. Только по Комитету по благоустройству и дорожному хозяйству перераспределено 460 млн рублей. Правда, часть (12 объектов) – за счет экономии.

Деньги снимаются с развязки на Софийской улице, с подключения КАД к автодороге М-10 «Россия» в районе Шушар, со строительства продолжения Новороссийской улицы, реконструкции яблоневого сада во Фрунзенском районе и ряда других более мелких объектов.

А передаются: на реконструкцию правого берега Невы от моста Александра Невского до завершения развязки на Российском проспекте, на подключение КАД к М-10 в районе Витебского проспекта, на проектирование и строительство временного проезда к промышленной зоне Каменка, на благоустройство территории у Ладожского вокзала.

ЗАВОД В КРАСНОМ БОРУ

60 млн рублей снимается с проекта «Программа очистки токсичных отходов в Санкт-Петербурге» и передается на строительство первой очереди экспериментального предприятия по переработке и захоронению промышленных отходов в пос. Красный Бор. Программа очистки должна была быть реализована на средства ЕБРР, разработкой тендерной документации занимались шведская компания WSP и датская компания «Хемконтроль», которые представили ее только в конце июля 2006 года. В связи с этим по международным правилам получение кредита в этом году стало невозможным, поэтому реализацию перенесли на следующий год. А пока добавили денег строи-

тельства завода в Красном Бору, тем более, что подрядчик уже освоил более 85 млн рублей из запланированных на нынешний год 97 тысяч из городского бюджета и 35 из 42 миллионов федеральных средств. Есть надежда, что справится и с добавленными 60 миллионами тоже. Правда, Валентина Матвиенко напомнила руководителю Комитета по природопользованию Дмитрию Голубеву, что «его любимый объект не будет финансироваться из городского бюджета, если он не добьется пропорционального финансирования из бюджета федерального». И верно, объект-то не чисто городской. Туда и область промышленные отходы возит.

СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИОСТАНОВЛЕНО

По второму вопросу докладывал председатель Комитета по строительству Роман Филимонов. Только перечисление объектов, с которых предполагалось снятие средств, заняло минут пятнадцать. В их числе семь объектов, средства с которых снимаются за счет экономии и уточнения стоимости работ. Со всех остальных – по разным причинам, которые, по словам Валентины Матвиенко, «были известны еще в июне, но почему-то решение принимается в середине ноября». К примеру, со строительства жилого массива в поселке Металлострой – потому что «на пятне застройки обнаружены магистральные сети, которые не были учтены проектом и которые пришлось переносить. Приостановлено строительство жилого дома для расселения петербуржцев на Ржевке-Пороховых, в связи с неосвобождением земельного участка и с нерешением имущественных вопросов. «Эта проблема, – отметил руководитель КС, – тянется год, на участке находился временный арендатор, который каким-то непонятным образом зарегистрировал права собственности на свои объекты, в связи с этим идут судебные разбирательства». Жилой дом в Коломягах (квартал 11А, корпус 22) не могут завершить из-за отсутствия технических условий от ОАО «Ленэнерго» и так далее.

СРОКИ ВВОДА ОСТАЮТСЯ ПРЕЖНИМИ

Снимаются средства не только со строительства жилья, но и с социальных объектов, что вызвало особое возмущение губернатора. «Вы понимаете ответственность за обязательное выполнение сроков ввода социальных объектов? – поинтересовалась она. – Если вы сейчас снимаете в 2006 году, где гарантия, что в 2007 году эти объекты будут введены?» Роман Филимонов пообещал, что все объекты будут введены в срок. Просто строить их на зиму глядя не имеет смысла, а весной застройщики ударно потрутся и все сдадут.

«Вы имейте в виду, Роман Евгеньевич, – сказала губернатор, – что эти объекты должны быть выполнены в 2007 году. В сезон работайте или не в сезон, хоть в три смены, но обеспечьте ввод в 2007 году. Отвечать будете лично, деньги даем, вы не осваиваете на таких важнейших объектах. Объявляю вам замечание за неправильное планирование своей работы».

ЗАТО ПОВЕЗЛО ДРУГИМ

Все высвободившиеся средства предполагается распределить на следующие объекты: строительство жилых домов на Ржевке-Пороховых (квартал 50, корпуса 1, 1А, 2, 3) для обеспечения своевременного ввода и выполнения работ по инженерным сетям. Кроме того, предполагается доделать пожарные сети по поселку Стрельна и ввести пожарное депо полностью, закончить строительство пищеблока городской больницы 33, ввести в Московском районе Ледовый стадион и дом ночного пребывания для лиц БОМЖ по Рафаксовскому переулку.

В процессе обсуждения всплыла реконструкция Марининской больницы, которая тянется уже много лет. «Сколько можно долго строить возводить? – возмущалась губернатор. – Больница у нас золотая получается, за те деньги, что мы уже потратили, две новых можно было построить». На что вице-губернатор

Александр Вахмистров пояснил: «С реконструкцией всегда тяжело, Валентина Ивановна. Месяц назад заезжал, посмотрел, там действительно есть целый ряд проблем: ремонтируем с расселением по этажам, по блокам, но к концу следующего года точно завершим, на I квартал 2008 останется только монтаж оборудования».

Подводя итог обсуждению, Валентина Матвиенко потребовала от председателя Комитета по строительству правильно планировать свою работу, анализировать документацию и не тянуть перераспределение лимитов до ноября месяца. «Я понимаю, – сказала она, – что есть ряд объективных обстоятельств, требующих пересмотра лимитов финансирования, но корректировать бюджет надо не в ноябре, а гораздо раньше. Впредь таких больших перераспределений в конце года не допускайте».

ОБЩАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

А далее последовал спич, обращенный к главам районов. «Я бы просила вас не занимать пассивную позицию, помогать профильным комитетам на своей территории, будь то Дворец бракосочетаний в Приморском районе, или строительство Центра социальных услуг в Петродворце. Юрий Львович вынул всю душу, убеждая, что району нужен Дворец бракосочетаний. А когда выделили деньги, не можем их освоить. Конечно, не вы заказчики, но ведь объект находится на территории вашего района. Так помогайте. Несете ответственность в равной степени. Надо заинтересованно работать с профильными комитетами рука об руку».

К сожалению, Роман Евгеньевич не назвал общую сумму перераспределения, но, учитывая, что только с одного объекта – спортивного комплекса на улице Зины Портновой снимается 75 миллионов рублей, а таких объектов в перечне больше 60, надо думать, что общая сумма перераспределения по всем трем комитетам перешагнула за миллиард. А значит, это кому-нибудь нужно.

БЮДЖЕТ

Главный финансовый закон принят

На минувшей неделе в первой части заседания Законодательного собрания города депутаты рассмотрели 8 вопросов повестки дня. Одним из первых был принят в целом закон «О бюджете Санкт-Петербурга на 2007 год» (за – 41 депутат, против – 1, воздержались – 0).

С учетом принятых на втором чтении поправок, доходная часть бюджета города в 2007 году составит 210,1 млрд рублей, расходная – 238,5 млрд рублей, дефицит бюджета – 28,4 млрд рублей. Таков вкратце главный закон города. Между тем, расходная часть документа расписана настолько подробно, что представляет собой более сотни томов по 1000 страниц каждый. Именно поэтому зачитывание технических и редакционных поправок, внесенных к третьему чтению, заняло у докладчика – председателя бюджетно-финансового Комитета Владимира Барканова – минут 20. Читал он скороговоркой, дабы не отнимать время у важных персон из правительства – вице-губернатора Михаила Осеевского, и руководства Комитета финансов, пришедшего в полном составе во главе с председателем Александром Никонковым. Понять что-либо из доклада было невоз-

можно, тем не менее, депутаты дружно проголосовали за утверждение представленных поправок и документ в целом.

Итак, что представляет собой основной финансовый документ после обсуждения в городском парламенте? Правительство города планирует получить в кошелек от работающих горожан 27,4 процента, то есть мы отдадим из собственного кармана (подходный налог) 57,5 миллиардов. Чуть больше – примерно 70 миллиардов, или 33,1 процента, перечислят работодатели (налог на прибыль). Все остальное – это доходы на имущество как частных физических лиц, так и государственного, находящегося в управлении исполнительной власти, и от предпринимательской деятельности, а также – субвенции из федерального бюджета.

А расходовать эти средства предполагается по трем направлениям: Адресная инвестиционная программа (АИП), жилищно-коммунальное хозяйство и социально-культурная сфера. Кстати, расходы по сравнению с годом нынешним вырастут на 52,4 миллиарда (или на 28 процентов). Из общей суммы в без малого 240 миллиардов 57,9 млрд рублей отпущат на исполнение АИП. Это в 1,5 раза больше, чем в 2006 году и в 6 раз больше, чем в году 2003. В программу входят строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры (19 млрд), строительство жилья для государственных нужд (7,4 млрд), инженерная подготовка территорий для реализации крупных инвестиционных проектов (21,5 млрд), развития транспорта и дорожного хозяйства (более 10 млрд).

Более 103 млрд рублей, или 57 процентов бюджетных расходов будет направлено на социально-культурную сферу. И это без учета строительства социальных объектов, заложенных в АИП. Остальные средства (около 80 млрд) пойдут на ЖКХ. Вот такой красивый финансовый документ приняли депутаты совместно с правительством города.



Фото Владимира Тилеса

КОММЕНТАРИЙ

Михаил Осеевский, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Сегодня были внесены только технические и редакционные правки. Собственно говоря, только такие изменения и возможны в третьем чтении. Закон был поддержан большинством депутатов. А наиболее серьезные изменения были во втором чтении. Неделю назад мы существенным образом увеличили параметры бюджета, прежде всего, в части адресно-инвестиционной программы, связанные с развитием инженерной инфраструктуры, объектов Ленэнерго, ремонтов дворов жилищного фонда и многое-многое другое. Что касается перехода на трехлетнее планирование бюджета, которое сейчас обсуждается на федеральном уровне, мы считаем такой подход правильным. Но пока изменения в бюджетный кодекс не внесены, мы не можем выходить за рамки одного финансового года. Хотя планирование бюджета на три года вполне оправданно: с каждым годом становится все больше объектов и программ, которые реализуются в течение нескольких лет. Поэтому считаю – это правильный подход,

мы тоже хотели бы использовать такую возможность. Надеюсь, что федеральное Правительство и Министерство финансов РФ нам ее предоставят.

Вадим Тюльпанов, председатель Законодательного собрания:

– Это социально направленный бюджет, в первую очередь, 48 процентов расходов пойдет на социальные нужды. В частности, могу сказать, что все пенсионеры в следующем году будут получать пенсию не меньше прожиточного минимума, а все школьники начальной школы будут бесплатно завтракать и обедать. Средняя зарплата бюджетников будет более 13 тыс. рублей. Плюс еще на рождение детей родителям будут выдавать немаленькие пособия: на первого ребенка 12 тыс. рублей, на второго – 15, на третьего и последующих – 20. А ежемесячное пособие по уходу за ребенком до года составит почти полторы тысячи рублей.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



Фото Владимира Тилеса

МАЛЫЙ БИЗНЕС

Закон в защиту «малышей»



Фото Владимира Тимаса

Комитет по собственности Госдумы подготовил законопроект, который разрешит малому бизнесу выкупать арендуемые им помещения. Это документ уже рекомендован к принятию в первом чтении.

Как рассказал один из разработчиков закона, заместитель председателя думского Комитета по собственности Евгений Богомольный, закон «Об особенностях участия субъектов малого предпринимательства в приватизации арендованного государственного и муниципального имущества» появился не случайно.

«Сегодня, по данным статистики, в России зарегистрировано почти один миллион малых предприятий. На их долю приходится четверть всего экономического оборота промышленности страны, 11 процентов общего объема ВВП, 17 процентов численности работающих, – говорит эксперт. – Это весьма значительная часть экономики, которая нуждается в поддержке и развитии. И этот закон – лишь первый шаг на этом пути».

«Если сегодня малый бизнес не сможет выкупить свои помещения, это с удовольствием сделает «большой бизнес», – говорит Евгений Богомольный. – Конечно, выгодней продавать имущество целыми зданиями, а не отдельными комнатами (это и проще, и, наверное, дороже), но в этом случае мы можем потерять «малышей». Часть из них не сможет брать прежние помещения в аренду, поскольку новые хозяева наверняка повысят на них цену. А если и будут заключать договоры аренды, то, естественно, издержки автоматически войдут в стоимость выпускаемой продукции. А это тоже плохо, поскольку ударит по ее конкурентоспособности».

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Главный экономист аналитической компании «Тройка-Диалог» Евгений Гавриленков:

– Эта законодательная инициатива, на мой взгляд, очень своевременная и, безусловно, направлена на поддержку малого бизнеса. Но, как часто у нас бывает, могут возникнуть проблемы на стадии ее реализации. Уже сейчас, проанализировав текст закона, могу сказать, что этот проект дает «лазейки» для злоупотребления чиновников. Теоретически некоторые из них при таком большом сроке реализации права выкупа могут зарегистрировать малое предприятие,

Что же предлагает новый законопроект? По словам Евгения Богомольного, он декларирует три основные позиции.

Первое. Субъекты малого предпринимательства, которые не менее трех лет были добросовестными арендаторами (не имеют задолженности по арендной плате), имеют право выкупить свое помещение по рыночной цене без аукциона. Выкуп может быть осуществлен в рассрочку. Но срок рассрочки небольшой – не более трех лет. Все это время помещение будет оставаться в залоге как государственное муниципальное имущество.

Второе. Из сферы деятельности закона исключены помещения, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям на праве хозяйственного ведения. Они однозначно не подлежат приватизации. Потому что, по словам эксперта, «ну, не может государственное предприятие быть перепродавцом».

И третье. В законе есть ограничения по площади помещения. «Это помещение не может быть больше 300 кв. метров. Это нормы площади на малое предприятие, прописанные в законе».

Депутат также сообщил, что в настоящее время законопроект представлен для заключения в Правительство РФ. «На словах он поддержан профильным департаментом. Но каким будет окончательный вердикт, пока сказать сложно. Хотя, судя по отзывам, закон все же ждут. У нас много положительных отзывов от организаций предпринимателей. Также много звонков с мест, от глав местных самоуправлений. Они тоже говорят, что закон нужен. Многие притормозили реализацию этих площадей, чтобы не обидеть «малышей», – заключил эксперт.

арендовать у государства помещение и впоследствии его выкупить по льготной схеме. Если этих злоупотреблений при реализации проекта удастся избежать, положительный эффект от закона будет очень велик.

Что касается влияния этого документа на расстановку сил на рынке коммерческой недвижимости, то значительным оно не будет. Государственной недвижимости осталось мало. Почти все интересные объекты уже в руках большого бизнеса и частного сектора. Так что этот выкуп ситуацию изменит мало. Но в целом идея позитивная.

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Есть подводные камни

Роман Пастухов, президент Санкт-Петербургского Союза предпринимателей (крупнейшего независимого объединения предпринимателей России на основе постоянного членства):

– Роман Константинович, каково Ваше отношение к декларируемому в законе инициативам?

– Несомненно, это хоть и небольшой, но шаг вперед в решении, пожалуй, самого большого для малого бизнеса вопроса – вопроса помещений.

Недаром год назад, выступая на III Форуме малого предпринимательства Санкт-Петербурга, наш губернатор Валентина Матвиенко сделала заявление о том, что будет добиваться преференций для выкупа помещений добросовестными арендаторами. И, надо отметить, под ее руководством уже сделано немало в этом направлении.

– Как, на Ваш взгляд, закон изменит ситуацию на рынке коммерческой недвижимости?

– Думаю, он не окажет существенного влияния на расстановку сил на этом рынке.

– Можно ли назвать этот закон своевременным?

– Он не просто своевременный, а долгожданный! При этом ждали мы его очень долго...

– Действительно ли закон направлен на защиту малого бизнеса, или есть в нем какие-то «подводные камни»?

– В общем, конечно, его цель – защита малого бизнеса. Но есть тут и подводные камни, размером с айсберг для «Титаника». Во-первых, слишком мал срок выкупа помещений – малые предприятия, особенно производственные, научно-технические, не столь прибыльны, чтобы рассчитаться с государством за три года. Надо – не менее 10 лет. Во-вторых, то, что помещение будет в залоге, не позволит даже взять долгосрочный кредит под эту недвижимость. Так что малым бизнесменам придется идти на поклон к «старушкам-процентщицам», чтобы те купили арендуемую ими недвижимость для них же в лизинг. Третья проблема в том, что исключили ГУПы. Вроде все логично. Но когда начинался бизнес, большая часть коммерческой недвижимости была в ведении ГУПов, и распорядился ими тот же КУГИ. Так что выпадет из этого процесса большая часть арендаторов. И последнее, законом установлены ограничения по площади выкупаемого офиса: он не должен превышать 300 кв. метров. Если это так, то это значит, что в Думе не понимают, что малый бизнес – это не только и не столько офисы, сколько производство и лаборатории. Их площади довольно большие.

МОДЕРНИЗАЦИЯ

Миллионы в одни Ruukki

Финский концерн Rautaruukki вкладывает около 20 млн EURO в модернизацию сервисного центра в Санкт-Петербурге.

Металлопрокатный концерн Rautaruukki, являющийся владельцем торговой марки Ruukki, открыл сервисный центр в Санкт-Петербурге в 2001 году. Основная сфера деятельности центра – поставки стали, нержавеющей стали и алюминия как в виде стандартных и специальных изделий, так и в виде частей и компонентов для нужд металлургии, а также строительства зданий коммерческого и промышленного назначения. Помимо сервисного центра в Петербурге также функционирует цех по производству металлочерепицы.

Необходимость в масштабных инвестициях возникла в связи с быстрорастущими потребностями в продукции концерна на Северо-Западе. Развитие автомобилестроения на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, увеличивающиеся объемы рынка металлопроката открывают новые перспективы для продвижения продукции концерна.

«По данным Минэкономразвития России, производство изделий из металлопроката за 9 месяцев текущего года выросло на 25,5 процента, рост производства сопровождается постоянным ростом цен на данную продукцию, что создало благоприятные условия для увеличения производительности нашего сервисного центра, – сообщает в представительстве концерна Ruukki. – На подобный шаг в настоящее время идут многие металлопроизводители, в том числе заводы «Северсталь» и «Мечел».

Развитие сервисного центра можно назвать одной из составляющих новой маркетинговой политики концерна, направленной на объединение всех видов производства под торговой маркой Ruukki. Напомним, что в начале текущего года руководством концерна было объявлено о ребрендинге – продукция, ранее поступавшая на российский рынок под марками Rannila, Rautaruukki, Asva, в настоящее время реализуется под единым брендом Ruukki. Также существовавшие до ребрендинга дочерние компании концерна были объединены в ООО «Руукки», имеющее «прописку» в Санкт-Петербурге. «Это отражает системный подход к присутствию на российском рынке», – прокомментировали в концерне.

Концерн Rautaruukki является поставщиком компонентов, систем и комплексных решений на базе металлоконструкций для строительства и машиностроения. Компания работает в 23 странах мира, в России первое предприятие концерна было открыто в середине 90-х годов. В 2005 году торговый оборот составил 3,7 млрд EURO. С 2004 года компания использует маркетинговое название Ruukki.

ВЕРНИКА ШЕМЕНЕВА

БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ



Детский дом №2 Калининского района 14 ноября отметил свой 27-й День рождения. К этому дню ребяташки готовились с особой торжественностью: им всем хотелось, чтобы стихи и песни могли услышать их шефы – ЗАО «Строительный трест».

Давняя дружба связывает коллектив детского дома и «Строительный трест». А начиналось это так. Все помнят начало 90-х годов, тяжелое было время.

От сердца к сердцу

В таких учреждениях, как детские дома, смета была практически нулевой, а ведь нужно было и детский быт устроить, и как-то организовать жизнедеятельность коллектива. От безысходности Людмила Баранова, директор детского дома, взяла телефонный справочник, выбрала несколько организаций и стала писать письма. Она просила немного: помочь про-

держаться на плаву, дать хотя бы самое необходимое. Отказов было много. Ей повезло. Откликнулся Евгений Резвов, директор только что создавшегося закрытого акционерного общества. Первая помощь была в виде нескольких килограммов краски, олифы. Это уже потом год от года увеличивались размеры помощи: когда линолеум, когда водогрей пришлют.



Причем директор ЗАО «Строительный трест» делал это отнюдь не из желания быть признанным, восхваляемым. У него почти никогда нет времени приехать – все дела, дела... Но каждый год, будь это День рождения детского дома или новогодние праздники, ребята получают очень нужные и ценные подарки: 14 лет назад это был линолеум, сегодня – три комплекта компьютеров.

МАРИАННА РАХМАН

ПОЗДРАВЛЯЕМ

Наградной дождь

За добросовестную работу и заслуги перед Родиной медалью ордена «За заслуги перед Отчеством» 2-й степени – третья государственная награда за полгода – награжден вице-губернатор Михаил Осеевский. Валентина Матвиенко нашла немало теплых слов в адрес своего заместителя. Вместе с ним та-

кую же награду вручили председателю Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Петербурга Дмитрию Голубеву, руководителю Управления Федерального агентства кадастровой недвижимости по Санкт-Петербургу Дмитрию Гордо и первому заместителю председателя Комитета финансов, начальнику Управления государственным долгом Эдуарду Батанову.

ЗАКОНЫ

К полномочиям субъекта

На минувшей неделе правительство одобрило проект закона Санкт-Петербурга «О разграничении полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга в области водных отношений на территории Санкт-Петербурга».

Документ разработан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, который вступает в силу 1 января 2007 года. По словам председателя Комитета по природопользованию Дмитрия Голубева, органам государственной власти субъектов РФ переданы полномочия по охране и рациональному использованию водных объектов.

«В нашем проекте за законодателями мы записываем, что они разрабатывают законы в области водных отношений, следят за их исполнением, в том числе, и за этим законом, – сказал чиновник. – А все остальное относится к ведению исполнительной власти. К примеру, наш комитет будет заниматься деятельностью бассейновых советов, реализацией программ, государственным контролем за использованием водных объектов, осуществлением охраны водных объ-

ектов мониторингом. За обеспечение безопасности на водных объектах, разработку правил поведения на воде будет отвечать МЧС. Комитет финансов установит ставки оплаты за пользование водным объектом. Правительство города утвердит перечень объектов, подлежащих региональному государственному контролю, и перечень должностных лиц, которые этот контроль будут осуществлять. За источники питьевого водоснабжения будет отвечать председатель Комитета по энергетике Александр Бобров, это его сфера».

В настоящее время в Петербурге 2572 обособленных водных объекта с площадью зеркала больше гектара. «Если водный объект находится на частной территории, то можно рассмотреть вопрос о передаче его в частную собственность, но не автоматом, а с сервитутами, которые будут наложены на пользователя по содержанию этого объекта», – отметил Дмитрий Голубев.

Не подлежат передаче в частные руки те водные объекты, из которых производится забор питьевой воды для снабжения насе-

ленсировать федеральный бюджет, 25 процентов – городской. Кроме того, в случае рождения или усыновления ребенка город предоставит участнику программы дополнительную субсидию в 5 процентов. В процессе обсуждения было принято решение на рождение второго и последующих детей также предоставлять скидку, но в большем объеме. Причем субсидию молодая семья может получить как в начале программы, на первый взнос, так и к ее концу.

Председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов предложил включить в программу не только молодые семьи, но и одиноких молодых граждан. Однако Валентина Матвиенко посчитала это неправильным: «Не уверена, что одиноких надо включать. Хотят гулять до 40 лет, пусть гуляют, но без помощи государства», – заключила она.

В 2006 году участниками программы «Молодежи – доступное жилье» стали 205 молодых семей. В 2007 году получить субсидии из федерального и городского бюджетов на приобретение квартир смогут 270 семей петербуржцев.

ИЗМЕНЕНИЯ

«Молодежи – доступное жилье» с поправками

Городское правительство на минувшей неделе приняло постановление «Об изменениях и дополнениях в распоряжение по реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». В документе уточняются условия участия жителей города в целевой программе, порядок подачи и рассмотрения документов районными администрациями, комиссией Жилищного комитета, а также приводится методика расчета субсидий на приобретение жилья.

Общая сумма, выделенная участнику программы, может составлять до 40 процентов стоимости квартиры. 10 процентов ком-



ИТОГИ

Петербург растет по показателям

На последнем заседании городского правительства первым и самым длительным по обсуждению оказался вопрос подведения итогов социально-экономического развития Санкт-Петербурга за девять месяцев 2006 года.

Докладывал председатель Комитета экономического развития Алексей Сергеев. По его мнению, динамика основных макроэкономических показателей достаточно позитивна, большинство отраслей реального сектора экономики развивается успешно. Оборот предприятий составил 1,4 трлн рублей, что в действующих ценах на 26,2 процента превышает показатели 2005 года. Выросли также объемы грузо-перевозок на автомобильном транспорте на 140,6 процента и морском транспорте – на 140,7 процента. Особенно радует, что среди производящих отраслей отличились строители, дав рост в 141,5 процента и энергопроизводители (141,7 процента).

Вместе с тем индекс промышленного производства (ИПП) обрабатывающих производств за отчетный период по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился и составил 95,2 процента, а количество убыточных предприятий выросло до 519. По словам Алексея Сергеева, падение ИПП вызвано сокращением выпуска продукции, в первую очередь, на производствах, связанных с изготовлением машин, оборудования и транспортных средств, в частности, спадом на одном из крупнейших предприятий – ОАО «Силловые машины». Валентина Матвиенко полагает, что снижение объемов на «Силловых машинах» связано со сменой собственника, приходом новой команды топ-менеджеров и реструктуризацией производства, одним словом, дело временное.

Впрочем, по мнению руководителя КЭРППИТ, снижение ИПП связано и с тем, что данный показатель не совсем объективен, так как учитывает не все данные. На что губернатор предложила руководителю Петростата Елене Рыбиной создать более объективную методику подведения итогов работы промышленности, по ее мнению, «ИПП не адекватен ситуации, сложившейся в городе».

ФИНАНСОВО КРЕПНЕМ

Финансовое положение крупных и средних предприятий значительно укрепилось. По основным видам деятельности получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 117,7 млрд рублей, что на 28,9 процента больше, чем за аналогичный период прошлого года.

За 9 месяцев объем инвестиций в основной капитал вырос на 8,2 процента и составил 84,7 млрд рублей. Наибольшая доля инвестиций (7,3 процента) пришлось на металлургическое производство и производство готовых металлических изделий. Между тем, в нефинансовый сектор экономики города поступило в 3,4 раза больше иностранных инвестиций, чем в 2005 году (\$1 571,8 млн), в том числе, прямых иностранных инвестиций – \$241,7 млн (в 2,1 раза больше, чем в первом полугодии 2005 года).

Силами строительного комплекса введено в эксплуатацию 293 жилых дома общей площадью 996 тысяч кв. метров.

КОММЕНТАРИЙ

Михаил Осеевский, вице-губернатор:

– Мы можем сказать, что в целом то направление, которое выбрало для себя правительство Санкт-Петербурга, стратегия социально-экономического развития, – верно. Напомню, что наш подход достаточно простой – повышение уровня жизни горожан через повышение эффективности городской экономики. И показатели говорят о том, что по целому ряду направлений мы движемся даже быстрее тех целей, которые мы для себя сформулировали в программе СЭР.

Однако для принятия правильных решений необходимо анализировать ситуацию, происходящую в нашей экономике. Очевидно, что в первую очередь растут те отрасли, которые связаны с внутренним потреблением. Это торговля, услуги, связь, транспорт. К сожалению, пока мы не растем такими темпами в тех отраслях, которые должны быть конкурентоспособными в мировом разделении труда. Важнейшим из этих показателей, конечно, является экспорт. Пока мы больше импортируем, чем экспортируем.



За девять месяцев 2006 года инфляция на потребительском рынке города составила 7,6 процента, что в 1,3 раза ниже, чем год назад (9,7 процента), средняя зарплата подросла до 12 250 рублей (рост на 25,5 процента), а благосостояние петербуржцев увеличилось на 4 процента. Рост доходов бюджета по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 49,9 процента, а реальный рост (с учетом инфляции) – 36,8 процента.

ГУБЕРНАТОР НЕДОВОЛЬНА

Кроме собственно экономических показателей развития города обсудили работу районных администраций. Лидерами в своих группах остаются Выборгский, Красногвардейский, Адмиралтейский и Курортный районы. Вместе с тем, губернатор полагает, что «итоги работы районов следует подводить не по конкретным цифрам, а по динамике развития района, чтобы была видна реальная картина изменений. Ведь исходные условия у всех разные. Все формализовано в отчетах, цифрах, за которыми реальной работы не видно».

Валентина Матвиенко указала на необходимость в более быстром темпе организовать работу с населением, в частности, в жилищно-коммунальной сфере.

Но более всего г-жу Матвиенко возмутили «поборы» в сфере здравоохранения, образования, социальной работы. «Я много разговариваю с жителями, и они мне об этом рассказывают, – заявила она. – Преступление требовать с большого 15 тысяч рублей за установление группы инвалидности, 10 тысяч – за проведение операции. Население боится говорить об этом, потому что либо операция не так сделают, либо скальпель зашьют, а в школе ребенку двойки будут ставить. Хватит уже, не в 90-е годы живем, когда люди ходили в больницы со своими простынями, шприцами и перевязочными материалами. Средств более чем достаточно, чтобы эти вопросы решать». Губернатор потребовала установить жесткий контроль над качеством услуг в бюджетной сфере и их выполнении.

Подводя общие итоги обсуждения этого вопроса, Валентина Матвиенко отметила, что в целом экономика города развивается поступательно, с позитивными тенденциями. «Ситуация стабильная и позитивная. Но есть слабые места, над которыми необходимо работать».

ПРОЕКТЫ

Неожиданно бурным стало обсуждение предоставления участка под проектно-изыскательские работы ООО «Адитум» в рамках последнего вопроса «О проектировании и строительстве объектов недвижимости в Санкт-Петербурге».

Обсуждался вопрос строительства многофункционального подземного торгового комплекса под площадью Восстания. Компании предоставили земельный участок размером в 43 400 кв. метров. К постановлению прилагалось замечание Юридического комитета, которое губернатор отменила, заметив, что «все согласования в ходе ПИРов будут получены».

Но тут вступила в бой тяжелая артиллерия в лице вице-губернатора Виктора Лобко. «Более сложного перекрестка в транспортном отношении в центре Петербурга, – отметил он, – по-моему, нет. И во все предыдущие времена там планировалось строительство транспортной развязки. Там надо Лиговский пускать под Невский проспект, потому что даже когда строили обелиск, основание его делалось с учетом того, что в непосредственной близости от него будет проходить подземный тоннель. А строить в Центральном районе комплекс бутиков, да еще под землей, абсолютно неоправданно. Как можно там, где надо развязку делать, строить бутики? Я бы просил не только никаких изысканий не проводить, а даже разговора не вести о строительстве в этом месте торгового комплекса. Там надо делать транспортную развязку. Это крик, требование времени. Дальше ситуация будет только хуже», – заключил чиновник.

Виктора Лобко поддержал коллега по правительству Александр Полукеев. Однако он заметил, что «можно и бутики строить, и тоннель проложить, одно другому не мешает».

ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО – ЗА ПИРЫ

Со своими заместителями не согласилась Валентина Матвиенко. «Я знаю про сложную транспортную ситуацию, – сказала она. – Но когда мы два года искали инвестора, который мог бы сделать подземный торговый комплекс, мы как раз имели в виду, что в рамках этого инвестиционного проекта мы сделаем подземные переходы по всему периметру площади Восстания и тем самым облегчим транспортную ситуацию. Между прочим, у нас уже был один инвестор, серьезная компания, которая рассматривала возможность такого строительства, но в итоге они отказались. Потому что Московский вокзал стоит на сваях. Плюс, это центр города, мы должны быть уверены в сохранении зданий, фундаментов. Но ведь сейчас речь идет об изыскательских работах. О строительстве пока речи нет. Пусть компания работает, а потом посмотрим. Согласна, что должно быть комплексное решение, в том числе и транспортной проблемы».

НАБОЛЕВШАЯ ПРОБЛЕМА

В этом месте разговор от ПИРов перешел к обсуждению транспортной проблемы в центре города. Председатель КБДХ Олег Виролайн заметил, что под площадью необходимо строить двухуровневую транспортную развязку. «Как вы себе представляете строительство на площади Восстания двухуровневой транспортной развязки? – взорвалась губернатор. – Как вы себе это представляете? Расскажите мне, пожалуйста».

С элементами жилья



Оказалось, что Олег Виролайн имел в виду строительство тоннеля под площадью и дублера Лиговского проспекта в створе Черняховского и Кременчугской улиц. Эта развязка в настоящее время проектируется. Именно на нее будет направлен основной автомобильный поток с площади Восстания.

Разъяснения губернатора удовлетворили: «Это правильно, нельзя рассматривать только площадь Восстания саму по себе. Без комплекса мер по этому узлу даже тоннель ничего не решит. Поэтому надо рассматривать и другие варианты, уводить транспорт с площади Восстания», – согласилась Валентина Матвиенко и потребовала представить проект развязки как можно скорее. Олег Виролайн пообещал вынести его на заседание правительства в I квартале следующего года.

УЧАСТОК ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ В АРЕНДУ

Тут вице-губернатор Александр Вахмистров попытался вернуть заседателей к вопросу повестки дня – предоставление участ-

ка под ПИРы. «Территория под ПИРы предоставляется для решения комплекса проблем, – отметил он, – в том числе, и решения транспортной ситуации. Никто не сказал о строительстве подземных парковок, а ведь они заложены в проект. Проблема площади Восстания – это отсутствие парковок для отъезжающих и приезжающих. Я считаю, что пока есть инвестор со стратегическими инвестициями, участок под ПИРы ему надо предоставить. Я не убежден, что он согласится решать эту проблему, но проведение ПИРов не означает физического вмешательства в территорию, это особый вид аренды. А в течение 10 месяцев все комитеты выскажут свое мнение и дадут необходимые согласования».

Но Виктор Лобко стоял на своем: «В документе записано: «Разрешить проведение ПИРов в целях строительства многофункционального подземного торгового комплекса». Здесь ни о каких подходах, ни о каких развязках речь не идет. Только о торговом комплексе. Если уж давать поручение провести

ПИРы, то только с учетом решения проблем транспорта».

Здесь Валентина Матвиенко напомнила, что «проблему транспорта в центре города должно решать правительство города. А инвестору будет поставлена задача по подземным переходам, по строительству подземных паркингов. Это в его интересах, ведь к бутикам нужно товар завозить», – заметила губернатор.

ПЕРЕШЛИ К КОНЦЕПЦИИ

Однако Виктор Николаевич не отступал: «Идея интересная. Можно и бюджетные средства вложить, а не рассчитывать только на интересы инвестора, – предложил он. – Я не против бутиков, но давайте определимся концептуально».

Тут в беседу решил вступить депутат Законодательного собрания Владимир Гольман. Он напомнил, что в Германии есть такой город Баден-Баден. «Там нет в центре города движения, есть паркинги и развязки под землей на три уровня по всему центру. И все нормально. Придется и нам делать центр города когда-то таким же. Надо изучить этот опыт», – предложил депутат, чем вызвал ответ г-жи Матвиенко. «Баден-Баден по сравнению с Петербургом – это микроскопическая территория, одна из наших пешеходных зон. Но вашу озабоченность понимаем. Она у нас точно такая же. Мною поставлена задача и Полукееву, и КГА, и Виролайнену ускорить разработку целой Концепции по улучшению транспортной ситуации. И хотя пока результата не видно, но работа ведется. Создана специальная мозговая группа, в I квартале 2007 года Концепцию должны доложить».

ПОСТРОИМ ТОРГОВУЮ АВЕНЮ

Вернул заседателей к обсуждаемому вопросу вице-губернатор Михаил Осеевский. Он вспомнил о том, что «во всех крупных городах мира есть одна торговая улица, где сосредоточены крупные универмаги. По крайней мере, в Европе. И у нас в качестве такого претендента вырисовывается Лиговский проспект. У нас и «Стокманн» на углу Восстания строится. У нас и рядом с Московским вокзалом, на месте ямы будет большой универмаг, если этот проект реализуется. И дальше нам надо посмотреть на расселение части домов по Лиговскому проспекту для сноса, потому что они там не очень симпатичные. В этом ракурсе строительство торгового центра под площадью Восстания вполне вписывается в программу. Уверен, что интерес крупных операторов мировых к этому району будет довольно высоким, и у нас появится европейский стандарта торговая авеню», – заключил экономический вице-губернатор.

