



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

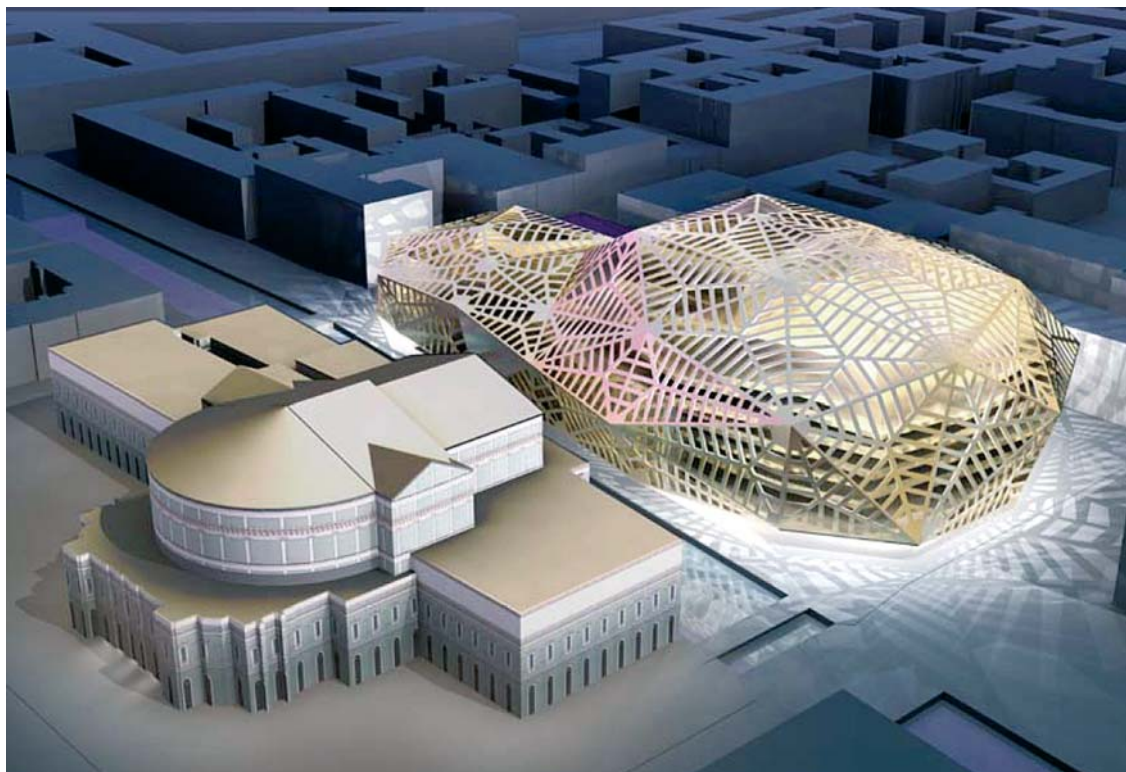
№4(245) 5 февраля 2007 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Нам 5 лет!

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

Сказка Перро покинула сцену



Трехлетняя эпопея с проектированием второй сцены Мариинского театра завершилась провалом для всемирно известного архитектора Доминика Перро. Государственный контракт между ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» и ООО «Архитектурное бюро Доминика Перро» расторгнут. Все, что так долго делал Доминик Перро для воплощения своей идеи, доработают российские проектировщики. (Продолжение на стр. 5)

7 | МИЛЛИАРД В ОБМЕН

В 67 раз превысила стоимость лота начальную цену на торгах. С 28 февраля по 13 марта пройдут еще три аукциона по земле.

14 | РАЗЖАЛОВАЛИ

Иностраный проект строительства бизнес-центров и гостиниц в деловой зоне Пулковско-3 градсоветчики отправили в предпроект.

15 | ДАЛИ ВРЕМЯ

Ксавье Фабр обречен на длительное ожидание реализации своей работы. Ждать новой сцены Мариинского придется более двух лет.

16 | STOCKMANN ПОПАЛ

МТУ Ростехнадзора по СЗФ округу обвинило компанию Stockmann в нарушении нормы Градостроительного кодекса РФ.

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ т. 325-82-55 (доб. 6167)

ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМОВ от Собственника или Застройщика. Посредников просьба не беспокоить.

УЧАСТИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ под жилую застройку

www.lstspb.ru Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082209-09020-2 от 21.06.2004 ФАС и ЖЮК

ПРОИЗВОДСТВО ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ, СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВОЗДИМЫХ ЗДАНИЙ
www.baltkrov.ru

АНГАРЫ
ТИПОВЫЕ СКАЛДЫ, ЦЕХА, АВТОМОЙКИ
МОНТАЖ ПОД "КЛЮЧ"

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
СТРОИТЕЛЬСТВО В ЛИЗИНГ Т: 324-16-10

СОГЛАСИЕ
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

**ВСЕ ВИДЫ
СТРАХОВЫХ УСЛУГ**

326-13-06

Лиц. СМ130777 от 26.01.2006 ФССН

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-вспомогательная группа

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

БЕСП ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ комплектация объектов

- ✓ керамогранит
- ✓ металлокассеты
- ✓ композитные панели
- ✓ профилированный лист
- ✓ фиброцементные плиты

ПОСТАВКА И МОНТАЖ проектирование

Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, 9 т/ф (812) 572-12-52 (53, 54, 55, 56)
e-mail: best-stroy@mail.ru www.bestplus.ru

Приморский Маяк ОТДЕЛ ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА 334 12 30 КОНСУЛЬТАЦИИ НА ОБЪЕКТЕ 949 47 49

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПАРКИНГОМ
угол Богатырского пр. и Туристской ул.

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 балконов и лоджий
- металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты
- большое количество вариантов планировок

1, 2, 3 комнатных квартир

Срок сдачи IV квартал 2007 г.

открыта продажа квартир в блоке А
СКИДКА 200 у.е. с кв. метра до 28.02.2007 г.

Застройщик и генеральный инвестор - ООО "Маяк" | Генеральный подрядчик - "Строительный Трест №20"

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7826136907-008070-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖЮК

Старый ГОРОД Строительная холдинговая компания «Старый город - Карст» **КАРСИ**

НОВЫМ ДОМАМ - НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ

- Устройство железобетонных буронабивных свай по современным европейским технологиям
- Комплексное проектирование нулевого цикла для зданий и сооружений различного назначения

Санкт-Петербург, ул. Капитанская, 4, офис 69
тел. 327-72-83; факс. 327-73-10
e-mail: office@oldcity.spb.ru
Интернет: www.oldcity.spb.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082209-09020-2 от 21.06.2004 ФАС и ЖЮК



СТРОИТЕЛЬНОВОМУ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКУ - 5 ЛЕТ

От всей души поздравляем генерального директора
ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Андрея Николаевича Степаненко с Днем рождения!

Уважаемый Андрей Николаевич!

Вы являетесь одним из тех, кто сформировал в Санкт-Петербурге систему открытых торгов на рынке недвижимости, являющуюся эффективным рыночным механизмом, в основе которого лежит демократический принцип равенства возможностей.

Ваши энергия, целеустремленность, профессионализм вызывают искреннее уважение бизнес-сообщества. Желаем Вам успехов в вашей столь востребованной сегодня работе, счастья, здоровья и благополучия!

Генеральный директор ООО «Строй-Союз»
Александр Константинович Мунтяну



Уважаемый Андрей Николаевич!
Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!

В среде строителей Санкт-Петербурга Вас знают и ценят как грамотного специалиста, умеющего решать серьезные профессиональные задачи. Вы внесли огромный личный вклад в развитие системы торгов государственным имуществом.

Прозрачная система торгов, сформированная во многом благодаря Вашей деятельности, позволяет честно выявить представителей бизнеса, действительно достойных приобретения того или иного объекта.

От всей души желаем Вам больших профессиональных перспектив, успехов в Вашей деятельности, здоровья и счастья!

С наилучшими пожеланиями, лично Д.О. Астафьев
и коллектив ООО «ЛенСпецСтрой»

ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Комплексные поставки

- Строительные материалы для монолитных, железобетонных конструкций, кирпичной кладки наружных и внутренних стен
- Отделочные материалы
- Кровельные материалы
- Кабельнопроводниковая продукция
- Сантехническое оборудование
- Электрооборудование
- Инструмент, метизы, оборудование
- Поставка запчастей к автотранспорту
- Строительная техника в аренду
- Котлы, теплоцентры

СПб, наб. Обводного канала, 14
Тел.: (812) 449-73-60, 327-22-22
www.td-sigma.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-781063750-004703-1 от 27.02.03г.

**Инвестор
Заказчик
Застройщик
Генподрядчик**

- Строительство зданий и сооружений 1-2 уровня ответственности
- Инвестирование строительства
- Комплексные поставки строительных материалов, спецтехники, оборудования
- Генпроектирование
- Общестроительные работы (от нулевого цикла до завершения работ)
- Продажа квартир в новых домах

Evolution ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ПЕРСОНАЛА

**УПРАВЛЕНИЕ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫМ КОЛЛЕКТИВОМ**
семинар 20 февраля

**Менеджмент для
производственных руководителей:**
Чему учить мастеров, начальников смен, цехов
и производственных участков?

«Пока высшее руководство не забудет про самолюбие и не пойдет к людям, чтобы повести их за собой... интеллект и огромный потенциал сотрудников будут оставаться невостребованными».

Алекс Уоррен, Toyota

Реальность сегодня такова, что производственные руководители среднего и линейного звена, как правило, это бывшие специалисты, которые выросли, продвигаясь по карьерной лестнице внутри предприятия. Они привыкли к иерархии, к жестким рамкам. У них нет своих собственных инструментов изменения мотивации, влияния на работников, поскольку все спускается сверху: есть план, жесткие требования, регламентирующие документы, ограничивающие руководителя. При этом подразделения предприятия чаще всего изолированы, что приводит к конфликтным ситуациям, снижению эффективности работы всего предприятия.

Требования к руководителям растут, приводя их в замешательство, так как привычной модели работы по организации процесса производства становится недостаточно. На первый план выходит умение управлять людьми.

Жалоба менеджера по производству в отдел персонала: «Я просил у вас трех специалистов, а вы прислали мне трех человек».

Это отголосок тех ограничений, которые есть в работе производственного руководителя. Они забыли о том, что руко-

водителя оценивают по его работе с подчиненными. Им не хватает понимания важности функций мотивации, эффективных коммуникаций, системности в работе.

Учитывая вышеперечисленное, в обучении производственных руководителей мы предлагаем сделать несколько акцентов.

Во-первых, обучение должно способствовать созданию целостной картины производственного процесса. Линейному руководителю необходимо понимание роли любого подразделения в компании, будь то снабжение, сбыт или просто бухгалтерия.

Во-вторых, важно научить линейных руководителей работать с подчиненными так, чтобы те самостоятельно решали поставленные задачи и брали ответственность на себя. В ходе обучения участники осваивают механизмы влияния на любую ситуацию в рамках своей должностной позиции и существующих ограничений. А также учатся менять роли лидера, администратора, специалиста, тем самым повышая свою эффективность в дальнейшей повседневной деятельности.

И, в третьих, внимание уделяется отработке базовых функций управления, такие, как планирование, организация процесса, организация коммуникаций, стимулирование персонала, контроль над его деятельностью.

Дополнительная информация и запись на семинар по телефону: (812) 703-74-90, www.zrp.spb.ru
Будем рады Вас видеть!

Руководителям и специалистам строительных организаций

**14 -15 МАРТА ПРОВОДИТСЯ
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
ПО СМЕТНОМУ ДЕЛУ**

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

На конференции будут рассмотрены вопросы роста себестоимости строительства, саморегулирования инвестиционной деятельности, дальнейшего развития базы 2001 года, индексации, разработки индивидуальных (фирменных) расценок и калькуляций и другие практические вопросы расчета и обоснования сметных документов на строительство, ремонт, монтаж и пусконаладку. В рамках круглого стола на ваши вопросы ответят ведущие разработчики новой сметно-нормативной базы.

Конференция организована Санкт-Петербургским Региональным центром по ценообразованию в строительстве, и Союзом инженеров-сметчиков при поддержке Ассоциации Строителей России и Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве (КЦЦС).

Стоимость участия в работе конференции одного человека - 4920 руб. (в стоимость входит раздаточный материал и комплексные обеды на период работы конференции)

Место проведения: г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., 5/2, концертный зал отеля "Санкт-Петербург"

По вопросам участия в работе конференции вы можете обратиться: 192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278 E-mail:sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru
Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

БОЛЕЕ ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ на сайте WWW.KCCS.RU

Московский район:

- Звездная ул. и пр. Космонавтов – дом сдан (последние квартиры)
- Дунайский пр. и пр. Космонавтов (срок сдачи 2 квартал 2008 г.)
- Звездная ул. у дома 22 (срок сдачи 2 квартал 2007 г.)
- Варшавская ул. и Ленинский пр. (срок сдачи 1 квартал 2007 г.)

Васильевский остров:

- Между ул. Кораблестроителей и Морской наб. (срок сдачи 1 квартал 2007 г.)

36 ТРЕСТ

36 ТРЕСТ
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ

181196, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 25, лит. А (вход с пер. Сергея Тюленина)
тел. (812) 571-1767, 571-7792, 972-2962, www.trest36.ru

Лиц. Госстрой РФ: ГС-2-781-02-22-0-783000539-000557-1 от 11.07.2002

АССОЦИАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ РОССИИ АСР

СЗНК
ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Официальное представительство «АСР»
в Северо-Западном Федеральном Округе

MIRAX GROUP
ИНТЕКО
БАРКЛИ
БАЛТИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 33, корп. 2.
Тел./факс: (812) 703-5153, 703-5154
Контактное лицо: Уваров Дмитрий Святославович
E-mail: dmitry.uvarov@sznk.ru
www.sznk.ru

БЕЛОРУССКИЙ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ ЗАВОД
в Санкт-Петербурге

ООО «Торговый дом БМЗ»

АРМАТУРА:
A500C
AT800

ПРОВОЛОКА:
ВР1

Отгрузка со склада
Прямые поставки с завода
Доставка автотранспортом

Офис:
пр. Стачек, 47 А
ст. м. «Кировский завод»

Склад:
Волхонское шоссе, 4

e-mail: tdbmz@mail.ru



Лиц. ГС-2-781-20-27-0-781.02.12380-006542-1 от 20.09.2004 ФАС.и ЖКХ

■ За пределами
Квадрата

SetCity

DEVELOPMENT

+7(812)335 55 55

NCC 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

Инвестиционно-строительный холдинг ИВИ-93
заинтересован в приобретении:

- объектов недвижимости,
- объектов незавершенного строительства,
- инвестиционных проектов по строительству жилья на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

ИВИ-93 Тел./факс 448-66-72
E-mail: IVI-region@mail.ru
www.ivi93.ru

инвестиционно-строительный холдинг



ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»
заинтересовано в приобретении земельного участка
с объектом недвижимости

в северной части г. Санкт-Петербург,
желательно в промзоне «Парнас».

На участке предполагается размещение
промышленного производства. Минимальная
площадь земельного участка 6000 кв. м.,
объекта недвижимости 600 кв. м.

953-23-01
invest@lentek.ru

YIT

www.yitdom.ru

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ОТ СОБСТВЕННИКА

Пулковские Высоты

Пулковское шоссе, Киевское шоссе

Общественно-деловая зона
Участки от 5 до 12 Га

(812) 363-02-46, 363-02-47
363-02-48



| ЗВЕЗДНЫЙ ПРОЕКТ

Сказка Перро покинула сцену

Итак, контракт с Домиником Перро расторгнут, дорабатывать его будут российские проектировщики. По крайней мере, заказчики искренне верят в то, что россияне устранят недочеты, отмеченные экспертами, и в целом доведут проект до ума.