Главный архитектор Александр Виктор, раз уж документ вызвал столь бурную реакцию, предложил, чтобы удовлетворить всех, записать ПИРы для строительства подземного транспортно-торгового комплекса. А Михаил Осеевский добавил: «с элементами жилья», чем вызвал веселое оживление среди присутствующих.

Итог подвела губернатор: «Мне нравится такое оживление. Предоставление участка под ПИРы никого ни к чему не обязывает. Получится – поддержим, не получится, будем считать, что очередная попытка решить проблему провалилась. А КГА в архитектурно-планировочном задании пусть укажет все проблемы». На том и порешили.

РИСКИ БИЗНЕСА

Продлевать можно только один раз

Еще один вопрос из списка «О проектировании и строительстве объектов недвижимости» вызвал бурную реакцию губернатора. Речь шла о продлении сроков строительства комплекса малоэтажной жилой застройки до сентября 2007 года. Строительством в поселке Горская Курортного района занимается ООО «Коттеджстрой». Когда выяснилось, что участок под строительство был компанией получен в 1994 году, Валентина Матвиенко возмутилась: «12 лет строят. Ну, сколько можно продлевать сроки? Ну, если несостоятельный инвестор, если не в состоянии строить, ну чего мы его тащим за уши? На такой территории.

Они просто привыкли, они же издеваются над нами», – обиделась губернатор.

За инвестора вступился Александр Вахмистров: «Объект готов полностью. Просто нет электричества. Что же нам теперь его на торги выставлять?»

«Я не говорю, что инвестора сейчас надо выгнать, – включилась г-жа Матвиенко. – Я говорю, что нельзя долготрой в городе разводить. Должно быть правило: один раз продлили и предупредили, что если за этот срок строительство не завершат, то объект будет выставлен на торги. Надо дисциплину повышать в строительном комплексе. Ну, нельзя

по 12 лет рассматривать стройки в городе. Просто перечень постановлений правительства о внесении изменений удручает. Предупредите, что это в последний раз».

«Мы, конечно, их предупредим, – заметил строительный вице-губернатор, – но дело не в них. Дело в том, что электроподстанция должна быть построена только в 2010 году».

«Когда правительство в 1994 году приняло решение о строительстве, какие были технические условия? – поинтересовалась Валентина Матвиенко. – Тогда тоже было записано, что подстанцию построят в 2010 году? А если компания шла на стройку, понимая, что

там нет электричества, то это ее бизнес-риски. Их она должна самостоятельно решать за счет строительства локальных станций, генераторов, или чего угодно, но вводить объект в срок. Для чего мы сроки устанавливаем? Чтобы они исполнялись. Перенос возможен только один раз и только при наличии серьезных причин. А если мы с 1994 года каждый год продлеваем, в чем смысл наших постановлений?»

В итоге срок все-таки продлили. Правда, интересно, построят ли компания до сентября следующего года локальную подстанцию или будет ждать 2010 года. И что в этом случае будет с полностью построенным коттеджным поселком?

ПРОЕКТ

В Законодательном собрании 14 ноября состоялись депутатские слушания «О Проекте правил застройки и землепользования в Санкт-Петербурге», организованные постоянной Комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам.

В работе слушаний приняли участие депутаты Михаил Амосов, Наталья Евдокимова, Владимир Гольман, Алексей Белоусов и Вадим Войтановский, представители городского правительства, научно-исследовательских институтов, общественных организаций и строительных объединений.

Открывая слушания, председатель Комиссии Михаил Амосов пояснил, что «проводимое мероприятие – это возможность рассмотреть положительные и негативные моменты проекта Правил застройки и землепользования, а также обсудить ход и результаты общественных обсуждений данного проекта».

Заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Виктор Полищук сообщил, что в соответствии с федеральным законодательством Правила застройки и землепользования должны быть утверждены в форме закона Санкт-Петербурга, так же, как и Генеральный план, принятый 23 декабря 2005 года.

Г-н Полищук призвал разграничивать эти два документа: «Первый год реализации Генерального плана показал, что многие трактуют его как Правила застройки и землепользования и пытаются определить, что можно строить на конкретном земельном участке». Он еще раз напомнил, что Генеральный план – это документ перспективного планирования. Его задача – определение всех параметров развития пятимиллионного субъекта Федерации, включая его население, его функциональные зоны – промышленные, жилые, рекреационные районы и т.п., размещение объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, обозначен-

Слушания по Правилам



Фото Николая Малышева

ные на макроуровне. Правила застройки и землепользования – это документ другого уровня, касающийся конкретных земельных участков, на которых формируются разрешенные объекты недвижимости. Эти земельные участки объединяются в территориальные зоны, функциональное назначение которых вытекает из Генерального плана.

Правила застройки и землепользования – документ оригинальный, но подобная работа в Петербурге уже делалась при исполнении жилищного проекта Всемирного банка, такая документация уже разрабатывалась для Пушкинского района, для 130 квартала в Центральном районе, для Парголово, Коломяг, Суздальских озер. Это были прообразы нынешнего проекта Правил. Практика показала, что подобные правовые и нормативные документы прекрасно отвечают на те вопросы, которые возникают при регулировании застройки на отдельных земельных участках, – отметил г-н Полищук.

На всех слушаниях в районах с участием всех муниципальных образований выражалась тревога относительно громоздкости документа, но это не так. Проект Правил – достаточно компактный документ, который имеет короткую текстовую часть из двух разделов: общее назначение, терминология, цели и задачи, предмет регулирования закона и вторую содержательную часть, где приведены регламенты для территориальных зон в виде таблиц. Следующее основное содержание Правил – это карты территориальных зон в масштабе 1:10000 в виде альбома. В каждой таблице легко найти все разрешенные виды земельного использования для данной территориальной зоны. Следующая часть Правил связана с обременениями: в плане историко-культурного наследия, санитарно-эколо-

гических аспектов и территории особого использования МЧС, которые внесены в Правила, исходя из действующих ведомственных нормативных актов.

В отдельный раздел вынесен высотный регламент, связанный с ограничениями в исторической части города и техническими запретами высотного строительства в районе аэропорта и военных объектов.

правила –

это не проект застройки. Это нормативно-правовой акт, определяющий виды использования земельного участка для планировки и межевания, проекты которых в свою очередь проходят свои процедуры публичных слушаний

При обсуждении проекта Правил в административных районах эта часть привлекала наибольшее внимание горожан, у которых вызвало беспокойство разрешенная высотность строительства в данном микрорайоне, – рассказал г-н Полищук. – Каждый раз представителям КГА приходилось подчеркивать, что Правила – это не проект застройки. Это нормативно-правовой акт, определяющий виды использования земельного участка для планировки и межевания, проекты которых в свою очередь проходят свои процедуры публичных слушаний. При этом при разработке проектов планировки и межевания учитываются все технические нормативы по озеленению, парковке автомобилей, размещению объектов соцкультбыта, инженерной инфраструктуры. Пра-

вила являются только одним из ключевых компонентов в пакете разрешительных документов для нового строительства, – отметил г-н Полищук.

Генеральный план делает значительный акцент на реконструкцию, модернизацию и санацию жилого фонда, и в проекте Правил уделено большое внимание вопросам строительства в местах сложившейся застройки, чтобы условия жизни там не ухудшались. Ни у кого не должно возникнуть подозрений, что Правила открывают шлюзы для легализации уплотнительной застройки, – особо подчеркнул г-н Полищук.

Ведущий юрист ФГУП РОС НИПИ урбанистики Александр Черников в качестве недочетов проекта отметил неудачную структуру текстовой части, излишнее дублирование норм Градостроительного Кодекса РФ, а в ряде случаев и противоречие отдельных абзацев федеральному законодательству.

Вице-президент Союзпострой Лев Каплан высказал опасения, что Правила застройки и землепользования будут постоянно подвергаться пересмотру, поскольку в них не учтен ряд параметров развития города. «Состоялось уже пятое заседание комиссии по внесению изменений в Генеральный план Петербурга. Я боюсь, что Правила застройки и землепользования ждет та же судьба», – отметил он.

Имеют недоработку Правила и в части вопросов энергоснабжения города. Так, в документе не прописано размещение 21 подстанции, строительство которых предусмотрено соглашением между городом и РАО ЕЭС. Кроме того, хорошо бы перенять опыт Москвы по созданию электронного градостроительного кадастра, с помощью которого и жители, и строители смогут оперативно получить всю информацию об интересующем их земельном участке.

В ходе слушаний обсуждалась возможность внесения поправок к проекту Правил, с учетом готовящейся корректировки Генерального плана, уточнения высотного регламента и методики расчета парковочных мест для личного автотранспорта, недопущения возможности уплотнительной застройки в большинстве районов Петербурга, высказывались конкретные замечания и предложения.

многие

замечания депутатов уже учтены разработчиками проекта Правил

Завершая слушания, Михаил Амосов отметил, что многие замечания депутатов уже учтены разработчиками проекта Правил, например, недопустимость включения в состав документа временного высотного регламента, и заверил, что все высказанные замечания к проекту Правил застройки и землепользования будут обобщены и направлены депутатам для ознакомления.



Фото Николая Малышева

Виктор Полищук, заместитель председателя КГА: «Правила застройки и землепользования должны быть утверждены в форме закона Санкт-Петербурга»

ПЕРЕВОЗКИ

Пробки учтены

В ходе обсуждения программы «Реализация инвестиционного проекта по развитию морского пассажирского терминала на Васильевском острове в Санкт-Петербурге», принятой Законодательным собранием 4 октября, авторами проекта высказывались идеи, чтобы во избежание простаивания в автомобильных пробках туристов, прибывающих на МПТ, развозили дальше речными судами по типу тех, что осуществляют перевозки в Петродворец и экскурсии по каналам Санкт-Петербурга.

По данным Северо-Западного бассейнового Управления государственного надзора на внутреннем водном транспорте Федеральной службы по надзору в сфере транспорта, в государственном

судовом реестре по Санкт-Петербургу зарегистрировано 152 судна вместимостью 11 786 человек. На территории города находится 9 пассажирских причалов. Как считает депутат Законодательного собрания Алексей Тимофеев, для решения данной проблемы потребуется эксплуатация до 150 судов в день и создание условий их швартовки.

Отвечая на депутатский запрос г-на Тимофеева, губернатор сообщила, что для обслуживания пассажирских судов смешанного плавания («река-море») и экскурсионно-прогулочного флота, способного работать в Финском заливе, Генеральным планом Санкт-Петербурга предусматривается строительство Речного вокзала морских линий в створе Наличной улицы на Северо-Западной оконечности Васильевского острова в акватории реки Смоленки.

Учитывая перспективы развития Морского пассажирского терминала на Васильевском острове, ЗАО «Проектно-исследовательский институт «Ленгипроречтранс» выступило с предложением совместить причалы МПТ с причалами речного вокзала. Одновременное прибытие на МПТ 19 тысяч туристов может привести к скоплению до 400 автобусов.

Создание причального фронта для приема экскурсионно-прогулочных речных судов в составе причалов МПТ и использование их для доставки туристов по воде к основным экскурсионным объектам позволит значительно сократить нагрузку на дорожно-улицную сеть Санкт-Петербурга, – считает губернатор. – Исходя из провозной способности имеющегося речного прогулочного флота («Метер», «Восход», «Полесье» – 31 единица; Р-35, Р-51 – «Нева» и «Москва» – 24 единицы), возможна пе-

В створе

Наличной улицы в акватории реки Смоленки предусматривается строительство Речного вокзала

ревозка до 7,3 тысяч человек или до 40 процентов прибывающих на МПТ туристов. С учетом привлечения малых речных судов типа Р-118,82500-82520 (общей вместимостью до 2 тысяч человек) количество туристических автобусов на МПТ может сокра-

тись в период пиковой нагрузки до 150 единиц или до 60 процентов.

Швартовка речных судов в Санкт-Петербурге осуществляется на оборудованных объектах внешнего благоустройства – набережных рек и каналов города, – сообщила губернатор.

Согласно предпроектным проработкам «Ленгипроречтранс» основные решения по речному вокзалу характеризуются следующими параметрами:

- длина причалов для речных судов и судов «река-море» составляет 1070 метров, длина набережной позволяет одновременную стоянку 20 судов;
- территория причалов для судов «река-море» шириной 32 метра и протяженностью 424 метра отделена от территории причалов маломерного и скоростного флота пассажирским павильоном, ее площадь составляет около 1500 кв. метров;
- площадь территории причалов для маломерного и скоростного флота шириной 67 метров и протяженностью 646 метров составляет 4500 кв. метров.

Указанные технические решения будут уточняться в процессе проектирования, – отметила губернатор.

ИНТЕРВЬЮ

Градостроительный Кодекс: работа над ошибками

В Госдуме 22 ноября будут рассмотрены во втором чтении поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые снимают административные барьеры при реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Прокомментировать изменения в законодательстве мы попросили одного из авторов, заместителя директора направления «Реформы в сфере недвижимости» фонда «Институт экономики города», юриста Леонида Бандорина.

– Леонид Евгеньевич, каковы основные положения проекта федерального закона?

– Их несколько. Во-первых, закон обеспечивает проведение по всей стране с 1 января 2007 года единой государственной экспертизы проектной документации и единого государственного строительного надзора. Во-вторых, устанавливает механизм развития застроенных территорий. В-третьих, решает так называемую «проблему 1 октября» (речь идет о предоставлении земельных участков под застройку без торгов). В-четвертых, прописывает механизм вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в оборот для целей жилищного строительства. И, наконец, декларирует возможность ипотеки муниципальных земельных участков для жилищного строительства в обеспечение кредита на строительство инженерной инфраструктуры. Это большой документ – 108 страниц, 43 статьи. Кстати, после первого чтения его размер уменьшился почти в два раза.

– А можно поподробнее остановиться на каждой из предстоящих реформ? Вот, например, вопрос о единой госэкспертизе и едином надзоре...

– В Градостроительном кодексе (ГК), принятом два года назад, написано, что при строительстве никаких видов экспертиз, кроме государственной экспертизы проектной документации, и никаких видов надзора, кроме государственного строительного надзора, не допускается. Но пока, до 1 января 2007 года, действуют 35 федеральных законов, которые регулируют проведение десятка отраслевых экспертиз. Этой работой занимается 14 различных органов. Это противоречит ГК. И возникшую правовую коллизию должны снять данные поправки.

– А что такое «развитие застроенных территорий»?

– Дело в том, что ГК не решил всех проблем, связанных с упорядочиванием процедур строительства, в частности, с предоставлением участков под застройку и реконструкцией жилого фонда. Например, сейчас у инвестора нет возможности заходить на застроенную территорию.

– Почему?

– Представьте простую ситуацию. Есть задача – реконструировать жилой фонд. Но он за-

нят собственниками. Одно дело, если люди живут по договору соцнайма. В этом случае они фактически снимают квартиры у государства. И, если государство захочет, оно может выселить таких граждан куда угодно в пределах города, даже с уменьшением жилплощади. А если собственники – полноценные хозяева своих квартир, и жилплощадь приватизирована – тут сложнее. Есть два варианта зайти на территорию. Первый – инвестор «процупывает» почву и договаривается с людьми о покупке им квартир в другом районе. Второй вариант (он активно использовался в Москве) – изъятие квартир и земельных участков для муниципальных нужд. Раньше можно было это делать без ограничений. Застройщик обращался к мэру и тот издавал распоряжение о том, что строительство, например, запланированного на этом месте офисного центра или казино – муниципальная нужда. Механизм изъятия запускался.

– В чем он состоял?

– Он хорошо известен еще со времен римского права. Гражданам давали взамен не квартиру в другом районе, а деньги за их собственную квартиру, причем по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком. Иди и сам покупай, что хочешь. Но в жилищный пакет 2004 года были внесены поправки, которые запретили изымать участки и квартиры по такой схеме. Таким образом, был нанесен удар по возможностям инвесторов. И все планы застройки по реконструкции пятиэтажек полетели в тартарары. Согласно подготовленным поправкам, решение о развитии застроенных территорий принимает орган местного самоуправления или субъект РФ, и допускается изъятие только жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу. Дополнительных оснований для изъятия собственности нет.

– А «проблема 1 октября»?

– Дело в том, что с 1 октября 2005 года введены требования по предоставлению земельных участков для жилищного строительства только на аукционах. И вот что произошло. У некоторых фирм еще до этого срока были заключены инвестиционные контракты по расселению. Инвестор заходит на территорию, расселяет дом, освобождает участок от прав третьих лиц, сносит здание и в этот момент... Освобожденную землю выставляют на аукцион, где данный инвестор имеет те же права, что и остальные. Его заслуги по подготовке территории к продаже никто не учитывает. Мы видели это противоречие в законе еще на стадии работы над Градостроительным кодексом. Но все тогда сказали: ладно потом. И вот эта проблема нас догнала.

– Как ее можно решить?

– Во-первых, предлагается дать право тем, кто заключил контракт до 30 декабря 2004 года, получить земельный участок без торгов на срок до 30 декабря 2007 года (если инвестор полно-

стью исполнил обязательства, предусмотренные контрактом). Во-вторых, если до 1 октября 2005 года компанией было получено решение о предварительном согласовании места размещения объекта, то можно заключить договор аренды земельного участка без торгов на срок до 1 марта 2007 года. Но тут есть два условия: разрешение на жилищное строительство должно быть получено в течение шести месяцев со дня заключения договора аренды и, если жилье не введено в эксплуатацию в течение двух лет после получения разрешения на строительство, то взимается повышенная арендная плата, а если не введено и после трех лет – размер арендной платы увеличивается еще в два раза.

Эти меры позволяют ввести в оборот участки, «зарезервированные» за компаниями, которые не собирались строить жилье в ближайшие два года.

– Я слышала, что эти поправки также планируют отменить «отчуждение жилья для очередников»...

– Действительно, эту уродливую практику, когда при строительстве нового жилья город забирает у инвестора значительную часть квартир для социальных групп и очередников, надо было давно прекратить. И в поправках это предусмотрено. Инвестор может быть обременен строительством садика, школы или поликлиники в квартале застройки, но только не жильем. Это самая мутная вещь, какую только можно придумать. Это жилье, по экспертным данным, на 70 процентов уходит налево. Для очередников муниципалитеты должны строить социальные дома. В этой схеме все четко. Отдать квартиры неизвестно кому не получится.

– А что за идея с вовлечением земель сельскохозяйственного назначения в оборот для целей жилищного строительства?

– Честно говоря, эта поправка возникла всего недели три назад, хотя еще 20 июня Президент давал соответствующее поручение. Предлагается, на мой взгляд, очень неоднозначный механизм – дать возможность субъектам Федерации включать в городскую черту и застраивать федеральные сельскохозяйственные земли.

– Каким образом?

– В новом законе будет прописано, что полномочия по распоряжению этими землями будут на полтора года переданы субъектам Федерации. (Включать их в городскую черту можно будет с 1 мая 2007 года по 1 ноября 2008 года). За это время, если субъект заинтересован в развитии жилищного строительства и у него вокруг есть соответствующие земли, он должен успеть сделать три основные вещи: прекратить право федеральной собственности, включить землю в городскую черту, подготовить и провести аукционы на право застройки. Работая в среднем темпе, эти три дела за полтора года можно сделать. Если не успеют – земли снова



отойдут туда, где и были – в распоряжение федералов...

– И много в стране земель, которые можно использовать по такой правовой схеме?

– У нас вообще львиная доля сельхозземли – примерно 90 процентов – в частных руках. Это не только сады и огороды, это фермерские и подсобные хозяйства, которые занимаются бизнесом. Оставшимися 10 процентами владеют 1100 федеральных сельскохозяйственных учреждений и предприятий. О них и идет речь. Эксперты посмотрели на их деятельность внимательно и убедились в том, что подавляющая часть этих организаций использует землю не по назначению. На ней построены автостоянки, ларьки, расположены частные огороды – все что угодно, только не то, что должно быть. Эту землю и предлагают отдать под жилищную застройку.

– А где гарантии, что «под раздачу» не попадут и те, кто честно делает свое дело?

– Чтобы этого не случилось, Правительство РФ устанавливает конкретный перечень государственных учреждений, земли которых не подлежат отчуждению. Но это очень непрозрачный механизм. Лично я протестовал против его внесения в закон. На самом деле, речь идет практически о легальном переделе собственности. Как правовой механизм – это очень грубо.

– И, наконец, тема по залогом земельных участков...

– Одна из основных проблем, тормозящих сегодня процесс жилищного строительства – отсутствие инженерных сетей. Прокладывать их должны муниципалитеты. Но они все время ссылаются на отсутствие денег. Их можно было бы получить в банках, заложив земельный участок. Но до сих пор закон «Об ипотеке» это запрещал. Боялись запуска схем «скрытой приватизации»: закладываешь землю – не расплатился – земля отходит в собственность банка. В этой цепочке возможны разные «серые» схемы. Но теперь решили сделать небольшое исключение: залог только для получения средств на строительство сетей, и только в случаях с жилищным строительством.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

РЕБРЭНДИНГ

Жизнь под новым знаком

Строительная компания «Петербургская Недвижимость» выходит на рынок под новым знаком SetlCity. Цель ребрендинга – создание однозначного девелоперского брэнда.

Отметим, что это уже второй случай ребрендинга за этот год. В октябре на подобный шаг пошло агентство недвижимости «Невский Синдикат», являющееся составной частью одноименной инвестиционно-строительной корпорации. В связи с включением в сферу интересов агентства функций застройщика агентством было переименовано в «Невский Альянс», чтобы предотвратить путаницу, которая могла бы возникнуть, когда на рынке работают две строительные компании с одинаковым названием.

В случае «Петербургской Недвижимости» ситуация несколько иная. В ходе подготовки к

выпуску облигационного займа Корпорация систематизировала структуру и произвела ребрендинг ряда структурных подразделений, в том числе, СК «Петербургская Недвижимость». «Мы систематизируем все бизнесы, к которым имеем отношение, – отметил президент корпорации «Петербургская Недвижимость» и глава группы компаний Setl Максим Шубарев. – В состав группы компаний будут включены промышленные предприятия, которые не имеют отношения к сфере недвижимости. Их профиль деятельности – высокие технологии и ВПК. В ближайшем будущем мы планируем выпуск облигационного займа объемом 1 млрд рублей».

Процесс ребрендинга был начат два года назад и потребовал затрат, которые глава холдинга оценивает в несколько сотен тысяч долларов. Основной причиной этого шага было то, что мультибренд «Петербургская Недвижи-

мость», хорошо известный профессионалам рынка, в восприятии рядового потребителя ассоциировался исключительно с брокерской деятельностью, а девелопмент и строительство оставались все сферы внимания. «Мы решили изменить ситуацию прежде, чем это начало играть нам в «минус», – подчеркнул Максим Шубарев.

«Новый брэнд призван стать исключительно девелоперским, отражающим наш подход к формированию новой среды обитания, – прокомментировал гендиректор теперь уже SetlCity Василий Селиванов. – Наша задача – оптимально раскрыть потенциал каждого земельного участка, максимально соответствуя запросам клиентов».

Особенно актуален ребрендинг в связи с планами строительной компании осваивать рынки за пределами Санкт-Петербурга: неологизм SetlCity, зарегистрированный как новый товарный знак, не имеет топонимической привязки к городу, в котором была основана компания. Уже сегодня в SetlCity заявляют о проектах,

которые будут реализованы в ряде российских регионов и за пределами страны – в Финляндии и на Украине.

В Петербурге под новым брэндом будет возводиться бизнес-центр класса «А» рядом со спорткомплексом «Юбилейный», планируется комплексное развитие 21 га территории в Приморском районе, строительство «Квартала за гербом» на 36 га в Петродворцовом районе.

Василий Селиванов сообщил, что сегодня площадь строящихся объектов компании составляет 240 тыс. кв. метров. Еще 450 тыс. кв. метров находится в стадии проектирования и подготовки. В следующем году в работу будет запущено еще 2 проекта, площадь застройки в каждом из которых примерно равняется 1 млн кв. метров. Таким образом, по прогнозам компании, в течение ближайших 5 лет доля SetlCity в общегородском строительстве будет составлять 150 тыс. кв. метров ежегодно.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

ТОРГИ

Торговые, деловые, спортивные и с паркингом

Три земельных участка, находящиеся в разных районах города, будут реализованы с торгов. Предоставление этих «пяте» целевым назначением было признано нецелесообразным, инвесторы смогут приобрести понравившиеся им участки в результате проведения аукциона.

На участке площадью 13 719 кв. метров, который находится в Московском районе, северозападнее дома 9, корп. 1, лит. А по Пулковскому шоссе, ЗАО «Управляющая компания «Рос-ПолиТехГруппа» планировало построить многофункциональный центр с паркингом. В составе центра инвестор собирался построить торговый и спортивный комплексы, офисы и подземную стоянку. Размещение на этом участке (корпус 34а) объекта коммунального назначения предусмотрено проектом детальной планировки квартала. По мнению администрации Московского района, в квартале расположено много жилых домов, «при этом объектов обслуживания населения явно недостаточно». Сейчас территория находится на балансе ГУ СПП «Южное». Это ведомство согласовало идею строительства на участке с условием, что инвестор оставит существующее озеленение в границах красных линий местного проезда по Пулковскому шоссе и сад в квартале 87 Московского района.

В Красногвардейском районе, северозападнее пересечения улицы Передовиков с проспектом Энтузиастов на участке, имеющем площадь 91 362 кв. метра, выявилась возможность строительства многофункционального торгового-развлекательного комплекса с бизнес-центром. С инициативой строительства такого объекта вышло на городское правительство ООО «Хаус-Маркет». По данным КГА, участок входит в границы территории квартала 55 района Ржевка-Пороховые и ограничен красными линиями улицы Передовиков, продолжением проспекта Энтузиастов, проездом вдоль левого берега реки Большая Охта и продолжением проспекта Ударников. По части территории квартала вдоль восточной границы идут линии электропередачи. Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, земельный участок расположен в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки и зоне зеленых насаждений общего и ограниченного пользования. Сейчас большая часть участка является пустырем, на котором стоят опоры ЛЭП, растет кустарник, проложены внутриквартальные проезды, в границы территории частично попадает река Охта с соответствующей водоохранной зоной и прибрежной защитной полосой. Предпроектные предложения по строительству на этом участке подлежат согласованию в Невско-Ладском бассейновом водном управлении и КГИОП (объединенная зона регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города).

В Невском районе, на такой же обширной территории – 91 500 кв. метров, ЗАО «Старт» планировало построить торгово-деловой комплекс. Участок расположен севернее пересечения Дальневосточного проспекта с улицей Колонтай. Окончательное решение о предоставлении этой территории назначением несколько раз откладывалось, поскольку на участке находятся индивидуальные гаражи, снос которых является хлопотным делом для любого инвестора. Однако выяснилось, что КУГИ ни с кем не заключал договоров аренды земельного участка. В письме от 7 ноября 2006 года администрация Невского района подтвердила информацию «о незаконной застройке гаражами части земельного участка». «Гаражи, – по словам заместителя главы администрации Невского района г-на Кондрашова, – были построены более 15 лет назад незаконно. Администрация разрешения на выделение земельного участка не давала». Следовательно, выселение гаражей может произойти без привлечения инвестиционных средств, скорее всего, по решению суда, а участок – выставлен на торги как свободный от обременений.

СРОКИ

Три проекта – три проблемы



Фото Владимира Тилеса

Три инвестора не смогут в срок завершить строительство своих объектов. ЗАО «Центр велоспорта «Локосфинкс» задержало оформление «прирезки» к основному участку, ЗАО «ИСК «Рант» – технические условия ГУП «Водоканал СПб», а ООО «Хрустальный загородный клуб» – временный арендатор.

Строительство Олимпийского велотрека на бывших землях стадиона им. Кирова началось еще десять лет назад. В 1998 году инвестором стал Центр велоспорта «Локосфинкс». С тех пор изменения в распорядительные акты вносились несколько раз. Последнее было связано с увеличением площади переданного инвестору земельного участка (6,9 га) за счет «прирезки» участка площадью 0,8 га, который ранее был разрешен только для благоустройства. Постановление правительства Санкт-Петербурга о предоставлении дополнительного участка для изыскательских работ вышло в октябре 2005 года. Однако, по мнению генерального директора ЗАО ЦВ

«Локосфинкс» Александра Кузнецова, КГА не спешил разрешить инвестору проектирование и строительство на вновь обретенной территории. В результате подготовка соответствующего постановления городского правительства была «отложена не менее чем на один год, что явилось форс-мажорной причиной нарушения застройщиком сроков строительства «Олимпийского велотрека», закрепленных инвестиционным договором». Сейчас, по данным Управления координации строительства, каркас реабилитационного центра построен полностью, на 60 процентов выполнены специальные внутренние работы. Каркас крытого велотрека тоже построен, специальные внутренние работы сделаны на 20 процентов. Сдача объекта переносится на сентябрь 2007 года.

ЗАО «ИСК «Рант» возводит многофункциональный жилой комплекс в Василеостровском районе западнее пересечения Мало-го проспекта и Парусной улицы. Проектирование и строительство началось в октябре 2004 года, а завершиться должно бы-

ло в октябре 2006 года. Теперь срок ввода объекта в эксплуатацию переносится на ноябрь 2007 года. Среди причин задержки генеральный директор ООО «ИСК «Рант» Василий Шкрум называет отказ ГУП «Водоканал СПб» в согласовании проектной документации и выдаче технических условий, а также «отсутствие определения санитарно-защитной зоны по насосно-перекачивающей станции «Парусная» ОАО «Ленэнерго». На конец сентября 2006 года каркас здания был возведен на 15 процентов, на 20 процентов проложены инженерные сети.

В поселке Солнечное по адресу: улица Танкистов, 3 ООО «Хрустальный загородный клуб» с конца 2004 года работает над проектом строительства малоэтажного коттеджно-гостиничного комплекса. Уложиться в указанные инвестиционным договором 23 месяца компании не удалось, как явствует из объяснений генерального директора компании Сергея Гуменюка в связи с невыполнением КУГИ пункта постановления городского правительства, обязывающего комитет освободить «пятно» застройки от временного арендатора. В конце октября 2006 года первый заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов направил в ГУ «Управление инвестиций» письмо, в котором сообщил, что участок «до настоящего времени не освобожден фактическим пользователем – СПБО «Конноспортивный клуб «Ю.М.А.К.С.». КУГИ подал иск на бывшего арендатора – конноспортивный клуб – в арбитражный суд о принудительном выселении с занимаемого участка. Но суд в октябре 2005 года предоставил отсрочку по освобождению части земельного участка до 1 апреля 2006 года из-за необходимости проведения плановой вакцинации лошадей. В результате только в октябре 2006 года вышло постановление о завершении исполнительного производства по выселению конноспортивного клуба с земельного участка площадью 8,7 тыс. кв. метров, который входит в состав территории, предоставленной инвестору (весь участок имеет площадь 26 222 кв. метра). Сейчас проектирование коттеджно-гостиничного комплекса выполнено на 40 процентов.

СРОКИ

Три инвестора введут в эксплуатацию свои строительные объекты позже установленного инвестиционными условиями срока из-за отсутствия возможности обеспечения новых зданий электроэнергией.

ООО «Агроторг» возводит торговый комплекс в Калининском районе, западнее дома 74а, лит. А по проспекту Просвещения с января 2005 года. Завершить работы надо было в октябре 2006 года. Пока срок сдачи второй очереди объекта переносится на год. По словам генерального директора ООО «Агроторг» Сергея Лепковича, «ходатайство о продлении сроков вызвано отсутствием на объекте централизованного электроснабжения. Торговый комплекс, введенный в эксплуатацию как первая очередь строительства, работает на собственных дизельных генераторах». Сейчас проектирование второй очереди выполнено на 90 процентов. По справке Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, «рассматриваемый район в настоящее время относится к дефицитным по электроснабжению». Подключить торговый комплекс планируется к ПС №124А, а срок ввода ее в эксплуатацию намечен на 2008 год.

ЗАО «Трест-36» планировало построить жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в Московском районе, южнее дома 96, лит. А по проспекту Космонавтов в июне 2006 года. Теперь это событие ожидается в августе 2007 года. Как сообщил генеральный директор ЗАО «Трест-36» Владимир Самарин, произошло это «по причине отсутствия технических условий на электроснабжение». По данным ОАО «Ленэнерго», источником питания в этом районе является ПС-67, но техническая возможность присоединения к ней отсутствует. В то же время в период проведения инвестором изыскательских работ ОАО «Ленэнерго» считало, что подключить объект можно будет уже в конце 2006 года. Теперь реальный срок подключения к сетям – не ранее 2007 года. По данным Управления координации строительства, каркас жилого дома возведен на 10 процентов, проектирование выполнено на 60.

В условиях дефицита

ООО «Витим» строит жилой дом со встроенными административными помещениями в Петроградском районе, северозападнее дома 15, лит. А по Колпинской улице. Постановление городского правительства о проектировании и строительстве вышло в мае 2004 года, завершить работы на объекте компания собиралась в сентябре 2006 года. Но, похоже, это произойдет не ранее декабря 2008 года. Хотя прогнозы ОАО «Ленэнерго» еще менее оптимистичны, по информации этой организации, ввод в строй новой ПС №12А возможен лишь в 2009 году. В данном случае проблемы с электроснабжением – не единственная причина для продления сроков окончания строительства. По словам генерального директора ООО «Витим» Эдуарда Медведева, «присоединение тепловой мощности инвестируемого объекта невозможно ввиду отсутствия резерва мощности» (необходима реконструкция котельной).

Кроме этого в пятно застройки попадают кабельные линии ОАО «Ленэнерго», газопровод низкого давления и тепловая сеть, которые необходимо вынести из пятна застройки до начала строительства дома. Сейчас инвестор справился с проектированием здания и на 98 процентов выполнил работы подготовительного периода, в частности, сделал техническое обследование несущих конструкций стоящих рядом домов и заключил договор на их мониторинг. Поскольку сроки окончания строительства переносятся уже во второй раз, инвестору пришлось сделать актуализацию рыночной оценки земельного участка. Напомним, что строительный объект имеет следующие технико-экономические характеристики: площадь застройки – 326 кв. метров, общая площадь здания – 1434,4 кв. метра, строительный объем – 5607,2 кубометра, высота – 4 этажа, затраты на строительство – более \$2 млн.



Фото Николая Мельникова

БЮДЖЕТ

С фуршетом и медсестрой

В Приморском районе за счет бюджетных средств собираются возвести Дворец бракосочетания.

Площадь земельного участка – 4841 кв. метр
Площадь застройки – 1490 кв. метров
Общая площадь здания – 2822,5 кв. метра
(в том числе: 1055,1 кв. метра – подземная часть)
Строительный объем – 12011,38 кубометра
Высота – 2 этажа с цоколем

Для возведения объекта, заказчиком по проектированию и строительству которого выступает Комитет по строительству, выделен земельный участок по адресу: улица Савушкина, 89. Застройщиком является ГУП «УКС Реставрация», проектировщиком – ООО «Гидрокор».

Участок расположен в северо-западной части квартала 45-В района озеро Долгое (лот III) и ограничен: с севера – железнодорожной веткой Сестрорецкого направления, с юга и востока – территорией лотов IV и VI, с запада – Стародеревенской улицей. Ближайший жилой дом расположен с запада от объекта, на расстоянии 110 метров, «вне зоны затеняющего влияния». Сейчас, по данным УСПХ, территория неблагоустроена, зеленых насаждений на ней нет.

Проект, разработанный «Гидрокор», предполагает, что здание Дворца бракосочетания будет двухэтажным (с цокольным этажом) и с плоской кровлей. С парадной стороны здания (с улицы Стародеревенской) предусмотрено устройство двух подъездных пандусов. В северной части участка, вдоль Школьной улицы запроектирована открытая стоянка, рассчитанная на 10 автомобилей. Территория вокруг Дворца будет благоустроена и озеленена. Здание разделит на две функциональные зоны: торжественную и административную. Торжественная зона на первом этаже будет состоять из вестибюля с гардеробом, уборных, «комнаты для просмотра видео», фуршетного зала, киоска для продажи цветов и подарков. Фуршетный зал будет иметь площадь 70 кв. метров, в ассортименте – шампанское и конфеты. На втором этаже разместят зал торжественной регистрации, общий холл с «верхним освещением через светопрозрачное покрытие



Фото Николай Малышев

купола», зимний сад, комнаты жениха и невесты, а также «комнаты родителей и ребенка с постом медсестры». В административной половине Дворца будут находиться архив и кабинет выдачи архивных документов, кабинеты приема заявлений, салон проката свадебных нарядов, служебные помещения. Заказчик строительства уже получил технические условия на присоединение нового объекта к магистральным сетям электро-, тепло-, водоснабжения. Планируется, что возвести Дворец бракосочетания удастся за 27 месяцев.

купола», зимний сад, комнаты жениха и невесты, а также «комнаты родителей и ребенка с постом медсестры». В административной половине Дворца будут находиться архив и кабинет выдачи архивных документов, кабинеты приема заявлений, салон проката свадебных нарядов, служебные помещения. Заказчик строительства уже получил технические условия на присоединение нового объекта к магистральным сетям электро-, тепло-, водоснабжения. Планируется, что возвести Дворец бракосочетания удастся за 27 месяцев.

Планируется, что возвести Дворец бракосочетания удастся за 27 месяцев.

Планируется, что возвести Дворец бракосочетания удастся за 27 месяцев.

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Комплексы, центры и паркинги

В Приморском районе инвесторы планируют построить спортивный комплекс, во Фрунзенском – многофункциональный центр, в Невском – многофункциональный комплекс с общественно-деловым центром, а в Красногвардейском – многоэтажный паркинг.

В Приморском районе, северо-восточнее пересечения улицы Шаврова с проспектом Королева, может появиться спортивный комплекс. За реализацию проекта взялось ООО «Двадцать первый век». Компания получит для изыскательских работ земельный участок, имеющий площадь 45 359 кв. метров. Председатель Комитета по физической культуре и спорту г-н Чазов в марте 2006 года обратился к губернатору города Валентине Матвиенко с просьбой поддержать планы инвестора. Инициатором подготовки строительного проекта стала Федерация ушу Санкт-Петербурга, поскольку в составе спортивного комплекса предусматривается выделение площади для размещения Европейского центра ушу. Кроме этого центра в состав комплекса войдут теннисные корты, бассейн, спортивные площадки для мини-футбола, баскетбола, волейбола и т.д. Комитет по градостроительству и архитектуре согласовал возможность проведения изыскательских работ на участке, который находится в квартале 23-В района озеро Долгое и вытянут вдоль улицы Шаврова. В соответствии с действующей градостроительной документацией в квартале могут быть размещены объекты спорта. По данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, сейчас участок занимает огороженная автостоянка и автосервис, проходит линия ЛЭП. Часть территории арендует инвестор, другие участки: ООО «Оливия», ООО «Мираж», ООО «Арти» и частный предприниматель. Все договоры аренды подлежат расторжению в случае капитальной застройки этой территории. По предварительным данным, здание спортивного комплекса будет 1-3-этажным, площадь застройки составит 14 тыс. кв. метров, общая площадь – 23,5 тыс. кв. метров. Здание собираются возвести по индивидуальному проекту, завершить работы планируется в 2009 году.

Многофункциональный центр может быть построен ООО «Вега» во Фрунзенском районе, на участке площадью 17 123 кв. метра, который расположен северо-западнее пересечения Бухарестской улицы с улицей Турку. По словам директора ООО

«Вега» г-на Подзигуна, «предусматривается комплексное освоение всего участка с разработкой единого градостроительного решения с созданием современного многофункционального центра в составе зданий офисного, выставочного и торгово-развлекательного назначения». Инвестор планирует возвести объект в две очереди в увязке со сроками ввода станции метрополитена. Участок расположен в квартале 12А района восточнее Витебской железной дороги. С севера, на смежном участке, на пересечении улиц Белы Куна и Бухарестской должен находиться вестибюль станции метро «Международная». Сейчас в границах участка, на который претендует инвестор, находится временная автостоянка, а также временно размещена строительная площадка метрополитена, которая затем будет ликвидирована. На соседнем участке, с западной стороны свой многофункциональный комплекс возводит ООО «ИСГ «Невский Синдикат». По данным КГИОП, участок попадает в границы объединенной зоны регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города, поэтому новое строительство здесь регулируется по приемам застройки, высоте здания, протяженности его фасадов, характеру озеленения и приемам благоустройства территории. В начале ноября 2006 года первый заместитель начальника объекта. Пока инвестор планирует, что его здание будет трехэтажным, ориентировочная площадь застройки составит 8 тыс., общая площадь – 15 тыс. кв. метров. Планируется, что в составе комплекса будут и спортивные сооружения, для их размещения отводится участок площадью 3 тыс. кв. метров.

В Невском районе ООО «Донк» на двух земельных участках планирует построить многофункциональный комплекс и общественно-деловой центр. Для размещения первого объекта инвестору будет выделен земельный участок площадью 2424 кв. метра, расположенный северо-восточнее пересечения

улицы Крыленко с Дальневосточным проспектом, а для размещения второго – участок, находящийся северо-западнее пересечения улицы Крыленко с проспектом Большевиков (его площадь – 18,2 тыс. кв. метров). По словам директора ООО «Донк» г-жи Голубевой, ее компания специализируется на строительстве торгово-бытовых и развлекательных комплексов. Сейчас достраивает торгово-бытовой комплекс в Кировском районе, в ближайших планах строительство пяти многофункциональных комплексов в разных районах города. Оба участка расположены в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки и состоят на балансе ГУ СПП «Невское». Эта организация так же, как и администрация Невского района, не возражает против проведения изыскательских работ на участках. В рамках изысканий инвестор должен разработать временный регламент застройки участков, проект планировки кварталов (7а и 4а района севернее улицы Новоселов) и проект межевания. По предварительным данным, многофункциональный комплекс может быть 4-этажным (площадь застройки составит 10 тыс. кв. метров, общая площадь – 40 тыс. кв. метров).

В Красногвардейском районе ООО «БалтИнвестКом» получит для проведения изыскательских работ земельный участок, находящийся северо-западнее пересечения улицы Осипенко с проспектом Косыгина (его площадь составляет 4560 кв. метров). Здесь инвестор планирует построить многоэтажный паркинг, рассчитанный на хранение 300 автомобилей. По данным КГА, участок расположен на территории квартала 50 района Ржевк-Пороховые в границах зоны многофункциональной общественно-деловой застройки и в соответствии с имеющейся градостроительной документацией резервирован для строительства многоэтажной автостоянки. Сейчас участок является пустырем. По словам генерального директора ООО «Строй Инвест» («БалтИнвест Ком» является его дочерней организацией) г-на Вахмянина, компания с начала 2005 года занимается реализацией инвестиционного проекта – строительством паркинга со встроенно-пристроенным автоцентром в Приморском районе (на пересечении Коломяжского проспекта и Аэродромной улицы). Компания планирует сдать в эксплуатацию этот объект в феврале 2007 года. Теперь инвестиционные интересы компании связаны с освоением под паркинги двух земельных участков в Красногвардейском районе: на пересечении улицы Осипенко с проспектом Косыгина и возле дома 5 по Ленской улице. Начать возведение объектов компания могла бы в апреле 2007 года, а завершить – в III квартале 2008 года.

СУД

Все хорошо, что хорошо кончается

Строительство торгово-развлекательного комплекса в Приморском районе ООО «Ларсон П.М.» завершит только в октябре 2009 года. Инвестора задержали судебные разбирательства, которые вела прокуратура с правительством Санкт-Петербурга.

Инвестор получил разрешение на строительство своего объекта северо-восточнее пересечения проспекта Испытателей с Комендантской площадью в августе 2005 года. Компания планировала построить торгово-развлекательный комплекс на земельном участке, имеющем площадь 5379 кв. метров, за 40 месяцев. Но приступить к проектированию и строительству стало возможным только сейчас, постановление Октябрьского отдела ГУФССП по Санкт-Петербургу об окончании исполнительного производства вышло 23 октября 2006 года.

В ноябре 2005 года, руководствуясь постановлением городского правительства, КУГИ заключил с инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях. Однако через некоторое время в Смольнинский районный суд поступило заявление о признании распоряжения КГА и принятого на его основе постановления недействительными. Заявителем выступил прокурор Санкт-Петербурга, который счел, что постановление «нарушает интересы неопределенного круга лиц», поскольку «в нарушение положений законодательства решение о предварительном согласовании места размещения объекта принято до утверждения высшим исполнительным органом субъекта федерации изменений проекта планировки, в отсутствие положительных заключений экологической и санитарно-эпидемиологической экспертиз».

21 декабря 2005 года в качестве обеспечительных мер действие постановления было приостановлено, а 19 апреля 2006 года решением Смольнинского суда признано недействительным. Это решение было обжаловано правительством Санкт-Петербурга. Основная линия защиты сводилась к тому, что предпроектные проработки прошли экспертизу и общественные слушания с положительным для инвестора результатом. Однако сильной стороной защиты стало указание на пропуск заявителем трехмесячного срока, установленного для обжалования в суде ненормативных актов. Комитет по градостроительству и архитектуре опубликовал распоряжение об утверждении границ земельного участка в «Строительном Еженедельнике» 5 апреля 2005 года. «Таким образом, с указанного времени неопределенный круг лиц, в том числе и прокуратура Санкт-Петербурга, имели возможность ознакомиться с изданным распоряжением и в случае обнаружения нарушения прав – обратиться в суд». Однако заявление прокурора поступило в суд только в декабре 2005 года, то есть через восемь месяцев после официальной публикации распорядительного акта. При этом суду «не были представлены доказательства уважительности причин пропуска заявителем указанного срока». В результате Смольнинский районный суд пришел к «соломонову решению». Во-первых, он отказал в удовлетворении заявления прокурора о недействительности распоряжения КГА об утверждении границ землепользования и акта выбора земельного участка. Во-вторых, все-таки признал постановление правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве комплекса недействительным.

Город обратился в Судебную коллегию по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда с кассационной жалобой. В результате 1 августа 2006 года Судебная коллегия удовлетворила жалобу и отменила решение Смольнинского районного суда. Теперь инвестор сможет начать проектирование и строительство своего объекта. А возвести (по проекту Архитектурной мастерской В.В. Арсеньева) он планирует 9-этажное здание, строительный объем которого составит 142 447 кубометров. Затраты на строительство оцениваются специалистами ООО «Клиринг» в сумму более \$16,7 млн.

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Анализ потребителей на рынке ипотечного кредитования Санкт-Петербурга

Для развития рынка недвижимости и ипотеки в нашем городе 2006 год оказался весьма непростым. Стремительный рост цен на квартиры привел к изменению характеристик ипотечных кредитов, предпочтений и ожиданий покупателей квартир – потенциальных заемщиков.

С целью выяснения основных изменений на рынке Городское Бюро Кредитования, компания, входящая в состав ГК «ПРО-Инвест», уже во второй раз в 2006 году провела собственное маркетинговое исследование, для чего были привлечены специалисты и аналитики проекта «Маркетинг & Аналитика».

Основные цели проведенного исследования:

- выявление отношения покупателей недвижимости к институту ипотеки,
- выявление отношения покупателей недвижимости к ипотечному брокериджу,
- анализ социально-демографических характеристик совокупности потенциальных покупателей недвижимости в кредит,
- выявление уровня доходов потенциальных заемщиков,
- анализ предпочтений потенциальных покупателей недвижимости в кредит относительно условий кредитования.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

В целях полнейшего достижения поставленных целей исследование включало в себя две группы респондентов:

- покупатели прессы о недвижимости (прежде всего, каталоги недвижимости),
- граждане Петербурга, обратившиеся в Городское Бюро Кредитования.

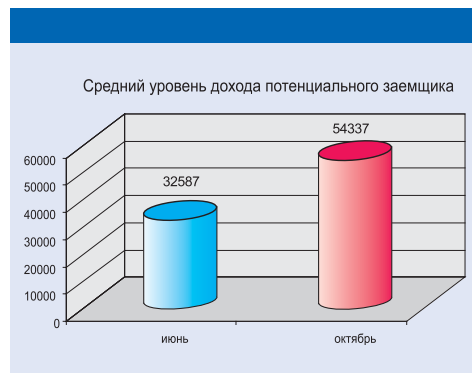
Данный выбор групп респондентов позволил получить максимально достоверные и актуальные данные, предоставленные заинтересованными в улучшении жилищных условий гражданами города. Таким образом, собрана информация о характеристиках в большей степени со стороны платежеспособного спроса, а не потребительских предпочтений.

В качестве методов исследования использовались:

- для первой группы респондентов – устный опрос покупателей прессы в местах распространения печатных СМИ (более 100 точек продаж в различных районах города) (первый раунд исследования проводился в мае-июне, второй – в октябре 2006 года),
- для второй группы респондентов – письменный опрос посетителей офиса Городского Бюро Кредитования (анкетирование) и устный опрос граждан, позвонивших в офис компании (первый раунд исследования проводился в мае-июне, второй – в октябре 2006 года).

УРОВЕНЬ ДОХОДОВ РЕСПОНДЕНТОВ

В июне средний уровень дохода потенциальных покупателей квартир в кредит составил 32 587 рублей на семью. При этом 51 процент респондентов уже имели возможность подтвердить свои доходы справкой 2-НДФЛ. В октябре 2006 года средний уровень дохода потенциальных заемщиков составил 54 337 рублей. И только 30 процентов из потенциальных заемщиков могут подтвердить такие доходы справкой 2-НДФЛ.



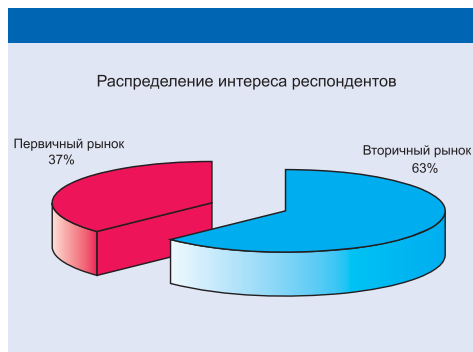
Высокая доля клиентов с «белым» доходом, замеченная летом 2006 года, свидетельствовала, с одной стороны, о положительной динамике в процессе «обеления» заработных

плат в организациях Петербурга, а с другой стороны, о том, что потенциальные покупатели квартир в кредит с «белым» доходом чувствовали себя более уверенными в вопросах улучшения жилищных условий при помощи ипотеки. Видимо, горожане с «серыми» доходами ощущали себя более уязвленными, считая, что ипотека для них недоступна, и поэтому реже обращались за кредитами.

В октябре ситуация несколько изменилась. Во-первых, на рынок ипотечного кредитования стало выходить меньше потенциальных заемщиков с невысоким доходом, так как они справедливо считают, что ипотеку им получить уже непросто в связи с выросшим уровнем цен на недвижимость. Во-вторых, заемщикам приходится открывать больший размер «серых доходов» для того, чтобы иметь возможность получить необходимую сумму кредита.

ПЕРВИЧНЫЙ ИЛИ ВТОРИЧНЫЙ

Распределение интереса покупателей квартир между первичным и вторичным рынком недвижимости в течение года остается постоянным.



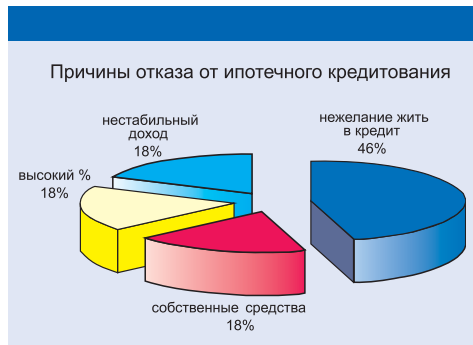
Более 63 процентов покупателей квартир ориентируются, прежде всего, на вторичный рынок недвижимости. При этом 64 процента респондентов, ориентирующихся на приобретение квартир на вторичном рынке, рассматривали возможность приобретения квартиры в кредит. Из тех респондентов, которые первоначально рассматривают первичный рынок, более 93 процентов рассматривали возможность ипотеки.

Таким образом, 74 процента граждан, желающих улучшить жилищные условия, готовы обратиться за ипотечным кредитом.

БРОКЕРЫ И КРЕДИТОВАНИЕ

95 процентов респондентов первой группы (приобретающих прессу о недвижимости) считают, что цены на рынке недвижимости будут расти.

- Среди причин данной тенденции названы:
- появление информации о переводе в Петербург правительственных организаций, сотрудники которых скупают жилые площади,
 - влияние Московского рынка,
 - действия правительства,
 - стремление застройщиков к наживе,
 - инфляция,
 - появление ипотеки,
 - переизбыток денег у народа,
 - сговор между строителями и политиками,
 - плохое регулирование работы риэлторов,
 - большое число приезжих в Петербурге.



Более 37 процентов респондентов считают, что основная вина за лавинообразный рост цен на рынке недвижимости лежит на действиях Правительства.

Интересен тот факт, что те респонденты, которые в июне 2006 года не стали рассматривать возможность ипотеки, тогда основной причиной называли нежелание жить в кредит.

В октябре более 44 процентов респондентов на аналогичный вопрос ответили – «высокие процентные ставки».

Интересно, что в июне 16 процентов респондентов, готовых к ипотеке, стали бы обращаться к ипотечным брокерам в целях получения ипотечного кредита. В октябре этот показатель сократился вдвое.

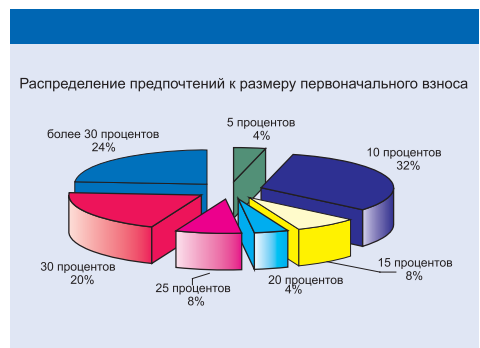
При этом если 31 процентов респондентов в июне считали, что обращение в банки напрямую – более дешевый способ получения ипотеки, то в октябре уже более 50 процентов назвали этот аргумент в качестве основной причины отказа от услуг ипотечных брокеров.

Таким образом, высокие темпы роста цен на недвижимость привели к тому, что горожане стремятся экономить на большинстве этапов приобретения квартиры в кредит.

Опрос граждан, обратившихся в Городское Бюро Кредитования, показал, что 65 процентов обратившихся к ипотечному брокеру в июне, сначала пробовали обратиться в банки напрямую. В октябре данный показатель сохранился.

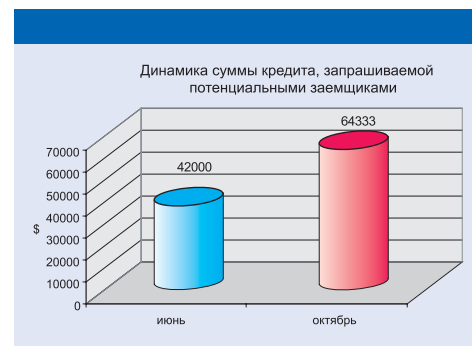
ЗАЕМЩИКИ И ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

Рост цен на недвижимость привел к тому, что если в июне 2006 года 44 процента респондентов были готовы внести 30 и более процентов от стоимости квартиры, то те же 44 процента респондентов в октябре ориентировались на первоначальный взнос 20 процентов.



При этом 40 процентов респондентов в октябре рассчитывают найти выгодный кредит с 10 процентным первоначальным взносом. Таким образом, средний размер первоначального взноса, который готовы внести потенциальные заемщики в октябре, составил 24 процента или \$23 000.

Средняя сумма кредита, заявленная потенциальными заемщиками, в октябре возросла по сравнению с июньским показателем. В октябре она составила \$64 333, в то время как в мае-июне этот показатель составил менее \$42 000.



ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

Как и в первом раунде исследования, в октябре 2006 года выборка исследования на 99 процентов состояла из респондентов женского пола и 41 процент – мужского пола.

Респонденты в возрасте 25-35 лет составили немногим менее 30 процентов выборки. Данная ситуация не является аномальной, так как эта группа населения является наиболее социально активной, в том числе в сфере потребления товаров и услуг.

В июне средний уровень дохода потенциальных покупателей квартир в кредит составил 32 587 рублей на семью. При этом 51 процент респондентов уже имели возможность подтвердить свои доходы справкой 2-НДФЛ. В октябре 2006 года средний уровень дохода потенциальных заемщиков составил 54 337 рублей. И только 30 процентов из потенциальных заемщиков могут подтвердить такие доходы справкой 2-НДФЛ.

Более 63 процентов покупателей квартир ориентируются, прежде всего, на вторичный рынок недвижимости. При этом 64 процента респондентов, ориентирующихся на приобретение квартир на вторичном рынке, рассматривали возможность приобретения квартиры в кредит. Из тех респондентов, которые первоначально рассматривают первичный рынок, более 93 процентов рассматривали возможность ипотеки.

95 процентов респондентов первой группы (приобретающих прессу о недвижимости) считают, что цены на рынке недвижимости будут расти.

Более 37 процентов респондентов считают, что основная вина за лавинообразный рост цен на рынке недвижимости лежит на действиях Правительства.

В июне 2006 года основной причиной того, что не рассматривают возможность ипотеки, чаще всего респонденты называли нежелание жить в кредит.

В октябре более 44 процентов респондентов на аналогичный вопрос ответили – «высокие процентные ставки».

Средний размер первоначального взноса, который готовы внести потенциальные заемщики в октябре, составил 24 процента или \$23 000.

Средняя сумма кредита, заявленная потенциальными заемщиками, в октябре возросла по сравнению с июньским показателем. В октябре она составила \$64 333, в то время как в мае-июне этот показатель составил менее \$42 000.

ГОРОДСКОЕ БЮРО КРЕДИТОВАНИЯ (ГК «ПРО-ИНВЕСТ»)

Четыре дня, которые расскажут о реформе ЖКХ России

С 6 по 9 декабря 2006 года в Выставочном комплексе «Ленэкспо» традиционно пройдет III Международная специализированная выставка «ЖКХ России» и конференция «Модернизация ЖКХ России», посвященная проблемам проведения всероссийской реформы жилищно-коммунального комплекса.

В программе запланированы выступления представителей органов федеральной исполнительной и законодательной власти, а также исполнительной власти более 30 субъектов РФ, муниципальных образований, которые обсудят особенности проведения преобразований в жилищно-коммунальной сфере регионов России. Специалисты из Германии, Франции, Финляндии, Словакии, Литвы, Латвии поделятся опытом новых форм управления жилищным фондом и взаимоотношений с локальными коммунальными монополиями.

В рамках конференции пройдут следующие мероприятия:

- 6 декабря
 - Конференция «Модернизация ЖКХ России» – Плечарное заседание, Сессия I
 - Заседание Комитета по строительству и ЖКХ Ассоциации экономического взаимодействия субъектов Северо-Запада РФ (организатор: Ассоциация Северо-Запад)
- 7 декабря
 - Конференция «Модернизация ЖКХ России» – Сессия II

- Круглый стол «Промышленность Санкт-Петербурга для жилищно-коммунального хозяйства России» (организатор: Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли правительства Санкт-Петербурга)

- 8 декабря
 - Семинар «Возврат долгов в ЖКХ. Влияние долговой проблемы на реформирование ЖКХ и пути ее решения. Практические материалы» (организатор: Компания «Юр-экспресс»)

- Семинар «Опыт реформирования ЖКХ в восточных землях ФРГ» (организатор: «Инициатива жилищное хозяйство в Восточной Европе» – IWO e.V.)

В рамках выставки пройдет официальное награждение I общегородского конкурса «Лучшая организация в сфере управления жилищным фондом в 2006 году». Во второй день работы выставки запланированы экскурсии в Музей воды и в показательное объединение собственников жилья «ТСЖ на Коношениной».

Получить приглашенный билет на выставку и конференцию Вы можете в оргкомитете:

Тел: +7 (812) 321-27-60, 321-28-23, 321-28-95, 321-28-96
факс: +7 (812) 321-28-95, 321-28-96
E-mail: info@exprocity.info
www.gkh-russia.ru



ИПОТЕКА

На вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает заместитель управляющего Санкт-Петербургским филиалом НОМОС-Банка (ЗАО) Павел Изюмов.

– Павел, с чего лучше начинать путь к получению ипотечного кредита: с банка или с агентства недвижимости?

– Первый шаг для получения кредита, безусловно, обращение в банк. Ведь только в банке клиенту могут сказать, на какой размер ипотечного кредита он может рассчитывать. Рыночная ситуация сегодня такова, что банки стали отказываться от комиссий за рассмотрение заявки на получение ипотечного кредита и увеличили сроки действия положительных решений. Таким образом, клиент никаких материальных расходов не несет. Как правило, положительное решение о выдаче кредита действует 90 дней – этого срока вполне достаточно для поиска жилья и совершения ипотечной сделки, и клиент твердо уверен, что кредит ему будет предоставлен на уже определенную сумму.

– Какую сумму нужно иметь для внесения первоначального взноса в программы НОМОС-Банка? Можно ли получить кредит без нее?

– В ипотечных программах НОМОС-Банка заемщик должен иметь не менее 10 процентов собственных средств от стоимости жилья, покупаемого в кредит. Наличие у заемщика собственных средств на первоначальный взнос, помимо уверенности в собственных силах, поможет клиенту показать себя банку с лучшей стороны: решение о получении ипотечного кредита принято не спонтанно, будущий заемщик умеет делать накопления. Комиссия за рассмотрение заявки на получение кредита отсутствует.

– Какие основные документы нужно собрать для получения кредита?

– Список основных документов, необходимых для получения ипотечного кредита, невелик: паспорт заемщика, водительское удостоверение (при его отсутствии – справки из наркологического и психоневрологического диспансеров), копия трудовой книжки и справка с места работы о доходах по форме 2-НДФЛ. Клиент может также предоставить справку о доходах по форме банка, подтверждающую его дополнительные доходы.

– Почему у разных банков размер первоначального взноса различный? Кто и как его определяет?

– Все зависит от политики того или иного банка, как он оценивает кредитные риски. Очевидно, что чем ниже размер первоначального взноса, тем выше риск непогашения задолженности по кредиту в полной сумме. Ведь рынок недвижимости не всегда имеет тенденцию к росту. Срок ипотечного кредитования достаточно велик, и может возник-

Спрашивайте – отвечаем

нута ситуация, когда цена квадратного метра жилья упадет. В результате при финансовых затруднениях заемщика и реализации предмета залога вырученных денег может не хватить на выполнение всех обязательств перед банком. Уменьшение размера кредита на величину первоначального взноса позволяет этого избежать. Также наличие средств на первоначальный взнос говорит банку о финансовой устойчивости клиента, что влияет на положительное решение о выдаче кредита.

– Если официальная зарплата заемщика невелика, но доход с учетом всех источников получается приличный, можно ли рассчитывать на получение кредита?

банки

рассматривают как официальные доходы заемщика, так и «серые»

– Банки рассматривают как официальные доходы заемщика, так и «серые», первые подтверждаются справкой 2-НДФЛ, вторые – справкой по форме банка, заверенной печатью и подписью руководителя и главного бухгалтера. В качестве дополнительных доходов заемщика банки также рассматривают доходы от аренды, вознаграждения от интеллектуальной деятельности, различные виды пособий и пенсий и т.п. Кроме этого у заемщика может быть созаемщик. Один или несколько, в зависимости от программы того или иного банка. И если совокупность всех доходов с учетом созаемщиков будет достаточна для получения кредита, невысокий размер официальной зарплаты не будет являться препятствием.

– Что грозит, если по каким-то причинам просрочить ежемесячные выплаты по кредиту?

– Конечно, лучше до таких ситуаций не доводить, так как любой просроченный платеж сразу вызывает у банка беспокойство, боязнь, что кредит станет проблемным. Если просроченная задолженность составит несколько дней, то последствий для клиента не будет, если не считать уплаты повышенных процентов за время просрочки. За несколько дней сумма повышенного платежа не будет большой. В любом случае банк будет напоминать клиенту о наступлении срока погашения, уточняя причины задержки. Банку выгодно все вопросы решить путем переговоров. Если же заемщик не хочет или не может продолжать выполнять обязательства по кредитному договору,

банк вынужден обратиться к заложеной недвижимости.

– Может ли человек поменять работу сразу после получения кредита? Какие здесь могут быть ограничения и почему?

– Банк не вправе устанавливать ограничения клиенту в выборе профессии и его собственной жизненной линии. Однако о таких изменениях, как смена места работы, необходимо уведомлять банк, так как смена места трудовой деятельности подпадает под существенные факты, могущие снизить кредитоспособность заемщика. Однако если кредит погашается вовремя и в срок, банк не будет предпринимать никаких действий по отношению к заемщику из-за его смены работы.

– Как рассчитываются проценты по кредиту? Какой минимальный процент у НБ? Какой максимальный/минимальный срок?

– Проценты по кредиту рассчитываются по специальной формуле, а задолженность уплачивается аннуитетными платежами, включающими тело кредита и причитающиеся за месяц проценты. Начисляются проценты на остаток задолженности, а не постоянно на изначально выданную сумму. Минимальная ставка по ипотечному кредиту составляет 10 процентов годовых при кредите в долларах США и 13 процентов годовых при кредите в рублях. Срок кредита (от 1 года до 25 лет) не влияет на величину ставки.

– Страхуется ли сделка? Кто и как это делает?

– Любой ипотечный кредит сопровождается страховкой, расходы по которой несет заемщик. Обычно страхуется жизнь заемщика и риски повреждения собственности. При приобретении недвижимости на вторичном рынке страхуется также утрата права собственности на жилье (титальное страхование).

– Работает ли НБ с долевым строительством? Если да, то как проверяются компании-застройщики?

– На данном этапе программа уже разработана и планируется к запуску. Про партнеров-застройщиков будет сообщаться дополнительно.

– На какие критерии стоит обращать внимание при выборе кредитной организации для ипотечного займа?

– Если вы имеете в виду надежность кредитной организации, то для заемщика это не имеет никакого значения, так как даже в случае банкротства банка, выдавшего ссуду, заемщик будет ее погашать по тем же условиям и срокам, что не приводит к финансовым потерям. В любом случае каждый должен решать сам, что его больше устраивает. Кто-то хочет получить кредит на долгий срок, уплачивая при

этом более высокие проценты. Кто-то, наоборот, желает внести большой собственный взнос, сократив при этом бремя длительного гашения. Все очень индивидуально. Как рекомендация: чтобы лучше сориентироваться в будущей ипотечной сделке, лучше посетить банк и проконсультироваться с кредитным специалистом. Это поможет снять многие вопросы и определить дальнейшие шаги.

– Работает ли НБ с иногородними заемщиками и гражданами других стран? Как это происходит?

– Филиал НОМОС-Банка в Санкт-Петербурге выдает ипотечные кредиты только гражданам РФ. При этом место регистрации заемщика не играет роли. Главное, чтобы кредитующая недвижимость приобреталась в Санкт-Петербурге или Ленинградской области.

– Говорят, что городские агентства недвижимости неохотно работают с ипотечниками. Почему так происходит?

– Наверное, такая информация из разряда слухов – доля сделок с недвижимостью, проводимых агентствами недвижимости с помощью ипотеки, за последний год увеличилась (по самым скромным подсчетам) на 25 процентов.

– По каким причинам человеку могут отказать в получении кредита?

– Причины могут быть самые разнообразные, начиная от недостаточных доходов для обслуживания кредита и заканчивая неадекватной информацией в предоставленных документах.

– Зачем и как проводится оценка недвижимости?

оценка

недвижимости проводится специализированными оценочными компаниями для того, чтобы определить стоимость объекта, передаваемого банку в залог

– Оценка недвижимости проводится специализированными оценочными компаниями для того, чтобы определить стоимость объекта, передаваемого банку в залог. Если рыночная цена оцененного имущества существенно ниже цены, по которой оно в данный момент продается, вероятность потерь при вынужденной реализации возрастает. Соответственно, растут и риски банка, как залогодержателя, так как залог не будет в полной сумме покрывать обязательств заемщика перед банком. Чтобы их снизить, банк обращается к профессионалам в области недвижимости – оценочным компаниям.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Продолжаем разговор об ипотеке. На вопросы «Строительного Еженедельника» отвечает начальник отдела методологии и развития «КИТ Финанс Инвестиционный банк» Антон Карелин.

– Какие программы по кредитованию покупки загородной недвижимости есть в Петербурге? Какие из них, на Ваш взгляд, самые удачные? Что отличает программу вашего банка?

– «КИТ Финанс» предоставляет кредиты на приобретение индивидуальных домов, но при этом их условия полностью соответствуют условиям кредитов на покупку жилья в многоквартирных домах. Так, процентные ставки по кредитам составляют от 9,75 процента годовых в долларах США и от 10,75 процента в рублях, первоначальный взнос – от 10 процентов от стоимости недвижимости, срок кредита – до 30 лет, а его размер от 300 тыс. рублей/10 тыс. долларов США до 60 млн рублей/2 млн долларов США.

– Какой уровень доходов должен быть у семьи, чтобы она могла рассчитывать на получение кредита под покупку загородного дома?

– У банка нет конкретных требований к уровню дохода, так как все зависит от суммы кредита, которую желает получить заемщик. В целом при приобретении в кредит загородной недвижимости сохраняется стандартное правило, согласно которому на погашение кредита должно направляться не более 50 процентов ежемесячных доходов заемщика.

– Рассматривают ли «серые» доходы?

– Поскольку при получении кредита на приобретение загородной недвижимости действуют стандартные ипотечные программы, то «КИТ Финанс» наравне со справкой о доходах по форме

Ипотека для всех

2-НДФЛ принимает к рассмотрению информацию о дополнительных доходах заемщика.

– Нужны ли в таких сделках поручители и созаемщики?

– Ипотечные программы «КИТ Финанс» позволяют привлекать до 5 созаемщиков, и это условие распространяется также и на кредиты на индивидуальные дома. Поручители при этом не требуются.

– Какие документы просят собрать для получения кредита?

– Точно так же, как и при получении кредита на покупку квартиры в многоквартирном доме, заемщику необходимо предоставить стандартный пакет документов о себе и недвижимости.

– Как долго документы рассматриваются?

– Рассмотрение заявления на получение кредита составляет 5 рабочих дней.

– Как обычно поступают: сначала ищут загородный дом, а потом идут за кредитом или наоборот?

– Возможно два варианта. Заемщик обращается в банк и получает ипотечный сертификат, в котором отражена сумма кредита и который позволяет ему заниматься поиском недвижимости в течение трех месяцев. Также заемщик может обратиться в банк, уже имея на примете дом, который он хочет приобрести с помощью кредита.

– А если дом только строится? Можно ли брать кредит для завершения работ? Какие тогда будут условия кредитования?

– Ипотечные программы «КИТ Финанс» предполагают возможность приобретения индивидуального дома, находящегося на этапе строительства.

– По каким причинам банк может не одобрить дом, выбранный заемщиком? И что делать заемщику в этом случае?

– «КИТ Финанс» сформулировал четкие требования к индивидуальным домам, которые будут выступать предметом залога. Так, дом должен находиться в населенном пункте, в котором также есть другие индивидуальные дома, иметь подъездную дорогу, должен быть пригоден для круглогодичного проживания, иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника, быть обеспеченным газовым или электрическим отоплением, холодным водоснабжением, иметь целевое назначение использование и находиться в удовлетворительном состоянии. Кроме того, участок, на котором находится дом, должен быть предназначен для дачного или жилищного строительства и использоваться для этих целей.

– Страхуется ли сделка? От каких рисков? Кто, как и для чего это делает?

– Так же, как и при покупке квартиры, заемщику надо оплатить комплекс страховок, которые, тем не менее, несколько отличаются от тех, которые он выплачивает при покупке квартиры. Так, он страхует свою жизнь и трудоспособность, но по титулу он страхует и дом, и землю, а по имуществу только дом.

Страхование возможно в страховых компаниях, аккредитованных в «КИТ Финанс».

– Возможно ли досрочное погашение кредита без штрафных санкций?

– Досрочное погашение предусмотрено по всем ипотечным программам «КИТ Финанс» с момента получения кредита. А по стандартным про-

граммам досрочное погашение без комиссии возможно уже по истечении 6 месяцев с момента получения кредита.

– Что будет, если заемщик начнет опаздывать с выплатами по кредиту? А если он вообще его «не потянет»?

– В том случае, если у заемщика возникают проблемы с выплатами по кредиту, ему надо обязательно обратиться в банк и вместе с менеджером подобрать вариант решения проблемы, который устраивал бы и банк, и его самого.

– Есть ли разница в кредитовании покупки просто загородного дома и дома с куском земли?

– При получении кредита на индивидуальный дом в залог обязательно оформляется также и земля, на которой он расположен.

– А просто землю можно приобрести по ипотечной схеме?

– На данный момент в ипотеку приобретается только жилая загородная недвижимость вместе с землей, на которой располагается дом.