Когда французский архитектор Доминик Перро выиграл в международном конкурсе право проектировать вторую сцену Мариинского театра, он и не предполагал, чем все это для него закончится. Тогда он еще не знал, через какие препятствия ему предстоит пройти для воплощения звездной идеи построить театр под «золотой» оболочкой. Преодолеть их французскому архитектору так и не удалось. С самого начала его проект подвергался критике с разных сторон. Многие петербуржцы до сих пор остались верны консервативному мнению о том, что архитектура Мариинки-2 не впишется в исторический центр классического Петербурга.

Сегодня, когда история с Мариинкой-2 достигла своего апогея, петербургские архитекторы смягчились. То ли из солидарности со знаменитым коллегой, то ли из-за каких-то субъективных опасений они предусмотрительно отказываются от комментариев по поводу архитектуры новой сцены Мариинского театра. «Не хочу вставать на чью-то сторону», — объясняет руководитель архитектурного бюро «Земцов, Кондаин и партнеры» Юрий Земцов.

Архитекторам Санкт-Петербурга порядком надоела затянущаяся тяжба с согласованием «звездного» проекта. Впишется архитектура Доминика Перро в исторический центр или нет — уже никого не волнует. Главное, чтобы новый театр поскорее был построен. «Иначе вся работа теряет смысл», — говорит директор ООО «Архитектурная мастерская Митюрева» Юрий Митюреев. — Уверен, что проект нужно реализовывать в том виде, в каком его создал Доминик Перро, а впишется ли он в архитектурный ансамбль города — время покажет».

В скорейшем строительстве второй сцены Мариинского театра сегодня заинтересованы все стороны, имеющие к этому хоть какое-то отношение. В первую очередь Мариинка-2 нужна разрастающейся и активно развивающейся театральной труппе, которой уже давно стало тесно в стенах старого здания. Во-вторых, разрешения вопроса с Мариинкой-2 терпеливо ждет другой, менее известный, французский архитектор Ксавье Фабр, руководитель архитектурной мастерской Fabre/Speller, который уже подготовил проект реконструкции исторического здания Мариинского театра. Сегодня г-н Фабр тоже находится в несколько подвешенном состоянии, поскольку российская сторона и с ним расторгла договор о сотрудничестве.

На днях Доминик Перро посетил Петербург, чтобы раз и навсегда разобраться со злополучным проектом. Заказчики работ, сотрудники ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» уверены, что переговоры со знаменитым архитектором прошли в «позитивной и конструктивной атмосфере». В этой дружественной обстановке и было



Фото Владимира Голосова

подписано финальное соглашение о расторжении государственного контракта на проектирование второй сцены Мариинского театра между ФГУ «СЗД» и ООО «Архитектурное бюро Доминика Перро». Как информируют представители заказчика, «соглашение предусматривает прекращение контракта с 12 февраля 2007 года и передачу французской стороной всей разработанной на сегодня проектной документации, которая оплачена из госбюджета и является собственностью Российской Федерации».

Вряд ли подобные визиты доставляют удовольствие французскому архитектору. Доминик Перро, наверное, и рад бы больше не приезжать в Россию, но примерно через месяц ему, скорее всего, придется-таки это сделать. ФГУ предложило г-ну Перро осуществлять авторский надзор в рамках существующих СНиПов. Подписать соответствующий контракт с Домиником Перро заказчики планируют в конце февраля этого года. Будет удивительно, если архитектурная знаменитость гордо откажется от этого контракта. Уже сейчас его коллега, главный архитектор проекта ООО «Архитектурное бюро Доминика Перро» Николай Смолин предполагает, что «авторский надзор, видимо, будет осуществлять та компания, которая подготовит рабочую документацию». «Если г-н Перро не будет разрабатывать рабочую документацию, что ему там контролировать?» — резонно вопрошает специалист.

Между тем, по информации архитектурного бюро DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE, архитектор все же намерен осуществлять авторский надзор, «чтобы дать свою оценку будущему зданию».

Французские коллеги Доминика Перро акцентируют внимание на том, что теперь, после расторжения контракта, российский проектно-строительный комплекс может беспрепятственно воспользоваться результатом сложной работы, выполненной международным коллективом, включающим в себя специалистов из Германии, Японии, США, Франции и России. Однако такой ис-

ход ситуации может, по мнению специалистов, в корне изменить проект. «Всем памятна история с Ле Корбюзье, который убрал свое имя из списка авторов здания Центрального союза в Москве, поскольку его проект, победивший в международном конкурсе, был искажен в процессе реализации», — напоминают французские архитекторы.

Николай Смолин говорит, что теперь г-н Перро ничего в Петербурге делать не будет. Сказать «никогда» архитектор не решается, хотя в этом больше чем уверен. Уверен он и в том, что российские эксперты дали отрицательную оценку проекту из субъективных соображений. «В одном из интервью г-н Мельников (заместитель начальника Главгосэкспертизы России Юрий Мельников — прим. редакции) говорил, что пока у театра есть «золотая» оболочка, проект никогда не получит согласования экспертизы, — вспоминает Николай Смолин. — Позиция экспертов противоречит условиям конкурса». Архитектор признает, что в целом все эти три года работать было «очень тяжело». «Не вина Перро в том, что эксперты отказались рассматривать неполный комплект проектной документации в августе прошлого года, — заявляет Николай Смолин. — Это неправильная политика заказчика, поскольку именно он сдает проект в экспертизу».

В этой «темной», как выражается Юрий Земцов, истории трудно разобраться: кто прав — кто виноват. Доминик Перро, отказавшись от каких-либо комментариев, умыкает руки. В его практике такое происходит впервые. Специалисты DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE отмечают, что с Россией работать нелегко.

Руководитель архитектурной мастерской «Студия-44» Никита Явейн говорит, что «звезд» в профессиональной сфере не любят. Тем более, в другой стране. «В Париже предпочитают парижские проекты, в Лондоне — лондонские. «Звездная» архитектура далеко не безопасна, — говорит Никита Явейн. — Ведь это экспериментаторский проект. Доминик Перро — очень сильный архитектор. Норманн Фостер и Кисе Курокава ниже по уровню. Конкурс на проектирование второй сцены Мариинского театра — единственный, который отозвался во всем мире, и Доминик Перро его выиграл! Я очень хочу, чтобы мы все поскорее увидели то, что спроектировал Перро».

Приедет ли посмотреть на это сам автор нашумевшего проекта, покажет время. Два с лишним века назад другой французский архитектор Этьенн Морис Фальконе не увидел конечных результатов своей работы в России — знаменитого памятника Петру I, установленного на Сенатской площади. Он тоже затянул сроки. В 1769 году Фальконе создал модель будущего памятника и обязался закончить работу за восемь лет. На самом деле, как пишут историки, он работал над памятником двенадцать лет и, «рассорившись с начальством», уехал из России.

Был прецедент, и ни один из архитекторов не застрахован от подобных случаев.

МАРИНА ГОЛОКОВА

| ЦИТАТА НОМЕРА

14



Эдуард Егиазарян, главный инженер проекта «Ленаэропроект»:

НАШ ГРАДСОВЕТ «ЗАДУШИЛ» МНОГИХ ИНОСТРАННЫХ АРХИТЕКТОРОВ

| ЦИФРА НОМЕРА

7

1,15 млрд рублей

ЗАПЛАТИТ ПОБЕДИТЕЛЬ ТОРГОВ ЗА 18,4 ГА «КУПЕЧЕСКОЙ ГАВАНИ»

| ОПРОС НОМЕРА

Станет ли проект Доминика Перро украшением Петербурга?

Евгений Меркурьев, генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Е.Ю. Меркурьева»:

— Данный вопрос относится к компетенции городской администрации, профильных комитетов. Был серьезный международный конкурс, Доминик Перро в нем выиграл по определенным критериям. Есть, конечно, определенные сомнения по формообразованию объекта... С другой стороны, почему нет? Как пример могу привести Эйфелеву башню. Ведь на том конкурсе тоже было много проектов. Вообще, это спорный вопрос.

Михаил Мамошин, директор ООО «Архитектурно-проектный центр Мамошина»:

— На мой взгляд, не станет, но его надо доделать. И обязательно при участии Доминика Перро. В противном случае возникнет здание, за которое никто не будет отвечать. У нас и без того такой архитектуры много. Если Доминик Перро не станет осуществлять авторский надзор, то все нужно начинать сначала.

Сергей Никитин, директор архитектурно-планировочной мастерской ЗАО «Петербургский НИПИГрад»:

— Думаю, что нет. Мне этот проект не нравится. Не знаю, будет ли Доминик Перро следить за тем, как будет строиться здание... Если захочет сохранить там что-то ценное, то да. Хотя не понимаю, что там особенно охранять? Если архитектор любит свой проект и не хочет, чтобы его испортили, он будет осуществлять авторский надзор.

Администрация Петроградского района информирует о проведении публичных слушаний по проектной документации по воссозданию зданий под гостиницу по адресу:

Санкт-Петербург, наб. Малой Невки, 33, лит. III, Ц, Б, Я.

Заказчик: Строительная компания ЗАО «Пятый Элемент».

Ознакомиться с проектной документацией можно по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Монетная, 19, каб. 303 (здание администрации Петроградского района) и на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кемская, 8/9 (здание библиотеки) с 15 февраля 2007 года.

Время работы с 10.00 до 18.00.

Сроки проектирования: 2006 год.

Планируемые сроки реализации проекта: март-декабрь 2007 года.

Проектная организация: ОАО «Традиция», тел. 312-61-36.

Публичные слушания состоятся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кемская, 8/9,

5 марта 2007 года в 18.00.

Заложите фундамент

КОМПАНИЯ М-СТАЙЛ

КонсультантПлюс: Строительство

Вся действующая нормативно-техническая документация по основным отраслям, связанным со строительством, градостроительством и архитектурой

Об условиях поставки системы

КонсультантПлюс:Строительство

Вы можете узнать по тел. **325-9464**



Учредитель и издатель ООО «Издательство «Строй-Пресс»

Директор издательства **Алексей Удовиченко**
тел. 380-1581, e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства **Инга Удалова**
тел. 380-1582, e-mail: inga@stroypress.ru

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

Главный редактор **Наталья Бабджанян**
тел. 380-1583, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Выпускающий редактор **Ольга Зарецкая**
тел. 380-1582

Директор по PR **Татьяна Погалова**
тел. 380-1581, e-mail: pr@stroypress.ru

Над номером работали

Ирина Барчук, Лилиана Глазова, Марина Голокова, Наталья Ковтун,
Вероника Шеменова, Андрей Мельников, Марианна Рахман,
Владимир Тилес, Николай Малышев, Марат Марцион,
Борис Гонт, Александр Успенский

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Шептунова,
Валентина Бордникова, Наталья Соосновская, Екатерина Шведова,
Елена Савоскина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шипина,
Ольга Перемыкина, Елена Разумова
тел./факс: 380-1581, 380-1582, факс 441-3063
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки

Елена Хохлачева, Екатерина Плеханова
тел. 380-0974, тел./факс 380-1582

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти – 14221

Подписка через редакцию (812) 380-0974, 380-1581
e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Через подписные каталоги ЗАО «Прессинформ»
(812) 335-9751, e-mail: zajakva@str.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 № 57.68. Подписано в печать 02.02.2007, в 16.00
Выходит еженедельно по понедельникам
Цена договорная

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



Постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото Владимира Тилеса

В здании по набережной Обводного канала 118/б, в котором находился архив Петербург-Витебского отделения ОЖД, произошел пожар. Архив незначительно пострадал от воды при тушении пожара.

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

ЦБ начнет сбор сведений о досрочном погашении ипотечных кредитов. Минюст зарегистрировал указание Банка России №1761 «О проведении единовременного обследования досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов». Указание вступает в силу 9 февраля. Документ разработан для расширения информации об ипотечных жилищных кредитах, оценки объемов и источников их досрочного погашения. Сведения должны быть представлены в территориальные учреждения ЦБ не позднее 25 апреля 2007 года.

Итальянская компания Autostrade SpA планирует принять участие в тендере на строительство новой трассы Москва–Санкт-Петербург. Прием заявок на участие в конкурсе по разработке проекта данной автодороги начнется в марте. Об этом заявил министр транспорта РФ Игорь Левитин. Компания Autostrade SpA входит в мировую тройку корпораций-лидеров, которые занимаются проектированием, строительством и эксплуатацией автодорог. Она намерена открыть в России свою дочернюю структуру, которая будет непосредственно участвовать в тендерах.

Результаты общественной экологической экспертизы Орловского тоннеля появятся в феврале. Экспертная группа должна будет оценить влияние данного тоннеля на состояние подземных водоносных горизонтов, в том числе «полостровского», а также оценить, как повлияет на здоровье населения перераспределение потоков автомобилей по новой схеме движения.

В Ленинградской области построят новые спортивные объекты на 1 млрд рублей. Финансирование предусмотрено из бюджетов разного уровня, а также из привлеченных средств. Спортивные комплексы появятся в Кировске, Выборге, а также в Лодейном Поле, Бокситогорске и Волхове. Например, в Пикалево идет реконструкция плавательного бассейна олимпийского класса.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЛИЦЕНЗИОННЫЙ ЦЕНТР ПРИ РОССТРОЕ напоминает, что лицензирование строительной деятельности продолжается

31 декабря 2006 года вступил в силу **Федеральный закон от 29.12.2006 №252-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»**, в соответствии с которым лицензирование проектирования, строительства и инженерных изысканий для строительства зданий и сооружений продлено до **1 июля 2007 года**.

В пояснительной записке к законопроекту, подготовленной комитетом Госдумы по собственности, отмечалось, в частности, что «отмена лицензирования должна быть увязана с переходом к иным методам регулирования в строительной отрасли – развитием саморегулирования посредством создания саморегулируемых организаций и наделения их соответствующими полномочиями по контролю за надлежащим качеством услуг строительных организаций, принятием целого ряда технических регламентов в области строительства».

На заседании Госдумы 22.12.2006 депутаты подавляющим большинством (за – 419) приняли указанный выше закон, поскольку работа по внесению необ-

ходимых изменений в законодательную базу так и не была завершена.

Даже самый последовательный приверженец института саморегулирования Виктор Плещачевский, возглавляющий комитет Госдумы по собственности, признал, что пока в стране «не создано инструментов, которые бы в полной мере заменили лицензирование». Более того, он предположил, что, если «оставленных» депутатами на доработку закона о саморегулируемых организациях шести месяцев окажется недостаточно, не исключено, что система лицензирования будет действовать еще два года».

По данным петербургского филиала Федерального лицензионного центра, на территории города зарегистрировано около 16 тыс. организаций, имеющих лицензии Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. При этом почти у двух тысяч проектно-строительных фирм срок действия выданных им лицензий истекает в ближайшие месяцы. Законопослушным руководителям таких компаний стоило бы задуматься о своевременном продлении лицензий – согласно Кодексу РФ об административных правонарушениях осуществление предпринимательской деятельности без лицензии влечет наложение штрафа не только на юридических, но и на должностных лиц.



С глубокой душевной болью сообщаем, что 1 февраля после тяжелой болезни скончался **Иван Григорьевич Романенко**, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ». Двух месяцев не дожидаясь, скончался Иван Григорьевич до своего 50-летия.