– Что выгоднее, покупать по ипотечной схеме городскую квартиру или загородный дом? И почему?

– О выгоде в данном случае говорить сложно, поскольку каждый заемщик выбирает наиболее подходящий именно для себя вариант. В любом случае, загородный дом предполагает достаточно большой метраж, который в среднем начинается от 200 кв. метров. Поэтому приобретение загородного дома, естественно, обойдется дороже, чем покупка квартиры эконом-класса, но при этом будет сопоставимо по стоимости с квартирой аналогичных размеров в элитном жилом комплексе.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Взаимодействие есть, порядка — нет

За круглым столом в очередной раз собрались чиновники, представители ОАО «Ленэнерго» и застройщики города. Обсуждали порядок взаимодействия застройщиков с энергетиками. Сегодня именно застройщики несут ответственность перед жителями тех домов, которые уже построены, но не подключены к сетям. Проблемы взаимодействия между энергетиками-монополистами и строительными компаниями, испытывающими трудности по подключению новых домов к сетям Ленэнерго, существуют уже в течение нескольких лет. Сложно сосчитать, сколько состоялось встреч, устных, неподписанных и подписанных соглашений, но «воз и ныне там».

ЭНЕРГЕТИКИ НАЧАЛИ СТРОИТЬ

Из обсуждения, которое носило, как и следовало ожидать, не всегда спокойный характер, можно выделить две основные проблемы. Первая проблема носит объективный характер, что отметили и начавший разговор вице-губернатор Александр Вахмистров, и заместитель генерального директора ОАО «Ленэнерго» по инвестициям и логистике Александр Маслов. В настоящее время в Петербурге сложилась такая ситуация, при которой резервы энергетики оказались исчерпанными, так как в последние 10-15 лет энергетические мощности не вводились в строй, а в то же время и жилищное, и промышленное строительство развивалось бурными темпами. 13 подстанций города закрыты для присоединения потребителей, 24 действующие подстанции работают с предельной нагрузкой в зимний период. Для минимального обеспечения как уже построенных, так и вновь строящихся объектов требуется ввести в эксплуатацию 19 новых подстанций и реконструировать 27 действующих.

Для Петербурга существует проблема износа сетей, 62 процента из них находятся в эксплуатации более 50 лет, и только 24 процента — менее 25 лет. Александр Маслов рассказал строителям о тех шагах, которые уже предприняли энергетики в рамках программы развития электросетевого комплекса, разработанной и утвержденной в соответствии с соглашением между председателем правления РАО «ЕЭС России» Анатолием Чубайсом и губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко. Совместно с правительством города создана комиссия для разработки организационных, экономических и правовых мер, направленных на реализацию соглашения. Одна из главных задач созданной комиссии — обеспечение согласованных действий исполнительных органов государственной власти. В рамках программы уже началось строительство двух подстанций 110 кВ «Лахта» и «Стрельна». После реализации программы, рассчитанной до 2010 года, энергетический потенциал города будет составлять 3481 МВА, что достаточно для дальнейшего развития и строительства новых объектов.

Также предполагается совместно с правительством города утвердить адресную целевую программу развития распределительной сети и строительства блочных комплектных трансформаторных подстанций (БКТП). Благодаря достигнутой договоренности с городской администрацией БКТП признаны движимым имуществом, и процесс согласования для их строительства удалось сократить с полутора лет до двух недель. БКТП легко собираются, их установка занимает всего неделю. В ближайшие годы в Петербурге появится более 2500 таких подстанций.



Фото: Николай Малышева



Фото: Николай Малышева

Доклад г-на Маслова изобилует цифрами и фактами, но строители ждали иного продолжения разговора, точнее, конкретного решения проблем.

СТРОИТЕЛИ ЖДУТ ПОСТОЯНСТВА

В действительности существует еще одна важная проблема, которую надо решать в срочном порядке, и заключается она не столько в недостатке мощностей, сколько в несогласованности действий. Накопилось большое количество объектов, около 240 жилых домов, подключенных по временной схеме. В ряде случаев «Петрозлектросбыт» задерживает приемку электроснабжения объектов, в других случаях есть вина застройщиков, которые несвоевременно выполняют строительные-монтажные работы. Строителей беспокоит ситуация разобщенности сетевого хозяйства в городе, недостаточная согласованность планов застройщиков с размещением новых подстанций. Особое недовольство у застройщиков вызывают факты невыполнения обязательств Ленэнерго в счет платы за присоединение объектов строительства, а также неправомерные действия «Петрозлектросбыта», который не может решить проблемы с приемкой объектов в постоянную эксплуатацию. Особую тревогу у строителей вызывает

тот факт, что по 163 объектам, подлежащим вводу в 2006 году, Ленэнерго не выполнило обязательство по их технологическому присоединению.

В частности, на начало года у Ленэнерго оказались просроченными обязательства по 884 объектам, сегодня по 610 объектам вопросы решены, остальные, по словам Александра Маслова, будут выполнены до конца текущего года.

Интересующий строителей вопрос о том, куда идут деньги за подключение (\$100 за 1 кв. метр), заданный депутатом Законодательного собрания Владимиром Гольманом, не получил исчерпывающего ответа. По словам первого заместителя генерального директора ОАО «Ленэнерго» Владимира Фарафонова, в плате за подключение много составляющих, и сетевая — не самая большая. На поднятый вопрос об ответственности энергетиков за подключение, которого с нетерпением ожидают жители новых домов Петербурга, г-н Фарафонов умело парировал, что в договоре прописана ответственность энергетической компании, поэтому строители могут обращаться в суд. При этом представитель энергетиков призвал: «Не ищите в нас врагов — ищите в нас союзников».

Едиными во мнении обе стороны оказались в том, что городу необходимо по разработанному генплану определить пятна застройки подстанций в

районах массового жилищного строительства, причем вестись это строительство должно опережающими темпами. Предложивший «зарыть топор войны и раскурить трубку мира», Лев Каплан не вызвал полного одобрения у собравшихся, так как многие вопросы остались «висеть в воздухе»: выдача технических условий, имущественные договоры, привлечение компаний к строительству подстанций и т.д. Но заседать длительное время и представители строительного бизнеса не планировали.

Предложение по поводу альтернативной энергетики также не вызвало энтузиазма, всем присутствующим было хорошо известно, что сети находятся в ведении Ленэнерго, поэтому без согласования с монополией энергетиков никакие инновационные проекты не имеют права на жизнь.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ БЕЗ РЕГЛАМЕНТА

Занявший на круглом столе позицию третьей стороны Александр Вахмистров не привел ситуацию к единому знаменателю, а собравшихся к единому мнению, а только «закруглил» беседу. Заслуживает внимания его предложение в адрес бизнес-сообщества (точнее, непосредственно директору «Союзплетростроя» Льву Каплану) использовать свои полномочия и по доверенности от лица застройщиков подать в суд на Ленэнерго, перевести, таким образом, конфликт в правовое поле.

В заключение можно сказать, что взаимодействие между энергетиками и застройщиками есть, его и не может не быть, так как у строительных компаний нет альтернативы. Ленэнерго по-прежнему остается монополистом в сфере подключения и распределения энергомощностей. Реформирование в Ленэнерго, проведенное в 2005 году, привело только к перераспределению функций между вновь созданными компаниями, но не лишило ее монопольного статуса.

Из разговора с руководителями строительных компаний вырисовывается такая картина: проблема существует и на уровне согласования и получения документов внутри компании. Строители ждут прозрачности, четкого регламента прохождения документов. Виталий Антонок, технический директор ЗАО «Инжстрой СПб» убежден, что необходим внутренний регламент и сокращение количества согласований, а не только их сроков.

Возможно, по принципу «а ларчик просто открывался» и здесь процесс тормозится где-то на уровне не самых высоких чиновников, а средних и т.п. Руководству Ленэнерго стоит задуматься не только о решении глобальных проблем (что, конечно, необходимо!), но и о кадровых перестановках, о возможности сотрудников оперативно решать наиболее острые проблемы.

Из принятого меморандума следует: застройщики ждут, что в кратчайшие сроки будет разработан, согласован и утвержден четкий регламент взаимодействия с указанием конкретных сроков прохождения. Строители расценивают принятие данного меморандума не как шаг, а только как «шажок».

В ближайшее время ожидается, что Комитет по тарифам Санкт-Петербурга установит тариф на присоединение на конец 2006 и 2007 год. Будет подготовлен также регламент взимания платы за присоединение, который сделает эту процедуру прозрачной и понятной для застройщика.

Правительство Санкт-Петербурга, ОАО «Ленэнерго», бизнес-сообщества создали специальную рабочую группу по урегулированию взаимодействия застройщиков и энергетиков. Планируется, что первое заседание сформированной группы пройдет 20 ноября.

ОБЛАСТЬ

В Выборге построят дом и спортивный комплекс

Новый пятиэтажный кирпичный дом будет построен для пострадавших в результате обрушения дома в Выборге с учетом индивидуальных пожеланий будущих жильцов. Планируется, что люди смогут въехать в новые квартиры в декабре 2007 года.

Трагедия, произошедшая в Выборге, — обрушение жилого дома, не осталась в стороне от внимания власти Ленинградской области. Сегодня люди размещены в гостинице, где обеспечены всеми необходимыми услугами. Выборгский район компенсирует оплату съемного жилья. По словам главы администрации Выборгского района Кон-

стантина Патраева, компенсации за моральный ущерб, потерянное имущество и др. получены пострадавшими в полном объеме, более 800 тысяч рублей собрано на счете благотворительного фонда, открытого в Выборге.

Губернатор области Валерий Сердюков обещал, что правительство региона будет контролировать возведение нового жилого дома на 53 квартиры для пострадавших от обрушения людей. Поскольку в доме 11 по Железнодорожной улице большинство семей жили в коммунальных квартирах, то, с учетом предоставления жилой площади по социальным нормам, практически каждый человек получит большую площадь, чем потерял.

Сейчас в Выборге одновременно с проектными работами начинается строительство нулевого цикла жилого дома, который будет расположен в микрорайоне «Южный».

Другой объект, который возводится в Выборге, — это спортивный комплекс с бассейном. Он строится по соглашению между Ленинградской областью и ОАО «Газпром» в рамках инвестиционной программы газовой компании, выполняемой в регионе. Местная администрация обязуется обеспечить инфраструктуру и подвод коммуникаций к объекту. В настоящее время завершены работы на нулевом цикле, подходит к концу заливка фундамента. В проекте комплекса предусмотрены трибу-

ны, беговые дорожки, два зала для занятий легкой атлетикой, фитнесом и игровыми видами спорта, а также 30-метровая чаша бассейна. Спортивный комплекс в Выборге будет сдан к 1 сентября 2007 года. Для строительства новых спорткомплексов Ленинградская область использует также привлеченные средства компаний СУАЛ, РУСАЛ, Транснефть и Лукойл. Из бюджета региона на эти цели предусмотрено 170 млн рублей. Такую же сумму выделяет Федеральное агентство по физической культуре и спорту.

СОГЛАШЕНИЕ

В рамках Российской национальной выставки в Китае, которая подвела итог Году России в Китае, делегация Ленинградской области во главе с губернатором Валерием Сердюковым провела ряд деловых встреч и подписала три важных соглашения о строительстве трех новых производств на территории области.

БИЗНЕС ПО-КИТАЙСКИ

О том, что корпорация Midea стала первой из китайских компаний, с которой был подписан меморандум по проекту строительства в Ленинградской области завода по производству микроволновых печей, наша газета уже писала (СЕ №44). Инвестиционная стоимость проекта составит \$60 млн. Планируемая мощность сборочного производства в первый год работы – 500 тыс. микроволновых печей. В качестве места для размещения нового завода предложены две площадки, одна во Всеволожском районе (завод «Русский дизель»), вторая – в Кировском районе (завод «Ладога»).

Валерий Сердюков и председатель правления корпорации Yaohua Цао Тяньпинь подписали соглашение о строительстве завода по производству флоат-стекла в городе Кириши Ленинградской области. Другое соглашение об основных принципах и сроках организации совместного предприятия по производству флоат-стекла было подписано между корпорацией Yaohua и ООО «Северо-Западная Стекольная Компания».

Объем инвестиций в проект составляет \$95 млн. Ориентировочная численность рабочих на предприятии около 450 человек. Предполагаемая проектная мощность завода – 600 тонн стекломассы в сутки. Проектирование завода планируется начать в январе 2007 года, строительные работы – летом 2007 года. Предварительная дата ввода завода в эксплуатацию – III квартал 2008 года.

Данный инвестиционный проект имеет долгую историю развития. Первоначально инициатором проекта выступало российское предприятие ООО «Северо-Западная Стекольная Компания» (ООО «СЗСК»). Предполагалось, что проект будет реализован на промплощадке ГУП «Киришский биохимический завод». Компанией был приобретен участок площадью 14 га, проведены изыскания, найдены стекольные пески, удовлетворяющие всем необходимым требованиям для производства флоат-стекла. Размещение производства на промплощадке было согласовано в июле 2003 года решением МВК. Однако возникли трудности с привлечением источников финансирования. Сегодня вопросы финансирования проекта сняты путем привлечения в качестве одного из его учредителей представителя китайской стороны – компании Yaohua. Стороны, подписавшие меморандум, договорились сохранять конфиденциальность по всем организационным, техническим и финансовым вопросам создания совместного предприятия.

В Китае также было принято решение о строительстве завода по производству полипропиленовых и металлопластиковых труб для нужд ЖКХ и газификации Ленинградской области. Одним из участников проекта выступила фирма-партнер Blue Ocean International LTD Пекин КНР. Инвестиции в данный проект составят 20 млн EURO, при этом 50 процентов из них приходятся на долю российского соинвестора – ОАО «Леноблгаз».

По мнению Валерия Сердюкова, надо уходить от применения стальных труб, заменяя их на более современные, полипропиленовые и металлопластиковые. В Тосно есть предприятие, выпускающее аналогичные трубы малого диаметра, китайские

В Китай за инвестициями



Фото Владимира Тилеса

будут иметь диаметр больше. В связи с увеличением объемов жилищного строительства, реализацией крупных инвестиционных проектов в регионе, существует потребность в увеличении выпуска труб для инженерных коммуникаций.

Предполагается, что численность персонала предприятия составит около 200 человек. Планируемая производственная мощность – 500 тонн труб в месяц. Начало реализации проекта – вторая половина 2007 года. Строительство завода будет производиться в одну очередь. Оборудование планируется поставлять из КНР. Под размещение производства требуется около 5 га земли с развитой инфраструктурой (в том числе железнодорожными путями). Район расположения в Ленобласти принципиального значения не имеет, основным условием является возможность долгосрочной аренды этой территории не менее 49 лет или ее выкупа. Площадка для нового завода пока не определена, рассматриваются варианты в Кингисеппском и Сланцевском районах.

В ходе переговоров китайские инвесторы подтвердили также готовность участвовать в возведении логистического терминала и жилого комплекса «ЛенКАД» во Всеволожском районе.

Льготный режим

Участие делегации Ленинградской области в Российской национальной выставке в Китае можно признать успешным: за шесть дней достигнуты договоренности по реализации трех крупных инвестиционных проектов. По предварительным оценкам, общий объем инвестиций составит около 4,7 млрд рублей. Всем проектам будут предоставлены условия в соответствии с законом «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Ленинградской области», инвесторы получат льготы по налогам на имущество и прибыль на весь период окупаемости проектов, плюс дополнительно на два года после периода окупаемости.

Валерий Сердюков заметил, что привлечение китайской рабочей силы не предусматривается, но

участие китайских специалистов возможно. Новые производства создадут дополнительные рабочие места для жителей Ленобласти, более тысячи человек смогут устроиться на работу на совместные предприятия.

По словам Валерия Сердюкова, поражают темпы экономического развития всех регионов Китая. Государственная политика КНР ориентирована, прежде всего, на создание условий для развития бизнеса. Например, государство финансирует строительство дорог, которые затем передаются в эксплуатацию акционерным обществам, те обслуживают их и зарабатывают деньги, развивают также сеть платных дорог.

Государство КНР выделяет территории под создание особых экономических зон с льготным налогообложением. На таких площадках, как правило, размещаются средние и малые производственные

площадка

для нового завода пока не определена, рассматриваются варианты в Кингисеппском и Сланцевском районах

и научные компании, ориентированные на новые технологии, по типу наших технопарков. В провинции Хэбэй делегация познакомилась с таким центром новых технологий, в котором за счет государственного финансирования проведена подготовка производственной площадки, включая прокладку коммуникаций, строительство цехов, офисов и даже жилых помещений. Государство сдает подготовленную территорию в аренду фирмам, которые размещают здесь свои производства. Срок окупаемости проекта – 3 года.

Исходя из впечатлений и анализа увиденного, Валерий Сердюков готов рассмотреть возможность создания промышленно-экономических зон в Ленинградской области. Если не получится вписаться в программу выделения льгот в соответствии с Фе-

деральным законодательством, то область готова установить свои законы, обеспечивающие льготный режим для производителей продукции в таких особых экономических зонах.

В настоящее время рассматривается варианты участков для промышленно-экономических зон. Принято решение по организации логистического центра в Горелово на территории 500 га, в областном бюджете запланированы средства на создание инфраструктуры.

Для наших строительных компаний будет интересно узнать, что в Китае срок от заявки на разрешение строительства и до начала стройки составляет около 1 месяца, а никак не 1,5-2 года, как это происходит у нас. По словам губернатора Ленобласти, есть, над чем подумать, особенно в связи с тем, что передача многих полномочий с федерального на местный уровень с 2007 года предоставит возможность сократить сроки процедуры согласований и получение разрешительной документации на строительные работы.

ПРИРОСТ ИНВЕСТИЦИЙ

В 2006 году в Ленобласти введены в действие предприятия по производству негорючей теплоизоляции ООО «Роквул-Север», деревообрабатывающая фабрика СП ЗАО «Экорус», производственная база для сбора деревянных жилых домов ООО «Кижки», цех по производству вентиляционных систем ООО «Вомир» и ряд других предприятий.

Среди наиболее крупных проектов последних дней можно назвать мебельную фабрику компании «Сведвуд», Мега-комплекс «ИКЕА» в Кудрово и в Мурино. На 22 ноября запланирован запуск второй очереди завода «Нокиан Тайрес»: цех по производству резины и склад готовой продукции, объем инвестиций – 150 млн EURO.

Большое значение для экономики региона имеет и строительство портовых комплексов в Усть-Луге, Приморске, Высоцке. По словам Валерия Сердюкова, даже китайцы проявляют интерес к развитию портов, в частности к контейнерному терминалу в Усть-Луге. В 2010 году в порту планируется перерабатывать до 30-35 млн тонн грузов. Развитие паромной переправы между Россией и Германией позволит иностранным судам заходить в порт, что будет способствовать экономическому сотрудничеству между двумя странами.

В настоящее время рассматриваются предложения по строительству завода по метанолу в Высоцке, нефтеперерабатывающего завода в Приморске.

По данным Госкомстата РФ, в экономику Ленинградской области за 9 месяцев 2006 года вложено 68,4 млрд рублей против 50,2 млрд рублей за 2005 год, рост производства составил 23,5 процента.

Даже если не брать во внимание китайский интерес, прирост инвестиций в экономику области увеличивается с каждым годом. Если в 2005 году объем инвестиций составлял \$2,5 млрд, то в 2006 году он увеличился (уже можно говорить об этом) до \$3 млрд.

По словам Валерия Сердюкова, по итогам прошлого года по объему инвестиций на душу населения Ленинградская область занимает третье место и собирается сохранить его за собой и в 2006 году.

ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

- ✓ АРЕНДА ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ
- ✓ ПРОЕКТИРОВАНИЕ И МОНТАЖ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ
- ✓ ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ



www.tetra-electric.ru

+7(812) 332-2707



ООО «АВРОРА»

Согласование проектной документации

любой сложности, жилые и нежилые объекты

Изготовление проектной документации, в т.ч.:

- ТЕХНИЧЕСКИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ по конструкциям зданий;
- ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА;
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ;
- ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ И Т.П.

Ввод объектов в эксплуатацию. Заключение договоров на электроснабжение.

380-06-03, 8-904-613-76-17
8-911-223-99-92, 8-904-600-55-40
AVRORA.SPB@MAIL.RU

Реклама

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПРАЗДНИК

Новое время проектирования

Любое градостроительное решение начинается с проекта. Во многом именно от проектирования зависит дальнейшая судьба как конкретного объекта, так и целого города. Архитекторы, проектировщики играют первую скрипку в формировании внешнего облика городов. В этом году специалисты российских проектных организаций впервые отмечают профессиональный праздник – День проектировщика. Специалисты признают, что этот праздник в дальнейшем послужит хорошим поводом к объединению и решению многих проблем общими силами.

Празднование Всероссийского дня проектировщика обусловлено различными причинами. Основные из них связаны отнюдь не только с желанием повысить значимость этой профессии. Ведущая роль архитекторов в градостроительстве давно очевидна. В работе российских проектировщиков сегодня существует масса острых проблем. Отныне ежегодно в свой профессиональный праздник, 16 ноября, специалисты разных городов России имеют возможность сообща решать серьезные задачи проектирования, обмениваться опытом и определять дальнейшие перспективы. Пионерами в этом деле стали проектировщики Санкт-Петербурга, Москвы и Новосибирска. Именно в этих трех крупных городах России впервые проводятся праздничные мероприятия.

Для петербургских проектировщиков эта дата имеет особое значение. Санкт-Петербург – город уникальный с точки зрения архитектуры. Исторически сформированное пространство является основой в любом проектом решении петербургских специалистов. Высокий профессионализм большинства проектировщиков Петербурга отчасти объясняется наследием великих зодчих, замыслы которых воплощены в архитектурных шедеврах, признанных во всем мире. Сегодня старейшие проектные институты города на Неве передают свой опыт специалистам других городов России. Более того, среди ведущих проектных организаций Петербурга есть институты, ак-



тивно работающие далеко за пределами Северной столицы. Таковы, например, научно-исследовательские проектные институты Урбанистики и Градостроительства, каждый из которых действует уже более 75 лет. Специалисты этих институтов создавали и создают генеральные планы городов и населенных пунктов разных регионов России – от Крайнего Севера до Краснодарского края. Например, в этом году институт Урбанистики подготовил стратегию развития Тюменской области, несколько лет назад полностью спроектировал новую столицу Ингушетии. По проектам института Градостроительства построено более 150 городов и населенных пунктов бывшего СССР и России. Между тем, при таком колоссальном опыте эти институты в гораздо меньшей мере принимают участие в петербургских проектах. «Петербург – гигантский город с гигантскими проблемами, – отмечает директор РосНИПИ Урбанистики Владимир Щитинский. – Если мы начнем этим заниматься вплотную, мы все будем втянуты в решение проблем исключительно одного города».

Хорошо знакомы с проблемами родного города специалисты одного из ведущих научно-исследовательских проектных институтов Петербурга, ЛенНИИпроект. Это институт, который выполняет различные проекты в большей степени для Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По словам генерального директора института Юрия Груздева, планировку территорий города определяют особенности мегаполиса и Градостроительный кодекс. Если четко следовать рамкам, обозначенным в Градостроительном кодексе, трудностей в проектировании городских территорий, как считает Юрий Груздев, не будет. Даже с так называемой уплотнительной застройкой, характерной для больших городов. Более того, Юрий Груздев утверждает, что уплотнительная застройка – давно забытая фраза. Главное – грамотно выполнить проект межевания территории. Иной точки зрения по этому поводу придерживается Владимир Щитинский. «Уплотнительная застройка – это то, что сегодня неизбежно сопутствует развитию территорий в крупных городах, – говорит Владимир Щитинский. – В большей степени это зависит от инвестора, которому выгоднее вкладывать деньги в проект, реализуемый там, где уже развита инфраструктура. Это естественное движение бизнеса. Однако развитие городов не может подчиняться только законам бизнеса, поэтому очень важно найти баланс между экономическими решениями, возможностями инфраструктуры и архитектурной составляющей». Директор института Градостроительства Андрей Лаппо считает, что уплотнительная застройка в той или иной степени должна иметь право на существование. «Но надо относиться к ней с большим тактом и чувством ответственности перед людьми и архитекторами, которые проектировали и строили раньше нас, – отмечает Андрей Лаппо. – Помочь может только грамотное проектирование».

Грамотное проектирование сегодня, как признает большинство специалистов,

сегодня затруднено одной главной проблемой – длительным процессом согласования. «Процесс согласования не отрегулирован в должной мере, – говорит главный архитектор компании «Ленжилнипроект» Ксения Шарлыгина. – Наши проекты проходят несколько ступеней согласования, на это уходит много средств и времени». По словам Юрия Груздева, сегодня проекты проходят около тридцати этапов согласований. Виной сложившейся ситуации, по мнению специалистов, могут быть не только проекты, объективно требующие доработки, но и «разгул чиновников», надуманные разделы согласований. В результате согласовательный процесс, который в среднем должен длиться около трех месяцев, порой тянется годами. «Тут не позавидуешь ни застройщику, ни заказчику, ни проектировщику!» – отмечает Юрий Груздев. Единственным возможным решением этой наболевшей проблемы может стать четко отрегулированная нормативная база.

Согласовательные тяжбы, по мнению проектировщиков, порой приводят к серьезным строительным ошибкам. В этом процессе все тесно взаимосвязано. Так, по словам Ксении Шарлыгиной, многие архитекторы отказываются от выполнения мелких проектов именно из-за мучительных согласований. Дороже обходится. В результате «мелкие» проекты могут попасть в руки неквалифицированных специалистов, которые, как ни странно, допускают ошибки. Возможные последствия такой «цепочки» известны всем.

Архитекторы считают, что решить давнюю назревшую проблему можно только общими усилиями. Именно поэтому сейчас для российских проектировщиков очень важно объединение. Специалисты надеются, что День проектировщика станет не просто новым профессиональным праздником. Благодаря мероприятиям, проводимым в этот день, специалисты смогут вывести качество проектирования на более высокий уровень.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ЮБИЛЕЙ

Торгово-промышленной палате – 85

Ровно 85 лет назад 10 ноября в Петербурге, тогда Петрограде, была основана первая в России Торгово-промышленная палата.

По этому случаю в нашем городе были организованы торжества, на которые прибыли представители более чем 30 регионов России, а также руководители торгово-промышленных палат Украины, Белоруссии, Финляндии, Германии и некоторых других стран. А предваряла их пресс-конференция, которую дали президент Торгово-промышленной палаты России Евгений Примаков, председатели ТПП Санкт-Петербурга Владимир Катенев, ТПП Москвы Леонид Говоров, ТПП Белоруссии Владимир Бобров и вице-президент ТПП РФ Георгий Петров.

Открывая пресс-конференцию, Владимир Катенев сказал: «История нашей торговой палаты – это история российского предпринимательства: были взлеты, были падения, были экономические кризисы, было, наоборот, экономическое процветание, к которому, я считаю, мы можем с полным основанием отнести сегодняшнее время».

СОЗДАВАТЬ БЛАГОПРИЯТНЫЙ КЛИМАТ

По мнению участников пресс-конференции, на Торгово-промышленную палату России и ее региональные отделения возложена важная миссия – создание благоприятного предпринимательского климата в стране и привлечение инвестиций. «Я хочу сказать, – отметил Евгений Примаков, – что сейчас все чаще и чаще акценты делаются на предпринимателей, потому что государственные экономические связи и связи на правительственном уровне чрезвычайно важны, но они несут дипломатический характер, а реально осуществляются больше те проекты, которые согласуются на предпринимательском уровне,

а как раз они-то и регулируются торгово-промышленными палатами».

В качестве примера привели развитие визовых отношений со странами Евросоюза. «Сегодня 55 процентов внешнеторгового оборота РФ приходит на страны расширенного Евросоюза, – объяснил Георгий Петров. – Торгово-промышленная палата России является членом и активным участником Европалаты (Ассоциация всех европейских палат со штаб-квартирой в Брюсселе). Она решает проблемы, связанные как с внутренними делами Евросоюза, так и с внешними связями в развитии добрососедских отношений с третьими странами. У нас очень хорошие отношения на двустороннем уровне практически во всеми торговыми палатами стран-членов Евросоюза. От ближайшего саммита ЕЭС, который состоится в Хельсинки, мы ожидаем серьезных подвижек в плане обсуждения нового документа, который будет регулировать взаимоотношения России со странами ЕЭС после 2007 года, когда истекают прежние договоренности. Мы также надеемся на ослабление визового режима с этими странами. Кстати, сегодня с тремя государствами Евросоюза – Германия, Франция, Италия – уже подписаны и действуют соглашения об облегчении визового режима, а ТПП является тем уполномоченным правительством органом, который выступает своего рода гарантом и обеспечивает многократные многолетние визы для российских деловых кругов в страны Евросоюза».

НОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В ходе беседы затронули вопрос реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и влияние ТПП, в связи с этим, на обеспечение строительной отрасли строительными материалами. «Это серьезная проблема, – заявил Леонид Говоров. – Как раз одно из важнейших

направлений нацпроекта связано с созданием инфраструктуры производства строительных материалов. Насколько выполнима эта задача? Раз она поставлена, значит, выполнима. Я приведу в пример московский строительный комплекс – наиболее развитую отрасль в Москве, она уже вышла за пределы Москвы, во многих регионах работают московские строительные предприятия и создают там мощности для производства строительных материалов. Но, конечно, как и во многих отраслях промышленности, в производстве строительных материалов необходимы инновации, новые технологии. И это задача и правительства, и всех структур, которые в этой цепочке стоят, в том числе и ТПП. Мы создаем определенные условия с точки зрения привлечения контактов в строительную отрасль, приглашаем зарубежные фирмы с тем, чтобы они принесли нам инновации и зарубежные технологии».

А Владимир Катенев продолжил: «У нас эта проблема уже во многом решена. Инертные материалы мы используем только свои: цемент, песок, камень. Кирпич выпускает предприятие «Победа-Кнауф», недавно они тоже инвестировали большие средства в переоснащение завода. Утеплители – соседний Новгород. Кровельные и столярные изделия мы уже давно производим сами на немецком, финском и прочем оборудовании. Поэтому сегодня доля импорта в строительной отрасли незначительна, конечно, это может быть какая-то автоматика, машины, но в основном материалы и стеклопакеты, которые используют петербургские строители, делаются в России».

Разговор подхватил Евгений Примаков: «У нас недавно было выездное заседание в Белгороде нашего Комитета по строительству. У нас существует система таких комитетов, которые работают на общественных началах вокруг ТПП. Она объединяет все союзы, гильдии и отдельных представителей



Фото Владимира Тимея

бизнеса. Вот в Белгороде нам показали очень хороший пример малоэтажного строительства. Дома быстро строятся и дешевле обходятся, а все потому, что используют новые технологии, новые материалы, которые производят местные предприниматели. Кстати, и в Москве есть такой производитель, который предлагает свои абсолютно новые материалы с гарантией 40 лет. Причем дом из его материала строится за две недели (а для телевидения за один день двухэтажный особняк возвели). Вот за такими материалами – будущее.

«Мы вот дом Петра Первого тоже за один день построили из местных материалов», – поддержал разговор председатель петербургской ТПП, чем вызвал дружный смех присутствующих.

Подводя итог непродолжительной беседе, Евгений Примаков сказал, что пришло время «развивать отечественное производство, создавать условия для увеличения инвестиций. А для этого необходимо разработать промышленную политику. Потому что нужно дать приоритет тем производствам, которые наиболее важны для развития страны, тем регионам, которые должны развиваться быстрее. А этот приоритет может быть дан только на государственном уровне. И я рад, что правительство нас в этой идее поддерживает».

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ОТМЕТИЛИ



День проектировщика



ней. Гости чинно рассаживались и с любопытством поглядывали по сторонам в надежде увидеть знакомых в банкетном зале.

Начало праздника было скромным: гости как-то скептически относились к конференсье, пытавшемуся развеселить присутствующих. А он старался изо всех сил, пробуя узнать мысли сидящих с помощью «суперэлектромозголола», распевая под караоке знакомые мелодии с приглашенными на сцену зрителями. В конце концов, ему это удалось. Развеселившаяся публика живо стала принимать шутки, выступления артистов кордебалета, восточных факиров, мастера-бармена...

Обстановка установилась непринужденная, проектировщики общались со своими коллегами. Уже в фойе можно было наблюдать, как проектировщики обсуждали какой-то московский проект, спорили, отдыхали.

Алексей Бурланков, президент компании «РосПайп», хозяин вечера, говоря о том, как родилась идея этого праздника, отметил, что проектировщики играют большую роль в жизни отрасли. «Данная отрасль находится на подъеме, – отметил он. – Именно от их прогрессивного мышления зависит, какие технологии, материалы будут задействованы при строительстве объектов. Поэтому проектировщики для нас – важные партнеры в этой общей для строительного рынка задаче».

Алексей Бурланков рассказал, что сейчас появился шанс восстановить справедливость и сделать хорошей традицией празднование «Всероссийского дня проектировщика». По его словам, уже отправлены запросы в Росстрой и органы власти, где компания «РосПайп» выступила с инициативой и просьбой придать этому празднику государственный статус.

Праздник продолжался. Игорь Косыкин, заместитель генерального директора ЗАО «СМУ-53», заметил: «Хорошо, что родился такой замечательный праздник. Всякая работа начинается с проекта: хорошего, качественного, жизненного, и те детали, которые в нем наиболее правильно отражены, позволяют нам строить объекты. Качественный проект – это построенный по последнему слову техники, технологиям объект, удобный в экс-



плуатации, который экономически и эргономически правильно выстроен. Такие проекты позволяют экономить тепло, энергию – все, что связано с человеческой деятельностью. Сегодняшний праздник – это не просто встреча, это налаживание контактов на будущее. Спасибо организаторам мероприятия за предоставленную возможность встретиться в такой дружеской атмосфере!».

Можно не сомневаться – праздник удался. Пусть он еще только дебютный, молодой, но уже имеющий право на жизнь.

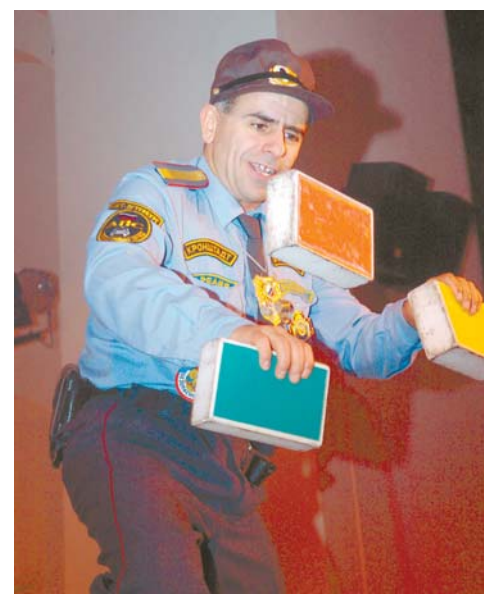
МАРИАННА РАХМАН, ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА



Одновременно в трех городах России – Москве, Санкт-Петербурге и Новосибирске – 16 ноября состоялся необычный праздник, посвященный Всероссийскому дню проектировщика. Инициаторами праздника выступили Группа компаний «РосПайп» и Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

Идея отмечать ежегодно встречи профессионалов появилась год назад. По аналогии с такими заслуженными профессиональными праздниками, как День строителя, День энергетика, инициаторы решили, что пора отдать дань и заслугам проектировщиков. Почти год назад, 16 ноября 2005 года, состоялось мероприятие, на котором было принято решение придать данному празднику государственный статус.

К нынешней встрече – своего рода неформальной встрече профессионалов – готовились основательно. Пригласили всех проектировщиков города в ресторан «Колхида», где их уже ждали столы с великолепной восточноевропейской кух-



Владимир Щитинский: Мы готовим градостроителей нового поколения



Многие города России в настоящее время живут, развиваются и растут по принципам, заложенным петербургскими градостроителями. Проектированием городов на высоком профессиональном уровне Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт урбанистики занимается уже в течение 77 лет. За эти годы специалисты накопили огромный опыт, который сегодня передается новому поколению. Директор института Владимир Щитинский утверждает, что настоящий градостроитель – это человек, который не просто создает картинку на бумаге, а формирует благоприятную среду для населения.

– Владимир Александрович, 77 лет – солидный возраст. Ваша организация является одной из старейших в стране. Что интересного за это время произошло в жизни института?

– Ровно пятнадцать лет назад произошло самое крупное изменение, когда наш институт был реорганизован в научно-исследовательский. По сути, мы являемся ровесником новой России. Создание новой страны, возникновение новых экономических, политических условий потребовало выработки но-

вых принципов градостроительства, создания проектной документации нового типа. С тех пор мы занимаемся не только выпуском проектов, но и формируем научно-методическую базу для новых условий строительства.