В компанию «ЛенСпецСМУ» Иван Григорьевич Романенко пришел в 2003 году сложившимся, зрелым профессионалом. После окончания ЛИСИ с 1980 по 1985 годы работал мастером ПМК-7, старшим инженером проектной группы строительного треста №16 ГлавЛенинградстроя. С 1985 по 1993 году служил в управлении КГБ по Ленинградской области. С 1993 по 2003 годы работал главным инженером в строительных компаниях «Санкт-Петербург Хака», «Петер-Сканска», в представительстве Сканска. В этот период при его непосредственном участии были построены заводы «Отис», «Жиллет», «Филип Моррис», «Ротманс», дома в Шведском переулке и на Казанской, 44, пограничный пункт пропуска в Светогорске, Ледовый дворец.

В ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» Иван Григорьевич Романенко занимал должность заместителя генерального директора, возглавлял службу управляющих проектами. Ровно год проработал генеральным директором ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» – на эту должность его назначили 1 февраля 2006 года.

Эффективный руководитель и организатор, Иван Григорьевич Романенко внес весомый личный вклад в строительство жилых комплексов и объектов промышленного назначения. Его деловые качества и талант создателя воплотились в кварталах «Живой Родник» и «Ланской квартал», «Золотая Гавань», «Новая Гражданка», «Новое Созвездие». Эти и многие другие объекты построены при его непосредственном участии.

Ивана Григорьевича отличало умение создать и поддерживать ровную и дружескую атмосферу в коллективе, он относился к коллегам и партнерам доброжелательно и уважительно. Со многими сотрудниками компании его связывали не только профессиональные, но и дружеские отношения.

Друзья и коллеги запомнят Ивана Григорьевича как человека в высшей степени порядочного, обаятельного, жизнелюбивого. Умница, душа компании, человек стильный, остававшийся элегантным даже в рабочих сапогах, – он должен был бы жить еще долгие-долгие годы.

Скорбим и приносим глубокие соболезнования его семье и близким.

Коллектив холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»

Справки о гражданской панихиде по телефону 380-05-14

| ЗЕМЛЯ

Миллиард в обмен на гектары

В 67 раз превысила стоимость лота начальную цену на право заключения договоров аренды земельных участков для комплексного освоения территорий. И это только начало... Уже с 28 февраля по 13 марта пройдут еще три аукциона. Представители строительных компаний заявляют, что готовы побороться за выставленные на торги участки. И если оставшиеся конкурсы пройдут по сценарию первого, городской бюджет получит солидную прибавку и еще инженерные коммуникации на новых территориях.

После небольшого затишья Фонд имущества начал проведение целой серии торгов на право аренды земельными участками. Отличительной особенностью предстоящих торгов стало то, что все участки имеют несколько сот гектаров площади. А итоги аукциона по «Купеческой Гавани» позволяют надеяться, что и следующие торги пройдут успешно.

ГАВАНЬ КУПИЛИ ПО-КУПЕЧЕСКИ

Земля Петродворца и расположенная там «Купеческая гавань» – места, воспетые Лермонтовым, и, что греха таить, расположены недалеко от Константиновского дворца. С этих слов начал работу аукционист Фонда имущества Сергей Куприянов. После чего 14 претендентов начали борьбу за 18,4 га, выставленных на торги в этот день. И если до 400 млн рублей борьбу вели несколько претендентов, после этой отметки состязание продолжили всего два участника. На протяжении часа они поочередно подымали таблички с зарегистрированными номерами и увеличивали стоимость лота всего на один шаг аукциона – 800 тыс. рублей. Более чем через час аукционист объявил победителя и зафиксировал стоимость лота в 1,15 млрд рублей. Победителем было объявлено ООО «Петербургская купеческая гавань». Конкуренты победителя, по неофициальной информации – представители ООО «Комстройфинанс», покинули зал в довольно благодушном настроении. Однако комментировать результаты торгов не стали, как впрочем, и представитель победителя.

Теперь новоявленный арендатор должен в течение трех лет построить и передать в собственность города объекты инженерной инфраструктуры на этом участке. Взамен он получает право преимущественного выкупа или аренды на 49 лет участков для строительства.

Проданный в аренду участок расположен на берегу Финского залива, ограничен Петродворцовым парком, парком Свято-Троицкого кладбища и Санкт-Петербургским проспектом. Согласно Генплану Петербурга, в этом месте намечено строительство малоэтажного жилья, которое должно быть возведено тут в течение 7 лет.

ПОБЕДИТЕЛЬ ИЛИ ПОБЕДИТЕЛИ?

По данным системы СПАРК, учредителями «Петербургской купеческой гавани» являются физические лица, которым принадлежит 50 процентов уставного капитала; 33,33 процента контролирует ООО «Алгоритм», еще одна доля принадлежит компании «Смэшинг Холдинг Лими» (Виргинские острова). До середины 2005 года это ООО полностью принадлежало компании «Морской фасад».

Уже на следующий день после торгов руководство холдинговой компании «Фаэтон» заявило одному из петербургских СМИ, что является победителем торгов. И в компании рассчитывали на то, что территория достанется «несколько дешевле». Деловое издание цитирует

слова президента ООО «ХК «Фаэтон» Сергея Снопка: «...компания намерена построить на этой территории элитный коттеджный поселок с продажной ценой 1 кв. метра в \$6 тыс.». Однако уже на следующий день Сергей Снопко отказал СМИ в комментариях.

Тем не менее платежеспособность победителя не вызывает сомнения у руководства Фонда имущества. Об этом заявил генеральный директор Фонда и дал понять, что знает, с кем работает.

ЧТО КУПИЛИ

Директор по профессиональным услугам компании «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков так прокомментировал покупку: «Место под элитную малоэтажную застройку на первый взгляд привлекательное. С другой стороны, Петродворец, несмотря на весь исторический антураж, нельзя однозначно

лот площадью более 29 га с начальной ценой – 24,263 млн рублей. Второй – участки общей площадью почти 24 га с начальной ценой лота – 21,62 млн рублей. И уже в середине марта на торги выставляется участок в «Северной Долине» стартовая цена лота – 395,745 млн рублей.

Победителям торгов будет необходимо подготовить проекты планировки и межевания территорий, возвести объекты инженерной инфраструктуры и безвозмездно передать их городу. После выполнения перечисленных условий инвестор получает право преимущественного выкупа (или получения в долгосрочную аренду) отдельных кварталов на указанных территориях для строительства объектов. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства составит по разным участкам от 7 до 15 лет.



Фото Владимира Тимея

причислить к фешенебельным пригородам – как по преобладающей типологии застройки, так и по социальному составу. По цене на жилье он традиционно заметно отстает, например, от Пушкина. В непосредственной близости от данного участка «Петербургская Недвижимость» в рамках АРТ «Квартал за гербом» будет возводить многофункциональный комплекс с жилой составляющей. Думаю, что ценовое позиционирование обоих проектов будет сопоставимым и замедлит динамику продаж у двух конкурирующих компаний».

А вот директор департамента компании «Агентства развития и исследований в недвижимости» Наталья Хмельницкая считает: «На сегодняшний день в этом месте отсутствуют предложения по жилью элитного уровня. А спрос на него очень высокий и удовлетворить его не удастся достаточно давно. Этот участок давно разрабатывался. Конечно, цена высока. Но после появления на этом направлении Константиновского дворца цена всего направления начала расти. Вполне возможно, что после того как компания – победитель торгов проведет инженерную подготовку территории, часть участков будут проданы сторонним девелоперам, но возможно, что компания освоит все сама. Не последнюю роль в привлекательности данного участка сыграла его близость к открытой акватории, где можно будет построить яхтенный центр».

И ЧТО КУПАТ

Уже меньше чем через месяц Фонд имущества разыграет лот на право аренды территорий в Приморском районе между поселками Ольгино и Каменка стартовой ценой 617,7 млн рублей. На аукцион выставляются участки общей площадью в несколько сот гектаров. После чего с перерывом почти в неделю на торги выставляются два лота по два участка каждый в Красносельском районе. Первый

на самом первом этапе – для участия в торгах по КОТ, так и непосредственно во время реализации проекта».

«В городе есть ряд крупных застройщиков, у которых достаточно собственных средств, или они располагают требуемым объемом привлеченных средств, чтобы участвовать в торгах по комплексному освоению территорий. Замечу также, что нашей компании интересно комплексное освоение территорий, и мы не исключаем возможности нашего участия в торгах», – подытожил Николай Князев. Кроме того, он считает, что темпы развития петербургского рынка недвижимости в последние годы подтверждают его привлекательность для инвестиций – и российских, и западных, поэтому, уверен он, среди участников предстоящих торгов будут компании из других регионов. Схожую точку зрения высказал и генеральный директор ООО «Балтинвестстрой» Игорь Баландович.

А вот генеральный директор ЗАО «Строймонтаж» Сергей Филиппов говорит, что кроме затрат подобные проекты сопряжены еще со множеством административно-правовых проблем. «Однако преимущества комплексного подхода очевидны. Нельзя отрицать, что за счет больших объемов застройки затраты на оформление, подготовку участка и подведение коммуникаций в расчете на один квадратный метр квартала будут меньше, чем аналогичные работы для одного (точечного) объекта», – говорит Сергей Филиппов. Он считает, что у застройщика появляется возможность более тщательно подсчитать все затраты на создание инженерной инфраструктуры, коммуникаций, транспортных подъездов, благоустройство и собственное строительство жилья. Кроме того, квартальная застройка дает возможность повлиять на управляемость и контроль над строительными работами, сконцентрировав производственные и управленческие ресурсы в одних руках, следовательно, существенно повышается качество строительства. Более того, застройщик будет заинтересован в развитии инфраструктуры и благоустройстве территории.

Среди главных причин торможения процесса комплексного освоения территорий в Петербурге можно назвать отсутствие отлаженного механизма взаимодействия между городскими властями и строительными компаниями.

«Брать кварталы целиком действительно имеет смысл. Можно даже на несколько компаний. В этом случае застройщики могут ужиться, не мешая друг другу. Такой пример у нас на проспекте Космонавтов, где мы соседствуем с компанией ЛЭК», – отмечает Сергей Филиппов.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

Инвестиционно-строительной компании

требуются на постоянную работу:

- руководитель проекта
- инженер проекта
- менеджер проекта

Требование к кандидатам:

в/о, опыт работы в службе заказчика-застройщика.

Обязанности: Получение исходно-разрешительной документации, работа с проектными организациями, финансовое планирование, контроль исполнения бюджета проекта.

Оформление согласно трудовому законодательству, высокая з/плата.

Тел. 334-12-31, доб. 108
E-mail: majak2006@mail.ru

Реклама

ФИНАНСЫ

Больше такого не будет

На последнем заседании правительства подвело предварительные итоги исполнения бюджета Санкт-Петербурга за 2006 год. С подробным докладом, который губернатор назвала «содержательным, насыщенным и аналитичным», выступил председатель Комитета финансов Александр Никонов.

По его данным, доходы бюджета в 2006 году превысили 215 млрд рублей. Перевыполнение плана с учетом двух корректировок составило 116 процентов, а темп роста к 2005 году – 153 процента.

«Это результат стабильной работы экономики города, – констатировала Валентина Матвиенко. – Мы выжали все, что можно, из внешних источников пополнения бюджета города. Теперь уже пойдет процесс интенсивного развития бюджета».

По словам председателя Комитета финансов, каждый третий рубль в доходах бюджета – это налог на прибыль предприятий и организаций (32,1 процента). При

этом более 20 млрд рублей бюджет получил от прибыли крупных топливных компаний, зарегистрированных в Петербурге в последние два года.

В минувшем году в два раза вырос объем иностранных инвестиций в экономику города, достигнув \$3 млрд. Причем вкладываются они преимущественно в реальный сектор экономики.

Второе место среди доходных источников бюджета после налогов на прибыль организаций занимает налог на доходы физических лиц (24 процента). «Это говорит о росте зарплаты, – отметила губернатор, – что является большой заслугой нашего финансово-экономического блока, который эффективно проводил анализ зарплат во всех структурах. За счет этого у нас не осталось организаций, которые платят зарплату ниже прожиточного минимума. Теперь поставлена задача добиться, чтобы зарплата на наших предприятиях была не ниже средней по отрасли. Существенную добавку дало и реформирование оплаты труда в бюджетных отраслях, что позволило значительно увеличить заработную плату работников бюджетной сферы».

В 2006 году выросли также доходы от предпринимательской деятельности, от использования городского имущества, продажи объектов городской собственности в частные руки.

РОСЛИ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ ДОХОДОВ

Рост величины собственных доходов города без федеральных денег в последние два года составляет 60 процентов, тогда как рост всего бюджета – 50 процентов. В 2006 году он равен сумме доходов 2003 года – 74 млрд рублей. За три года доходы бюджета возросли почти в три раза. «Мы понимаем, – говорит председатель Комитета финансов, – что

такое не может продолжаться вечно, однако нельзя не отметить, что решения правительства привели к резкому возрастанию деловой активности. За последние три года не только удалось преодолеть наметившуюся стагнацию бюджетных доходов, но и выйти на качественный уровень бюджетной базы».

По причине поступления сверхплановых доходов и неполного использования ассигнований остатки денежных средств увеличились на 32,7 млрд рублей, что потребует корректировки бюджета, запланированной на апрель текущего года.

РАСХОДУЕМ ПО-ПРЕЖНЕМУ

Далее докладчик перешел к расходам, плановое исполнение которых не менее, а может, и более важно для развития города. К сожалению, здесь еще много недоработок. Ритмичность расходования средств оставляет желать лучшего. В IV квартале было израсходовано почти 36 процентов годовых расходов, это всего на 1 процент меньше, чем за первое полугодие в целом. Декабрь в этом смысле является рекордсменом – 20,9 процента. Амплитуда колебаний по месяцам принципиально не изменилась, но стала еще более резкой. И все это наложило на полтора кратный рост доходов бюджета. По мнению Александра Никонова, существуют объективные причины.

Изначально в бюджете предусматривалось в IV квартале потратить 27 процентов годовых расходов. В течение года было перемещено более 6 млрд рублей. Так, например, КБДХ передвинуло на IV квартал почти 1,5 млрд (6,5 процента) годовых ассигнований. Комитет по здравоохранению – почти 1 млрд рублей, Комитет по строительству – более 600 миллионов. По мнению чиновника, «если средства были перемещены и по разным причинам не израсходованы, это еще полбеды. Гораздо хуже, когда ассигнования отодвигаются, а потом в декабре выставляется платеж. Такие действия имеют много негативных последствий».

Изменилась экономическая структура расходов. По-прежнему основная доля расходов – почти 27 процентов – идет на оплату труда бюджетников. Вместе с тем, темп роста расхода капвложений составил 173 процента к 2005 году. Как известно, инвестиционные расходы – это те, которые не продаются, а создают благосостояние будущих поколений. Основные статьи ремонтного характера также выросли, а общая сумма, потраченная на эти цели, составила более 47 млрд рублей.

ЗАДАЧИ НА 2007 ГОД

Валентина Матвиенко поблагодарила председателя Комитета финансов Александра Никонова, вице-губернатора Михаила Осеевского, курирующего финансово-экономический блок городского правительства, и всех, кто принимал участие в пополнении городской казны, за активную работу в повышении доходов бюджета. «Главная теперь задача – добиться эффективного расходования бюджетных средств, – подчеркнула она. – В первую очередь необходимо добиться ритмичного расходования бюджета в течение всего года. Это касается и отраслевых комитетов, и районных администраций».

К середине февраля территориальные и отраслевые подразделения администрации должны подготовить и сдать в Комитет финансов свои предложения – поправки к бюджету-2007. Будут приниматься предложения по ремонту и строительству лишь тех социальных объектов, на которые есть проектно-сметная документация.

Подводя итог обсуждению, Валентина Ивановна отметила, что в прошлом году были максимально использованы возможности роста бюджета. Вместе с тем, по ее мнению, необходимо искать дополнительные резервы повышения доходов Санкт-Петербурга. «Чтобы Петербург спокойно жил и развивался, бюджет города должен быть не менее 500 млрд рублей», – заявила г-жа Матвиенко.



ИЗМЕНЕНИЯ

За аренду – в рублях

На очередном заседании правительства Санкт-Петербурга одобрило проект закона о новом порядке определения арендной платы за объекты нежилого фонда, принадлежащие городу.

Теперь плата за использование государственного имущества будет исчисляться не в условных единицах, как это было раньше, а в рублях. Арендная ставка будет устанавливаться сроком на три года с ежегодным прогнозируемым индексированием по отношению к предыдущему году. Это даст возможность арендаторам планировать свои расходы заблаговременно и не беспокоиться о возможном повышении платы из-за колебания курса иностранной валюты.

Валентина Матвиенко отметила, что в России сегодня сложилась стабильная фи-

нансовая ситуация, при которой условная единица, привязанная к доллару или евро, уже стала анахронизмом. Губернатор подчеркнула, что новый закон очень важен для арендаторов, поэтому необходимо как можно скорее создать эффективный механизм расчета платы за использование городского нежилого фонда недвижимости.

Исчисление гражданско-правовых платежей в рублях является реальным укреплением национальной валюты, поэтому при расчете арендной платы за использование государственного имущества необходим переход на рубль. Такой переход должен в обязательном порядке сопровождаться созданием экономически эффективного механизма исчисления арендной платы в национальной валюте.

В настоящее время в Санкт-Петербурге при расчете арендной платы за объекты применяется условная единица. При этом

отсутствует механизм индексирования стоимости нежилого фонда. Поэтому главным в разработанном законе является индекс, который будет устанавливаться на три года вперед в соответствии с прогнозом инфляции и ростом цен на недвижи-

мость. Переход на индексирование арендной платы планируется осуществить с января 2008 года. В течение года нынешнего все арендаторы, а таковых в городе порядка 20 тысяч, будут уведомлены о предстоящих изменениях.

КОММЕНТАРИЙ

Наталья Гордеева, зампредела КУГИ:

– В проекте закона речь идет о том, что сама арендная ставка не изменится, она просто будет переведена в рубли. Но поскольку идет определенный процесс инфляции, изменяется ситуация на рынке, то для каждого года будет установлен свой индекс. В настоящее время он согласовывается финансово-экономическим блоком. Индексирование будет проводиться каждый год, но индексы будут приниматься один раз в три года, то есть арендатор в 2007 году будет знать, какая у него будет арендная плата в рублях в 2008, 2009 и 2010 году. В следующий раз постановление к этому закону будет приниматься в 2010 году с индексами на 2011, 2012 и 2013 годы. В случае если инфляция будет значительно превышать прогнозные показатели, правительство имеет право внести соответствующие корректировки.

Вышеназванный закон касается только арендной платы по объектам нежилого фонда. По земельным участкам ситуация не меняется, так как в настоящее время разработана и находится на согласовании новая Методика определения арендной платы за земельные участки. К концу года она должна быть принята.

КОНКУРС

На последнем заседании правительства председатель КБДХ Олег Виролайнен проинформировал присутствующих об итогах смотра-конкурса по благоустройству. Всего было установлено 10 номинаций.

Всего на благоустройство в 2006 году было затрачено около 21 млрд рублей, в том числе в исторической части города – около 8 млрд, в районах сложившейся застройки – 10,1 млрд, в пригородах – 3 млрд рублей. В большей степени стали привлекаться и внебюджетные средства предприятий, инвесторов, а также население к участию в благоустройстве.

ГЛАВНОЕ – КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ

На объектах озеленения отремонтировано и восстановлено 4,1 млн кв. метров зеленых насаждений, высажено 14 тыс. деревьев, 150 тыс. кустов и около 8 млн цветов. Комиссия отме-

Город благоустраивается комплексно

чает значительное увеличение посадок цветов и кустарников, что заметно украсило наш город особенно в летний период проведения больших официальных мероприятий. Олег Виролайнен отметил, что чаще стали использовать оригинальные архитектурно-планировочные решения, малые архитектурные формы, соответствующее стилевое оформление самих архитектурных зданий.

ПРИЗЕРЫ И ПОБЕДИТЕЛИ ПОЛУЧАТ ПРЕМИИ

Олег Виролайнен отметил, что комплексный подход по проведению благоустройства наиболее заметен в Адмиралтейском, Центральном, Красногвардейском, Московском, Колпинском, Курортном районах. По решению Городского штаба благоустройства (ГШБ) места распределились следующим образом.

Среди районов исторической застройки:

- I место – Адмиралтейский р-н;
- II место – Центральный р-н;
- III место – Василеостровский район.

В группе районов сложившейся застройки:

- I место – Московский р-н;
 - II место – Красногвардейский р-н;
 - III место – Красносельский р-н.
- По пригородным районам:
- I место – Курортный р-н;
 - II место – Пушкинский р-н;
 - III место – Колпинский р-н.

По предложению Валентины Матвиенко церемонии награждения победителей смотра-конкурса с вручением Диплома губернатора Санкт-Петербурга и памятного знака будут организованы в каждом районе на собраниях, посвященных итогам 2006 го-

да. Кроме того, Дипломы ГШБ получают победители – авторы проектов и исполнители работ по благоустройству отдельных объектов (дворовых территорий, детских площадок, спортивных сооружений и т.д.).

В ПЕТЕРБУРГЕ НЕ БУДЕТ «МЕДВЕЖЬИХ УГЛОВ»

Губернатор подчеркнула, что главам районных администраций необходимо более ответственно относиться к вопросам комплексного благоустройства. «В Петербурге не должно быть «медвежьих углов». Надо систематизировать работу, сделать так, чтобы за каждый кусок земли кто-то отвечал, и уже к весне дать предписания предпринимателям и арендаторам зданий по озеленению прилегающих территорий, устройству клумб, газонов», – подвела итог Валентина Матвиенко.

| ЭКОНОМИКА

Встречи на ленточках

На минувшей неделе вице-губернатор правительства Ленинградской области, председатель Комитета экономического развития Григорий Двас давал пресс-конференцию по итогам развития региона в 2006 году.

Одновременно был обещан прогноз на 2007 год. Но свелся он, собственно, к общей фразе: «развитие региона продолжится, хотя, вероятно, и не такими темпами, как в прошедшем году, предстоит ввод некоторых крупных объектов. Так что будем встречаться с вами на ленточках».

В целом представленные цифры говорят сами за себя. На 28 процентов выросли реальные доходы населения, причем не самых обеспеченных, а напротив, социально незащищенных слоев. Об этом, по мнению чиновника, свидетельствует гораздо более низкий рост заработной платы (16 процентов). То есть рост реальных доходов идет за счет увеличения пенсий и прочих пособий. И происходит он стабильно темпами, превышающими среднероссийские на протяжении последних восьми лет. На 3,5 процента выросла рождаемость, а смертность снизилась на 4 процента. И это тоже свидетельство качества повышения жизни.

Косвенным показателем улучшения экономической ситуации является развитие потребительского рынка: розничная торговля выросла на 11 процентов, общественное питание – на 20 процентов, а бытовые услуги – более чем на 10 процентов. Производство в промышленных отраслях увеличилось на 26,9 процента. Выросли объемы услуг транспорта и связи. Но самый большой скачок дали строители – плюс 80 процентов к 2005 году. Причем ес-

ли ввод жилья вырос на 26 процентов, то объем построенной инженерной инфраструктуры – более чем на 40 процентов. Григорий Двас полагает, что рост экономических показателей носит устойчивый характер и продолжится в ближайшие годы, так как «является результатом целенаправленной политики областного правительства».

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ВОССОЗДАН

Одним из главных достижений минувшего года экономический вице-губернатор считает воссоздание промышленно-строительного комплекса. «У нас появились крупные самостоятельные строительные компании, – говорит он. – И это не дочки московских или петербургских структур, это наши местные строители». Итог – ввод в 2006 году 671 тыс. кв. метров жилья, в планах на нынешний – 800 тыс. кв. метров. Причем примерно 480 тыс. кв. метров – это многоквартирное строительство, а оставшиеся 320 тысяч – индивидуальное и малоэтажное. Под эти объемы в области подготовлено порядка 300 га земли. Точнее примерно столько планируется выставить в 2007 году на продажу. А в минувшем больше всего жилья было построено во Всеволожском районе – 222,6 тыс. кв. метров. Далее по убывающей идут Гатчинский (90,4 тыс. кв. метров), Выборгский (72,3 тыс. кв. метров), Приозерский (41,4 тыс. кв. метров), Ломоносовский (40,4 тыс. кв. метров), Киришский (39,4 тыс. кв. метров) и Кировский (24,6 тыс. кв. метров) районы. В остальных вводилось от 15 до 3 тыс. кв. метров.

В минувшем году в основной капитал было инвестировано по предварительным подсчетам порядка 115 млрд рублей. По-

строено, реконструировано или находится в стадии завершения строительства большое число заводов, в том числе и по производству строительных материалов (железобетонных конструкций в Гатчине, газобетонных строительных материалов в Сланцах и ряд других).

НЕ ОДНИМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

По словам Григория Дваса, экономика района стабильно росла по всем направлениям. Оборот организаций по различным видам деятельности составил 596,5 млрд рублей, что почти на 40 процентов больше уровня 2005 года. Наибольший удельный вес в общем обороте пришелся на обрабатывающие производства (50,2 процента), ремонт автотранспортных средств, бытовых приборов и предметов личного пользования – 13,4 процента, транспорт и связь – 10,1 процента, строительство (10,3 процента, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 7,9 процента).

Положительная динамика наблюдалась в добыче полезных ископаемых (12 процентов) за счет увеличения добычи нерудных строительных материалов (+48 процентов). На 6,8 процента увеличился объем грузоперевозок, а общий объем услуг, оказанный предприятиями транспорта, вырос на 16,9 процента. Единственный показатель, который оказался ниже запланированного, правда, всего на 0,7 процента – это производство сельскохозяйственной продукции. Но у руководителей области есть надежда, что именно эта отрасль даст рывок в ближайших два года. Так как в рамках реализации национального проекта сельхозпроизводители привлекли большой



Фото Владимира Тилеса

объем кредитных ресурсов, который начнет давать результат уже в текущем году (ожидают 4-5 процентов) и вырастет в 2008 – на 7-8 процентов. Кредиты взяты преимущественно на воссоздание и строительство новых свиноферм и увеличение молочного стада.

И, НАКОНЕЦ, ПРОГНОЗЫ

По мнению вице-губернатора, удержать темпы роста, что продемонстрировала Ленинградская область в прошедшем году, будет сложно. Реально можно ожидать роста промышленности на 10 процентов, инвестиций в основной капитал – на 10-12 процентов, строительства – на 15 процентов, реальных доходов населения – на 16-18 процентов. Инфляция постарается удержать в рамках, прогнозируемых Правительством Российской Федерации. А в общем и целом – все будет хорошо.

| ИТОГИ

КУГИ дополнило бюджет



Фото Владимира Тилеса

Игорь Метельский, председатель КУГИ, доволен работой комитета

Общая сумма доходов бюджета Петербурга от использования госимущества в 2006 году по оперативной информации составила 24 млрд 829,9 млн. рублей, что составило 14 процентов от всех планируемых доходов городского бюджета за год.

Как заявил председатель КУГИ Игорь Метельский, в числе наиболее значимых итогов деятельности комитета в 2006 году нужно отметить несколько событий. Первое – внедрение новой методики расчета арендных ставок за объекты не жилого фонда. По словам Игоря Метельского, это позволило выровнять арендные ставки не жилого фонда города и помещений, сдаваемых в аренду частными собственниками. Кроме этого отмечалось внедрение новых механизмов предоставления прав на использование госимущества, что позволило в несколько раз увеличить ставки арендной платы за объекты недвижимости. Речь идет о проведении

самим КУГИ «псевдо-аукционов». В 2006 году по этой методике был предоставлен 61 объект нежилого фонда общей площадью 7,2 тыс. кв. метров. Максимальное превышение ставок по сравнению с расчетными ставками составило от 50 процентов (Московский пр.) до 350 процентов (Невский пр.). Ежегодные дополнительные поступления в бюджет города за весь срок действия договоров, заключенных по итогам торгов, составят 46,2 млн рублей.

От сдачи в аренду объектов нежилого фонда за 2006 год в бюджет года перечислено 7 млрд 361,7 млн рублей, что на 26 процентов больше суммы, направленной в бюджет за 2005 год.

Также руководитель КУГИ отметил успешную деятельность комитета по оптимизации количества государственных унитарных предприятий. Согласно плану приватизации в 2006 году приняты решения об условиях приватизации 45 ГУПов и 33 федеральных ГУПов, что в 4 раза превышает показатель 2005 года.

Не оставил без внимания Игорь Метельский и городскую недвижимость, сказав, что в 2006 году ОАО «Фонд имущества Петербурга» заключило 647 договоров купли-продажи объектов нежилого фонда, в числе которых 514 договоров, заключенных по итогам аукционов.

Что касается доверительного управления, то Игорь Метельский заметил, что это направление развивается не так активно. Однако в 2006 году от доверительного управления в бюджет города перечислено 51,8 млн рублей. Игорь Метельский упомянул, что по двум объектам, переданным в доверительное управление, сейчас проходят судебные разбирательства. Игорь Метельский подчеркнул, что намерен продолжать курс передачи в доверительное управление исключительно проблемных зданий.

Кроме всего прочего КУГИ сформировал фонд социально значимых объектов, в состав которого вошло 4921 объект, имеющий общую площадь 752,7 тыс. кв. метров. Согласно закону Петербурга от 19.07.2005

№377-57 «О порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург», в фонд включены объекты нежилого фонда, ставка арендной платы за которые не превышает 130 условных единиц за 1 кв. метр в год.

От сдачи в аренду земельных участков и продажи права их аренды в 2006

году в бюджет перечислено 10 млрд 937,9 млн рублей, что превысило аналогичный показатель 2005 года на 73 процента.

Общая сумма доходов, перечисленная в бюджет города от продажи госимущества, составила 6 млрд 516,2 млн рублей.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ДОХОДЫ БЮДЖЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА ЗА 2006 ГОД (ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.01.2007)

Источники дохода	консолидированный бюджет Санкт-Петербурга		
	Перечислено за 2006 год (млн.руб.)	Бюджетное задание на 2006 год, (млн руб.)	Исполнение бюджетного задания на 2006 год (%)
1. Всего доходов от сдачи в аренду государственного имущества в т.ч.:	18 299,6	12 950	141
1.1. Арендная плата за объекты нежилого фонда	7 361,7	5 650	130
1.2. Арендная плата за земельные участки	10 937,9	7 300	150
2. Всего доходов от продажи государственного имущества в т.ч.:	6 516,2	5 930	105
2.1. Доходы от реализации имущества, находящегося в государственной собственности (основных средств)	3 806,6	3 000	127
2.2. Доходы от продажи земельных участков	2 416,2	2 500	97
2.3. Доходы от продажи квартир	156,4	130	120
2.4. Доходы от продажи акций и иных форм участия в капитале	137	300	46
3. Дивиденды по акциям, принадлежащим государству	14,1	15	94
ИТОГО	24 829,9	18 895	131

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Во Фрунзенском не боятся автомобилей

Во Фрунзенском районе могут быть построены СТО, многоэтажный паркинг и административно-складской комплекс с паркингом.