– Значит, в этом году вы отмечаете своеобразный юбилей, «пятнадцатилетие»?

– Да. Более того, это пятнадцатилетие озаменовалось творческими успехами института. Дело в том, что в октябре этого года на Международном фестивале «Зодчество-2006» мы получили серьезные награды: два Золотых диплома («Лучшая проектная организация России» и «Лучший градостроительный проект» – генеральный план города Ростова-на-Дону); серебряный диплом – «За лучшую архитектурную работу молодых архитекторов», и бронзовый диплом – «За схему территориального планирования Рязанской области». Кроме того, мы получили диплом за нашу многолетнюю работу по международным программам. Мы получили пять дипломов! Это беспрецедентный случай. В прошлом году как проектная организация мы были на втором месте. В этом году мы взяли более высокую планку.

– Немногие проектные организации могут гордиться такими достижениями. За жителей Ростова и Рязанской области, наверное, стоит искренне порадоваться. Какие города на очереди?

– Мы ведем свои работы по всей территории России: от Сахалина и Камчатки до Калининграда, от Красноярского края и Норильска до южного Сочи. Мы много работаем сегодня по олимпийской программе в Красной Поляне, в Сочи. Все планы развития Красной Поляны как олимпийской территории – это работа нашего института. На

базе этого генерального плана Олимпийский комитет России подает заявку на проведение игр 2014 года в Международный олимпийский комитет. До февраля мы полностью завершим работу по формированию конкретной схемы размещения олимпийских объектов.

– Как же вам удастся, находясь в Санкт-Петербурге, проектировать целые города нашей страны?

– То, что мы находимся в Санкт-Петербурге, никоим образом не умаляет наших возможностей по работе на Дальнем Востоке и Сибири, например. Наши специалисты постоянно в командировках, разъездах. Мы на местах решаем самые сложные территориальные градостроительные проблемы, помогаем местным органам.

– Вам хватает специалистов, чтобы разгезать по стране?

– Сегодня у нас работает более 300 человек. Самое сложное время было в 1990-е годы. В этот переходный период никому не нужны были генеральные планы и схемы. Документация, которая отражала бы градостроительную политику страны, не выпускалась. Архитекторы-градостроители занимались дизайном интерьеров и разработкой коттеджей для богатых людей. Очень много кадров ушло тогда: не было ни работы, ни денег. Тем не менее нам удалось гигантскими усилиями удержать критическую массу специалистов. Сегодня мы активно развиваемся, растем во всех смыслах. У нас появляются новые заказы, молодые специалисты. Мы готовим градостроителей нового поколения.

– Молодежь идет охотно?

– К нам приходит много молодежи. Это очень хороший признак. Это говорит о том,

что меняется отношение к проектной деятельности. Растут города – значит меняется ситуация в стране.

– Какие меры вы предпринимаете, чтобы привлечь, обучить молодежь, вернуть градостроителей нового поколения?

– Мы организовали проведение в институте трехмесячных стажировок для студентов старших курсов профильных вузов. Такие стажировки у нас проводятся ежегодно. С каждым годом число желающих пройти стажировку увеличивается. Нам есть, кому передать знания и опыт. Ведь градостроителя специально не готовят. Это человек, который должен знать клубок противоречий, интересов, технических вопросов города. Будучи архитектором, надо понимать развитие инженерных систем, отношение жителей города, учитывать численность города и интересы бизнеса и власти. Мы готовим таких специалистов, которые создавали бы не просто картинку на бумаге, а решали бы основные задачи города, формировали благоприятную среду и повышали качество жизни населения. Градостроитель должен понимать эти проблемы и увязывать с ними проектные решения.

– Для этого нужен опыт работы...

– Стажировка в этом плане играет очень большую роль. У нас уже есть хорошие результаты работы – наши молодые архитекторы получили серебряный диплом на фестивале «Зодчество-2006». Это очень радует. Наша молодежь проявляет себя профессионально.

РОСИПИ Урбанистики
196191, Санкт-Петербург
ул. Бассейная, 21
Тел. (812) 370-10-23
Факс (812) 370-11-76

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7810234218-003871-1 от 19.12.2003 Госстрой РФ

Нужна ли наука практике в России?

В современных сложных городских условиях застройки проектные решения связаны с научным обоснованием, научным предвидением процессов, происходящих в грунтах, в стенах и перекрытиях соседних зданий, подземных сооружений.

Применяя новые технологии, опробованные в других отраслях, вместе с заказчиком, инвестором идем на большой риск появления дополнительных расходов. Последняя совместная работа проектировщиков и научных работников – рекультивация и инженерная подготовка территории золотоотвала квартала 9А-СУН (между ул. Бельшева и Дальневосточным проспектом) – весьма затратное и остро необходимое мероприятие в создавшихся экологических условиях. Без опыта наших специалистов, применявших ранее технологию литификации в различных условиях при устранении нефтезагрязнений грунтов, и без смелого и последовательного управления руководством ООО «Невская Галактика» всеми процессами на участке площадью около 19 гектаров – невозможно превращение непригодной для строительства жилых зданий земли в абсолютно соответствующую требованиям нормативных документов. Решены сотни вопросов, отягощавших рекультивацию. Здесь и положительный подпор воды, и слабые грунты, не позволившие широко применить традиционные решения, и несоответствие реальности данных об объемах захороненных отходов и новых горах строительного мусора, неведь откуда возникших на участке. Результаты многочисленных проверок экспертов, представителей Комитета по строительству укрепили инвесторов и специалистов ОАО «СПбЗНИИПИ» в правильности принятых решений. В Санкт-Петербурге много такого рода следов промышленной деятельности поколений, как упомянутый золотоотвал. Но сегодня можно уверенно противопоставить угрозе экологической безопасности опробованные в квартале 9А-СУН методы, применение технологии литификации, своевременно запатентованные в РФ. М.В. Князько, В.П. Обухов, А.А. Носачев, Н.П. Платонова, без сомнения доведут эту работу до конца на всей территории 9А-СУН – создадут условия для строительства комфортного микрорайона.

Научные открытия строятся на основе обобщения широкого круга данных и необычного их приложения, интерпретации, применения. Конструкторские подразделе-



ния ОАО «СПбЗНИИПИ» активно участвуют в обследовании зданий и сооружений, попавших в особо сложные условия из-за природных катаклизмов, техногенного воздействия человека, чрезмерно длительного или несоответствующего использования. Перед их взором и «рецепторами» их приборов проходят:

- гиганты, такие, как СКК «Петербургский» на пр. Гагарина;
- небольшие многоквартирные жилые дома в условиях сейсмичности 9-10 баллов;
- спортивные сооружения сибирских городов, промерзающие или протекающие из-за необдуманного метода применения утеплителей;
- дома массовой застройки, предназначенные для сноса, реконструкции, продления срока службы.

Только долгие научные контакты, участие в семинарах, организация научно-технических советов в институте позволяют находить ответы на сложнейшие вопросы строителей, инвесторов, владельцев зданий: «что делать дальше, как уменьшить расходы, увеличить отдачу вложенных рублей?». Каждый раз, обосновывая стоимость проектных работ вместе с главным архитектором проекта, главным инженерам приходится многократно проходить всю цепь проектных работ, все неожиданности, которые должны уложиться в 8-10 процентов от цены проекта, а на самом деле могут «тянуть» гораздо больше. Таким сложным объектом стал дом на Литейном, 26. Соседние здания, долгое время эксплуатируемые без капитального ремонта, стоят как ветераны старой гвардии в последнем бою, опершись друг на друга. Стоит одному упасть, остальные, израненные временем, уже давно гото-

вы рассыпаться в прах. Несмотря на все возможные предосторожности при разборке старых зданий в центре города, ювелирное качество производства свайных работ по щадящему плану формирования фундамента, привлечение авторитетных ученых и специалистов к решению задачи сохранения архитектурной истории города – невозможно не повлиять на соседние дома, особенно учитывая разновременные и разного качества строительные материалы и работы (как у дома Мурузи с более поздней пристройкой, «отплышей» на 1-1,5 см от самого здания). Напрашивается после долгих, мучительных поисков ответа на вопрос о сохранении наследия предыдущих поколений такой ответ – реконструировать, ремонтировать, перестраивать только кварталами. Сначала небольшими – в 2-3 дома, а затем, просанировав таким образом особо состарившиеся микрорайоны – переходить к более крупным и решительным действиям. Такая программа займет 30-50 лет, но она создаст основу для сохранения Санкт-Петербурга – уникального города европейской архитектуры, культурной столицы евроазиатского государства.

Особенное направление работы – определение возможных границ улучшения качества строительных материалов и конструкций. Спасенное от лихих лет перестройки и восстановленное уникальное оборудование, а также новые установки и приборы создают подходящую основу для комплексного материаловедения. Более чем трехлетний путь сотрудничества с Ассоциацией производителей стройматериалов Северо-Запада, возглавляемой С.А. Бегоулевым, и специалистами НПО «Керамика» открывает уникальные перспективы для улучшения теплофизических, прочностных характеристик мелкоштучных изделий

стенных материалов – кирпича, поризованного, сверхпоризованного, блоков газобетонных и пр. Вместе с ними мы вступили в жаркие споры о том, что лучше держит тепло: кирпич, панель или монолит в зависимости от геометрических и ценовых условий. Но вся система аргументов разбивалась раньше об окна, через которые воздух «сифонил», несмотря на ухищрения жителей квартир. Но появились стеклопакеты. Потери здесь уменьшились. Зато на этом фоне на первый план вышли теплопотери из перекрытий, выходящих торцами балконов, лоджий. Предотвращение таких потерь требует специальных мер, высокой технологии при производстве плит и их монтаже. Здесь мы упираемся в одну из важнейших особенностей строительного бизнеса – стремление сократить издержки путем привлечения низкооплачиваемых, недостаточно квалифицированных специалистов из ближнего зарубежья. Этот способ экономии средств вдвойне вреден: не развивается спрос на квалифицированных строительных специалистов в Санкт-Петербурге и Ленобласти; на стройке худо-бедно, но обучаются приезжие рабочие, увязавшие с собой не только российские «нефтеубли», но и навыки и знания работы на стройке.

Такие проблемы решить ОАО «СПбЗНИИПИ» не под силу. Мы готовы совершенствовать технологии, находить уникальные технические решения и влиять на качество материалов. Но без опоры на специалистов со средним специальным образованием невозможно ни проектировать, ни строить. Все специалисты института готовы еще многое сделать при помощи строительной науки для практики, но очень хочется, чтобы эта практика была в России, прежде всего, а потом в Таджикистане, Армении, Украине, Белоруссии, Китае.

И последнее замечание – по поводу Дня проектировщика – не нужно плодить много маленьких праздников, в ряду которых День проектировщика будет не самым лучшим или самым худшим. Может, достаточно Дня строителя, где все вместе, от стропаля до главного инженера стройки, от младшего архитектора, конструктора, техника до главного архитектора, главного специалиста чувствуют себя соиздателями. Мы вместе творим чудо – жилье для наших близких, знакомых и незнакомых людей, мы все за него в ответе, так пусть и праздник – общий.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ОАО «СПбЗНИИПИ» А.В. СТАРЫНИН

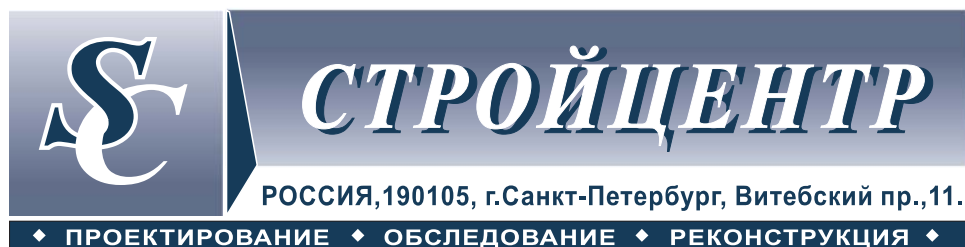
ОАО «СПбЗНИИПИ», Санкт-Петербург, Витебский пр., 11
тел. 369-31-79,
office@lenzniip.ru, zniiep@mail.wplius.net
ГС-1-77-01-26-0-7825004672-008322-1 от 06.03.2003 Госстрой РФ

За 14 лет работы на строительном рынке ООО «Стройцентр» прочно заняло место среди сотни ведущих проектных организаций страны, что неоднократно за последние годы подтверждалось рейтингами Госстроя РФ. За это время организацией было запроектировано около 400 тысяч кв. метров зданий различного назначения, как нового строительства, так и реконструкции. Среди них: многоэтажные жилые здания, школы, детские сады, медицинские комплексы, административные и общественные здания и масштабные спортивные сооружения.

География проектов также широка: Бурятия, Ямало-Ненецкий, Ханты-Мансийский и Ненецкий автономные округа, Республика Коми, Чеченская республика, Оренбургская область, Краснодарский край, Ленинградская область и, конечно, Санкт-Петербург.

Особенностью выполняемых организацией проектов является использование более чем 30-летнего опыта наших сотрудников в проектировании и строительстве в труднодоступных и малоосвоенных местах, в условиях Севера и высокой сейсмичности, где наиболее эффективными являются легкие, быстровозводимые здания. Неукосни-

Профессионализм и опыт гарантия надежности



Тел./факс: (812) 380-94-85, 388-65-91. E-mail: Stroycenter1@yandex.ru

тельное соблюдение требований нормативных документов, в разработке некоторых из которых принимали участие и наши сотрудники, позволило стать предприятию одним из самых надежных среди проектных организаций.

Разработанный и широко опробованный в практике строительства опыт применения быстровозводимых конструкций при капитальной застройке оказался высокоэффек-

тивным. Одним из примеров подобного опыта являются заработанный широкий спектр школ и детских садов, жилых и общественных зданий, сочетающих в себе высокую огнестойкость и скорость монтажа.

Сотрудниками предприятия разработаны, внедрены и защищены патентами несколько быстровозводимых конструктивных систем. Эти разработки позволяют реализовывать как капитальные здания различного

назначения, так и целые быстровозводимые комплексы, предназначенные для создания вахтовых поселков нефтяников, газовиков и других добывающих предприятий, пионерные поселки строителей, базы отдыха и многие другие объекты, требующие короткого инвестиционного цикла.

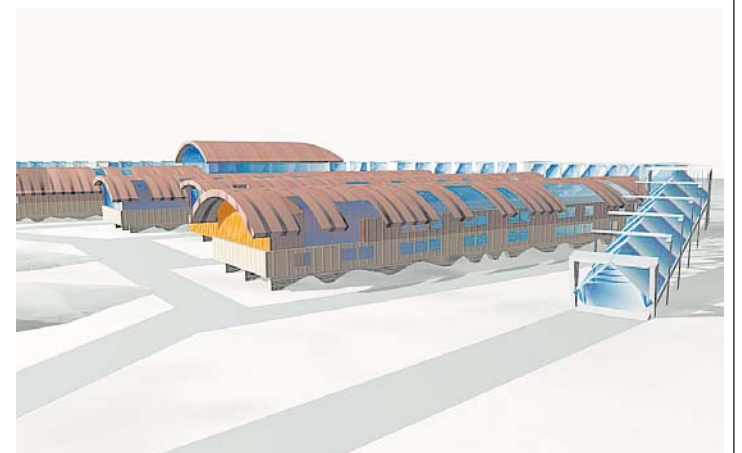
Кроме того, эти разработки при реализации Программы «Доступное и комфортное жилье» позволяют оперативно возводить недорогие жилые многоквартирные дома до трех этажей, блокированные дома – «таун-хаусы», коттеджи и другие объекты инфраструктуры поселения. Цикл строительства здания сокращается при этом в четыре раза, а долговечность здания остается не менее 75 лет. Сокращаются затраты на фундаменты. Современная наружная отделка, в том числе и лицевым кирпичом, не позволяет отличить их от традиционных капитальных зданий.

Достигнутые результаты стали возможны не только благодаря современному техническому оснащению сотрудников, но и благодаря четкой схеме взаимодействия между сотрудниками, высокому профессионализму каждого.

Лит. ГС-2-78-02-21-0-7810611755-002859-1
от 5.09.2002 Госстрой РФ



Бизнес-центр на Аптекарском пер.



Вахтовый поселок нефтяников на Крайнем Севере

Работа института ЛЕНПСК в условиях строительного рынка



Аэровокзал Пулково

Проектный институт Ленпроектстальконструкция (ЛЕНПСК) был создан в 1944 году. В первые годы существования его деятельность была направлена на восстановление и реконструкцию разрушенных в годы войны промышленных предприятий, Кировского, Ижорского заводов и многих других.

С начала пятидесятых годов институт как специализированная организация по проектированию металлоконструкций зданий и сооружений участвовал в разработке многих советских и зарубежных объектов, таких, как Череповецкий и Орско-Халиловский металлургические заводы, Лисаковский и Костомукшский горно-обогатительные комбинаты, Усть-Илимский целлюлозный завод, Ленинградская, Курская, Смоленская и другие атомные электростанции. Большое значение для Ленинграда имели возведенные по проектам ЛЕНПСК уникальные конструкции аэровокзала «Пулково», концертного зала «Октябрьский», гостиницы «Ленинград», а также работы по обследованию и усилению стальных конструкций зданий, имеющих историческую и архитектурную ценность: Исаакиевского собора, Таврического дворца, Русского музея.

В 1995 году с началом рыночных отношений в России институт стал закрытым акционерным обществом, численность его сотрудников сократилась, но работы по основному профилю продолжают. Удалось сохранить основные инженерные кадры, традиционно высокое качество проектных работ, творческое отношение к делу. За счет оснащения института компьютерной и множительной техникой, расчетными программами и постоянного обучения кадров повысилась производительность и оплата труда проектировщиков. Институт выпускает более 100 объектов в год.

Совместно с организациями – генпроектировщиками и строителями институт участвует в проводимых тендерах на выполнение работ по разным объектам.

В последние годы выполнены проектные работы и построен ряд крупных и ответственных сооружений. Разработаны металлоконструкции Ладожского вокзала, пущенного в эксплуатацию к 300-летию Санкт-Петербурга (генпроектировщик –

Архитектурная мастерская «Студия 44»). Запроектированы и построены навигационные сооружения – радиолокационные башни высотой от 75 до 102 метров, обеспечивающие управление движением судов по Финскому заливу в Старом Петергофе, Кронштадте, в порту Высоцк и Приморск, всего более 10 башен (генпроектировщик – ОАО «Ленморнипроект»). В Санкт-Петербурге по договорам с «Рейнессанс-Констракшн» построены при участии ЛЕНПСК ряд торгово-развлекательных комплексов: «Гулливер», «Гранд Каньон», спортивно-оздоровительный комплекс «Регион». Разработан проект и построен спиртоводочный завод «Русский Стандарт» (генпроектировщик – «Петротекнип»). В настоящее время совместно с «Главпромстрой» проектируется и строится завод растворимого кофе «Крафт-Фудс».

Институт участвует в восстановлении исторических памятников России. В 2005 году запроектирована шатровая часть Никоновской башни Иверского монастыря (постройка 1695 года).



Центральный зал Ладожского вокзала

Коллектив проектного института Ленпроектстальконструкция готов и далее участвовать в проектировании различных сооружений России и приглашает к сотрудничеству проектные и строительные организации.

198099, г. Санкт-Петербург,
ул. Промышленная, 42
E-mail: lenpsk@peterlink.ru

тел. (812) 786-17-48, факс (812) 786-98-98

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7805060238-006098-1 от 16.08.2004 ФАС и ЖКХ



Радиолокационная башня в порту г. Высоцк



Купол и шпиль жилого дома на Выборгской набережной, 2



Монтаж шатровой части Никоновской башни Иверского монастыря

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

ПРОЕКТ-ТЕХНОЛОГИЯ
проектный институт, ООО
Project Technology, Ltd.
http://www.protechnology.ru
e-mail: office@protechnology.ru

ПРОЕКТИРОВАНИЕ СЛОЖНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ И ГРАЖДАНСКИХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВЗРЫВО-ПОЖАРООПАСНЫХ ПРОИЗВОДСТВ. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ.

Мы готовы удовлетворить любые ваши желания в проектировании промышленных предприятий, зданий, инженерных коммуникаций.

192007, Россия, Санкт-Петербург, Курская ул., 21Б, оф. 20-28
Тел.: +7 (812) 320-24-88, +7 (812) 320-24-68
Факс +7 (812) 766-04-57

Лиц. ГС 2-781-02-226-0-7825446208-011792-1 от 14 ноября 2005 г.

ООО «Основа»

190000, Россия, Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, 14,
тел. (812) 314-95-50, тел./факс: (812) 571-73-02, 571-66-77
E-mail: osnova@mail.wplus.net www.osnovaitd.sp.ru

Проектные работы

- Генеральное проектирование зданий и сооружений
- Строительство зданий и сооружений (генподряд)

Лиц. №ГС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006
Лиц. №ГС-2-781-02-27-0-7825357163-014863-1 от 07.08.2006

Свайно-плитные фундаменты

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО Автово) на градостроительную экспозицию по Временному регламенту застройки ВРЗ-1533 территории по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, территория, ограниченная водоохраной зоной устья р. Невы, красными линиями Дороги на Турухтанные острова и красными линиями проезда вдоль тарной фабрики.

Сроки проектирования: июнь – декабрь 2006 года.
Планируемые сроки реализации проекта (начало и окончание строительства): 2007-2008 годы.

Заказчик: **ЗАО «Первый контейнерный терминал».**
Проектная организация: **ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре.**

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно **с 20.11.2006** по адресу: **пр. Стачек, 18** (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369. Срок подачи предложений 30 дней.
Время работы выставки с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся **04.12.2006** в 17.00 по адресу: **пр. Стачек, 18**, каб. 369.

Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний.

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.
С заключением результатов публичных слушаний можно ознакомиться в сети Интернет (www.gov.spb.ru).

Администрация Калининского района и ЗАО «ИВИ-93» информируют население о начале работы экспозиции документации по Временному регламенту застройки территории квартала 35-36 района севернее Мурунского ручья, ограниченного Суздальским пр., пр. Культуры, пр. Просвещения, ул. Демьяна Бедного.

Заказчик-инвестор: **ЗАО «ИВИ-93».**

Адрес: 199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, 58, тел. 327-73-16.
Проектная организация: **ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана СПб» Комитета по градостроительству и архитектуре.**
Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3.

Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: **Арсенальная набережная, 13/1**, третий этаж **с 21 ноября по 4 декабря 2006 года** включительно с 9.00 до 18.00.

Доступ к экспозиции свободный.

Вопросы и предложения принимаются письменном виде в здании администрации в каб. 96, тел. 542-92-29

Обсуждение документации состоится **4 декабря 2006 года** в 18.00 в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, четвертый этаж).

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона МО «Автово» на градостроительную экспозицию по Временному регламенту застройки (ВРЗ-1678) территории по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, квартал 19 района Автово, ограниченный ул. Стачек, ул. Зенитчиков, ул. Кронштадтской, Корабельной ул., предполагаемое строительство административно-офисного здания (бизнес-центра).

Адрес: Санкт-Петербург, Кировский район, пр. Стачек, 59, лит. В (южнее дома 8, лит. А по Кронштадтской улице), квартал 16-19 района Автово, Кронштадтская улица, между домами 8 и 16.
Сроки проектирования и строительства: согласно постановлению правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 №99.

Заказчик (застройщик): **ООО «Магnum».**
Проектная организация: **ОАО СК «ИПС».**

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно **с 20.11.2006** по адресу: **пр. Стачек, 18** (здание администрации района), в холле третьего этажа у каб. 369.
Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся **11.12.2006** в 17.00 по адресу: **пр. Стачек, 18**, каб. 369.

Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол от участников публичных слушаний принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний.

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.
С заключением результата публичных слушаний можно ознакомиться в сети Интернет (www.gov.spb.ru).

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ЗАО «Доринда» информируют население о начале работы экспозиции документации по Временному регламенту застройки территории квартала 46А севернее Мурунского ручья, ограниченного пр. Просвещения, ул. Брянцева, Тимуровской ул., ул. Ушинского.

Заказчик-инвестор: **ЗАО «Доринда».**

Адрес: 190031, Санкт-Петербург, ул. Гороховая, 49, тел. 449-31-92.

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

Адрес: 191186, Санкт-Петербург, Коношенин площадь, 2, лит. В, пом. 4Н, тел. 574-82-97.

Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: **Арсенальная набережная, 13/1**, третий этаж **с 23 ноября по 7 декабря 2006 года** включительно с 9.00 до 18.00.

Доступ к экспозиции свободный.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в здании администрации (кабинет №96, тел. 542-92-29).

Обсуждение документации состоится 7 декабря 2006 года в 16.00 в ротонде здания администрации (**Арсенальная наб., 13/1**, шестой этаж).

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона (МО «Ульянка») на градостроительную экспозицию по проекту планировки территории, проекту межевания, временному регламенту застройки квартала 13 района Ульянка и предполагаемому строительству автоцентра «Ситроен» по адресу: пр. Народного Ополчения, участок 1 (западнее дома 201а, лит. А по пр. Народного Ополчения).

Срок разработки инвестиционного предложения: январь 2007 года.
Планируемые сроки реализации проекта: июнь 2007 – май 2008.

Заказчик (застройщик): **ООО «Трентор»**
Адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Рылева, 24, пом. 1.

Проектные организации:

Проект планировки, межевания, временный регламент застройки – ООО «Институт строительных проектов», адрес: Санкт-Петербург, Апраксин пер., 4, тел. 310-50-04.

Предпроектные проработки автоцентра «Ситроен» – ООО «Еврострой», адрес: 188644, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Александровская, 76, тел. 495-63-24.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно **с 20.11.06** по адресу: **пр. Стачек, 18** (здание администрации района) в холле третьего этажа у каб. 369.

Время работы выставки с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся **05.12.2006** в 17.00 по адресу: **пр. Стачек, 18**, каб. 369.

Аргументированные предложения и обоснованные замечания для включения в протокол принимаются в каб. 369 администрации Кировского района в течение четырех дней после слушаний.

Тел. для справок 252-26-00, отдел строительства и землепользования администрации района.
С заключением о результатах публичных слушаний можно ознакомиться в сети Интернет (www.gov.spb.ru).

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ЗАО «ВАД» информируют население о начале работы экспозиции документации по проекту строительства гостевой парковки по адресу: Гражданский пр., участок 1 (западнее дома 122, корп. 5, лит. А по Гражданскому проспекту).

Заказчик-инвестор: **ЗАО «ВАД».**

Адрес: 195009, Санкт-Петербург, Тихорецкий пр., 22/13, кв. 23, тел. 336-26-06.

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

Адрес: 195197, Санкт-Петербург, пр. Металлистов, 115.

Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: **Арсенальная набережная, 13/1**, третий этаж **с 21 ноября по 1 декабря 2006 года** включительно с 9.00 до 18.00.

Доступ к экспозиции свободный.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в здании администрации (каб. 96, тел. 542-92-29).

Администрация Василеостровского района информирует о проведении публичных слушаний по вопросу проектирования и строительства АЗС, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, пр. Кима, 32.

Заказчик – **ООО «Транссервис».**

Адрес: Санкт-Петербург, Б. Посадская, 20, тел.: 232-51-07, 232-48-45.

Проектировщик, организатор подготовки документации:

ООО «Управление капитального строительства ПТК».

Адрес: Санкт-Петербург, Невский пр., 40-42А, тел.: 449-95-51, 449-95-54.

С информацией о градостроительном решении объекта инвестирования можно ознакомиться на градостроительной экспозиции материалов проекта в здании администрации Василеостровского района по адресу:

Василеостровский район, Большой пр., 55, первый этаж (помещение для экспозиций).

Экспозиция будет открыта **с 4 по 18 декабря 2006 года.**

Время работы – с 9.00 до 18.00, доступ свободный.

Публичные слушания состоятся **18 декабря 2006 года** в 17.00 в здании администрации Василеостровского района по адресу: Василеостровский район, Большой пр., 55, каб. 25.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в администрации Василеостровского района.

Тел. для справок в администрации Василеостровского района: 321-33-17, 323-70-27.

Администрация Невского района информирует о проекте градостроительного решения: разработка временного регламента застройки территории для здания Центрального государственного архива Санкт-Петербурга и лаборатории обеспечения сохранности документов

Адрес: Невский район, квартал 7 район СУН, ограниченный ул. Антонова-Овсиенко, Искровским пр., ул. Дыбенко и Дальневосточным пр.

Заказчик: **Комитет по строительству.**

Адрес: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, тел. 314-50-15.

Проектная организация: **ОАО «ЛенНИИПроект».**

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 16.11.2006 по 11.12.2006 с 9 до 18 часов.**

Место и дата проведения общественного слушания данного предложения: актовый зал администрации Невского района, пр. Обуховской Обороны, 163, 11 декабря 2006 года в 16 часов.

Срок подачи письменных запросов и предложений в течение четырех дней со дня проведения общественных слушаний.

Тел. для справок в администрации Невского района 568-01-85.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов публичных обсуждений проекта
градостроительного решения
№36р-205/06**

2 ноября 2006 года
Адмиралтейский район
МО №6

Градостроительное решение: реконструкция в существующих габаритах нежилого здания с сохранением функционального назначения по адресу: Старо-Петергофский пр., 19, лит. А.

Заказчик: ЗАО «Фабрика Одежды Санкт-Петербурга». В период публичных обсуждений проекта письменных обращений граждан и организаций не поступало.

В период публичных обсуждений проектных проработок с 09.10.2006 по 24.10.2006 проведено:

- Информирование общественности:
1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №39 (230) от 9 октября 2006 года с информацией о проекте градостроительного решения и об организации градостроительной экспозиции.
2. Организация градостроительной экспозиции в холле первого этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 09.10.2006 по 19.10.2006.
3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений.
4. Информирование о проведении публичных слушаний путем публикации в газете «Строительный Еженедельник» №39 (230) от 9 октября 2006 года; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; рассылки письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 11.10.2006 №24-2169/06.
5. Публичные слушания проведены 19 октября 2006 (17.30) в Малом зале администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10.

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

1. После окончания реконструкции ЗАО «ФОС-П» осуществить за счет собственных средств комплексное благоустройство с озеленением прилегающей территории в объемах, согласованных с администрацией Адмиралтейского района в установленном порядке.
2. Поддерживать рассмотренный проект реконструкции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: поддержать рассмотренный проект реконструкции в существующих габаритах нежилого здания с сохранением функционального назначения по адресу: Старо-Петергофский пр., 19, лит. А. После окончания реконструкции ЗАО «ФОС-П» осуществить за счет собственных средств комплексное благоустройство с озеленением прилегающей территории в объемах, согласованных с администрацией Адмиралтейского района в установленном порядке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественного обсуждения
градостроительного решения**

Красногвардейский район
Муниципальное образование
Муниципальный округ «Полустрово»

Объект обсуждаемого градостроительного решения: проект строительства трансформаторной подстанции взамен существующей, по адресу: Бестужевская ул., между домами 79 и 81.

Инвестор: ЗАО «ДСК-3». Проектировщик: ООО «Балта». В период обсуждений проекта градостроительного решения с 16 октября по 3 ноября 2006 года проведено:

1. Информирование общественности: Публикация: Информационное сообщение опубликовано в газете «Информационный Бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» №42 (489) от 23.10.2006. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: За период проведения общественных обсуждений в администрации Красногвардейского района письменные предложения и замечания заинтересованной общественности не поступали.
2. Организация градостроительной экспозиции: Градостроительная выставка проводилась с 16 по 30 октября 2006 года по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 109.
3. Общественные слушания проводились 30 октября 2006 года по адресу: Среднеохтинский пр. 50, пом. 109.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Присутствующие на общественном обсуждении принципиальных возражений против представленного проекта строительства трансформаторной подстанции взамен существующей, по адресу: Бестужевская ул., между домами 79 и 81 не высказали.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

3 ноября 2006 года

Петроградский административный район
Муниципальное образование №61 «Аптекарский остров»

Градостроительное решение: Предпроектные проработки по реконструкции нежилого здания (дома бытовых услуг) под гостиницу с надстройкой мансардного этажа по адресу: Санкт-Петербург, улица Бармалева, 6, лит. А и Временный регламент застройки по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Бармалева, Большим пр. и ул. Подрезова.

Заказчик: ООО НПФ «Петермаркет». В период публичных слушаний градостроительной документации поступило письменное обращение заинтересованной общественности вх. №2.4-757/05 от 24.10.2006.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 18.09.2006 по 23.10.2006 проведено:

1. Информирование общественности:
- 1.1. публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 18.09.2006 №36(227),
- 1.2. организация градостроительной экспозиции в фойе кинотеатра в здании администрации Петроградского района (Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19) с 05.10.2006 по 18.10.2006,
- 1.3. организация ответов на запросы граждан и их объединений,
- 1.4. информирование о проведении публичных слушаний путем публикации в газете «Строительный Еженедельник» от 18.09.2006 №36(227); размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на досках объявлений домов, находящихся в рассматриваемом квартале, по адресам, согласованным с Муниципальным образованием «Аптекарский остров»;
2. Публичные слушания проведены 23.10.2006 в помещении Красного зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19.

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

1. Предлагается ли наличие химчистки или прачечной в гостинице? Ответ: Нет. Руководство гостиницы будет заключать договоры на стирку белья с соответствующими организациями.
2. Как будет организовано движение и парковка экскурсионных автобусов? Ответ: За счет уширения границ улицы организуются места для кратковременной остановки автобусов. Это не стоянка.
3. Планируется ли ремонт окружающих домов? Ответ: Будет проведено обследование окружающих домов за счет инвестора. По результатам будут разработаны компенсационные мероприятия в отношении прилегающих домов и выполнены работы по благоустройству.
4. Будет ли альтернатива закрытому дому быта? Ответ: Нет информации.
5. Получит ли МО что-то от этого проекта? Ответ: Район получает налоги и новые рабочие места.
6. Есть ли возражения против нового проектирования со стороны МО 61? Ответ: Нет.
7. Будет ли вестись обследование состояния прилегающих домов в процессе строительства? Ответ: Да, будет вестись мониторинг лицензированной организацией.
8. Напомню участникам слушаний, что вы можете подать свои пожелания, замечания, предложения в письменном виде для внесения в протокол.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Поддерживать рассмотренные на публичных слушаниях предпроектные проработки по реконструкции нежилого здания (дома бытовых услуг) под гостиницу с надстройкой мансардного этажа по адресу: Санкт-Петербург, улица Бармалева, 6, лит. А и Временный регламент застройки по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный Малым пр., ул. Бармалева, Большим пр. и ул. Подрезова.

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

№254 от 11.10.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 7 нежилой зоны «Парнас»

1. Согласиться с предложением ООО «Евроконсалтинг» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 7 нежилой зоны «Парнас», ограниченной 5-м Верхним пер., Домостроительной ул., 6-м Верхним пер., пр. Энгельса (далее – Территория), в срок до 31.12.2007.
2. Отделу перспективного развития Комитета по строительству в установленном порядке принимать предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке Территории.
3. Санкт-Петербургскому государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям», о соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 №1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения», Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:
- 3.1. Выдать Заказчику задание на подготовку документации по планировке Территории, согласованное в Комитете по градостроительству и архитектуре.
- 3.2. Копию задания на подготовку документации по планировке Территории представить в Отдел перспективного развития Комитета по строительству.
4. Заказчику:
- 4.1. По окончании разработки представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Городское агентство по промышленным инвестициям» согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
5. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Городское агентство по промышленным инвестициям»:
- 5.1. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке Территории.
- 5.2. Осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 7 нежилой зоны «Парнас», ограниченной 5-м Верхним пер., Домостроительной ул., 6-м Верхним пер., пр. Энгельса».
6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№1322 от 25.10.2006

О проектировании и строительстве завода по производству листового автомобильного и архитектурного стекла по адресу: пос. Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (восточнее дома №4, лит. А, квартал 5 нежилой зоны «Металлострой»)

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» правительством Санкт-Петербурга постановляет:

1. Установить закрытому акционерному обществу «Русская Содовая Компания» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве завода по производству листового автомобильного и архитектурного стекла на закрепленном земельном участке площадью 425 791 кв.м, кадастровый номер 78:37:17401:3, расположенном по адресу: пос. Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (восточнее дома 4, лит. А, квартал 5 нежилой зоны «Металлострой») (далее – объект), согласно приложению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
- 2.1. В месячный срок заключить 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, включив 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. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.
6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**Приложение к постановлению правительства
Санкт-Петербурга от 25.10.2006 №1322**

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

При проектировании и строительстве завода по производству листового автомобильного и архитектурного стекла по адресу: пос. Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (восточнее дома 4, лит. А, квартал 5 нежилой зоны «Металлострой»)

1. Перечисление закрытым акционерным обществом «Русская Содовая Компания» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 288 044 100 руб., в порядке, установленном постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №275 «О порядке перечислений инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве завода по производству листового автомобильного и архитектурного стекла на закрепленном земельном участке площадью 425 791 кв.м, кадастровый номер 78:37:17401:3, расположенном по адресу: пос. Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (восточнее дома 4, лит. А, квартал 5 нежилой зоны «Металлострой») (далее – объект).
2. Установление сроков:
 - окончание проектирования объекта – в течение 8 месяцев со дня вступления постановления в силу;
 - начало строительства объекта – в течение 8 месяцев со дня вступления постановления в силу;
 - окончание строительства объекта – в течение 32 месяцев со дня вступления постановления в силу.

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

№142 от 09.10.2006

О необходимости продления срока строительства объекта по адресу: Красносельский административный район, Юго-Запад, квартал 4, на пятнах корп. 8, 9, 10, 11, 15 (юго-восточнее дома №35, корп. 3, лит. А по ул. Маршала Жукова)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592, и распоряжением Комитета по строительству от 16.06.2006 №143:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом Ольга и К» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №116 от 03.10.2006, продлить срок окончания строительства торгового-бытового комплекса по адресу: Красносельский административный район, Юго-Запад, квартал 4, на пятнах корп. 8, 9, 10, 11, 15 (юго-восточнее дома №35, корп. 3, лит. А по ул. Маршала Жукова) до февраля 2007 года.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:
 - 2.1. Направить копию настоящего приказа в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 - 2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.
 3. Контроль за исполнением приказа возлагаю на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова. Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Подведомственные организации Комитета по строительству Санкт-Петербурга СПбГУ «Стройкомплект», ГУП «УКС Реставрация» и СПбГУ «Фонд капитального строительства и реконструкции», осуществляющие функции заказчика-застройщика, объявляют широкий набор специалистов на руководящие должности и должности специалистов по сферам деятельности.

Сферы деятельности:

Работа на объектах городского строительства: социальные дома, объекты образования, культуры, здравоохранения, спорта и физической культуры, коммунального хозяйства, предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, правоохранительной деятельности и обеспечения безопасности, жилищного строительства. Обеспечение предпроектной и проектной подготовки документации, сдача объектов в эксплуатацию, сопровождение договоров и осуществление технического надзора.

Требования:

- Высшее профессиональное образование в сфере строительства (промышленно-гражданское строительство, строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры).
- Опыт работы от 1 года.
- Возраст от 25 до 50 лет.
- Ответственность, внимательность, исполнительность.

Трудоустройство по итогам собеседования.

Прием резюме по факсу 570-30-45 или по e-mail: Rafailova@kstr.gov.spb.ru

Изменения в проектную декларацию по строительству жилого комплекса в составе четырех жилых корпусов со встроенно-пристроенной общей автостоянкой и крышной газовой котельной в корпусе №1 на земельном участке, расположенном по адресу:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Цемьяночная улица, 4а, лит. Н
№7 от 14 ноября 2006 года

В соответствии с п.п. 4, 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующие изменения в проектную декларацию по строительству жилого комплекса в составе четырех жилых корпусов со встроенно-пристроенной общей автостоянкой и крышной газовой котельной в корпусе №1 на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Цемьяночная улица, 4а, лит. Н:

1. Пункт 6 раздела «Информация о застройщике» изложить в следующей редакции:

«6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на 30 сентября 2006 года: Финансовый результат по итогам текущего года составил 9 110 586,00 рублей убытков.

Размер кредиторской задолженности общества с ограниченной ответственностью «Балтинвестстрой» составляет 277 997 222,00 рубля.»

2. Пункт 5 раздела «Информация о проекте строительства» изложить в следующей редакции:

- «5. Количество в составе строящегося жилого комплекса самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости), подлежащих передаче застройщиком участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и описание технических характеристик указанных самостоятельных частей:

Общая площадь строящегося жилого комплекса – 30 669,00 квадратных метров.

Всего 222 квартиры общей площадью 19 633,00 квадратных метров, из них:

 - однокомнатные – 88;
 - двухкомнатные – 52;
 - трехкомнатные – 63;
 - четырехкомнатные – 15;
 - пятикомнатные – 4.

Подземная автостоянка на 211 машиномест.

Нежилые помещения, расположенные в подвальном и на первом этажах – 152.»

Генеральный директор ООО «Балтинвестстрой» И.С. Балландович

ФОРУМ

В целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»

Строительство — одна из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики России, темпы развития которой за последние несколько лет значительно возросли. В нынешнем году Президентом и Правительством Российской Федерации заложен курс на реализацию приоритетного Национального Проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», так как до сих пор жилищная проблема стоит перед большей частью российских семей.

Именно в Москве, где жилищный вопрос является особенно острым, 23–27 октября состоялся Международный форум строительной индустрии, направленный на реализацию президентской



программы. На достаточно насыщенном рынке строительных выставок, где акцент делается в основном на строительные и отделочные материалы и оборудование, Форум стал по сути единственным мероприятием, ориентированным именно на специалистов в сфере градостроительства и реставрации, инженерного обеспечения зданий, бизнес-проектирования, инвестиций и страхования объектов недвижимости. Организаторам Форума удалось создать наиболее благоприятные условия для общения специалистов, продвижения перспективных технологий, укрепления и развития партнерских отношений.

Мероприятие поддержали и активно приняли в нем участие Министерство регионального развития РФ, Министерство промышленности и энергетики РФ, Федеральное Агентство по строительству



и ЖКХ, Торгово-промышленная палата РФ, правительство Москвы, Российский Союз промышленников и предпринимателей.

Особое внимание привлекла церемония официального открытия Международного форума строительной индустрии, на которой выступили заместитель руководителя департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы С.Д. Омельченко, депутат Государственной думы, президент МАИФ В.М. Зубов, президент Ассоци-



ции Строителей России Н.П. Кошман, генеральный директор ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» М.Ю. Викторов. По мнению Н.П. Кошмана, годной отличительной чертой данного мероприятия стало достаточно обширное привлечение региональных представителей, таких, как Саратовская губерния, Тюменская область и ряд других. Кроме того, Форум был отмечен как необходимое мероприятие для строительной отрасли, имеющее достаточно большие перспективы развития.

На форуме были представлены более 80 компаний и ассоциаций из 8 стран мира, среди которых можно выделить такие ведущие компании, как МАИФ, АСКОМ, Ассоциацию Строителей Рос-



сии, Ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», координатора правительственной программы «Межрегиональное развитие» ГУП «РЕГИОНСТРОЙИНВЕСТ», ПИК «Строим вместе», корпорацию MIRAX, ОАО «Группу ЛСР», ЗАО «МИАН-Девелопмент», «Сканса Ист Юроп Ои» «Роснефтегазстрой». Центральное место на экспозиции занял стенд правительства Москвы.

23–24 октября в деловой программе Форума прошел Международный московский строительный конгресс, который осветил проблемы и пер-

спективы развития строительной отрасли, вопросы инвестиционной привлекательности, малоэтажного строительства, ипотечного кредитования и многое другое.



В связи со стремительным развитием данной отрасли появлением новых технологий в области строительной индустрии проведение такого глобального мероприятия является прекрасной возможностью для обмена опытом, развития строительного бизнеса и укрепления межотраслевых связей.

Приглашаем вас принять участие во II Международном форуме строительной индустрии, который состоится 26–29 октября 2007 года в Москве, в ЦВК «Экспоцентр».



Газета «Строительный Еженедельник»
при поддержке Администрации Санкт-Петербурга
проводит цикл семинаров

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Передовой опыт и перспективы развития

Приглашаем принять участие управляющие компании, строительные организации, управляющих ТСЖ и ЖСК, инициативные группы по организации новых ТСЖ, а также всех заинтересованных специалистов.

7 декабря Выбор формы управления многоквартирным домом в свете закона РФ о вступлении в действие ст.161 ЖК РФ с 01.01.07. Алгоритмы действий и принятия решений.

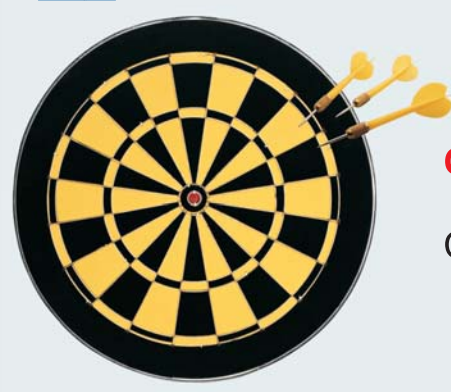
Место проведения:

Кантемировская ул., 12, б/ц «Радуга»,
Информационный центр газеты «Строительный Еженедельник».
Регистрация на семинары и дополнительная информация по телефону:
(812)380-15-81, 380-15-83, 380-09-74, факс: 441-30-63, e-mail: tsj@ncm.spb.ru

Реклама



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



9 декабря

В рамках спартакиады
«За труд и долголетие»
Спортивные соревнования
по игре в дартс
Состав команд: двое мужчин
Место проведения:
ул. Омская, 17
Спортивный центр

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

Реклама

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний Протокол результатов общественных обсуждений проекта градостроительного решения

7 апреля 2006 года
Выборгский район
Муниципальное образование «Сампсониевское»

Полное наименование объекта: предпроектные проработки по реконструкции здания общежития под административно-хозяйственный корпус гостиницы по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский административный район, Выборгская наб., 59, корп. 3.

Застройщик (заказчик), потенциальный инвестор: ЗАО «Градостроитель СПб».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступило.

Перечень проведенных публичных слушаний: 28 марта 2005 года по адресу: Б. Сампсониевский пр., 86 проведено публичное слушание предпроектных проработок по реконструкции здания общежития под административно-хозяйственный корпус гостиницы по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский административный район, Выборгская наб., 59, корп. 3.

2. Публичное слушание проведено: 28 марта 2005 года по адресу: Б. Сампсониевский, 86 около каб. 304. В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Инвестору за счет собственных средств выполнить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных с администрацией района.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: граждане, присутствовавшие на публичных слушаниях предпроектных проработок по реконструкции здания общежития под административно-хозяйственный корпус гостиницы по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский административный район, Выборгская наб., 59 корп. 3, не возражали против реализации вышеуказанного инвестиционного проекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О результатах публичных слушаний Протокол результатов общественных обсуждений проекта градостроительного решения

17 мая 2006 года
Выборгский район
Муниципальное образование «Сампсониевское»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории квартала по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, ограниченного Выборгской набережной, Большим Сампсониевским проспектом, улицами Кантемировская и Александра Матросова (включает земельный участок, который расположен в се-

верной части машиностроительного объединения им. К. Маркса, на территории, прилегающей к заводу «Северная зarya». С восточной стороны площадка примыкает к скверу жилой застройки, расположенной по красной линии Б. Сампсониевского пр.).

Застройщик (заказчик): ООО «ИнтерРост».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: не поступило.

Перечень проведенных публичных слушаний: 24.04.2006 по адресу: Б. Сампсониевский пр., 86 проведено публичное слушание Временного регламента застройки территории квартала по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, ограниченного Выборгской набережной, Большим Сампсониевским проспектом, улицами Кантемировская и Александра Матросова (включает земельный участок, который расположен в северной части машиностроительного объединения им. К. Маркса, на территории, прилегающей к заводу «Северная зarya». С восточной стороны площадка примыкает к скверу жилой застройки, расположенной по красной линии Б. Сампсониевского пр.).

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 05.04.2006 по 24.04.2006 проведено: 1. Информирование общественности о проведении общественного обсуждения и публичного слушания: публикация 05.04.2006 в газете «Невское время» №58(3616); публикация 06.04.2006 в газете «Северная перспектива» №7 (143); рассылка письменного уведомления председателю МСМО «Сампсониевское» Н.В. Карфополю; рассылка письменного уведомления депутату ЗАКСа Анденко С.А.; уведомление представителей общественности и орга-

низаций. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: запросов от граждан и их объединений в ходе проведения градостроительной экспозиции не поступило. Организация градостроительной экспозиции в здании администрации Выборгского района по адресу: Б. Сампсониевский, 86 около каб. 303 с 05.04.2006 по 24.04.2006. Информирование о проведении публичного слушания: публикация 06.04.2006 в газете «Северная перспектива» №7 (143); рассылка письменных уведомлений; уведомление представителей общественности и организаций. 2. Публичное слушание проведено: 24.04.2006 по адресу: Б. Сампсониевский пр., 86.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: граждане, присутствовавшие на публичных слушаниях, высказались за утверждение Временного регламента застройки территории квартала по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, ограниченного Выборгской набережной, Большим Сампсониевским проспектом, улицами Кантемировская и Александра Матросова (включает земельный участок, который расположен в северной части машиностроительного объединения им. К. Маркса, на территории, прилегающей к заводу «Северная зarya», с восточной стороны площадка примыкает к скверу жилой застройки, расположенной по красной линии Б. Сампсониевского пр.).

ССОУ

«Энергичная» дискуссия

Жаркие споры развернулись между участниками круглого стола, посвященного решению проблем электрообеспечения строительных объектов. За круглым столом, инициаторами которого явились крупные бизнес-сообщества Санкт-Петербурга – Союз строительных объединений и организаций, Санкт-Петербургский Союз строительных компаний, Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» – встретились крупные застройщики Петербурга и представители монополиста в сфере городского энергообеспечения – ОАО «Ленэнерго».



Встреча открылась вступительным словом вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова, в котором были изложены главные аспекты проблемы взаимодействия энергетического и строительного секторов. Участники встречи отметили, что большинство вопросов, серьезно осложняющих жилищное, промышленное и гражданское строительство в Санкт-Петербурге, возникают из-за недостаточной энергообеспеченности города в течение последних лет, с одной стороны, и отсутствия четкого регламента взаимодействия правительства города, застройщиков, ОАО «Ленэнерго» и ОАО «Петрозэлектросбыт», с другой стороны.

Для минимального обеспечения построенных и строящихся объектов было озвучено требование построить до 2010 года дополнительно 19 подстанций и реконструировать 27 действующих подстанций – за счет бюджетных средств города и ОАО «Ленэнерго».

По словам участников, накопилось большое количество объектов, подключенных по временной схеме. Было отмечено, что ответственность за ситуацию следует возложить на плечи как «Петрозэлектросбыта», который задерживал приемку электроснабжения объектов, так и ряда застройщиков, не обеспечивающих своевременное выполнение строительно-монтажных работ, необходимых для

приемки объектов под постоянное энергообеспечение. Особенно строителей встревожил тот факт, что по 163 объектам, подлежащим вводу в 2006 году, ОАО «Ленэнерго» не выполнило обязательство по их технологическому присоединению.

Из накопившихся проблем, требующих урегулирования, круглый стол особо отметил ведомственную разобщенность сетевого хозяйства в городе, недостаточную скоординированность планов застройки города с размещением новых подстанций, случаи невыполнения обязательств ОАО «Ленэнерго» в счет платы за присоединение объектов строительства.

Участники круглого стола единогласно приняли Меморандум, где тезисно изложили основные требования, которые будут способствовать скорейшему решению возникших разногласий, в числе которых: одобрение действия городских властей по приобретению акций ОАО «Ленэнерго» с тем, чтобы иметь экономические и юридические рычаги воздействия на ситуацию с энергообеспечением Санкт-Петербурга, необходимость разработки четкого регламента взаимодействия администрации города, застройщиков, Ростехнадзора, ОАО «Ленэнерго» и ОАО «Петрозэлектросбыт», а также создание единого сетевого хозяйства в городе и его пригородах под руководством ОАО «Ленэнерго».

Реставрация без огня

По статистике на 10 ноября 2006 года в СЗФО зарегистрировано 23 680 пожаров, ущерб от которых превысил 900 млн рублей, 486 пожаров произошло на объектах культурно-исторического наследия, (что составило 2 процента от общего количества пожаров).



Летом этого года Союз Реставраторов Санкт-Петербурга обратился к руководству Северо-западного регионального центра МЧС России с предложением начать открытый диалог для конструктивного обсуждения проблем пожарной безопасности, возникающих в процессе реконструкции и реставрации объектов архитектурного наследия. Управление поддержало инициативу реставраторов, и на первой рабочей встрече было принято решение провести 28 ноября научно-практическую конференцию «Обеспечение пожарной безопасности на объектах культурно-исторического наследия». Идея также получила одобрение вице-губернатора Александра Вахмистрова и председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Веры Дементьевой.

Процесс согласования программы и тематической начинки мероприятия уже на начальном этапе выявил в контексте противопожарных мероприятий ряд достаточно острых вопросов как нормативного, так и практического характера. Эти спорные моменты связаны с отсутствием сертифицированных противопожарных материалов, необходимых для соблюдения реставрационных технологий, непростым состоянием самих объектов реконструкции и реставрации, строгой последовательностью работ, проблемой страхования объектов с учетом статуса «памятник», отсутствием возможности выполнять проектные решения, затрагивающие основные несущие конструкции, элементы и части зданий, находящихся под охраной Комитета ГИОП.

Организаторы говорят, что запланированная конференция должна стать первым совместным мероприятием Союза Реставраторов и Управле-

ния МЧС по решению комплекса задач в сфере обеспечения противопожарной защиты объектов культурно-исторического наследия, что действительно актуально в условиях постоянного роста объемов финансирования, формирования реставрационной отрасли и подготовки правового поля по приватизации памятников архитектуры. Конференция познакомит участников реставрационного рынка с современными требованиями и технологиями в области обеспечения пожарной безопасности и последними научными разработками и вариантами проектных решений по обеспечению компенсирующих мероприятий для сохранения объектов реставрации.

Оргкомитет конференции:
Союз Реставраторов Санкт-Петербурга
ул. Б. Морская, 52, офис 90
тел./факс +7 (812) 314-49-21
e-mail: office@srspsb.ru

Реклама



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

7 декабря

IV Съезд строителей

Начало в 17:00.

Начало регистрации делегатов Съезда в 16:00.

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

Место проведения: Выставочный комплекс «Ленэкспо», 7 павильон

Предварительная аккредитация обязательна.

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию Союза строительных объединений и организаций по тел.: 570-30-63, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru
e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

Деловой партнер: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**

Генеральный информационный партнер: **Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник**

Генеральный партнер: **международный строительный форум**

интерстройэкспо

При поддержке:

Информационные партнеры:



Реклама

ВЫСТАВКА

Кто выполнит госзаказ для Ленобласти?

С 20 по 24 декабря 2006 года в Центральном выставочном зале «Манеж» на Исаакиевской площади пройдет традиционная выставка «Госзаказ для Ленинградской области, МВД, МЧС и армии – 2007». Впервые в этом году расширен состав заказчиков, ищущих надежных поставщиков, помимо правительства Ленобласти это представители МВД, МЧС и Вооруженных сил. Организаторами выставки выступили Ассоциация деревообработчиков и мебельщиков Ленинградской области и Санкт-Петербурга, ЛенОблСоюзСтройСоюз и ООО «Неопротекс» при поддержке правительства Ленинградской области и Ленинградской Торгово-Промышленной Палаты.

Данная выставка продукции областных предприятий ориентирована, прежде всего, на руководителей бюджетных организаций, директоров школ и социальных учреждений, главврачей, которые на выставке могут увидеть, что называется, «товар лицом». Это важно при распределении и оптимальном использовании бюджетных средств, так как позволяет заказчику увидеть, оценить и сопоставить товар и его стоимость.

По мнению генерального директора Ассоциации деревообработчиков и мебельщиков Ленинградской области и Санкт-Петербурга Михаила Пильцера, живое общение поставщиков и потенциальных потребителей обеспечивает большие и долгосрочные перспективы для их взаимного сотрудничества в будущем. Также показательным является и тот факт, что посредством выставки создается истинная картина динамики развития производства в Ленинградской области и конкурентоспособности выпускаемой продукции.

Стало традицией не только открытие выставки губернатором области Валерием

Сердюковым, но и посещение им стендов, знакомство с участниками и их продукцией. В свою очередь, это дает возможность участникам выставки вступить в диалог с властными структурами, привлечь внимание к своей продукции и к проблемам производства и развития.

В рамках деловой программы выставки состоятся четыре круглых стола на темы развития строительного и промышленного комплекса, ЖКХ и биоэнергетики. В частности, планируется, что круглый стол по жилищному строительству проведет вице-губернатор области Николай Пасяда, а его участниками будут и председатель Комитета по строительству Сергей Абрамчик, и главный архитектор области Валерий Ким.

Каждый комитет правительства Ленобласти и каждое муниципальное образование будет иметь возможность показать свой потенциал на стенде. Каждый участник выставки сможет оценить свои возможности по сотрудничеству с бюджетной сферой, рассказать присутствующим о своем предприятии, новых технологиях, планах и потребностях.

По предварительным данным, принять участие в выставке высказали желание такие известные компании, как Гатчинский ДСК, Гатчинский ССК, ювелирный завод «Альфа», ООО «Медрус», автомобильные салоны «Олимп», «Классика» и «Скат-плюс», «Мавира-трейдинг», фабрика «Невская фактория», «Нева Прогресс лизинг» и т.д. Планируется, что в выставке «Госзаказ» примут участие около 500 экспонентов. Ежегодно участвуя в данных выставках, производители получают возможность расширения рынка сбыта и создания перспективных деловых контактов.

ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА

ЗАЙМЫ

Строительство на долгах

Руководство Группы ЛСР, опробовав весной 2005 года работу с долговым рынком, вновь решается занять денег у инвесторов, но теперь уже значительно увеличив объем заимствований. Работа с рынком облигаций становится все более популярной у строителей. Нельзя исключать, что в скором времени многие компании захотят обратиться к данному ресурсу как наиболее приемлемому для финансирования крупных строительных проектов.

Руководство Группы ЛСР приняло решение о размещении облигационного займа с планируемым объемом заимствований в 2 млрд рублей. Инвесторам будут предложены облигации ООО «ЛСР-Инвест» – дочерней структуры ОАО «Группа ЛСР», специально созданной в целях привлечения финансирования для предприятий Группы. Срок обращения выпуска – 3 года. Номинал одной облигации – 1 тыс. рублей.

Это уже второй облигационный заем Группы ЛСР. Первый на сумму 1 млрд рублей был размещен в марте 2005 года. Однако в августе биржевое обращение бумаг Группы было приостановлено в связи с реорганизацией формы собственности, требовалось внесение изменения в регистрационные документы компании. Однако сейчас бумаги первого займа опять обращаются на рынке.

«Средства, полученные от размещения облигаций, планируется направить на реструктуризацию кредитного портфеля Группы (порядка 75 процентов от объема выпуска) и финансирование наших новых инвестиционных проектов (25 процентов)», – комментирует Елена Туманова, финансовый директор Группы ЛСР. Предприятия Группы ЛСР, включая головную компанию холдинга, будут предоставлено обеспечение по выпуску облигаций ООО «ЛСР-Инвест» в форме поручительства в общем размере 2630 млн рублей. Облигации будут размещены через открытую подписку на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ». Их обращение будет происходить на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» и внебиржевом рынке. Организаторами выпуска являются ОАО «Внешторгбанк», ФК «Уралсиб».

НА РЫНКЕ

По словам начальника отдела анализа рынка долговых обязательств Инвестиционного банка КИТ Финанс Владимира Малиновского, облигации компаний строительной отрасли образуют целый сегмент на российском долговом рынке – в настоящее время торгуется 25 выпусков «строителей» общим объемом 30,3 млрд рублей. Впрочем, не все участники рынка положительно относятся к займам строителей, говорит Владимир Малиновский. В основном это обусловлено сложной структурой холдингов, которые представляют собой строительные компании, а, кроме того, зачастую неадекватной и сложной в понимании отчетностью.

Схожего мнения придерживается Сергей Лялин, генеральный директор ООО «Сбондс.ру», его компания поддерживает один из ведущих информационных ресурсов по рынку долговых ценных бумаг. По его словам, бумаги строительных компаний имеют неплохую доходность по сравнению с другими секторами экономики. Однако данные бумаги инвесторы «не очень любят» в силу «непро-

зрачности» и «сложности финансовых потоков» строительных компаний.

Из всех выпусков бумаг, находящихся в обращении и размещенных компаниями, занятыми в строительной отрасли, – часть заняты промышленным строительством; часть бумаг формально числится на рынке, но в обращении их нет. Сектор жилищного строительства представлен 17 выпусками с числом эмитентов – 13. Среди эмитентов петербургские компании: «М-Индустрия», «Северный Город», «ЛенСпецСМУ».

ХОРОШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Анализируя состав эмитентов, Владимир Малиновский считает, что долговой рынок доступен не только крупным строительным компаниям, но и средним. Однако проводить облигационный заем в объеме менее 1 млрд рублей – «это несерьезно», считает Сергей Лялин. В целом эксперты сходятся во мнении, что облигации могут способствовать решению финансовых задач при затратных проектах. А выход на рынок долговых обязательств достаточно выгоден строителям. Здесь можно привлечь средства гораздо выгодней ресурсов предоставляемых банками в виде кредитов.

Все больше

компаний сегодня обращают свое внимание на облигационные займы, привлечение которых возможно и при отсутствии залогового обеспечения

О том, что долговой рынок может дать строителям дешевые ресурсы, говорит вице-президент по экономике и финансам корпорации «Строймонтаж» Константин Гранкин: «Сегодня застройщики получают землю под строительство либо на торгах, проводимых городом, либо покупая ее на вторичном рынке. Для этого нужны средства. Возможности для кредитования в банках таких покупок ограничены, поскольку в большинстве своем у застройщиков отсутствует достаточное залоговое обеспечение. Под залог приобретаемого участка банки кредитуют очень неохотно, поскольку на этой стадии отсутствует разрешение на строительство, проектная документация и, как следствие, качественный бизнес-план».

Поэтому все больше компаний сегодня обращают свое внимание на облигационные займы, привлечение которых возможно и при отсутствии залогового обеспечения. Кроме того, в последнее время конъюнктура рынка складывается таким образом, что процентные ставки по займам снижаются и становятся близкими к банковским кредитным ставкам».

ЗАО «Строймонтаж» планирует выпустить облигационный заем на 1-1,5 млрд рублей в 2007 году для финансирования новых проектов. В настоящее же время компания обходится банковскими кредитами, причем объем полученных кредитов не превышает 30 процентов от кредитных лимитов, установленных банками для ЗАО «Строймонтаж». Компания пользуется как беззалоговым кредитованием – под имя, репутацией, так и кредитами, обеспеченными залогом земли или правом требования на возводимые площади.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Проект строительства станции перегруза и сортировки коммунальных отходов.
Адрес: Приморский район, нежилая зона «Северо-Западная», квартал 57А.

Заказчик: **Жилищный комитет.**

Адрес: Санкт-Петербург, пл. Островского, 11, тел.: 710-48-85, 571-60-57.

Проектная организация: **ООО «Научно-исследовательский и проектно-испытательский институт «Севзапинжтехнология».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Нахимова, 7, корп. 2, кв. 41.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: **ул. Савушкина, 83**, второй этаж, здание администрации Приморского района, на сайте администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает с 21 ноября 2006 года по 11 декабря 2006 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: ул. Савушкина, 83, второй этаж, **18 декабря 2006 года** в 15.00.

Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Центрального района информирует о проекте градостроительного решения: Предпроектные предложения по реконструкции здания под офисные цели по адресу: ул. Чайковского, 20, лит. А.

Адрес объекта градостроительного решения: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 20, лит. А, тел. 275-91-51.

Заказчик: **ЗАО «Петербургская топливная компания».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 20, лит. А, тел. 275-91-51.

Проектная организация: **ООО «Управление капитального строительства ПТК».**

Адрес: Санкт-Петербург, Невский пр., 40-42А, тел.: 449-95-51, 449-95-54.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 20, лит. А**, первый этаж, тел. 275-91-51.

Экспозиция открыта с 27 ноября по 13 декабря 2006 года в рабочие дни с 10.00 до 18.00.

Вопросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 20, лит. А, тел. 275-91-51 и в администрацию Центрального района, тел. 274-33-01.

Публичное слушание данного проекта будет проходить по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 20, лит. А, тел. 275-91-51 в конференц-зале на четвертом этаже, 13 декабря 2006 года в 17.00.

Тел. для справок 275-91-51, тел. в администрации Центрального района 274-33-01.

Администрация Адмиралтейского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки по адресу: территория кадастрового квартала 1658, ограниченного Курляндской ул., ул. Степана Разина, Старо-Петергофским пр. и Рижским пр., расположенного в Адмиралтейском административном районе.

Заказчик: **ООО «Адамант».**

Адрес: 192281, Санкт-Петербург, Балканская пл., 5, тел. 333-06-06.

Проектная организация: **ЗАО «Петербургский НИПИГрад».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, тел. 710-48-23.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе первого этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга).

Экспозиция открыта с 20.11.2006 по 30.11.2006.

Время работы экспозиции: с понедельника по четверг с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел. 251-22-06).

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится **30.11.2006** в 17.00 по адресу: **Измайловский пр., 10** (Малый зал, третий этаж).

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Подводя итоги уходящего сезона, дорожники могут с удовлетворением отметить, что он был плодотворным. Казалось бы, что может быть лучше: увеличилось финансирование, дорожное хозяйство в городе развивается динамично, семимильными шагами приводится в нормативное состояние. Но нет, проблем в транспортном строительстве еще предостаточно, и о них рассказал «Строительному Еженедельнику» директор Ассоциации «Дормост» Кирилл Иванов.

В этом году состоялось открытие движения по восточному полукольцу КАД, что обеспечило сквозной проезд от Приморского проспекта до Московского шоссе. Кроме того, началось движение по мосту-дублеру Лейтенанта Шмидта, были открыты новая автодорога в Брусничное, Московский проспект после реконструкции, путепроводы на Красносельском шоссе и на перегоне Лигово-Стрельна. Идут работы по намыву территории Васильевского острова и строительство морского пассажирского порта. Получили государственную поддержку за счет Инвестиционного фонда РФ два больших инвестиционных проекта: строительство ЗСД и Орловского тоннеля. Началось строительство кольцевой автодороги на полное развитие.

– Кирилл Валентинович, в последнее время часто приходится слышать от дорожников о проблеме, связанной с регулированием рынка цен – насколько она серьезна?

– Ассоциация «Дормост» – общественная организация, которая объединяет крупные генподрядные организации, выполняющие более 80 процентов дорожно-строительных работ в сфере транспортного строительства. Нас, несомненно, беспокоит ситуация, сложившаяся в отрасли. Как известно, мосты, дороги – это собственность государства, и на 99 процентов мы зависим от него. Предприятия, работающие в сфере дорожного строительства, находятся на пограничной зоне между государственным регулированием и открытым рынком строительных материалов. И если в государственных структурах регулируется цена материалов, то на открытом рынке и строительные материалы, и привлечение проектировщиков, и закупка техники производятся по ценам открытого рынка.

Сезонные итоги дорожников



Любой подряд – это некий условный договор, когда подрядчик за определенные деньги берется построить объект с определенными характеристиками. На этом этапе государственное регулирование заканчивается, потому что ни один заказчик не в состоянии регулировать открытый рынок или поставщика материалов.

– Как, по Вашим оценкам, изменились цены на строительные материалы за этот год?

– Реальная инфляция цен на строительные материалы ежегодно составляет в среднем 40 процентов, а в некоторых случаях и более. Битум – основной строительный материал дорожников – за этот год дорожал 8 раз; цена щебня увеличилась на 20 процентов. Причем поставщики чутко улавливают ситуацию: если появился контракт на строительство, к примеру, моста, и при этом стоимость заказа значительная, тут же подсказывает цену на металл. Подрядчик вынужден приобретать основные строительные материалы по ценам открытого рынка, тогда как определяемый Минэкономразвития РФ прогнозный индекс-дефлятор 11-13 не отражает реальной инфляции. Если в мировой практике предусматривается изменение цены контракта в случае непредсказуемого подорожания основных строительных материалов, то наш подрядчик несет убытки: инфляция теперь съедает не только прибыль, но и залезает ему в карман. И получается, что работать на этом рынке становится невыгодно. Практика по-



казывает, что стоимость объектов совместного финансирования определяется по методике «Росавтодора». Причем стартовая цена, которую принял проектировщик по окончании строительства, и стоимость комплекса работ, строительных материалов на начало работ не совпадают. Получается, что на объект, профинансированный на уровне цен на начало 2004 года, выставленный на торги в III квартале 2005 года, теряется индекс за 2004 (1,102).

Как видно, потеряно 10 процентов. Еще от 9 до 11 процентов от стоимости, представленной проектировщиками, срезает экспертиза. На торгах подрядчик опускается еще на 8-10 процентов, в то время как реальная инфляция составляет примерно до 20-30 процентов от реальной стоимости строительства. В результате затягиваются сроки строительства, ищутся другие технологические решения, упрощается инженерный проект, возникает комплекс дополнительных работ. Город недополучает новые дороги, транспортные развязки... Понятно, что работа в таких условиях становится нерентабельной.

– А что же делать? Как можно изменить ситуацию с инфляцией и ростом цен к лучшему?

– Нужно принимать неотложные меры для решения всех этих задач. В первую очередь, отменить административное назначение сроков проектирования строительства. Ассоциация «Дормост» разработала Региональный методический документ по определению сроков проектирования. Из-

ложенные в нем методические рекомендации приняты и введены в действие. В следующем году необходимо разработать такие же нормы по срокам строительства. Необходимо ориентироваться на рыночные условия работы отрасли, предусматривать в государственных контрактах скачки цен на основные строительные материалы.

Еще один путь решения проблемы определения стартовой цены на объекты федерального софинансирования состоит во внесении в техническое задание проектировщикам требования определять стоимость в ценах декабря года, предшествующего строительству. Ситуацию с инфляцией и ростом цен можно преодолеть, перейдя на взаиморасчеты с подрядчиком по региональным индексам РЦЦС, наиболее приближенным к реальным инфляционным процессам на рынке строительных материалов. Эти меры можно реализовать в кратчайшие сроки и таким образом стабилизировать ситуацию на дорожном рынке.

– Можно ли решить хотя бы часть проблем на уровне городского правительства?

– Есть и такие задачи, которые требуют решения со стороны правительства города. Это внесение в федеральный закон о госзаказе пункта с применением требований к квалификации соискателя. При этом цена не должна быть единственным критерием. Не секрет, что многие подрядчики с низкой квалификацией, взявшись за большой объем работ, не могут его выполнить. При этом привлекают рабочих без навыков, применяют устаревшие технологии. После срыва сроков заказчик вынужден приглашать других подрядчиков – с квалифицированными кадрами. А время уже упущено. В связи с этим понятно, что нужно популяризировать достоинства профессии дорожников. У нас есть два вуза, в которых обучаются будущие дорожники: кафедра «Мосты» в ЛИИЖТ и дорожный факультет Санкт-Петербург ГАСУ. Важно, чтобы после окончания этих вузов студенты пошли именно к нам, чтобы они понимали, что это перспективная, высокооплачиваемая, достойная профессия.

БЕСЕДОВАЛА МАРИАННА РАХМАН

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Проект планировки и проект межевания территории.
Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, территория севернее лесопарка «Ново-Орловский».
Срок реализации проекта: 2006-2007 годы.

Заказчик: **Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли правительства Санкт-Петербурга.**

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Вознесенского, 16, тел. 315-51-52.
Проектная организация: **ООО «Институт строительных проектов».**
Адрес: Санкт-Петербург, Апраксин пер., 4, оф. 500, тел. 310-50-04.

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

Экспозиция открыта с 21 ноября по 12 декабря 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 **22 декабря 2006 года.**

Публичное слушание данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: **ул. Савушкина, 83**, второй этаж, **18 декабря 2006 года** в 15.30.
Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о переносе публичного обсуждения проекта градостроительного решения: Проект строительства Западного скоростного диаметра.
Третья очередь строительства (участок от транспортной развязки на пересечении с Богатырским проспектом до транспортной развязки на пересечении с КАД).

Государственный заказчик: **Комитет по инвестициям и стратегическим проектам.**

Адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный, тел. 576-69-88, факс 576-60-81.

Заказчик: **ОАО «Западный скоростной диаметр».**

Адрес: 191186, Санкт-Петербург, Невский пр., 44, тел. 380-38-50, факс 380-38-51.