ООО «Паритет» планирует приступить к изыскательским работам на земельном участке, находящемся юго-восточнее пересечения Софийской улицы с улицей Салова. Его площадь составляет 3375 кв. метров. Проектом, по словам генерального директора ООО «Паритет» г-на Слепкова, «предлагается строительство современной станции технического обслуживания легковых автомобилей, с невысокой ценовой политикой, организацией парковок и благоустройством прилегающей территории». Руководитель компании считает, что «современное ремонтно-диагностическое оборудование, комфортная зона ожидания, удобно расположенный блок сдачи-приемки работ позволит качественно оказывать следующие виды услуг автомобилистам: ремонт любой сложности, в том числе кузовной ремонт, покраска автомобиля, слесарные работы, мойка, диагностика, шиномонтаж». По данным КГА, участок, выбранный инвестором для реализации проекта, расположен в восточной части квартала 3 ВВЖД, сформированного улицами Салова, Бухарестской, Фучика и Софийской. В соответствии с генпланом города эта территория определена как зона инженерно-транспортной инфраструктуры с последующим (после истечения действия генплана) преобразованием в зону общественно-деловой застройки. Сегодня на участке стоят временные постройки – здание и металлический ангар, часть территории огорожена. По информации КГИОП, участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города, однако регулирование застройки на этой территории в



Складское здание на Лиговском пр., 273, лит. А – временные постройки

соответствии с «Соглашением о разграничении полномочий» отнесено к компетенции КГА. Временный регламент застройки квартала, проекты планировки и межевания пока не разработаны. В свое время комитет обязал это сделать двух инвесторов, претендующих на участки (попадающие в границы очерченной территории) для строительства комплекса моек (соседний участок) и цеха по производству гофротары и моющих средств (юго-восточнее дома 62, лит. А по улице Салова).

Четыре быстровозводимых двухэтажных паркинга собирается построить на территории Фрунзенского района ООО «ПО «Вабс». В частности, один из объектов планируется возвести юго-восточнее дома 104, корп. 1 по Будапештской улице. Площадь земельного участка, который будет выделен для проведения изыскательских работ, составляет 1,8 тыс. кв. метров. Он находится в

северо-западной части квартала 40 южнее реки Волковки, рядом с жилыми домами. Сейчас эта территория не благоустроена, часть ее асфальтирована, на смежном участке находится детская площадка. В соответствии с ранее утвержденной градостроительной документацией этот участок был резервирован для размещения блока ЖЭК и приемного пункта прачечной. В соответствии с новым генпланом участок входит в зону многоэтажной жилой застройки. Инвестор должен будет разработать временный регламент застройки квартала, проекты планировки и межевания территории, ограниченной улицами Будапештской и Олеко Дундича, Загребским бульваром и Шипкинским переулком.

ООО «Агат» планирует построить административно-складской комплекс с паркингом по адресу: Лиговский проспект, 273, лит. А (участок 1). Площадь территории, от-

веденной для изыскательских работ, составляет 2440 кв. метров. Участок расположен в красных линиях пробивки проезда между кварталами 18 и 18а (пробивка предусматривалась проектом детальной планировки района Лиговского проспекта, утвержденным в 1978 году и прошлым генеральным планом). Территория планировки ограничена Лиговским проспектом, Расстанной и Боровой улицами и полосой отвода железной дороги. Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, участок представляет собой огороженную территорию, на которой находятся: каменное здание склада, металлический ангар, проходная и асфальтированный двор. Кадастровый номер зданиям был присвоен по заявлению Центральной фармацевтической базы Санкт-Петербурга в 1999 году, сейчас участок находится во временной аренде ООО «Родник», договор аренды действует до июля 2007 года, досрочное расторжение возможно по соглашению сторон. КГИОП дал заключение о том, что участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов, в границах территории №6. Объектов культурного наследия на участке нет, но рядом расположен выявленный объект, охраняемый комитетом, – дом А.Х. Ефремова (Лиговский проспект, 275). Проектная документация по строительству комплекса подлежит согласованию с КГИОП. Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству сообщил инвестору о том, что проектирование ему надо выполнить на участке, расположенном вне красных линий перспективного проезда, соединяющего Боровую улицу и Лиговский проспект (планировочное решение квартала было разработано ГУ НИПЦ Генплана СПб и утверждено в апреле 2006 года). Кроме того, в 2007 году КБДХ планирует проведение комплексного ремонта Лиговского проспекта в соответствии с проектом, разработанным ЗАО «Петербург-Дорсервис», завершение работ ожидается к июлю 2007 года.

МУСОР



В Красногвардейском районе планируют построить мусоросортировочный комплекс.

ЗАО «ЕвроКомплекс «ЭкоВтор» не удалось уложиться в сроки, отведенные для изыскательских работ, поэтому компания приступит к изысканиям повторно. Однако уже сейчас известны детали предпроектных разработок по строительству этого объекта.

На опасных огородах

Мусоросортировочный комплекс будет построен восточнее дома 125, лит. А по Пискаревскому проспекту на месте существующих сегодня огородах. Земельный участок расположен в северо-восточной части квартала, с востока ограничен проездом к крематорию, с запада – территорией, предоставленной в долгосрочную аренду нефтебазе «Ручьи».

В соответствии с предпроектными разработками, подготовленными ООО «Мрия», планируется построить комплекс, состоящий из нескольких объектов. Мусоросортировочный корпус будет состоять из одноэтажной производственной зоны и трехэтажной офисной части. Рядом будут находиться гараж с ремонтной зоной, складской корпус, здания контрольно-пропускных пунктов с весовой, топливораздаточный пункт и очистные сооружения. На территории комплекса будет устроена открытая автостоянка для грузового транспорта, рассчитанная на 60 машин, и стоянка для легковых автомобилей на 22 места.

Комплекс предназначен для переработки (сортировки и запресовки) твердых бытовых отходов. Предусматривается сортировка мусора с выделением полезных фракций

(бумаги, картона, текстиля, пластика, стекла, металла). Эти материалы будут передаваться на пункты переработки вторсырья, что позволит снизить нагрузку на действующие полигоны по захоронению отходов на 20-25 процентов. Мусор запресуют в плотные брикеты (до 1000 кг на один кубометр), которые после автоматической обвязки проволокой, будут вывозиться для захоронения на полигоны ТБО. Производственная мощность предприятия составит 200 тыс. тонн перерабатываемых отходов в год. Комплекс будет принимать отходы как от жилого сектора, так и от коммерческих фирм ежедневно и круглосуточно.

Основной подъезд к предприятию предусматривается с автодороги, ведущей к Шафировскому проспекту. По проекту благоустройство территории включает в себя посадку деревьев и кустарников, устройство газонов.

В соответствии с экспертным заключением «Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека» почва участка по химическим показателям соответствует «опасной» категории загрязнения, а по эпидемическим показателям – «чрезвы-

чайно опасной». Поэтому до начала строительных работ инвестор должен будет выполнить обеззараживание территории «с последующим микробиологическим контролем. Избыточный грунт предусматривается вывозить на специализированный полигон по захоронению отходов».

Предприятие относится к IV классу опасности, для него регламентирована санитарно-защитная зона в 100 метров.

На общественных слушаниях проекта, которые состоялись в мае 2006 года, инвестор сообщил, что пока в Санкт-Петербурге подобных предприятий нет, а в России такой завод будет третьим по счету. Ввод комплекса в эксплуатацию позволит открыть 368 рабочих мест.

По мнению специалистов ООО «РМС-Оценка. Оценка недвижимой собственности и инвестиционных проектов», затраты инвестора на возведение мусоросортировочного комплекса могут составить более \$11,3 млн.

СПРАВКА

Площадь земельного участка – более 4 га
Площадь застройки – 23 272 кв. метра
Общая площадь здания – 20,7 тыс. кв. метров
Высота – 1-3 этажа

ПЕРЕМЕНА СТОРОНЫ

Другой инвестор, другие сроки

Проект строительства жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями в Московском районе, реализацию которого начинало ООО «ИСК «Невский Синдикат», завершит ЗАО «СТК Прок».

Состоится перемена стороны по инвестиционным обязательствам по проекту строительства жилого комплекса северо-западнее дома 53, корп. 1, лит. А по Витебскому проспекту.

«Невский Синдикат» в августе 2004 года получил разрешение на возведение своего объекта на земельном участке площадью 11,7 тыс. кв. метров на пятнах корпусов 41, 41а и 41б, резервированных для строительства детского сада, и обязательство перечислить в бюджет города более \$1,5 млн.

18 декабря 2006 года между ООО «ИСК «Невский Синдикат» и ЗАО «СТК Прок» было подписано соглашение, в соответ-

ствии с которым первая компания уступает все права и обязанности по проекту своим преемникам. Новый инвестор попросил перенести сроки окончания строительства жилого комплекса на год (от установленного ранее срока), то есть до мая 2008 года.

В письме в ГУ «Управление инвестиций» генеральный директор ЗАО «СТК Прок» Владимир Юрьев гарантировал исполнение всех условий договора аренды земельного участка на инвестиционных

условиях, «в том числе своевременную оплату арендных платежей, перечисление денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры, а также обоснованных штрафных санкций при их наличии».

Сейчас, по данным Управления координации строительства, каркас здания смонтирован на 6 процентов, проектирование выполнено на 90 процентов.

Отныне ЗАО «СТК Прок» будет решать все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией этого инвестиционного проекта.

| СРОКИ

Несколько компаний обратилось в городское правительство за разрешением продлить сроки окончания строительства своих объектов.

На каждом еженедельном совещании представителей профильных комитетов у вице-губернатора Александра Вахмистрова рассматриваются вопросы о переносе сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов. Разбираясь в причинах продления сроков, видишь, с какими сложностями сталкиваются застройщики. Кроме общей беды – нехватки «точек присоединения» к электроснабжению, существуют и многочисленные непредсказуемые варианты.

УМЕНЬШЕНИЕ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ

ООО «Агентство территориального развития «Нойдорф-Стрельна» планирует сдать в эксплуатацию третью очередь строительства комплекса малоэтажных жилых домов в марте 2007 года. Заключительная третья очередь будет разделена на пять пусковых комплексов. В феврале 2007 года инвестор должен завершить строительство двух двухэтажных жилых домов и двух блокированных жилых домов, а в марте 2007 года – социально-бытового комплекса, девяти двухэтажных жилых домов, одного жилого дома со встроенными помещениями и трех блокированных жилых домов. Напомним, что возведение комплекса малоэтажной жилой застройки с объектами социально-бытового назначения (компактное поселение российских немцев) в поселке Стрельна (западнее пересечения Боровой улицы с Охотничьим переулком) началось еще в 1996 году по предложению Фонда российских немцев, поддержанному Министерством РФ по делам национальностей и региональной политике. Затем сроки окончания строительства и состав очередей изменялись неоднократно. Последним серьезным изменением в проекте строительства, приведшим в том числе к переносу сроков его окончания, стало уменьшение площади предоставленного земельного участка. В 1996 году у АОЗТ «Птицефабрика Ломоносовская» была изъята территория площадью 32,5 га. При этом Санкт-Петербург внес в качестве вклада в уставной капитал Агентства «Нойдорф-Стрельна» земельный участок площадью 17,5 га. В 2005 году в связи с освоением особой экономической зоны «Нойдорф», площадь земельного участка, предоставленного русским немцам, уменьшилась на 26 930 кв. метров. Строительно-монтажные работы в связи с этим были приостановлены, изменилась структура инженерного обеспечения жилых домов, поскольку была изменена вся схема инженерного обеспечения территории, которая должна превратиться в особую экономическую зону. По словам генерального директора ООО «Нойдорф-Стрельна» г-на Кельбаха, «это повлекло за собой разработку нового проекта инженерных сетей и последующее его согласование в профильных ведомствах», так же была проведена корректировка всего энергоснабжения территории «Нойдорф». Напомним, что объекты первой очереди строительства были сданы в марте 2000 года, второй очереди (28 жилых домов) –

Инвестиционные риски

На Морском пр. ПС между домами 37 и 43 строится жилой дом. Каркас здания построен на 50 процентов

осенью и зимой 2003 года. Сегодня, по данным Управления координации строительства, работы над возведением домов 1-го, 2-го и 3-го пусковых комплексов третьей очереди практически завершены, по 4-му пусковому комплексу каркасы зданий готовы на 30 процентов, по пятому – выполнено проектирование.

ДЛИТЕЛЬНОЕ РАССЕЛЕНИЕ

ООО «Стройинвест» обещает возвести жилой дом со встроенными помещениями в Петроградском районе в июне 2008 года вместо декабря 2006 года. Инвестор строит свой объект между домами 37 и 43 по Морскому проспекту с июля 2003 года. Для реализации проекта был выделен земельный участок, имеющий площадь около 12 тыс. кв. метров. Компания была освобождена от перечисления денежных средств в городской бюджет, поскольку в соответствии с инвестиционными обязательствами должна была передать в собственность Санкт-Петербурга квартиры для расселения ветхих и аварийных жилых домов Крестовского острова (не менее 10 тыс. кв. метров) и расселить собственников жилплощади. Кроме того, строительство объектов инженерной инфраструктуры тоже было переложено на инвестора, эти работы оценивались в сумму около 34 тыс. рублей в ценах 1984 года. Уложиться в сроки, отведенные постановлением городского правительства для возведения дома, инвестор не смог. По словам генерального директора ООО «Стройинвест» Дениса Кривцова, процесс расселения аварийных жилых домов 37 и 43 по Морскому проспекту «заял значительно больше время, чем предполагалось ранее. Данная задержка обусловлена человеческим фактором, граждане достаточно долго рассматривали предлагаемые варианты и не торопились переезжать». Второй причиной задержки стало отсутствие договора на электроснабжение нового дома с ОАО «Ленэнерго», он был заключен только в апреле 2006 года. Сейчас каркас здания построен наполовину, инвестору осталось передать городу 115 кв. метров жилья.



Здание по адресу: Лиговский пр., 150 реконструируется. Каркас готов

ДЛИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ

ЗАО «Балт-инвест» сдает в эксплуатацию реконструированное здание по адресу: Лиговский проспект, 150 в сентябре 2008 года, а не в сентябре 2006 года, как планировалось ранее. В августе 2003 года вышло постановление городского правительства, разрешающее компании реконструкцию здания под офисный центр. Сроки ввода объекта в эксплуатацию уже переносились в 2004 и 2005 годах, поэтому инвестор сделал актуализацию рыночной оценки реконструируемого объекта и теперь должен перечислить в бюджет города более 16,2 млн рублей с учетом ранее внесенных средств. Генеральный директор ЗАО «Балт-инвест» Дмитрий Бабулин считает, что «выполнить реконструкцию здания в установленные сроки не удалось в связи с произошедшей задержкой прохождения проектом Государственной вневедомственной экспертизы». В результате разрешение на строительно-монтажные работы было получено только в августе 2005 года. Вторая причина задержки – не оригинальна, это проблемы с подключением объекта к электроснабжению. В сентябре 2006 года ОАО «Ленэнерго» пообещало подключить офисный центр к своим сетям по истечении двух лет, то есть не раньше середины 2008 года. Сейчас, по данным Управления координации строительства, каркас здания готов полностью, идут специальные внутренние работы. Напомним, проект реконструкции подготовила «Архитектурно-Строительная Дизайн Студия», работы на объекте ведет ООО «Тик». Площадь застройки после реконструкции составит 944 кв. метра, общая площадь здания – более 5,2 тыс. кв. метров, строительный объем – 19,1 тыс. кубометров. Здание было построено в 1862 году, по завершении работ оно станет 6-этажным, затраты на реконструкцию составляют около \$5 млн.