1. Разработчик проекта: **ЗАО «Петербург-Дорсервис»**, 195248, Санкт-Петербург, Бокситогорская ул., 9, тел./факс 325-91-62;
2. Разработчик раздела экологии: **ЗАО «Экотранс-Дорсервис»**, 191024, Санкт-Петербург, Миргородская ул., 24/28, тел. 717-28-52, факс 327-16-63.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: **ул. Савушкина, 83**, первый этаж, здание администрации Приморского района, на сайте администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает с 20 ноября по 10 декабря 2006 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: **ул. Савушкина, 83**, каб. 116.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: **ул. Савушкина, 83**, второй этаж, **18 декабря 2006 года** в 16.30.
Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 9-Б района БКА.

Заказчик: **ООО «Капитал-Строй».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Гагаринская, 6/1, оф. 91, тел. 579-08-58.

Проектная организация: **ООО «Капитал-Строй».**
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Гагаринская, 6/1, оф. 91, тел. 579-08-58.

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

Экспозиция документации работает с 21 ноября по 10 декабря 2006 года с 9.00 до 18.00

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: **ул. Савушкина, 83**, каб. 116.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: **ул. Савушкина, 83**, второй этаж, **11 декабря 2006 года** в 15.30.

Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки земельного участка (ВРЗ-1418).

Проект планировки и проект межевания территории квартала.

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 36Б района оз. Долгое, ограниченный ул. Оптиков, ул. Ситцевой, ул. Стародеревенской и технической зоной ЛЭП.

Заказчик: **ООО «Регал».**

Адрес: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 12, тел. 441-34-80.

Проектная организация: **ГУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга», ЗАО «Петербургский НИПИград»**, тел. 441-34-80.

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

Экспозиция документации работает с 21 ноября по 10 декабря 2006 года с 9.00 до 18.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: **ул. Савушкина, 83**, каб. 116.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района по адресу: **ул. Савушкина, 83**, второй этаж, **11 декабря 2006 года** в 16.00.

Тел. для справок в администрации Приморского района 431-19-16.

МЕТРО

Боевая ГОТОВНОСТЬ



После 15-месячного капитального ремонта, на три месяца раньше запланированного срока открылась станция метро «Пролетарская». Первыми пассажирами обновленной станции стали вице-губернатор Александр Полукеев, председатель Комитета по транспорту Александр Дацюк, глава Невского района Сергей Ситдииков, генеральный директор ГУП «Петербургский метрополитен» Владимир Гарюгин и группа журналистов.

После нескольких торжественных слов VIP-персоны спустились вниз по отремонтированным эскалаторам, осмотрели новую облицовку наклонного спуска, выполненного из современного антивандального материала – ренобонда, и нижней вестибюль станции. После чего было дано добро на впуск пассажиров.

Станция метро «Пролетарская» была открыта в 1981 году, бесперебойно работала до начала нового века, а потом произошло то, что и должно было произойти – замороженные для строительства станции грунты разморозились и стали пропускать воду не только во время наводнений, но и после ливневых дождей. Высота воды в тоннелях поднималась до 30 см. Сначала пытались ремонтировать станцию по ночам, но останавливая ее работы. Однако после того как выяснилось, что из-за постоянных протечек наклонный спуск пришел в негодное состояние и в любое время может обрушиться, станцию решили закрыть.

С 25 августа 2005 года в жизни петербуржцев, пользующихся этой станцией, наступили трудные времена. Планировалось, что капитальный ремонт продлится до февраля 2007 года. Но применение новых технологий позволило порадовать пассажиров гораздо раньше. По словам Владимира Гарюгина, ЗАО «Метроконтракт», выполнившее ремонтные работы, стало первопроходцем в использовании новых методик. «Но теперь, после удачного начала, такая методика будет применяться при ремонте всех станций – в настоящее время на «Владимирской», впоследствии – на «Балтийской» и «Нарвской», проекты реконструкции которых сейчас разрабатываются».

Ремонт станции обошелся городскому бюджету в 138,5 млн рублей, ее глубина около 70 метров. Во время ремонта было использовано более 5000 кубометров бетона, заменено 500 кв. метров полов, полностью изменился внешний вид надземного вестибюля.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

ОБЗОР

Дифференцированный спрос

Стагнация на рынке недвижимости Санкт-Петербурга привела к дифференциации спроса. Дешевое жилье упало в цене, качественное продолжает медленно дорожать. Эксперты сделали свои прогнозы на развитие ситуации в 2007 году.

КАЧЕСТВЕННАЯ ОРИЕНТАЦИЯ

Генеральный директор АН «Александр-Недвижимость» Сергей Сосновский сообщил, что сейчас после ажиотажного роста цен произошла стабилизация стоимости жилья в Санкт-Петербурге. Причем некоторые сегменты, которые были переоценены, даже немного упали в цене.

Эксперт отмечает общую тенденцию – падения стоимости недвижимости не будет, потому что существуют объективные причины. Время, когда люди покупали недвижимость, а не жилье уже прошло. Объем предложения, который формировали инвесторы с целью вложения средств, сейчас не превышает 15-20 процентов, то есть, «инвестиционного пузыря» у нас нет.

«Сейчас объемы строительства замедлились, – говорит Сергей Сосновский. – Если смотреть на объемы сдачи, то в конце августа 2007 года мы будем иметь явный спад по новым объектам. При этом первичный рынок давал 40-50 процентов объема предложения. Это падение, безусловно, переориентирует покупателей на вторичный рынок».

«В ближайшее время экономическая ситуация в стране очень стабильна, – продолжает он. – До января-февраля 2007 года мы не ожидаем серьезных колебаний. В марте возможно начало повышения стоимости при ожидании замедления сдачи домов. Автоматически будет формироваться более высокая стоимость объектов».

«В 2005 году мы говорили, что сейчас время покупать – недвижимость по всем параметрам должна дорожать. Некоторые посчитали, что это инициатива риэлторов, которым удобно работать на растущем рынке. Да, это так, но только при прямых продажах, которые составляют 20 процентов сделок. Остальные 80 процентов – сложные сделки, при которых очень сложно удержать ценовую позицию. Средняя длина цепи сейчас составляет 3-4 квартиры», – отмечает эксперт.

По его мнению, до марта скачкообразного роста цен на жилье не будет. Цена на качественные объекты – бизнес-жилье и элиту – будет отслеживать инфляционные процессы. Здесь объем сделок не упал. Например, пять лет назад спрос сильно подразделялся на первичный и вторичный рынок. Тогда вторичный рынок был некачественный, сейчас на нем появляются объекты пятилетней давности высокого качества, с ремонтом и имеющие низкую амортизацию. Сейчас качество вторичного рынка гораздо выше. Соотношение покупателей соответствовало предложению на рынке: 60 процентов – вторичный, 40 процентов – первичный.

Первичный рынок несет определенные риски и неудобства. Так, еще три года сосед будет сверлить стены, надоеет неразвитая инфраструктура, грязь под окнами, долгое получение права собственности, отсутствие регистрации по месту жительства, социальных льгот и т.д. На вторичном рынке можно получить все сразу. Кроме того, сейчас актуальна перепродажа объектов первичного

рынка, в которые инвесторы вкладывали деньги на ранней стадии. Появились объекты, которые ранее не эксплуатировались.

Сейчас средняя цена 1 кв. метра типового жилья в спальном районе Санкт-Петербурга составляет \$2-2,1 тыс. Если говорить о цене сделки, возможен торг до 5 процентов, но не на все сегменты. Есть определенная инерция продавцов, которые базируются на инерции спроса, который был. «Я считаю, что это ошибочные ожидания. До середины 2007 года средняя цена 1 кв. метра составит \$2,3-2,4 тыс.», – отметил эксперт.

ДОРОГИЕ СОСЕДИ

Директор по маркетингу строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» Ольга Клушина считает, что для элитного жилья главным критерием является место. Можно построить дворец в спальном районе, но элитной недвижимостью он не будет. Элитное жилье может находиться исключительно в центре Санкт-Петербурга.

Место

для элитного жилья является главным критерием превосходства

Наиболее востребованными становятся объекты, предлагающие покупателю кроме стандартных опций элитного жилья: охраны, подземной парковки, современных строительных материалов и технологий, фитнес-центров, – то, на чем раньше менее акцентировалось внимание. Например, отделка холлов и вестибюлей, а также благоустройство территории.

«В нашем проекте «Парадный Квартал», который находится рядом с Таврическим садом, планируется необычное благоустройство территории. Ее концепцию разрабатывает известный итальянский архитектор, имеющий большой опыт подобных проектов в Италии. Территория квартала будет пешеходной, на ней раскинутся фонтаны, газоны, деревья, места отдыха. При этом территория каждого отдельного дома будет охраняться», – отмечает эксперт.

После высокого роста цен, который происходил летом, цены стабилизировались. До середины 2007 года в элитном сегменте будет плавное повышение цен, примерно на 3-5 процентов в квартал, – считает Ольга Клушина. Рост цен сохранится из-за нехватки предложения на рынке элитного жилья. Активизируется сотрудничество между девелоперами и банками – уже сейчас на элитном рынке ипотека обеспечивает около 10 процентов продаж.

КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА

Начальник дирекции по работе с физическими лицами «Райффайзенбанка» Роман Воробьев отметил, что сейчас на первичном рынке жилья очень высокий спрос. Проблема в том, что отсутствует адекватное предложение. Законодательная база, регулирующая отношения: банк-заемщик-застройщик, требует доработки, прежде чем произойдет реальный всплеск интереса к ипотеке на первичном рынке.

«При наличии функционирующей и «работающей» законодательной базы мы можем ожидать увеличения количества ипотечных кредитов, выданных на покупку квартир на первичном рынке. Затем, безусловно, один из основных факторов – цены на такое жилье, которые должны снизиться, как только появится достаточное предложение. Пока баланс спроса и предложения очень далек от здорового равновесия», – говорит Роман Воробьев.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов утверждает, что сейчас ситуация с ипотекой достаточно сложная. Не все банки предоставляют ипотечный кредит под жилье на первичном рынке. Процентная ставка на ипотечный кредит достаточно велика: учитывая все выплаты, стоимость жилья увеличивается почти в два раза.

Количество заявок на получение ипотечного кредита по сравнению с летним периодом практически не изменилось. Однако вопрос о том, будут ли реально сразу покупать квартиры те, кто получит положительное решение банка, остается открытым. Не исключено, что многие покупатели решат подождать снижения цен, чтобы потом приобрести либо жилье с большим количеством комнат, либо более высокого класса.

ПЕРВИЧНЫЙ АНАЛИЗ

По мнению Леонида Сандалова, темпы роста на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга постоянно «скачут»: идут то в плюс, то в минус. Это свидетельствует о том, что спрос достаточно низкий. За последние недели количество предложений увеличилось приблизительно в два раза – строители пытаются продать максимум вариантов.

Несмотря на заявления строителей о том, что цены будут расти, ожидать этого, скорее всего, не стоит. Средняя стоимость 1 кв. метра типового жилья на первичном рынке сейчас составляет \$1,8 тыс. Говорить о том, насколько снизятся цены, достаточно сложно. Это зависит от финансовой устойчивости строительных компаний (СК).

Субъективный фактор на первичном рынке в порядке выше, нежели на вторичном, где цену определяют спрос и предложение. Однако общее снижение цен может составить более 20 процентов. Строителям есть куда снижать цены, поскольку нынешняя стоимость квадратного метра значительно оторвалась от его себестоимости, – считает эксперт.

Темпы

роста на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга постоянно «скачут»: идут то в плюс, то в минус

В условиях недавнего повышения цен основное требование покупателей к новому жилью – оптимальное соотношение цены и качества квартиры. В то же время СК продают новое жилье с той отделкой, с которой могут предоставить, и покупатели соглашаются его приобрести, поскольку выбор невелик. Второй по значимости фактор – транспортная доступность. Для многих важно, чтобы жилье находилось в непосредственной близости к метро.

ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

Администрация Центрального района и ЗАО «Градостроитель СПб»

информируют население, что 12 декабря 2006 года в 17.00 в помещении Совета Ветеранов (ул. Кировная, 32-34) состоятся публичные слушания предпроектных предложений по реконструкции здания общежития под гостинично-административный центр по адресу: ул. Восстания, 41.

Градостроительная экспозиция демонстрационных и информационных материалов будет представлена с 27 ноября по 12 декабря 2006 года включительно по адресу: ул. Кировная, 32-34. Доступ к экспозиции свободный.

Заказчик-инвестор: ЗАО «Градостроитель СПб».

Адрес: 194021, Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, 39, тел. 294-14-65.

Разработчик предпроектных предложений: ЗАО «Градостроитель СПб».

Адрес: 194021, Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, 39, тел. 294-14-65.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в администрации Центрального района в течение 30 дней со дня опубликования данного информационного сообщения (Невский пр., 176, комната 151, тел. 274-33-01).

Проектная декларация по строящемуся дому (вставке) по адресу:

Санкт-Петербург, Невский район, пр. Пятилеток, участок 1

(южнее дома 7, корп. 2, лит. А по пр. Пятилеток) севернее ул. Новоселов, квартал 21, между корп. 15 и 16

находится с 20.11.2006 на сайте

www.torus-spb.ru

Застройщик ЗАО «Союз-строй»

СВЯЗЬ

Телекоммуникации не знают границ

Требования петербуржцев к качеству жизни постоянно растут. Многие составляющие этого понятия тесно переплетены и взаимодополняют друг друга. Например, наличие современных средств телекоммуникации в последнее время становится для покупателей жилья весьма важным фактором его ликвидности.

Сегодня кабельную телевизионную сеть, телефонные линии стараются закладывать в проект любого современного здания. Системы спутникового или кабельного телевидения, ориентированные на прием телепрограмм, уже прочно вошли в быт многих петербуржцев. В последнее же время все большую популярность приобретают и интерактивные мультисервисные сети кабельного телевидения.

СИЛА СВЯЗИ

Специалисты обращают внимание на то, что прокладка в помещениях всего только одного кабеля позволяет жильцам получать сервисные услуги самого широкого диапазона по мере возникновения необходимости. Например, трансляцией нескольких десятков телевизионных каналов (включая и цифровое телевидение) возможности таких сетей не ограничиваются. С их помощью можно организовать сбор и передачу телеметрических данных о расходе тепла, воды, электроэнергии на единый диспетчерский пункт. Или, скажем, организовать эффективную систему пожарно-охранной сигнализации с возможностью передачи видеозаписи охраняемого объекта на центральный пост. Кроме этого использование сети для управления системой сбережения энергоресурсов позволяет экономить эксплуатационным организациям значительные средства. Одной из главных привлекательных сторон мультисервисных сетей специалисты называют их высокий потенциал в области обеспечения квартир жилого дома высококачественным и высокоскоростным доступом в Интернет. В последнее время возможность обеспечения комплексного подключения жилых зданий к сети Интернет прорабатывается ведущими застройщиками еще на стадии проекта. По мнению операторов как первичного, так и вторичного рынка жилья, наличие современной телекоммуникационной инфраструктуры существенно повышает привлекательность жилого объекта в глазах потенциальных покупателей. К тому же ценовая доступность данной технологии позволяет использовать ее для обеспечения доступом в Интернет не только элитные жилые или коммерческие комплексы, но и районы вполне рядовой типовой застройки. Также специалисты отмечают такие достоинства доступа в Интернет по сетям кабельного телевидения с помощью мультисервисных сетей, как их низкая себестоимость, высокая эффективность и многофункциональность. Специалисты полагают, что компании, инвестирующие средства в средства телекоммуникаций для повышения качества жилья еще на этапе формирования данного рынка, в перспективе получат весомые конкурентные преимущества. Следует отметить, что рынок домашнего Интернета не ограничивается сетями кабельного телевидения (КТВ). В целом для доступа к широкополосному Интернету (интернет-подключение, обеспечивающее передачу данных со скоростями свыше 200 Кбит/с) сейчас используются кроме КТВ еще два вида технологий: цифровая абонентская линия и беспроводной доступ. В частности, технологией ADSL на сегодняшний день пользуются около 20 процентов петербургских пользователей. Она позволяет осуществлять высокоскоростной доступ в Интернет по обычной телефонной линии, при этом сама линия (в отличие от ситуации с модемным соединением) остается свободной для телефонных разговоров. Скорость ADSL-доступа достигает 7500 кбит/с, тогда как модемное соединение способно передавать данные на скорости до 56 кбит/с. По данным исследовательской компании Romir Monitoring, выделенным каналом Ethernet пользуются около 25 процентов. Аналитики также прогнозируют рост в России беспроводных сетей широкополосного доступа в Интернет на основе технологий рге-WiMAX и WiMAX. По данным специалистов, к середине текущего года на технологии рге-WiMAX/WiMAX приходилось лишь около 5 процентов рынка широкополосного беспро-



Фото Владимира Тилеса

водного доступа. Вместе с тем удельный вес WiMAX растет весьма динамично. Благодаря высоким скоростям передачи информации широкополосный Интернет позволяет размещать Web-сайты на собственных компьютерах, принимать и передавать цифровые видео- и аудиопотоки в реальном времени, организовать интерактивное телевидение. Доступным становится даже проведение сетевых видеоконференций и игровых турниров. Однако обязательным условием доступа к широкополосному Интернету является обеспечение одинаковой скорости передачи данных в обоих направлениях. Коммутируемое соединение с провайдером посредством модема из-за своей низкой «пропускной способности» достаточно быстро теряет свои позиции на рынке. И наоборот – все больше пользователей хотят иметь возможность просмотра видеoinформации напрямую из дома или через офисный компьютер. Подведение современных телекоммуникаций к пятнам застройки при жилищном строительстве специалисты называют реальным способом обеспечить широкополосный доступ в Интернет в каждом новом доме.

В ДЕМОНСТРАЦИОННОМ РЕЖИМЕ

Специализированные выставки призваны подводить некие промежуточные итоги, достигнутые той или иной отраслью на текущий момент времени. Прошедшая совсем недавно шестая международная выставка – форум «Инфокоммуникации России – XXI век» («ИнфоКом-2006») подтвердила то, что рынок телекоммуникаций переживает период бурного роста. Высокому статусу выставки способствовала и поддержка Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации, и одновременный «десант» сразу в шести федеральных округах России. В этом году «ИнфоКом» охватил Москву, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Самару, Краснодар и Иркутск. Общая площадь экспозиции выставки-форума превысила 30 тысяч кв. метров. Общее количество посетителей превысило 70 тысяч. Сегодня, пожалуй, нет такой сферы человеческой деятельности, куда бы не проникли информационные технологии и коммуникации. По уровню их развития вполне обоснованно судят об экономическом и стратегическом потенциале любого государства. Выставка-форум «ИнфоКом» среди специалистов считается одним из крупнейших событий отрасли информационных технологий и связи. Услуги и техно-

логии, представленные на ней, призваны способствовать скорейшему построению в России информационного общества, росту отечественной экономики и повышению уровня жизни населения. От степени развития средств телекоммуникации во многом зависит и реализация социально значимых национальных проектов. Последние разработки представили и многие мировые лидеры, среди которых Alcatel, Cisco, ECI, Ericsson, HP, IBM, Kraftway, Lucent, Motorola, NEC, Samsung, Siemens и многие другие. Впервые в выставке приняли участие такие компании, как «Система-Телеком», 3M, British Telecom, Nokia, CBOSS, «1С-бухучет» и другие. Выставка продемонстрировала новейшие технологии и услуги рынка ИТ и связи и возможности их применения во всех сферах бизнеса, государственного управления и общественной жизни. В этом году выставка «ИнфоКом» по масштабам почти в два раза превзошла прошлогоднюю. По мнению организаторов, это большой шаг вперед на пути построения информационного общества в стране. Важной составляющей выставки стал деловой Форум. В его рамках прошли две крупные всероссийские конференции: «Построение федеральной сети транкинговой радиосвязи ТЕТРА», а также «Взаимодействие операторов телекоммуникационных услуг». Большой интерес участников выставки вызвали совещание «Обеспечение доступа к сети Интернет образовательных учреждений Российской Федерации», а также технические семинары для специалистов телекоммуникационных компаний. В Санкт-Петербурге во время работы выставки состоялись успешные демонстрации таких социально-значимых телекоммуникационных услуг, как дистанционное обучение, телемедицина, организация жизненного пространства с помощью инфокоммуникационных систем (электронный дом, мобильный офис). «МегаФон Северо-Запад» познакомил посетителей с мобильным телевидением (с использованием технологии сетей 3G HSDPA 3,6 Мбит/с). «Дельта Телеком» продемонстрировала мобильное видеонаблюдение, видео по запросу и мобильное телевидение, широкополосный доступ через SKY TURBO. Новые решения представила и ЗАО «ЭЛСИС-Санкт-Петербург». Это программно-аппаратный комплекс SCADA, Медиатор АСР, Центр Управления Сетью, СЗАНД (система защиты от несанкционированного доступа в телекоммуникациях). Свои новинки показали лидеры телекоммуникационных и интернет-услуг «Вэб

Плас», «Петерстар», «СПиК». Почта России продемонстрировала возможность выплат субсидий малоимущим гражданам на оплату жилых помещений и коммунальных услуг при помощи почтовых переводов в ОПС, услуги по выдаче наличных денежных средств держателям банковских карт международных платежных систем Visa International, MasterCard International на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области с использованием пунктов выдачи наличных ОАО АКБ «Связь-Банк», услуга приема/получения денежных переводов по системе Western Union, услуга «Кредит Почтовым переводом» совместно с Home Credit, доступ в Интернет по услуге «КиберПочта».

ПОСТУПЬ ТЕЛЕФОНИЗАЦИИ

По данным ОАО «Северо-Западный Телеком», в ходе реализации «Программы по обеспечению телекоммуникационными услугами жителей Санкт-Петербурга на 2005-2007 гг.» за 9 месяцев 2006 года очередь на установку телефона в нашем городе сократилась в 4,4 раза. Главной целью упомянутой программы является не только ликвидация очереди на установку телефона, но и улучшение качества предоставляемых услуг. Этому должен способствовать курс на модернизацию телекоммуникационных сетей города и повышение доли цифровых сетей. Их удельный вес к началу октября нынешнего года вплотную приблизился к 50 процентам. Для сравнения: на начало 2004 года «оцифровка» сети петербургского филиала ОАО «СЗТ» составляла 36 процентов, в начале прошлого года – 40 процентов, а в начале текущего года – 46,4 процента.

В самом начале 2006 года количество неудовлетворенных заявлений петербуржцев достигало почти 57 тысяч. К 1 октября 2006 года число подобных заявлений уменьшилось до 12,8 тысяч. При этом учитывались и вновь поданные в текущем году заявления. Динамика весьма обнадеживающая.

Так только за один III квартал 2006 года петербургскому филиалу ОАО «СЗТ» удалось удовлетворить 11,5 тысяч заявлений на установку телефона. Из них более 2 тысяч заявлений находились на учете оператора связи еще до 1 января 2005 года.

В общей сложности монтированная емкость петербургского филиала ОАО «СЗТ» к началу октября составила более 2 миллионов номеров, среди них задействованная емкость достигла 1,98 миллионов номеров. В этом году «Северо-Западный Телеком» уже перевел на цифровое оборудование все декадно-шаговые АТС Санкт-Петербурга. В III квартале более 44 тыс. номеров аналогового оборудования было заменено на цифровое. Благодаря тому, что на современное оборудование была переключена Герценовская АТС, для жителей центральных районов Санкт-Петербурга удалось не только улучшить качество связи. Теперь у них появилась возможность пользоваться дополнительными услугами, которые предоставляет электронная станция. Среди них специалисты ОАО «СЗТ» отмечают уведомление о поступлении нового вызова, временный запрет исходящей связи по паролю, переадресация вызова, услуга конференц-связи, сокращенный набор номера и многое другое. Попутно замена оборудования позволила разблокировать около тысячи спаренных телефонных номеров. Одним из приоритетов в своей работе специалисты ОАО «СЗТ» считают первоочередную установку телефонов ветеранам Великой Отечественной войны и приравненным к ним льготным категориям граждан. В III квартале текущего года был установлен 61 телефон инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, а также жителям блокадного Ленинграда. Таким образом, по данным компании, на 1 октября 2006 года в Петербургском филиале не было ни одного неудовлетворенного заявления на установку телефона от этой категории граждан.

По мнению специалистов ОАО «СЗТ», по мере успешной реализации программы, еще до 2008 года появится возможность ликвидировать очередь на установку телефона в Санкт-Петербурге. Тогда на удовлетворение всех вновь поданных заявлений будет уходить не более полугода.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «ПЕТЕР-СТАР», ОАО «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ТЕЛЕКОМ», «МЕТРОКОМ»)

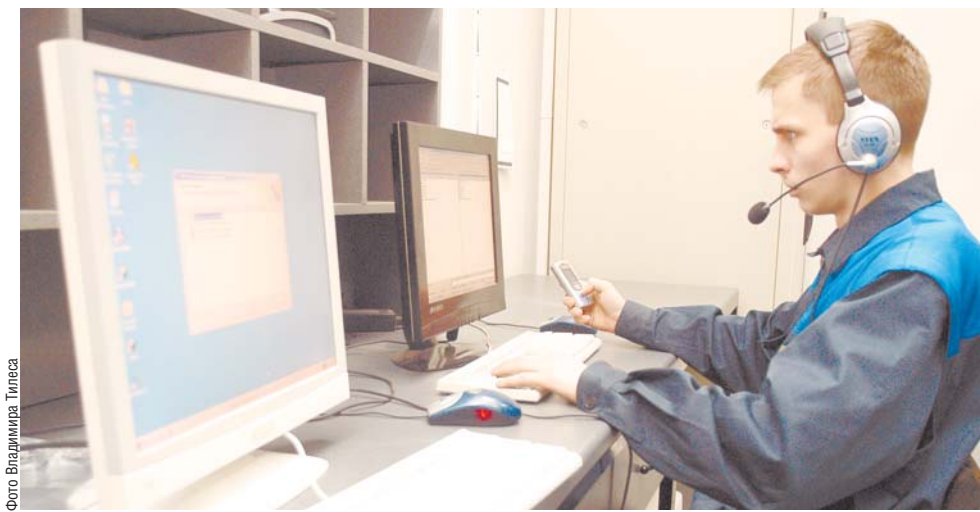


Фото Владимира Тилеса

СЛОВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ...

Игорь Русаков, заместитель генерального директора «Смарт Телеком»:

– Наши услуги ориентированы на все организации, которым необходимы качественные услуги телефонной связи, Интернет, передачи данных, монтажу СКС, включая их сервисное обслуживание в дальнейшем. В связи с серьезным расширением компании мы стали привлекать по непрофильным аспектам своей деятельности сторонние организации (по принципу аутсорсинга) с сохранением за собой функции контроля. Главной особенностью нашей компании мы считаем наличие комплексного предложения, включающего услуги телефонии, Интернет, передачи данных, монтаж внутренних сетей, а также получение комиссионного вознаграждения (для управляющих компаний). Предоставление скидок и бонусов по большому числу позиций данного предложения за счет других его составляющих.

Андрей Симоненков, руководитель коммерческого отдела ЗАО «ВЕСТ КОЛЛ ЛТД»:

– В сфере коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в последнее время значительно повысилась активность крупных инвесторов. Бурный рост данного сегмента рынка недвижимости привел к появлению профессиональных консультантов, управляющих, девелоперов. За достаточно короткий период резко выросли требования, предъявляемые к объектам, и этот процесс продолжается. Жесткая конкуренция и большое количество профессиональных игроков приводит к повышению качества, поиску и внедрению решений, удовлетворяющих самым требовательным запросам.

Компания «ВестКолл» реализует комплексные телекоммуникационные решения на объектах коммерческой недвижимости. Мы обеспечиваем консалтинг по вопросам организации и обслуживания телекоммуникационной инфраструктуры, производим монтаж местных сетей связи и их дальнейшее эксплуатационное обслуживание, а также предоставление всего спектра телекоммуникационных услуг «под ключ» в зависимости от запросов собственника объекта. Обладая 10-летним опытом реализации крупных проектов во всех районах Санкт-Петербурга на объектах различного назначения (в том числе в бизнес-центрах, гостиничных и торговых комплексах), мы можем оценить значительные перемены, произошедшие за данный период времени. В настоящий момент мы принимаем участие в нескольких крупных проектах, формат и объем которых несколько лет назад трудно было представить на нашем рынке. Мы успешно взаимодействуем с активными представителями рынка коммерческой недвижимости, обеспечивая высокий уровень выполняемых работ и гарантируя качество предоставляемых услуг. Кроме того, мы открыты для новых деловых контактов и готовы предоставить профессиональные консультации в сфере телекоммуникаций. Таким образом, потенциал рынка коммерческой недвижимости дает возможность активного роста всем компаниям, участвующим в его формировании. Открываются новые возможности делового сотрудниче-

Всегда на связи

ства и взаимодействия представителей различных сфер бизнеса (строительных организаций, инвестиционных и управляющих компаний, девелоперов, эксплуатационных организаций и многих других).

Дмитрий Зуев, генеральный директор «Оранжевые системы»:

– Услуги нашей компании с точки зрения сегментов бизнеса можно разделить на два направления. К первому относятся услуги для самого широкого круга компаний любого бизнес-профиля. Среди основных услуг – построение корпоративных сетей связи, создание и обслуживание корпоративной IT-инфраструктуры, и, наконец, просто предоставление доступа в Интернет, телефонии и выделенных каналов.

Среди наиболее популярных заказов в этом сегменте отмечаю построение оптических сетей для крупных компаний, построение ЛВС, установка, настройка и обслуживание Интернет и корпоративных серверов, организация корпоративной телефонной связи и связи с удаленными офисами, решения для корпоративных колл-центров.

Услуги для операторов связи можно отнести ко второму направлению – «Оранжевые системы» часто выступает исполнителем при проектировании и реализации сложных технических задач и ответственных проектов. Особенно если проект касается создания комплексных систем связи с предоставлением профессиональных аудио- и видеосигналов, организации доступа в Интернет, телефонной сети и сети передачи данных. Также для операторов связи нашей компанией разработано специализированное программное обеспечение класса

бурный

рост коммерческой недвижимости привел к появлению профессиональных консультантов, управляющих, девелоперов

OSS/BSS. Это, по сути, единственная отечественная разработка такого уровня, позволяющая значительно ускорить процессы предоставления услуг и качество обслуживания клиентов оператором.

Для компаний, имеющих крупные колл-центры, мы предлагаем развитую систему управления персоналом центра, позволяющую максимально оптимизировать работу и дающую двойной эффект: повышение качества обслуживания и прямую экономию средств. Также наша компания продвигает на рынке IP-технологии, соответственно, мы проектируем и строим широкополосные IP сети. Это универсальный транспорт, вопросы передачи данных и телефонии в таких сетях уже решены, теперь настает черед видеотрафика.

Владельцам объектов коммерческой и жилой недвижимости мы предлагаем организацию современной компьютерной и телефонной сети, системы видео наблюдения,

телевидения. Возможно проектирование и установка систем автоматизации: управление светом, теплом, кондиционированием. Для обеспечения достойного качества всех своих услуг мы применяем оборудование и программное обеспечение от признанных лидеров мирового рынка: IP оборудование от Cisco systems, СУБД от компании Oracle, кабельные компоненты от Igrand.

Игорь Ситников, заместитель генерального директора ООО «Миран»:

– Мы специализируемся на предоставлении услуг арендаторам бизнес-центров. Зачастую «Миран» в бизнес-центре выполняет роль IT-отдела нашего арендатора, сочетая решение стандартных проблем арендатора с самыми сложными вопросами в современных телекоммуникациях. Благодаря гибким тарифным планам, направленным в основном на удовлетворение потребностей корпоративного клиента, нам удалось утроить за 2006 год трафик наших клиентов. Доступ в Интернет арендатор может получить как по старинке, позвонив на внутренний модемный пул, так и по Ethernet. Виртуальные телефонные станции, серийные номера, самая гибкая перадресация – часть из списка стандартных услуг для арендатора.

Для владельцев коммерческой недвижимости в нашей компании существуют специальные программы, которые предусматривают инвестиции «Миран» в объект коммерческой недвижимости в области телекоммуникаций, предоставления комплекса телекоммуникационных услуг владельцу или управляющей компании, а также участие в доходах компании от предоставления услуг связи на территории бизнес-центра.

Юрий Невзоров, генеральный директор «Элвис-Телеком Северо-Западный»:

– Политика нашей компании направлена на построение индивидуальных отношений с каждым конкретным корпоративным клиентом. Имеется гибкая система скидок и бонусов, как для постоянных, так и для вновь подключаемых клиентов. Наши усилия также направлены на поддержание оптимального уровня услуг в соотношении цена/качество. Индивидуальный подход к работе с клиентом позволяет выработать наиболее выгодные и интересные условия взаимодействия. На весь период действия договора за клиентом закрепляется менеджер, который решает все возникающие в процессе взаимодействия вопросы, начиная с организационных, и, заканчивая техническими. Мы обладаем технологией, которая позволяет предоставлять услуги Интернет и VoIP в зданиях, не имеющих сетевой инфраструктуры, при этом прокладка линий связи в здании не требуется, а доступная клиентом скорость передачи информации значительно превышает ADSL.

Кроме этого в зданиях, не обеспеченных магистральными линиями, возможно «приземление» спутникового канала связи или радиоканала. Несколько слов скажу еще о

российской специфике развития «домашнего» Интернета. Прежде всего, отмечу проблемы согласований, возникающие при решении вопроса «последней мили». Несмотря на наличие государственных программ, поддерживающих развитие Интернета, в регионах очень трудно решаются вопросы согласований прокладки линий или использования существующих. Учитывая это, основная часть «домовых» сетей российской глубинки образовывалась стихийно силами групп энтузиастов и не имеет правоустанавливающих документов. Пока сети не мешают местным монополистам связи, на их существование не обращают внимания, однако стоит такой сети подключиться к альтернативному оператору и начать предоставлять конкурентоспособные услуги широкому кругу клиентов, сразу же обостряется внимание контролирующих органов. Поэтому основной спецификой

спецификой

развития «домашнего» Интернета является постоянное балансирование оператора на грани законности предоставления услуг

развития «домашнего» Интернета, на мой взгляд, является постоянное балансирование оператора на грани законности предоставления услуг, особенно, это характерно для 2006 года в свете вступления в силу новых законодательных актов в области связи.

Мария Кукса, начальник отдела развития сервисов и стандартов Холдинга RBI:

– Мы заключили договор с ОАО «Северо-Западный Телеком», согласно которому жильцам наших домов гарантированы городские телефонные номера. Для этого в специально выделенном техническом помещении дома устанавливается оборудование ПТС, позволяющее резервировать необходимую для каждого дома нормативную емкость. Наша компания предоставляет жильцам возможность получить выделенный доступ в Интернет по сетям кабельного телевидения, оставляя свободной телефонную линию. Для подключения этой услуги не требуется дорогостоящее оборудование. Передача данных осуществляется с использованием кабельного модема, который работает по протоколу EURODOCSIS. Подключение к сети Интернет выполняется с помощью обычного телевизионного кабеля через USB-порт или сетевую карту. Возможность подключения к «кабельному» Интернету предусмотрена в каждой квартире дома, строящегося по стандарту «Квартиры для среднего класса».

Елена Шурьгина, начальник отдела продаж типовых услуг компании «Метроком»:

– Транспортная волоконно-оптическая сеть «Метрокома» протяженностью 1400 км. объединяет 700 узлов доступа на всей территории Санкт-Петербурга. На ее основе построены сети SDH и MPLS. Ядро сети MPLS построено на высокопроизводительных коммутаторах Cisco. Опорные узлы этой сети связаны между собой каналами 1 и 10 Гбит/с. Сеть предоставляет возможность организации выделенных каналов с пропускной

Объединенные Сети

ТЕЛЕФОНИЯ И ИНТЕРНЕТ В ОФИС

Лицензии № 21848, 22255, 22206 Министерства РФ по связи и информатизации

тел. 601-07-07

e-mail: sale@unnet.ru, www.unnet.ru

Алстрим
ГРУППА КОМПАНИЙ

Санкт-Петербург, ул. Достоевского, 44
(812) 320-86-66, www.alstream.ru

Комплексные телекоммуникационные решения «под ключ»

- Организация телефонной связи
- Структурированные кабельные сети
- Построение беспроводных сетей связи
- Системы бесперебойного электропитания
- Оборудование и материалы для строительства и эксплуатации линий связи

Оперативные сроки исполнения заказов

Специальные условия на годовые контракты

Реклама

СЛОВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ...

способностью до 1 Гбит/с между любыми точками и построения виртуальных частных сетей по технологии MPLS IP VPN, VPLS, EoMPLS. Сеть MPLS содержит механизмы обеспечения заданного качества обслуживания и гибкого управления полосой пропускания, необходимые для передачи различных типов трафика, в том числе и трафика сети NGN. Широкий охват сети и применение самых современных технологий позволяют нам в максимально сжатые сроки предоставлять клиентам услуги телефонии, передачи данных, доступа в сеть Интернет с высоким качеством и надежностью. Кроме этого мы предоставляем все услуги связи, необходимые для ведения бизнеса в современных условиях. Компания проводит полный комплекс работ по обеспечению доступа к своим услугам: проектирование сети; организацию узла связи, который позволяет предоставлять на территории здания услуги телефонии, цифрового телевидения и доступа в Интернет; подключение и настройку АТС. В процессе эксплуатации наши инженеры осуществляют техническую поддержку созданной сети. Возможности нашей сети позволяют предоставить владельцам зданий и арендаторам любое количество телефонных номеров.

На сегодняшний день нашими услугами пользуются более 100 бизнес-центров и торговых комплексов. Агрегирующие узлы нашей сети и базовая сеть расположены на территории метрополитена, что обеспечивает их высокую надежность. Опыт наших инженеров и разветвленность сети позволяют оперативно реагировать на запросы клиентов и в кратчайшие сроки предоставлять весь комплекс коммуникационных услуг высокого качества. Коэффициент готовности сети превышает уровень 99,99 процента. На наших узлах связи используется оборудование ведущих мировых производителей. Существующие в компании системы резервирования и мониторинга состояния каналов связи позволяют обеспечить бесперебойную работу сети.

Дмитрий Петров, коммерческий директор ООО «Объединенные сети»:

— Этот год примечателен для Санкт-Петербурга выходом на телекоммуникацион-

ный рынок большого числа новых игроков, снижением цен, вступлением в силу нового закона о связи, сильным изменением порядка взаиморасчетов между операторами и стремительным ростом рынка «домашнего широкополосного Интернета».

Наша компания не работает непосредственно с домашними пользователями, а является оператором для операторов, и оценивает специфику развития российского домашнего Интернета мы можем только с позиции лавинообразного роста интернет-трафика домашних сетей. Также следует отметить следующие тенденции рынка домашних сетей: объединение и слияние мелких домашних сетей, организация ими более грамотной сетевой архитектуры, легализация деятельности и формирование продуманной маркетинговой и PR-кампании.

Наша волоконно-оптическая сеть построена таким образом, чтобы любой наш клиент мог получить полный комплекс услуг связи, таких, как: доступ в Интернет, цифровая многофункциональная телефонная связь, защищенная передача данных между офисами, размещение серверов, хостинг, аутсорсинг управления сетью. Наша сеть построена на базе технологии Metro

Ethernet. Выбор в пользу данной технологии был сделан ввиду того, что конвергенция голоса и данных в сети Metro Ethernet позволяет достичь существенной экономии средств при большей функциональности услуг. На выходе это дает клиенту больший объем современных услуг связи за меньшие деньги, чем у традиционных операторов. В комплекс наших услуг телефонной связи входит принятие и совершение голосовых вызовов, переадресация вызовов на любые телефоны, удержание вызова, объединение в серию нескольких линий, создание распределенной телефонной сети, факс на e-mail. Мы сотрудничаем с владельцами деловой недвижимости на взаимовыгодных условиях. За свой счет осуществляем телефонизацию объекта и организацию остальных услуг связи, и при этом еще и выплачиваем владельцам недвижимости агентские проценты в течение всего срока сотрудничества. Ежедневно предоставляя качественные услуги связи, мы отдаем себе отчет в том, насколько это важное и ответственное дело.

Владимир Левкин, директор по маркетингу и продажам ЗАО «VMB-Сервис»:

— Компания «VMB-Сервис» ориентирована на предоставление услуг связи, прежде

всего, на построение корпоративных сетей, обеспечивающих передачу данных и голоса между большим количеством удаленных офисов, компаниям крупного и среднего бизнеса, учебным заведениям и СМИ. Нашими заказчиками являются компании, предъявляющие высокие требования к качеству услуг, оперативному реагированию на возникающие сетевые проблемы. Одновременно развиваются проекты по предоставлению массовых услуг связи на рынке для физических лиц. Доступ пользователей к сети «VMB-Сервис» выполняется преимущественно по волоконно-оптическим линиям связи. Большая часть кабелей линий связи размещаются в городской инфраструктуре кабельной канализации. Волоконно-оптическая инфраструктура нашей сети является основой цифровых сетей SDH и IP, которые постоянно развиваются в соответствии с увеличением количества пользователей и состава предоставляемых услуг. Сеть SDH включает сегменты STM-1, STM-4 и в будущем возможно расширение до уровня STM-16. В настоящее время успешно развернуто и сдано в эксплуатацию оборудование SDH уровня STM-4 компании Cisco Systems. Одно из основных направлений совершенствования сетевой инфраструктуры нашей компании — развитие мультисервисной сети IP. Собственникам и управляющим компаниям мы предлагаем всеобъемлющую схему взаимодействия. Она предполагает не только комиссионные отчисления, но и предоставление услуг по партнерским тарифам, выделение определенного числа льготных телефонных линий, а также обслуживание кабельных инженерных сетей внутри здания и их развитие. Говоря о качестве предоставляемых услуг, отмечу, что, являясь универсальным оператором, и имея присоединения к сетям многих других операторов, мы можем предоставить нашим клиентам весь спектр и гарантированное качество услуг при «бюджетной» тарифной политике.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

АНОНС

Чистота и порядок

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера «Строительного Еженедельника» будет посвящена теме переработки и утилизации строительного мусора.

Любым строительным работам неизбежно сопутствует это «побочное явление». Проблема достаточна масштабная, если учесть, что в городе сейчас функционирует около 1,5 тысяч строительных объектов. Мягко говоря, не на всех стройплощадках должным образом поддерживается «чистота и порядок». Власти города не раз и не два предупреждали строителей об ужесточении

штрафных санкций за нарушение правил благоустройства. Помимо наказания «рублем» чиновники грозятся лишать особо «нечистоплотные» компании права на участие в конкурсах по пятнам застройки.

Между тем, проблема кроме дисциплинарного аспекта имеет и серьезную организационно-техническую подоплеку. Городу необходим современный технологический комплекс по переработке строительного мусора. Сегодня в переработку попадает лишь около трети отходов строительного производства.

Мы приглашаем вас обсудить эти важные вопросы — страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

ОРГКОМИТЕТ XII МЕЖРЕГИОНАЛЬНОГО ЕЖЕГОДНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ «КАИССА-2006»

ПРИГЛАШАЕТ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ РИЭЛТОРСКИЕ, ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ, ЮРИДИЧЕСКИЕ, УПРАВЛЯЮЩИЕ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ, БАНКИ, КОМПАНИИ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ УСЛУГИ В ОБЛАСТИ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

По вопросам подачи заявок на участие в Конкурсе обращайтесь в Ассоциацию риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области: Санкт-Петербург, ул. Караванная, 1, 3-й эт., оф. 318. Тел.: (812) 710-59-06, e-mail: lev@arspb.ru

Заявки принимаются до 24 ноября 2006 г.

Торжественное награждение победителей состоится в зале-ресторане гостиницы «Москва» 8 декабря 2006 г.

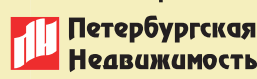


СПОНСОРЫ
XII Межрегионального Ежегодного Общественного Конкурса в сфере недвижимости «КАИССА-2006»

Официальный партнер
группа компаний

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС

Спонсоры



Спонсоры номинаций



Информационные партнеры



Персональные номинации:

1. Общественному деятелю за личный вклад в развитие рынка недвижимости Санкт-Петербурга
2. Представителю бизнеса за личный вклад в развитие рынка недвижимости Санкт-Петербурга
3. Представителю бизнеса за личный вклад в развитие рынка недвижимости Ленинградской области

Профессиональные номинации:

4. Лучшая риэлторская компания Санкт-Петербурга
5. Лучшая риэлторская компания Ленинградской области
6. Лучшая брокерская компания на рынке ипотечных сделок Санкт-Петербурга
7. Лучшая ипотечная программа в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
8. Компания, реализовавшая лучший девелоперский проект в Санкт-Петербурге
9. Риэлторской компании за вклад в развитие передовых технологий на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области
10. Лучшая компания на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга
11. Лучшая управляющая компания на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сегменте торгово-развлекательных комплексов
12. Лучшая управляющая компания на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сегменте бизнес-центров
13. Лучшая управляющая компания на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сегменте индустриальной недвижимости
14. Лучшее средство массовой информации по освещению рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Специальные номинации:

15. Лучший журналист, освещающий проблемы рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области
16. Лучший журналист, освещающий проблемы ипотечного кредитования Санкт-Петербурга и Ленинградской области
17. Лучший журналист, освещающий проблемы девелоперских компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области

СПОРТ

Больше строить горнолыжных курортов

Ленобласть готова развивать горнолыжные курорты, выделяя земли под строительство объектов туризма и средства на ремонт дорог. Такой вывод можно сделать по итогам круглого стола «Развитие горнолыжных курортов Ленинградской области», прошедшего в рамках специализированной международной выставки «Зимний спортивный салон SkiExpo».

Начальник отдела туризма областного Комитета по физической культуре, спорту, туризму и молодежной политике Татьяна Гаврилова уделила большое внимание проблемам развития горнолыжных комплексов, отметив, что областной Комитет по дорожному хозяйству и транспорту предполагает на следующий год включить в план своих работ ремонт дорог, ведущих к горнолыжным курортам. По мнению Татьяны Гавриловой, руководители ку-

рортов должны вести более активную политику, в качестве примера она привела известный курорт в Коробицыно, где за счет частных инвестиций реконструировано 25 км дорог.

Со своей стороны Комитет по туризму готов поддержать инициативу компаний, так как развитие горнолыжного туризма для Ленинградской области является одним из приоритетных направлений. Надежда Тушина, главный специалист отдел областного комитета по природным ресурсам и охране окружающей среды, заметила, что согласно проекту нового Лесного кодекса в число видов лесопользования вошла рекреационная деятельность в целях организации туризма, включая строительство и эксплуатацию объектов. В связи с этим в настоящее время появляется возможность для активного развития горнолыжных курортов.

МАСШТАБЫ



Рядом с магазином ИКЕА, открытым три года назад, заработал новый семейный торговый центр МЕГА. Этот проект стал продолжением развития масштабной работы шведской компании ИКЕА в России.

По словам генерального директора ИКЕА Россия/Украина Пера Кауфмана, интерес у шведов к Петербургу существует давно, но сегодня «вместо того, чтобы обмениваться пулями, мы обмениваемся товарами». Стокгольм ближе к Петербургу, чем к Москве, у нас есть общая доминанта – Балтика, поэтому закономерно, что между регионами развивается активное сотрудничество в деловой и торговой сфере. Пер Кауфман выразил благодарность правительству Ленинградской области за создание благоприятного инвестиционного климата. Консул Швеции Микаэль Бенге отметил, что приятно видеть, как шведы находят свое место в России.

Присутствие на торжественной церемонии губернатора области Валерия Сердюкова показывает, как важно для региона привлечение таких солидных партнеров и открытие масштабных проектов, как мебельная фабрика «Сведвуд» (дочерняя компания ИКЕА) в Тихвине, и семейного центра МЕГА Дыбенко в Кудрово. Назвав два дня – 15 и 16 ноября счастливыми для себя, Валерий Сердюков пригласил шведских партнеров на юг области для строительства подобных суперсовременных центров. Следует напомнить, что 1 декабря открывается ИКЕА-МЕГА (Парнас) в Мурино Всеволожского района, общие инвестиции в оба магазина составили \$500 млн.

Место шведов в России – ИКЕА и МЕГА

Общая площадь торгового центра МЕГА Дыбенко составляет более 170 тыс. кв. метров. Проект объединяет под своей крышей более 200 магазинов одежды и обуви, парфюмерии и косметики, товаров для детей, спортивных, продовольственных товаров. Якорными арендаторами для МЕГА стали ИКЕА, гипермаркет «Ашан», магазин «Все для дома и сада» розничной сети ОБИ. На торговых площадях разместится первый в России мегамакет электроники и бытовой техники «Медиа Маркт». Предполагается, что в скором времени здесь появятся бутики ведущих мировых брендов: Adidas, Apple, Esco, Mango, Topshop и других.

Уже сегодня в торговом центре созданы условия не только для семейных покупок, но и для отдыха. В уютной зоне отдыха можно выбрать кафе по вкусу, выпить чашку кофе или пообедать. Для детей работают игровые площадки, а ледовый каток предоставляет возможность кататься на коньках круглый год. Следует отметить, что ИКЕА активно расширяет сеть торговых центров МЕГА по всей России, в планы компании входит открытие более 20 подобных центров покупок и отдыха, шведы находят свое место в России.



ПРОИЗВОДСТВО

В Тихвине соберут шведскую мебель

Как продолжение работы шведской компании «ИКЕА» по развитию своего производства в Ленинградской области можно рассматривать открытие 15 ноября в Тихвине мебельной фабрики «Сведвуд». Инвестиции в проект составляют 13 млн EURO, планируется, что оборот предприятия достигнет 30 млн EURO в год.

Открытие первой в России мебельной фабрики «Сведвуд-Тихвин» является важным для Ленинградской области событием, подтверждающим доверие инвесторов к региону и их готовность в полном объеме выполнять свои обязательства.

В Тихвине уже работает лесоперерабатывающее предприятие «Сведвуд», постав-

ляющее комплектующие для сборки мебели в Европу. Теперь этот завод будет обеспечивать комплектующими новую мебельную фабрику. Отсюда готовые изделия будут поступать в комплексы «ИКЕА» Ленобласти, Подмосковья и другие.

Вряд ли можно считать случайным, что открытие мебельной фабрики происходит накануне начала работы комплекса «МЕГА-ИКЕА» в Кудрово. А если учесть, что 1 декабря открывается «ИКЕА» в Мурино Всеволожского района Ленинградской области, то можно сделать вывод о том, что компания готова расширить сферу своего влияния в регионе.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА

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

24 ноября 19:00
ПЕСНИ НАШЕГО ВЕКА

ЗВЕЗДНЫЙ АНСАМБЛЬ РОССИЙСКИХ БАРДОВ

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

Дворец культуры имени Горького

24 ноября начало в 19.00

Песни нашего века

Концерт по заявкам. Звездный ансамбль российских бардов: А. Колмыков, Д. Богданов, Вад. Мишук, Вал. Мишук, А. Мирзаян, К. Тарасов, Е. Фролова, Г. Хомчик, С. Хутас (контрабас)

Проект «Песни нашего века» зародился в 90-х. При подготовке концерта, посвященного 60-летию знаменитого советского барда Юрия Визбора, другой признанный мэтр жанра Виктор Берковский выдвинул предложение – спеть песни Визбора вместе с ним, хором. Выступление произвело настоящий фурор и, по сути, послужило предпосылкой к созданию проекта «Песни нашего века».

Сама идея исполнить авторские песни хором, казалось бы, не несет в себе ничего нового – все, кто хоть как-то связан с авторской песней, знают, что есть песни, которые невозможно петь в одиночку – обязательно возникает желание подпевать. Это желание – в основе проекта «Песни нашего века». Его участники любят петь песни проекта хором и любят, когда им подпевают зрители на концертах.

Художественное руководство проектом взяли на себя признанные корифеи авторской песни Сергей Никитин и Виктор Берковский.

В коллектив за время существования «Песен нашего века» вошли самые блестящие авторы и исполнители: Дмитрий Богданов, авторский дуэт Алексея Иващенко и Георгия Васильева, Константин Тарасов, Олег Митяев, братья Вадим и Валерий Мишук, Леонид Сергеев, Александр Мирзаян, Анатолий Колмыков, джазовые контрабасисты Виталий Соломонов и Сергей Хутас.

Неповторимое очарование этой звездной компании добавили популярные исполнительницы Галина Хомчик, Елена Фролова и Лидия Чебоксарова.

Все участники коллектива к моменту создания проекта были известны своей индивидуальной творческой деятельностью. Но все они собрались вместе и хором исполнили «Песни нашего века» – авторские песни, ставшие народным достоянием.

«Песни нашего века» – это всегда новые идеи, интересные программы, отличное настроение для зрителя. Успех проекта обеспечивается целями, заложенными в «Песнях нашего века», а также формой их реализации. Песни на хорошем русском языке, всегда живое исполнение, яркая творческая команда, профессиональная организация и проведение выступлений – черты, привлекающие все новую публику на концерты проекта.

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

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

26 ноября 19:00
ПОДМАШИНЫ

телеканал для домашних

2006

Семен АЛЬТОВ

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

1, 2, 17 и 24 декабря в 19.00

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



НА ВСЯКОГО МУДРЕЦА ДОВОЛЬНО ПРОСТОТЫ

А.Н. Островский
Комедия в 2-х действиях

Постановка и сценография **Василия СЕНИНА**
Художник по костюмам – **Мария БРЯНЦЕВА**
Художник по свету – **Константин АНИКИН**
Музыкальное оформление – **Владимир БЫЧКОВСКИЙ**

Молодой человек, «умный, злой и завистливый» (так он сам себя характеризует), решает сделать карьеру, выбиться в люди. Сознательно и расчетливо, с азартом и артистизмом он втирается в доверие к «сильным мира сего». Среди тех, кого он «заворожил» своими дарованиями, – скучающая светская львица, вальяжный богатей-занду, закоренелый консерватор, сочиняющий трактат «О вреде реформ вообще», шумный и светливый либерал, богатая дама, верящая гадалкам и прори-

цательницам. Герой только тайному дневнику доверяет свои подлинные, сокровенные мысли об этих «монстрах». И, конечно же, находится продажный газетчик, который предьявляет его обществу как компромат. Великий русский драматург Островский лишней раз убеждает нас в том, что меняются только времена, а нравы и людские пороки остаются прежними.

Режиссер Василий Сенин отнесся к этой колкой комедии как к абсолютно созвучной нашим дням. Он говорит: «Для меня Глумов – персонаж трагикомический, потому что жизнь – это смешение жанров. Если человек способен однажды сказать себе правду, глядя на свое отражение в зеркале, то он может сказать: «Глумов – это я». Каждый из нас идет на компромиссы. И я в том числе. Никто не говорит себе: «Я буду жить гадкую, мерзкую и подлую жизнь». Но кто-то не замечает, когда количество компромиссов переходит в качество жизни, а кто-то вовремя останавливается. Встает вопрос о цене успеха. Любю ли цену мы готовы заплатить за свою состоятельность? То, что Глумов случайно оставляет дневник на виду, и его нелепые записки становятся достоянием людей, – это рука судьбы, которая уберегла героя от превращения в монстра, в чудовище. Он уже начал действовать по ницшеанскому принципу «либо ты, либо те-

бя», уже поддался искушению. Пьеса Островского – это крик. Человек гениально прокричал нам всем на тысячулетия вперед про то, во что мы способны превратить мир в борьбу за лучшее для себя. Про то, что каждый решает гамлетовский вопрос – «быть или не быть». Может быть, Глумов уже бросился с моста головой вниз? А может, вернулся к своим покровителям. Каждый делает свой выбор между удовлетворением собственных желаний и мерой собственной безрелигиозности».

В роли Глумова – Дмитрий Лысенков. В спектакле заняты: Мамаев – Владимир Матвеев, Мамаева – Анна Ковальчук и Анна Алексахина, Крутицкий – Сергей Мигицко, Турусина – Лариса Луппиан, Городулин – Евгений Филатов, Глумова – Ирина Ракшина, Манефа – Светлана Письмиченко и Елена Маркина, а также артисты Марианна Коробейникова, Виталий Куликов, Кристина Кузьмина, Станислав Никольский, Александр Новиков, Сергей Перегудов, Эрнест Тимерханов, Надежда Федотова, Олег Федоров.

Тел. кассы 713-21-91



Надежная связь от надежной компании!

Ул. Одоевского д.29
Тел: (812) 718-3122, 718-3131, факс: (812) 718-3123
E-mail: sales@metrocom.ru
Лиц. № 26658 от 24.07.2003, лиц. № 33510 от 27.07.2005




**Услуги связи
Телекоммуникационные проекты**

ЗАО «VMB-Сервис», Санкт-Петербург,
пр. Энергетиков
тел.: (812) 718-44-88, 718-44-11, факс 718-46-96
office@vmb-service.ru, www.vmb-service.ru



- СКОРОСТНОЙ ДОСТУП В ИНТЕРНЕТ
- ЦИФРОВЫЕ КАНАЛЫ СВЯЗИ
- КАРТЫ ПРЕДОПЛАТЫ
- IP-ТЕЛЕФОНИЯ
- ХОСТИНГ

«Элвис-Телеком Северо-Западный»
Россия, 196105, Санкт-Петербург,
ул. Кузнецовская, д. 52, корп. 8, литера «Ж»
тел.: (812) 380-5454 факс: (812) 380-5456
www.spb.telekom.ru e-mail: spb@telekom.ru



**Инвестиционно-строительная компания
«ЭнСиСи Недвижимость»**

Заинтересована в приобретении
земельных участков,
инвестиционных проектов по
строительству жилья, а также
имущественных комплексов для
редевелопмента.



Телефон для связи +7 (812) 329-92-25, факс +7 (812) 329-92-23
e-mail: anna.osevich@nccnw.spb.ru




Крупнейшие строительные выставки России

2007
международный строительный форум
интерстройэкспо

17-21 апреля
Санкт-Петербург
«Ленэкспо»
Павильоны - 3,4,5,6,7,8

- ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
- ТЕПЛОВЕНТ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ
- АВТОСПЕЦТЕХНИКА
- КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА
- САНТЕХНИКА
- УМНЫЙ ДОМ
- ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНДУСТРИЯ
- ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

www.interstroyexpo.com
Оргкомитет: тел.: +7 (812) 325 7570, факс: +7 (812) 325 7572, e-mail: baltexpo@baltexpo.spb.su



Выставка эскиз-идей проектов административного делового центра «Газпром-Сити».

Центральная выставочная площадка:
10-30 ноября 2006 года
Академия Художеств, Университетская наб., 17.
С 11 до 18.00, без выходных.

Дополнительные выставочные площадки:
15-30 ноября 2006 года
в зданиях районных администраций Санкт-Петербурга
с 11.00 до 18.00
Выходной: суббота, воскресенье.

Справки по тел. 448-31-61
ООО «Газпром нефть Инвест»



1 декабря 2006 года
Санкт-Петербург, Торжковская, 5

Семинар-совещание
“Проблемы реконструкции и реставрации исторических зданий и памятников архитектуры. Использование современных строительных материалов и технологий”

Вопросы семинара-совещания:

- ✓ Современные реставрационные материалы и технологии
- ✓ Проблемы соблюдения температурно-влажностного режима в исторических зданиях
- ✓ Разработка и введение новых строительных правил для архитектурных памятников и другие

Организаторы:
Комитет по контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства СПб
Северо-Западная Дирекция Росстроя
Петербургский строительный центр

Генеральный информационный спонсор:
ИНФСТРОЙ

Спонсоры:
Балтэксп, Гроп, Интэкс, Амбир, Multicore, ИТЭИ

Контактные лица:
Растрыгина Анжела,
Соосаар Елена
Контактные телефоны:
(812) 324-99-97
496-52-14
496-52-15



16-этажный двухсекционный жилой дом, построенный по проекту архитекторов мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» на ул. Варшавской в Санкт-Петербурге

Современная архитектура Санкт-Петербурга создается по особым правилам, присущим только ей одной. Главное из них – проектирование не отдельных домов, а целых ансамблей, гармонирующих с окружающей средой. Петербургские архитекторы сегодня стремятся сохранить наследие великих зодчих, создателей всемирно известных шедевров. Именно такой линии придерживается в своем творчестве Заслуженный архитектор Российской Федерации, кандидат архитектуры, руководитель мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» Мария Лапшина. Преобразовать унылые городские кварталы, придавать им исключительно петербургский стиль Марии Лапшиной удается благодаря опыту, любви к городу и профессиональному коллективу.

Коллектив архитектурной мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» под руководством Марии Лапшиной хорошо знает особенности Санкт-Петербурга. Специалисты уверены в том, что город может сохранить свой индивидуальный стиль только в том случае, если современные здания будут гармонировать с архитектурной средой, созданной зодчими несколько веков назад. Этого правила архитекторы придерживаются с самого

Простые истины петербургских зодчих

начала своей работы. Уже 17 лет мастерская успешно выполняет городские проекты различной степени сложности. За плечами архитекторов – проекты медицинских учреждений, церкви и разнообразных жилых комплексов. Серьезный отпечаток на творческой деятельности мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» оставили трудные 1990-е годы. В то время, при отсутствии выбора, архитекторы смело брались за любые, даже самые сложные работы. Так, по проектам мастерской №1 построены больница в городе Колпино, хоспис на 50 мест на Гражданском проспекте близ больницы св. Елизаветы, на участке между Светлановским и Северным проспектами и многие другие объекты жилого и общественного назначения. Школа 90-х открыла большие перспективы перед архитекторами. В настоящее время мастерская №1 ОАО «ЛенНИИпроект» является одной из ведущих проектных организаций в Санкт-Петербурге.

Каждое из зданий, построенных по проектам этой мастерской, носит индивидуальный характер. Зодчие мастерской №1 стремятся грамотно вписать любое проектируемое здание в окружающее пространство. При этом форма полностью должна соответствовать содержанию. Практицизм и рациональный подход к архитектурным решениям – одна из главных стилистических особенностей творчества мастерской №1. Сегодня живыми воплощениями таких идей являются жилой дом на Торжковской, 15, монументальный 16-этажный дом на углу Комендантского проспекта и Долгоозерной улицы.

Замыслы коллектива мастерской №1 успешно реализованы в Петергофе, на улице Разводной, 12. Там по проекту мастерской Марии Лапшиной реконструировано четырехэтажное здание инженерного корпуса под жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Изначально объект планировался как инженерно-лабораторный корпус. Однако в силу разных причин планы строительства этого здания так и не были реализованы. Окончательно его судьба определилась недавно: объект решено было перепрофилировать в многоквартирный жилой дом. Как признаются специалисты, сложность создания этого проекта заключается в первую очередь в том, что

корпус находится в пределах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры. Однако эта сложность сыграла позитивную роль в архитектурном решении. Соседство с парком, Ольгиным прудом и объектами историко-культурного наследия специалисты обернули в пользу жилого дома. Сегодня окружающее пространство подчеркивает архитектурную выразительность здания. Благодаря сдержанным формам, ровным композиционным элементам архитекторы придали совершенно иной образ бывшему инженерному корпусу. Это современное жилое здание, эстетически обогащающее существующую среду, в котором люди будут чувствовать себя уютно и комфортно. Интересы жителей этого дома играют одну из ведущих ролей в создании архитектурного проекта. Все квартиры жилого здания спроектированы с заботой о людях.

Рабочий проект реконструкции включает планировку территории, прилегающей к реконструируемому зданию. Архитекторы включили в проект размещение площадки для отдыха и игр детей, а также контейнерной площадки и автостоянки. Для максимальной безопасности и уверенности жителей дома специалисты мастерской №1 ОАО «ЛенНИИпроект» предусмотрели пожарный проезд с двумя заездами во внутренний двор. Специалисты уверены, что новый жилой дом станет при-

ятной доминантой современной архитектуры Петродворца.

В Санкт-Петербурге на улице Варшавской по проекту мастерской Марии Лапшиной построен 16-этажный двухсекционный жилой дом. Благодаря мягкой пластичной форме и лаконичным архитектурным элементам это здание выгодно отличается на фоне однообразных пятиэтажных застроек. Живописный архитектурный облик дома создают фасады. Их главным декоративным элементом является художественное остекление балконов и лоджий. Приятный эстетический вид здания легко сочетается с благоустроенной прилегающей территорией.

Создавать рациональные проекты в петербургском стиле – профессиональное дело мастерской Марии Лапшиной. Функциональность проектируемых зданий и их архитектурная гармония с городской средой – простые истины, которых придерживаются специалисты в создании проектов. Благодаря им и формируется облик современного города.

193015, Санкт-Петербург
Таврическая ул., 17, комн. 401
Тел.: (812) 274-26-48, 274-65-32
Факс (812) 274-79-06

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7813054157-012465-1 от 06.02.2006



Новая поликлиника на улице Симонова



Проект реконструкции здания на ул. Разводной, 12 в Петергофе

Преумножая традиции Санкт-Петербурга

Жилой фонд нашего великого города – сложный живой организм. Для того чтобы он гармонично развивался, оставаясь единым целым, необходимо тактичное и профессиональное отношение как к славному архитектурному наследию, так и к современным проектам.



Примером творческого прочтения традиций зодчества и органичного их преумножения в современных проектах можно смело назвать ОАО «ЛенНИИпроект», являющееся правопреемником городского проектного института «Ленжилпроект». Об ответственной миссии этой организации мы беседуем с ее генеральным директором Владимиром Четвериковым.

– Владимир Иванович, каким потенциалом обладает Ваш институт на сегодняшний день?

– В ОАО «ЛенНИИпроект» сегодня более 250 сотрудников – это архитекторы, конструкторы строительного профиля, экономисты, специалисты по проектированию инженерных сетей и оборудования, по расчету строительных конструкций, по обследованию зданий, технологи, программисты. Объединенный творческий потенциал всего коллектива позволяет разрабатывать сложные проекты реконструкции и строительства зданий жилого и общественного назначения. Около 3 тысяч наших проектов реализовано в историческом центре города. Среди них – реконструкция и реставрация таких памятников истории и культуры, как дворец Меншикова на Университетской набережной, дом Волконской (музей-квартира Пушкина) и Круглый Рынок на набережной Мойки, ряд жилых домов на Невском проспекте, музей-квартира Некрасова на Литейном проспекте, дом архитектора Беретти на Сенной площади, создание пешеходной зоны «Дворы Капель» и многие другие.

– Какие задачи решаются сегодня?

– Мы остаемся верны курсу на поэтапное возрождение старого жилого фонда города. Напомню – «ЛенНИИпроект» первым в России начал разработку проектов комплексной реконструкции застройки в историческом центре города. К настоящему времени реализованы три проекта: кварталы №32 и №68 в Адмиралтейском районе и квартал №267 в Центральном

районе. Наряду с проектированием мы ведем разработку нормативных документов, регулирующих деятельность в области реконструкции городской застройки. В 1999 году были введены в действие «Временные рекомендации по проектированию специализированных социальных домов для одиноких и престарелых в Санкт-Петербурге». Этот документ опирается на опыт проектирования и строительства таких домов и используется при разработке проектов аналогичных объектов.

– Насколько актуально сейчас оглядываться в прошлое?

– Лучшие образцы городского зодчества исторического центра города остаются тем архитектурным «камнетомом», по которому не грех сверять чистоту «звучания» и современных зданий. Архитекторы «ЛенНИИпроекта» – авторы многих новых зданий, построенных в исторически сложившихся районах города. Это жилые дома на площади Труда, на Вереиской, Подольской, Серпуховской улицах, на наб. Мойки, на Лиговском пр., на ул. Жуковского, жилой комплекс на пр. Динамо, административное здание для РАО ВСМ на Разъезжей ул., здание Внешторгбанка на Большой Морской ул., резиденция Митрополита на Каменном острове. Перечисленные и другие постройки хорошо вписались в окружающую среду и стали неотъемлемой частью городского ландшафта.

– Прокомментируйте, пожалуйста, планы по приданию Государственного статуса Всероссийскому Дню проектировщика.

– Отношение положительное – это подчеркнет значимость профессии и еще выше поднимет ее авторитет. На протяжении многих лет эта исключительно важная отрасль, в которой трудятся тысячи и тысячи профессионалов своего дела, находилась в тени. А ведь по логике вещей строительство любого объекта начинается именно с проекта. Таким образом, появление официального праздника Дня проектировщика можно было бы рассматривать в том числе и как «восстановление справедливости».



ОАО «ЛенНИИпроект»
ул. Галерная, 20,
тел. 315-51-09
факс 312-28-73

E-mail: redesign@mail.wplus.net
www.lenzhilniiproekt.ru

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-781206379-001381-1 от 5.12.2002 Госстрой РФ



ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ ПОСТАВКА И МОНТАЖ

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- керамогранит
- композитные панели
- профлист
- металлокассеты
- фиброцементные и асбоцементные плиты

Санкт-Петербург,
ул. Звенигородская, 9,
тел./факс (812) 572-12-52 (53, 54, 55, 56)
e-mail: best-stroy@mail.ru
http://www.bestplus.ru



Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7826688129-002518-1 от 11.06.2003 Госстрой РФ

АДАМАНТ СТРОЙ

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ КОНСТРУКЦИИ Производство и монтаж



Санкт-Петербург, ул. Минеральная, 13
тел.: (812) 333-41-72, (812) 333-41-81

www.adamant-stroy.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7826688129-002518-1 от 11.06.2003 Госстрой РФ



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



Фонд имущества Санкт-Петербурга

Продажа

Район Купеческой гавани в г. Петродворце

Ориентировочная площадь территории — 18,5 га
Площадь застройки — 16 500 кв. м
Общая площадь объектов кап. строительства — 29 800 кв. м

Боровая ул., 45 (наб. Обводного кан., 60)

Площадь здания — 1 048,7 кв. м.
Площадь земельного участка — 2 740 кв. м.
В собственности

Кронштадт, ул. Сургина, 14

S з/у — 13 657 кв. м
Земельный участок со строениями в собственность

Школьная ул., 37

Площадь здания — 7 632,2 кв. м
Площадь земельного участка — 3 492 кв. м
Здание паркинга (5 этажей)

Сестрорецк, Малая Ленинградская ул., 62

S общ. зд. — 4 373,2 кв. м
S з/у — 32 785 кв. м
В собственности

Пушкинский район, нежилая зона «Шушары»

Площадь земельных участков:
948 252 кв. м и 203 586 кв. м

Ключевая ул., 32, лит. А

Площадь здания — 7 263,4 кв. м
Площадь земельного участка — 3 942 кв. м
Использование объекта — многоэтажный паркинг

Славянская ул., 3, лит. А

Площадь здания — 313,1 кв. м
Площадь земельного участка — 1 734 кв. м
Использование объекта — под нежилые цели

Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5. Тел.: (812) 777-27-27

www.property-fund.ru



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ:

Рассрочка по сданным объектам;
Индивидуальный подбор схемы оплаты;
Беспроцентная рассрочка платежа

СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ

ПРИБРЕТЕНИЕ КВАРТИР ЧЕРЕЗ ИПОТЕКУ

пр. ПРОСВЕЩЕНИЯ



Архитектурная студия М-4

Между ул. Есенина и И. Фомина строится кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Комплекс расположен в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения".
Сдача по очередям: 2006-2007 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3650

СЕВЕРНЫЙ пр./ ул. ЕСЕНИНА



Архитектурная мастерская Арзманова И.Б.

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

пр. М. БЛЮХЕРА / КОНДРАТЬЕВСКИЙ пр.



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

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 - 1 кв. 2007 г.
Телефон на объекте 974-3640

ул. ВЕРНОСТИ, ул. КАРПИНСКОГО



Архитектурная студия "Пирамида"

16-этажные кирпичные дома по индивидуальному проекту. Район с развитой инфраструктурой, 10 минут пешком до ст. метро "Академическая", парк "Пискаревский".
Дома сданы
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3630

ул. БЕРИНГА, 27



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, кирпичный разноэтажный комплекс. В 5 минутах от станции метро "Приморская".
Видовые квартиры от 150 кв. м.
Сдача по очередям: 2006-2007 гг.
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3660

КОЛОМЯЖСКИЙ пр., 15



Архитектурная студия "Пирамида"

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломязжского пр. и пр. Испытателей. В доме будет располагаться большой торговый комплекс.
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
II очередь сдачи
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ.
Консультационный пункт.
Телефон на объекте 974-3610

ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ ОФИС УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург 974 · 1 · 974
Невский пр. д. 177 974 · 2 · 974
Часы работы: 09.00-18.00 974 · 3 · 974

НАШИ АДРЕСА

Санкт-Петербург
Кондратьевский пр., 62, кор. 4
Часы работы:
08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00
Часы работы
представительств на объектах:
10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

ТЕЛЕФОНЫ

331 2000

331 2050

WWW.STROYTREST.SPB.RU



ОАО "ГЕНЕРАЛЬНАЯ
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ"

Реклама

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003