КАНАЛИЗАЦИОННЫЙ КОЛЛЕКТОР

ООО «Вега» возводит магазин-кафе западнее дома 25, корп. 2, лит. А по Гаккелевской улице с марта 2005 года. Площадь предоставленного инвестору земельного участка со-

ставляет всего 315 кв. метров. Планировалось, что работы займут 15 месяцев, но теперь окончание строительства перенесли на июль 2007 года. По словам генерального директора ООО «Вега» Михаила Башмакова, «в процессе проектирования, при согласовании проекта в отделе подземных сооружений, выяснилось, что фундамент здания находится над канализационным коллектором, диаметром более 4 метров, глубокого залегания – 14 метров». Причем на стадии изыскательских работ никаких факторов, ограничивающих строительные работы, выявлено не было. В результате план строительства потребовалось согласовать с ГУП «Водоканал», который, по словам г-на Башмакова, «после длительных переговоров согласился со строительством объекта, при условии проведения расчетов о влиянии стоящегося объекта на канализационный коллектор лицензированной организацией, сначала – ГУП «Лентипроинжпроект», затем НПК «Центром геотехнологий» при Санкт-Петербургском Архитектурно-строительном университете». Окончательное положительное заключение – «намеченное строительство здания кафе-магазина с административными помещениями не представляет опасности для канализационного коллектора», инвестор получил только в сентябре 2006 года. Под номером два в перечне причин задержки строительства выступает отсутствие договора с ОАО «Ленэнерго». Сегодня каркас здания построен на 15 процентов, проектирование выполнено на 95 процентов.

ЛЕНЭНЕРГО И ГУП ТЭК

ООО «Строительное управление №308 – Девелопмент» планировало построить гостиничный комплекс в Адмиралтейском районе в декабре 2006 года. Теперь срок сдачи здания в эксплуатацию переносится на конец 2007 года. Строительство идет на участке площадью 1613 кв. метров, расположенном юго-западнее дома 73, лит. А по Московскому проспекту. Генеральный директор компании-инвестора Н.В. Минчук считает, что промедление произошло из-за сложностей, «связанных с получением технических условий, необходимых для разработки проектной документации». Комитет по энергетике и инженерному обеспечению подтвердил «необеспеченность сроков подключения к внешним сетям от головных источников инженерного обеспечения». Кроме того, как явствует из письма главы администрации Адмиралтейского района Константина Шмелева к председателю Комитета по строительству Роману Филимонову, «в соответствии с заключением ГУП «ТЭК СПб», мощности котельной, расположенной по адресу: Московский проспект, 73, для теплоснабжения здания гостиничного комплекса, не достаточно. Для подключения к указанной котельной инвестору необходимо произвести ее реконструкцию с увеличением мощности». На сегодняшний момент, по словам руководителя компании, «завершена разработка проектной документации, получено разрешение УГАСН на подготовку пятна застройки, проведены работы по выносу сетей из зоны строительства, установлено временное ограждение, снесены зеленые насаждения».

| ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



В Красногвардейском районе может быть построен выставочный автомобильный комплекс, в котором будет продаваться мототехника марки Yamaha.

ООО «Куан» получит для проведения изыскательских работ земельный участок, имеющий площадь 5236 кв. метров и расположенный юго-восточнее дома 2а, лит. А по проспекту Косыгина. В апреле 2006 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился генеральный директор ООО «Куан» г-н Зобин, который попросил выделить его организации участок целевым назначением.

Автокомплекс расширяется

Руководитель компании сообщил, что в апреле 2005 года по адресу: проспект Косыгина, 2, корп. 1 начал работать автомобильный комплекс ООО «Куан», представляющий два дилерских центра – «Ниссан» и «Рено» (его общая площадь составляет 6,9 тыс. кв. метров). Планируется, что в 2007 году в автокомплексе будут продаваться до 500 новых автомобилей в месяц, а «в 2009 году количество продаваемых автомобилей, с учетом автомобилей trade-in, возрастет до 1000 в месяц». Теперь компания намерена расширить не только количество, но и ассортимент транспортных средств «за счет продажи мототехники фирмы Yamaha. Для организации продажи этой техники необходимо строительство выставочного комплекса площадью 567 кв. метров рядом со зданием основного автокомплекса. Планируется, что новое здание будет выполнено в стиле уже построенного корпуса.

По мнению г-на Зобина, «строительство выставочного комплекса Yamaha создаст дополнительно до 60 рабочих мест, годовой оборот дилерского центра после полного запуска в эксплуатацию составит около \$5 млн, что в свою очередь принесет в бюджет города значительные дополнительные отчисления». Идею строительства поддержала администрация Красногвардейского района.

Участок, по данным КГА, расположен в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки, сейчас на нем расположена автостоянка, есть асфальтированный проезд и газон, временным арендатором участка является сам инвестор.

Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству сообщил инвестору, что в составе комплекса необходимо предусмотреть устройство моечного поста.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

**УСТРОЙСТВО ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОЛОВ,**

отвечающих требованиям международных стандартов качества.

192236, Санкт-Петербург,
ул. Софийская, 19, корп. 2
тел./факс: 268-83-38, 268-79-79
e-mail: szsk@bk.ru

СТАВКИ

Сразу три важных решения, которые должны изменить ситуацию на рынке потребительского кредитования, в том числе ипотеки, приняты на минувшей неделе.

Во-первых, Банк России обязал банки раскрывать эффективные процентные ставки по кредитам, составляющие реальную, а не заявленную стоимость заемных средств. Во-вторых, он снизил ставку рефинансирования на 0,5 процента до 10,5 процента. И, в-третьих, Верховный суд подтвердил, что на кредитование распространяется действие закона «О защите прав потребителей».

БОЛЕЗНЬ БЫСТРОГО РОСТА

По данным статистики потребительское кредитование в России быстро набирает обороты. Объем этого рынка в 2006 году превысил 1,2 трлн рублей (\$40 млрд). Доля ипотечного кредитования составляет более \$6 млрд. (Такой рост банкиры объясняют увеличением цен на недвижимость, конкуренцией среди кредитных учреждений и значительным упрощением процедуры выдачи заемных средств). Но у стремительного и вроде бы позитивного процесса обнаружилась неприятная «болезнь роста» — многие банки, обещая гражданам приемлемую плату за пользование заемными деньга-

Кредитование меняет «правила игры»



Новые требования Банка России кардинально меняют правила ведения кредитного бизнеса банков. Согласно принятому ЦБ документу (положение 254-П) с 1 июля 2007 года банки лишаются права формировать однородные портфели по ссудам без указания в кредитном договоре с заемщиком эффек-

тивную информацию о расходах по кредиту. Но поскольку исполнение рекомендаций — дело добровольное, немногие банки бросились выполнять.

Пока управу на банки нашел только Роспотребнадзор. На днях Верховный суд признал законными претензии этой структуры о неправомерности получения банками дополнительных комиссий и штрафов при обслуживании кредитов.

Как сообщил председатель правления конфедерации обществ потребителей Дмитрий Янин, Роспотребнадзор «доказал суду, что взимание скрытой комиссии, а также штраф за досрочное погашение кредита противоречат закону о защите прав потребителей должны быть отменены».

Теперь, по прогнозу экспертов, российские банки ожидает волна соответствующих судебных исков со стороны заемщиков. Ведь именно комиссии и штрафы при обслуживании кредитов формируют значительную часть прибыли банков от услуг кредитования.

Банкиры этим решением, естественно, недовольны. Так, глава Ассоциации российских банков Гарегин Тосунян заявил «Строительному Еженедельнику», что

это вообще «может привести к закрытию кредитного рынка России». Он выразил опасения, что этот прецедент может быть взят на вооружение недовольными заемщиками, а суды примут их сторону. При этом банкиры будут вынуждены не только возвращать сборы, но еще и возмещать истцам моральный ущерб.

ПРОЦЕНТЫ ВСЕ НИЖЕ

Что касается снижения ставки рефинансирования, то, по прогнозу экспертов, она в ближайшее время опустится еще ниже. К 2008 году она должна снизиться до 10 процентов годовых в валюте, а к 2010 году — до 8 процентов годовых. Такие ориентиры дал на днях банковскому сообществу первый вице-премьер Дмитрий Медведев.

Но эксперты считают, что эти планы могут так и остаться на бумаге. «Кроме политической воли существует еще и экономическая реальность, — заявил главный экономист компании «Тройка-Диалог» Евгений Гавриленков. — При уровне LIBOR более 5 процентов ипотека в России не может опуститься ниже 9 процентов. Так что заявление вице-преьера реально может коснуться только тех операторов рынка, которые работают с государственным ипотечным программам. Банки, которые предлагают потребителю только коммерческий продукт, не станут работать себе в ущерб».

Сами банкиры считают, что процентная ставка по ипотечному кредитованию, которая действует на рынке на сегодняшний момент, является вполне обоснованной и отражает реальную ситуацию на рынке. Они уверены, что в ближайший год ставка снизится не более чем на 1 процент, и это произойдет исключительно вследствие жесткой конкуренции между банками.

МНОГИЕ БАНКИ, ОБЕЩАЯ ГРАЖДАНАМ НИЗКИЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ, НА ДЕЛЕ ВЗВИНЧИВАЮТ ИХ В НЕСКОЛЬКО РАЗ

ми, на деле взвинчивают процентные ставки в разы. Эффективная ставка формируется с учетом всевозможных дополнительных расходов: комиссий за эмиссию карт, на их обслуживание, на ведение счета и так далее. Причем эти расходы, как правило, обязательны при обслуживании кредита. В результате при заявленной ставке в 17-30 процентов годовых эффективная ставка по потребительским кредитам, по оценкам самого ЦБ, варьируется от 90 до 124 процентов.

тивной процентной ставки. Иными словами, банки будут обязаны раскрывать полную стоимость своих кредитов с учетом всех дополнительных платежей и комиссий.

ДОЙДЕТ ДО СУДА

Около двух лет назад разобраться в ситуации с реальными и заявленными процентными банковскими ставками пыталась Федеральная антимонопольная служба (ФАС). Она рекомендовала банкам предоставлять заемщику всю подроб-

СПРАВКА

Общее число действующих кредитных организаций в России за 2006 год сократилось. Теперь их не 1253, а только 1189. Банков из них 1143, остальные — небанковские кредитные организации.

МНЕНИЯ

О том, как принятые решения повлияют на рынок ипотечного кредитования: станет ли в итоге ипотека доступней и как в перспективе изменятся кредитные ставки — рассуждают эксперты банковского рынка.

ПРОБЛЕМА НЕ В СТАВКАХ, А В ЦЕНАХ НА ЖИЛЬЕ

Дмитрий Соловьев, начальник отдела развития ипотечного кредитования ОАО «Банк «Санкт-Петербург»:

— Принятые решения никак не повлияют на ипотечный рынок. Дело в том, что реальная стоимость кредита состоит из собственно процентов по кредиту и сопутствующих комиссий, сборов и прочих, как правило, скрытых платежей. Эти комиссии весьма велики в потребкредитовании — они сопоставимы, а порой даже превышают процентный доход банков. В ипотеке же, с учетом сроков кредита, входные комиссии относительно процентных выплат за весь срок кредита невелики — подчеркиваю, сравнительно. В абсолютном же исчислении, конечно, суммы комиссий значительны. Поэтому потенциальному заемщику необходимо сразу поинтересоваться размером сопутствующих сборов банка. Стандартные сборы — за рассмотрение заявки, за выдачу кредита. Плюс существуют, мягко говоря, слегка завуалированные сборы. Например, банк громко объявляет, что рассмотрение заявки бесплатное, а затем за получение наличных средств в кассе возьмет очень немалую сумму.

Станут ли кредиты доступней? Честно говоря, не сказал бы, что кредиты сейчас недоступны. Недоступны суммы кредитов, а они зависят от цен на недвижимость.

Что касается снижения процентных ставок, то уровень коммерческих ставок по

кредитам вряд ли будет ниже уровня инфляции, поэтому дело за экономической ситуацией в России. Так что основная проблема — в цене недвижимости. Рынок надо насыщать предложением жилья, строить больше.

ПРЕТЕНЗИИ — К СТРАХОВЩИКАМ

Антон Карелин, начальник отдела методологии и развития «КИТ Финанс Инвестиционный банк»:

— Замалчивание эффективной ставки в большей степени было связано с потребительским кредитованием. Для ипотечного кредитования эта проблема менее актуальна, поскольку завышать процентную ставку из-за высоких рисков банку в этом случае нет необходимости. Ведь в данном случае кредиты предоставляются под очень надежный залог, которым является недвижимость, в то время как потребительские кредиты выдаются зачастую, вообще, без залога. И зачастую при ипотечном кредитовании дополнительные расходы заемщика связаны не столько с банковскими комиссиями, повышающими эффективную ставку, сколько, например, со страхованием. Что касается «КИТ Финанс», то мы постарались свести дополнительные расходы заемщика к минимуму и установили единовременную и фиксированную комиссию за открытие и ведение ссудного счета и рассмотрение заявки.

У РЫНКА СВОИ ЗАКОНЫ

Игорь Жижунов, член правления ООО «Городской Ипотечный Банк»:

— Единые подходы и реализация стандартов, формирование полного информационного материала — важная составля-

ющая цивилизованного рынка и его системности. Доведение информации до потребителя — основа не только формирования цивилизованного рынка, но и оптимизации бизнеса самой компании. Получив полную информацию, клиент будет действовать с учетом всех данных и не будет загружать других лишней работой. Так что необходимое условие о полной информации — абсолютно правильно и вполне выполнимо. Это особенно важно при формировании рынка: для его доступности и репутации. Разумеется, данная мера будет способствовать повышению доверия населения к банковским услугам. Но сделает ли это ипотеку доступней? Не думаю. Ведь на доступность кредита влияют три момента: платежеспособный спрос населения, цены на жилье и условия кредитных программ. Программы сегодня на рынке самые разнообразные и вполне приемлемые, а вот уровень доходов населения и цены на жилье оставляют желать лучшего. Кстати, сегодняшние кредитные ставки в России (9-9,5 процента) не так уж сильно отличаются от европейских (6-7 процентов). Они являются рыночно обоснованными и отражают реальную экономическую ситуацию в стране, а также зависят от стоимости привлекаемых ресурсов. Снижение ставки нерыночными методами может привести к подрыву самой системы ипотечного кредитования как самофинансируемого и регулируемого механизма.

ВСЕ ВСТАНЕТ НА СВОИ МЕСТА

Павел Изюмов, заместитель управляющего Санкт-Петербургского филиала НОМОС-Банка:

— Решение, принятое ЦБ РФ, в первую очередь позволит самим гражданам более осознанно выбирать банк-креди-

тор, реальнее оценивать свои финансовые возможности и не попадать в ситуации с просроченными платежами. Что касается банков, то на первый план, естественно, выйдут банки, чья эффективная процентная ставка по потребительским кредитам будет ниже, чем у конкурентов. Кроме того, выяснится, какие банки были честнее, предлагая свои кредитные продукты. Вполне возможно, что сегодняшние лидеры потребительского кредитования уйдут в тень.

На рынок ипотечного кредитования принятые решения, скорее всего, не окажут существенного влияния. Ведь сегодня потенциальные заемщики более тщательно изучают условия предоставления кредитов, вникают в подробности условий кредитования и обслуживания кредитов. А доступность потребительских кредитов зависит от ставок по кредитам, сроков их предоставления, требуемого обеспечения, а главное — от доходов самих заемщиков.

Сегодня среднерыночная ставка по ипотечному кредиту в валюте составляет 10 процентов годовых, в рублях — 13 процентов. За последние годы наблюдается постоянное снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, а ведь еще 5 лет назад ставка по ипотечным кредитам в валюте составляла 15 процентов годовых.

Банки устанавливают ставки по кредитам не только исходя из конъюнктуры рынка. Они также учитывают реальную стоимость денежных ресурсов. Если у банка есть ресурс из длинных и дешевых денег — его ставка по кредиту будет ниже, чем у банка, которому кредитные средства достаются дороже.

| С ТОРГОВ

Ипотечные должники

Сейчас в Петербурге и Ленобласти выдано порядка 11 тысяч ипотечных кредитов на сумму более \$800 000 млн. 16 января с торгов Фонда имущества Петербурга продана первая квартира, купленная по ипотеке в нашем городе. Таким образом, создан прецедент. Представители банков рассказали о ситуации с проблемными ипотечными кредитами и методах ее решения.

ПОКАЗАТЕЛЬНАЯ АКЦИЯ?

Руководитель рабочей группы по ипотечному кредитованию Ассоциации банков Северо-Запада, член правления «Городского ипотечного банка» Игорь Жигунов отметил, что данный случай, безусловно, имел объективные причины – длительные просрочки платежей по кредиту и невозможность погашать задолженность. При отказе заемщика самостоятельно заниматься реализацией квартиры объект выставляется на торги.

Прецедент реализации с торгов, по его мнению, показателен как с точки зрения наличия реально работающего эффективного механизма в части исполнения по ипотеке, так и для клиентов, чтобы еще раз задуматься о полноте ответственности, последствиях нарушения исполнения обязательств и здравой оценки своих возможностей.

Ни о каком уроне рынку речи быть не может. Наоборот, это показатель наличия цивилизованных походов в работе с такого рода задолженностью. Это абсолютно нормальное явление. Кроме того, в мировой практике банки изначально закладывают кредитный риск в ставку.

Директор управления по кредитованию физических лиц банка «Александровский» Елена Кулык полагает, что продажа квартиры с торгов никак не повлияет на ипотечный рынок Петербурга и Ленобласти (прецедентный кредит выдан данным банком). Информацию о последствиях просрочек по ипотечным кредитам заемщики получают от кредитных инспекторов до получения кредита.

Все условия и санкции прописываются в кредитном договоре. Заемщики, подписывая кредитный договор, принимают решение о выполнении условий договора, в том числе и о предоставлении недвижимости в качестве обеспечения.

Начальник отдела развития ипотечного кредитования банка «Санкт-Петербург» Дмитрий Соловьев считает, что в продаже первой ипотечной квартиры с торгов нет ничего показательного. Цена, по которой квартира была продана, оказалась ниже рыночной стоимости (на 25 процентов). Этот случай наглядно продемонстрировал тот факт, что нельзя брать ипотечный кредит, надеясь, что в случае невозможности его выплачивать можно гарантированно вернуть свои деньги.

ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

По словам Елены Кулык, при работе с кредитами, в обеспечении которых предоставляется недвижимость, при возникновении проблем с платежами, иски выносятся в суд. Несмотря на очевидную разницу между рыночной ценой и ценой, за которую продали недвижимость, сделка устроила обе стороны – заемщика и кредитора. Иначе бы она не состоялась и документы по кредитному договору были бы переданы в суд.

Данный вопрос обе стороны стараются урегулировать до подачи дел в суд. Так, судя по всему, произошло и с данной сделкой. Несмотря на очевидную разницу между рыночной ценой и ценой, за которую продали недвижимость, сделка устроила обе стороны – заемщика и кредитора. Иначе бы она не состоялась и документы по кредитному договору были бы переданы в суд.

В целом и банк, и клиент заинтересованы во внесудебной процедуре, утверждает Игорь Жигунов. Это не только экономит время, деньги, но и упрощает погашение долга, снимает обременения по объекту, а должник получает остаток средств на приобретение иного жилья.

В части цены реализации – это торги, цена, по которой приобретатель согласен получить объект и «заниматься выселением» должника. Оценка предмета залога осуществляется независимым оценщиком, что и делалось при оформлении кредита. В части получения денег – заемщик получает сумму от стоимости квартиры за вычетом задолженности перед банком, расходов по оценке, организации торгов, уплаты пошлин.

С учетом того, что за последние полгода цены выросли значительно, получается, что клиент получил больше, чем вложил в квартиру. При этом для должника гораздо проще и выгоднее согласовать продажу с банком и обойтись без судебной процедуры, чем потерять гораздо больше после обращения взыскания, реализации, оплаты всех расходов и т.д.

НАУКА И ЖИЗНЬ

Елена Кулык сообщила, что за более чем 5 лет работы по программе ипотечного кредитования в банке «Александровский» не было ни одного случая невыплаты ипотечного кредита заемщиком, а следовательно, реализации объекта недвижимости. Это, в первую очередь, связано с высокой квалификацией сотрудников банка, а также с технологией работы и разрядной работой, проводимой с потенциальными заемщиками и ипотечными брокерами.

Время от времени задержки по уплате платежей по кредитам у заемщиков возникают. Все – люди живые, и ситуации у всех бывают совершенно разные. Но, понимая ответственность и необходимость погашения задолженности, наши заемщики выходят из сложных ситуаций с честью.

Если рассуждать теоретически, чем выше стоимость недвижимости, тем больше необходима сумма кредита, больше ежемесячные выплаты, следовательно, выше риск непогашения ссудной задолженности.

Портрет ипотечника, у которого возникают проблемы с задержками выплаты по кредиту – представитель среднего класса с

доходом до 20 тыс. рублей, являющийся единственным заемщиком по кредитному договору, переживший свои финансовые возможности.

Дмитрий Соловьев сказал, что при задержке платежа специалисты банка прежде всего пытаются выяснить причины, и если она не носит разовый и временный характер – болезнь, семейные обстоятельства, то банк предлагает клиенту совместно разработать схему решения данной проблемы.

Банк регулярно напоминает клиентам о необходимости своевременного извещения банка о возникших трудностях с погашением кредита, для того, чтобы по возможности избежать таких мер, как продажа квартиры. Банк заинтересован в сотрудничестве с клиентами и не стремится к разрыву заключенных с ними соглашений.

По словам Игоря Жигунова, случаи, когда ипотечники не могут выплатить кредит и реализуют объекты, в России пока единичны. Это связано с небольшой историей рынка ипотеки современной России – всего 2-3 года качественного роста. Таким образом, рано говорить о каких-либо тенденциях и систематических случаях дефолтов.

Действующие, как правило, в банках четкие системы андеррайтинга позволяют минимизировать такого рода риски. Если возникали вопросы, связанные с нарушением исполнения обязательств, то это либо в рамках страховых случаев, либо вопрос разрешался во внесудебном порядке. В практике «Городского ипотечного банка» таких случаев пока не было.

КТО ВИНОВАТ?

Самое правильное решение при задержке платежа или невозможности выплат по ипотеке – не скрываться от кредитора, а сразу сообщить о своих финансовых затруднениях. Банк совместно с заемщиком проанализируют ситуацию и выработают способы выхода из затруднения. Это может быть отсрочка либо уменьшение штрафных санкций или реализация квартиры из-под залога по согласованной цене, что самое простое для сторон.

В основном задержки выплаты по кредиту имеют технический характер, время перечисления денег, поздний срок внесения платежа и проведения платежей по системе расчетов, а также по страховым случаям. В целом же таких случаев не много и они не системны.

Говорить о какой-то системе, когда в части «таких объектов есть просрочка и она постоянна» – неверно. Можно просто отметить, что при рассмотрении заявлений от различных категорий заявителей – работники по найму, собственники бизнеса, стоит учитывать особенности каждого вида занятости и получения дохода, в том числе с точки зрения регулярности, адекватности предоставленной информации в целях избегания потом сложностей с платежеспособностью клиента.

Задержка выплат происходит по нескольким причинам, больше техническим и кратковременным: заемщик уехал в командировку, отпуск, возникли финансовые затруднения, задержки в перечислении межбанковских платежей, поздний срок внесения средств в оплату.

Например, приходит клиент в 19.00 в последний платежный день и думает, что он все исполнил. А ведь деньги еще надо в другой банк перечислить, это уже будет следующий рабочий день, вот и техническая просрочка.

КРЕДИТНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

По данным ряда экспертов, на ипотечном рынке России проблемы с платежами составляют 3-7 процентов кредитов. По мне-

ОБЪЕМ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ В 2007 ГОДУ БУДЕТ ВЫРАЖЕН В БОЛЬШЕМ ПРОЦЕНТЕ, ЧЕМ В ПРЕДЫДУЩИЕ ГОДЫ

нию Елены Кулык, важно понимать, какие суммы принимают в расчет эксперты при определении процента проблемных кредитов и какие кредиты можно отнести к данной категории.

Она считает, что проблемным следует называть кредитный договор, по которому заемщик имеет просрочку по платежам три месяца подряд и более. Если принимать такую формулировку, процент проблемных ипотечных кредитов будет значительно ниже.

Дмитрий Соловьев согласен, что действительно, по различным оценкам экспертов рынка 3-7 процентов ипотечных кредитов являются сегодня проблемными. В банке «Санкт-Петербург» проблемных кредитов нет.

Во многом он объясняет этот факт качественным андеррайтингом как заемщиков, так и оформляемых в залог квартир. На первичном рынке банк работает только с аккредитованными компаниями-застройщиками, что тоже дает определенные гарантии банку и клиентам.

Игорь Жигунов думает, что названные проценты по проблемным ипотечным кредитам – слишком завышенная цифра. Рынок только формируется и о статистике вообще говорить рано. В мировой практике на такие риски закладывается порядка 1 процента. Представляется, что в современной России такой показатель в теории адекватен, на практике он намного меньше.

Елена Кулык считает, что, несмотря на тщательный расчет кредитоспособности потенциальных заемщиков, объем просроченной задолженности в Петербурге и Ле-



Фото: Николай Малышев

нобласти в 2007 году будет выражен в большем проценте, чем в предыдущие годы.

Это вызвано несколькими факторами, в том числе ростом цен на недвижимость, либерализацией требований, предъявляемых к заемщикам, непредвиденными жизненными ситуациями, которые «вперед» просчитать порой невозможно.

ДАЕШЬ ПЕРВЫЙ ВЗНОС!

Ипотечный кредит без первого взноса, с одной стороны, несомненно, развитие ипотеки. Молодые семьи и граждане, имеющие жилье в другом регионе, не всегда имеют первоначальный взнос для приобретения жилья с использованием ипотечного кредита, хотя могут быть ответственными заемщиками, выполняющими в срок принятые на себя обязательства по ипотечным кредитам.

С другой стороны, при дальнейшей стагнации или, тем более, падении цен на рынке недвижимости, выдавая кредит в размере 100 процентов стоимости приобретаемой недвижимости, банк обрекает себя на обслуживание частично необеспеченного кредита.

Дмитрий Соловьев дополнил, что отсутствие в некоторых банках первоначального взноса по ипотечным кредитам, когда клиент не рискует собственными средствами, оформляя ипотечный кредит, в определенной степени может провоцировать появление проблемных кредитов.

В 2007 году не прогнозируется резкий рост проблемных ипотечных кредитов. Такую тенденцию могут спровоцировать только резкие колебания валютного рынка или события, подобные по масштабам государственному дефолту.

Игорь Жигунов в целом не прогнозирует увеличение объема просроченной задолженности по ипотеке в 2007 году в Санкт-Петербурге и Ленобласти. Рынок достаточно стабилен. Однако надо обратить внимание, что кредиторам важно вести политику взвешенного подхода к анализу платежеспособности и предоставления кредитов, чтобы принцип «даем кредит, кто запросит» не обернулся потом массой просрочек.

Как показывает мировая практика, если и есть просрочки, то либо сразу, либо спустя 2-3 года. Таким образом, ближайшие годы покажут, насколько качественны формируемые участниками рынка портфели.

Ипотечный кредит без первого взноса, по мнению Игоря Жигунова, в целом, вопрос системный. Здесь важно четкое определение доли рискованной составляющей, динамики цен, вопроса фондирования под такого рода продукт.

Конечно, кредит на 60-70 процентов стоимости залога намного лучше, чем на 100 процентов – есть риск снижения мотивации клиента в должном исполнении обязательств. Однако у каждого кредитного продукта с учетом набора параметров и системы риска есть обоснование к его существованию и реализации.

| ГРАДСОВЕТ

Разжаловали в предпроект

В общественно-деловой зоне Пулково-3 летом текущего года должно начаться строительство двух бизнес-центров и гостиницы класса «четыре звезды». Но планы инвестора — австрийско-российской компании «Авиелен А.Г.» — могут быть нарушены. На днях градостроительный совет отправил представленный проект на доработку.

Это первый этап реализации проекта создания делового комплекса в непосредственной близости от международного аэропорта Пулково-2. Земельный участок площадью 6,2 га, предназначенный под будущий гостинично-деловой комплекс, представляет собой неправильный треугольник, стороны которого образуют граница аэропорта, Пулковское шоссе и Стартовая улица. По генеральному плану участка гостиница будет расположена в самой южной его части, максимально близко от аэропорта. Инвесторами проекта выступает тандем, состоящий из австрийско-российской компании «Авиелен А.Г.» и аэропорта Пулково.

ЧЕШСКИЕ «КОЛБАСКИ»

Генеральным проектировщиком комплекса является ФГУП «ПИ и НИИ ВТ «Лена-аэропроект», который восемь лет назад был назван победителем конкурса на застройку данной территории. Конкурс проводила городская администрация. Однако разработчиком архитектурной концепции, представленной на суд петербургского градсовета, выступило чешское архитектурное бюро D3A. Нестандартный взгляд на гостинично-деловой центр не оставил равнодушным никого из советников.

Как сообщил, презентуя свою работу, руководитель D3A Томаш Проуза, в основу проекта был положен комбинированный принцип градостроительства. Единый комплекс зданий сочетается в себе принцип городской торговой улицы и принцип строительства отдельно стоящих зданий.

Проект, который планируется реализовывать в три очереди, включает в себя спаренное здание гостиницы на 300 номеров, шесть бизнес-высоток и крытый четырехэтажный паркинг на 1000 машиномест. Все они соединяются в единое целое за счет мола, двухэтажного под гостиницей и одноэтажного под зданиями делового центра, где располагаются магазины, конференц-залы, фитнес-центр. Здания округло-вытя-



нутой формы стоят на парапете весьма свободно и с высоты птичьего полета выглядят «колбасками», хаотично разбросанными по «столу».

Особенностью гостиничных зданий стали разноуровневые окошки — по два на каждый номер. Одно почти на уровне пола, другое — на уровне глаз. За счет этого визуально ломается линия этажа, и обычное высотное здание «оживает».

Рецензент проекта Юрий Земцов отметил его новизну, нестандартный подход чешских коллег, оправданность архитектурного решения, и предложил проект утвердить. Но не тут-то было!

БЕЙ ЧУЖИХ!

Обсуждение проекта началось с вопроса Святослава Гайковича — почему архитектурную концепцию разрабатывали иностранцы? И это стало лейтмотивом всего, что случилось потом. Основными аргументами против проекта стали: несоответствие петербургской архитектурной традиции при формировании «ворот» в город, излишняя унификация зданий, недостаточное соответствие проекта генплану участка, нехватка машиномест. А главный довод, который звучал из уст экспертов: «Мне не нравится!». Председателю КГА Александру Викторову даже посоветовали проводить с заказчиками разъяснительную работу, лоббируя интересы петербургских архитекторов.

«На градостроительном совете создается атмосфера «вкусовщины», когда проек-

ты согласовываются по принципу «нравится — не нравится», — урезонивал коллег Владимир Попов. — Мы можем отказываться в согласовании, если проект не соответствует каким-то техническим параметрам, но здесь представлена грамотная авторская работа, и ее надо уважать».

В итоге участники градсовета постановили — считать представленный проект предпроектом (а эта стадия была пройдена еще в прошлом году). «Проект был подвергнут необоснованным нападкам, — заявляет главный инженер проекта института «Ленааэропроект» Эдуард Егизарян. — Наш градсовет «задушил» многих иностранных архитекторов».

ДЕНЬГИ НЕ ЖДУТ

Инвесторы проекта, выходя на заседание градостроительного совета, были уверены в положительном решении. Как сообщил генеральный директор ЗАО «Авиелен А.Г.» Александр Нестеров, проектирование должно было завершиться в феврале, на согласования время отводилось до мая, а уже в июле должны были начаться работы на стройплощадке. Неудивительно, что вердикт градсовета инвесторов не удовлетворил. «Мы приложим максимум усилий для того, чтобы принятое решение не повлияло негативно на сроки реализации этого проекта, — подчеркнул Александр Нестеров. — Мы уже выдали задания всем «смежникам» и останавливать процесс не намерены».

Как пояснил Эдуард Егизарян, именно на таком графике настаивают австрийские

партнеры. «Первая и вторая очереди строительства оцениваются в 120 млн EURO, и инвесторы не хотят нести дополнительные издержки», — пояснил он.

Коммерческие площади для гостинично-делового комплекса составят 57,8 тыс. кв. метров. Управлением новыми бизнес-центрами (ориентировочно класса B+), по словам Александра Нестерова, должна будет заняться компания Praktis Consulting & Brokerage («Петербургская Недвижимость»). В компании подтвердили факт переговоров с инвестором, однако о своей роли в проекте пока говорить отказались.

Уже найден оператор для гостиницы — британская сеть InterContinental Hotels Group, являющаяся владельцем таких мировых гостиничных брендов, как Crowne Plaza Hotels & Resorts, InterContinental Hotels & Resorts и Holiday Inn.

В Пулково-3 планируют построить гостиницу Crowne Plaza. При проектировании учитывались требования, предъявляемые оператором к гостиницам класса «четыре звезды» с этим именем. Помимо Crowne Plaza в Пулково британский гостиничный оператор планирует открыть в Санкт-Петербурге две гостиницы под маркой Holiday Inn (о классности гостиниц не сообщалось) на Московском и Лиговском проспектах.

В комментарии к проекту Вал Жердес, руководитель департамента маркетинга и консалтинга Praktis Consulting & Brokerage, отметил, что строительство гостиницы и бизнес-центра в общественно-деловой зоне Пулково-3 действительно экономически обосновано. По его мнению, перспективы строительства Пулково-3 как хаба (транзитного аэропорта) предусматривают потребность в гостиничных площадях для транзитных пассажиров. Нужны также бизнес-центры перехвата, где могли бы размещаться офисы международных компаний, и другие общественно-деловые объекты.

«Что касается отеля категории «четыре звезды», то, например, «Новотель» вблизи аэропорта Шереметьево в Москве достаточно загружен, что обусловлено транзитным статусом аэропорта. Аналогичные комплексы с гостиничной и офисной функцией работают вблизи, например, аэропорта Франкфурта-на-Майне, международного аэропорта Швехат в Вене», — отметил специалист, подчеркнув при этом самое важное — чтобы развитие инфраструктурного проекта (аэропорта) и проекта коммерческой недвижимости двигались синхронно.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

| ИЗЫСКАНИЯ

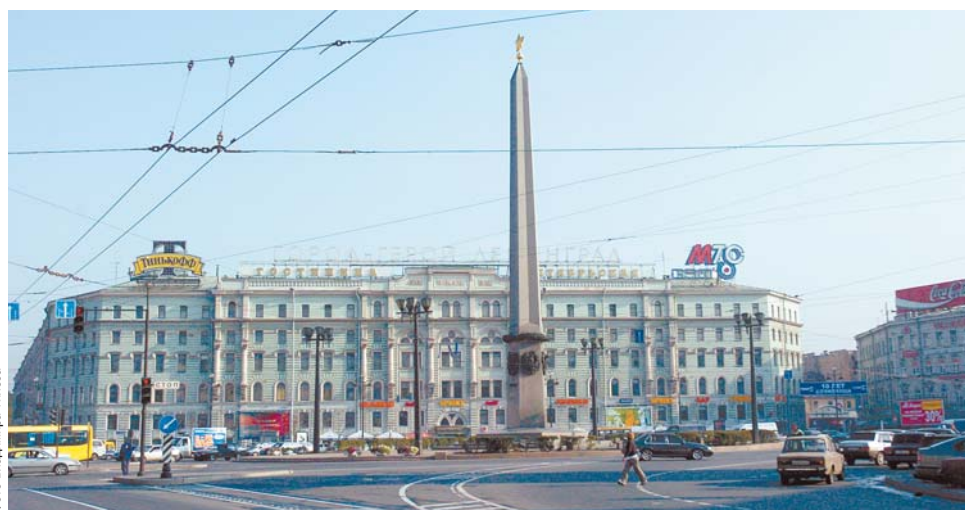
Давние планы городской власти и инвесторов, которые могут серьезно повлиять на облик площади Восстания в Санкт-Петербурге, похоже, постепенно начинают реализовываться.

Если они воплотятся в жизнь, то на площади вместо Стелы Победы будет вновь стоять памятник Александру III, а под землей откроется торгово-развлекательный комплекс. Сегодня инвесторы этого проекта уже приступили к изыскательским работам.

Идея построить торгово-развлекательный комплекс под площадью Восстания возникла еще два года назад. Напомним, что первым воплотить эту смелую идею в жизнь пожелало ОАО «Открытые инвестиции», дочерняя компания холдинга «Интеррос». Однако весной прошлого года компания отказалась от реализации столь рискованного проекта. Как объясняют в ОАО «Открытые инвестиции», из-за сложных грунтов и гидрогеологической ситуации в зоне предполагаемой застройки эта работа показалась им практически неосуществимой.

Более смелой оказалась компания «Адитум», которая решила не только построить торгово-развлекательный комплекс, но и изменить архитектурный облик площади

Новый подкоп под стелу



Восстания. Кроме строительства комплекса инвесторы серьезно намерены переместить стелу Победы на площадь Мужества и на ее месте установить памятник царю Александру III. Таким образом, как считают инвесторы, будет восстановлен исторический облик площади. Хорошо это или плохо — вопрос весьма спорный. Петербургские архитекторы уже сейчас высказывают свое от-

ношение не лестное мнение по этому поводу. Большинство специалистов сходятся в том, что перенос памятников с одного места на другое, по меньшей мере, может отрицательно сказаться на их состоянии. «Памятник Александру III стоял на площади еще в то время, когда там не было больших транспортных потоков, — говорит руководитель архитектурной мастерской «Студия-44»

Никита Явейн. — Сегодня этот монумент может просто не выдержать такой нагрузки. Стела Победы никому не противна. Это ведь тоже памятник целой эпохи! Гонять памятники из конца в конец — как минимум странно».

В том, действительно ли все будет именно так, не уверены пока ни инвесторы, ни чиновники, поскольку никаких документов, касающихся изменения архитектурного облика площади Восстания, не вышло. В настоящее время компания «Адитум» действует в рамках только одного постановления правительства Санкт-Петербурга, которое вышло в ноябре прошлого года. Это постановление о разрешении проведения проектно-изыскательских работ ООО «Адитум» на площади Восстания.

Специально для проведения проектно-изыскательских работ ООО «Адитум» заключило договор с датской компанией Witteven + Vos. Именно эта компания и проводит сегодня инженерные изыскания. По словам сотрудников ООО «Адитум», работы будут длиться около года. Только после этого, как отмечают представители инвесторов, начнется процедура общественных слушаний и согласования с городской властью проекта «новой» площади Восстания.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ОПТИМИЗМ

Французскому архитектору дали время

Автор проекта реконструкции и реставрации исторического здания Государственного академического Мариинского театра, директор архитектурного бюро Fabre/Speller Ксавье Фабр безнадежно обречен на длительное ожидание реализации своей работы. Ждать ему придется более двух лет – пока не будет построена новая сцена Мариинского театра. Ксавье Фабр не сидит без дела: на прошлой неделе он приехал в Санкт-Петербург, чтобы публично выразить свое недовольство работой специалистов, построивших по его проекту Концертный зал Мариинского театра.

Ксавье Фабр крепко связал себя с Россией в 2003 году, когда в составе консорциума X. Fabre & Speller/Scene/Setec Batiment победил в конкурсе на проектирование реконструкции и реставрации исторического здания Мариинского театра. В прошлом году на радость заказчика – Фонда инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга (ФИСП), консорциум выполнил проект, который удовлетворил российских экспертов. Главгосэкспертиза России в сентябре прошлого года полностью согласовала труд консорциума и выдала положительное заключение. Казалось бы, все хорошо, и можно приступать к реализации проекта. Однако путь к воплощению идей, особенно французских, в России нелегко. Чтобы реставрировать историческое здание Мариинского театра, нужно определить, куда переедет театральная труппа. Именно с этой целью в 2003 году и решено было построить новую сцену, которую сегодня

официально пока еще проектирует знаменитый архитектор Доминик Перро. Пока она не будет построена, никто не может приступать к реконструкции исторического здания. Произойдет это не ранее чем в 2009 году. Это в лучшем случае. В крайнем случае – в 2010-м, о чем неоднократно говорили губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко и глава Федерального агентства по культуре и кинематографии (Роскультуры) Михаил Швыдкой.

Поскольку проект реконструкции исторического здания Мариинского театра полностью готов, а ждать начала его реализации еще более двух лет, заказчик решил освободить Ксавье Фабра и вообще весь консорциум от каких-либо обязательств и расторг с ними контракт.

Сегодня Ксавье Фабр говорит, что может терпеливо ждать, сколько нужно. Другое дело, что здание ждать не может. «Историческое здание, конечно, еще может подождать, но недолго, – отмечает г-н Фабр. – Я остаюсь оптимистом и надеюсь, что нам удастся сохранить Мариинский театр, эту старую даму, нуждающуюся в реставрации».

Оптимизм французскому архитектору сейчас действительно необходим, поскольку заказчик не дает никаких гарантий, что через два с лишним года продолжат работу над реконструкцией Мариинского театра будут авторы проекта. «Контракта сейчас с консорциумом никакого нет, соответственно, и обязательств друг перед другом у нас нет», – отмечают компетентные представители заказчика.

Чего уж точно не может лишиться французского архитектора заказчик, так это надежды. Чтобы надеяться и твердо верить в продолжение работы по реконструкции исторического здания Мариинского театра, у Ксавье Фабра есть несколько оснований. «Во-первых, мы выполнили очень сложную задачу – согласовали проект с

экспертами. Эта работа нам стоила трех лет жизни! – аргументирует Ксавье Фабр. – Во-вторых, мы знаем все проблемы театра и все его уголки. Другому специалисту год понадобится, чтобы понять то, что мы знаем. В-третьих, у нас сложились гармоничные отношения с людьми театра. Взаимное доверие очень важно, чтобы продолжать совместную работу». Если бы заказчики тоже так считали, то вера в светлое будущее у Ксавье Фабра наверняка была бы тверже. Французский архитектор сейчас подстраховывается, «если что-то изменится, мы, в конце концов, можем сказать, что сделали свою работу».

Между тем у г-на Фабра в Санкт-Петербурге есть еще дело, о котором не должны забывать благодарные россияне. Ксавье Фабр выполнил проект, по которому было реконструировано здание декорационных мастерских под Концертный зал Мариинского театра. В конце прошлого года новый зал, рассчитанный на 1110 посадочных мест, с уникальной акустикой, обеспеченной японским специалистом с мировым именем Язу Тойота, распахнул свои двери для петербуржцев и гостей города. Главная особенность зрительного зала заключается в возможности его трансформации в зависимости от рода театральных и общественных мероприятий (балет, опера, музыкальные постановки и конференции). В настоящее время это единственный объект Мариинского театра, проблем с которым уже не должно быть. Однако и тут не порядок. Ксавье Фабр на прошлой неделе публично заявил о том, что генеральный подрядчик, ООО «Невисс-комплекс», в процессе строительства Концертного зала использовал не те строительные материалы, которые планировал французский архитектор. В частности, это касается покрытия полов и подвесных потолков в зрительском фойе.

«Вместо деревянных потолков сегодня там пластик с имитацией дерева, – говорит

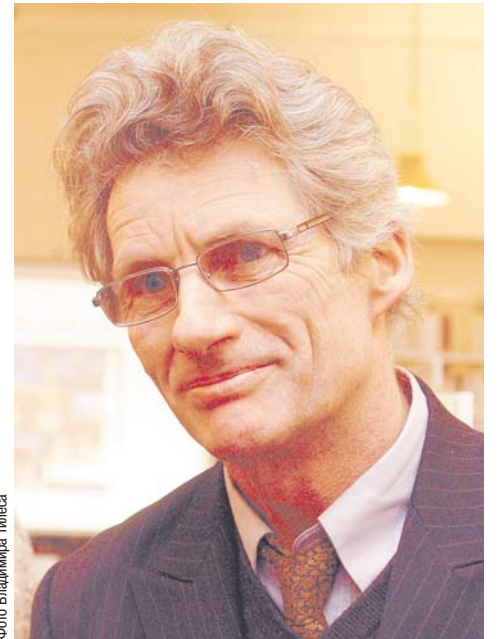


Фото Владимира Телеса

Ксавье Фабр. – Там же была предусмотрена акустическая изоляция, но она не сделана». На вопрос о том, почему французский архитектор не заметил этого раньше, г-н Фабр ответил, что не видел той части контракта, в котором указана смета. «Не знаю, что обещали строители!» – отговаривается архитектор.

Строители в свою очередь на все это реагируют более чем спокойно. «Все строительные материалы подписаны лично г-ном Фабром, – отмечает технический директор ООО «Невисс-комплекс» Михаил Клешев. – У меня масса претензий к самому Фабру, но я не буду сейчас их высказывать».

Г-н Фабр говорит, что «нужно иметь возможность заставлять переделывать такую работу», но, по всей видимости, это не случится. Сотрудники Мариинского театра говорят, что фойе не играет большой роли для работы артистов, так что вопрос в этом отношении для французского архитектора может быть закрыт.

МАРИНА ГОЛОКОВА

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ



На протяжении всего 2006 года в Петербурге не смолкали дискуссии о том, в состоянии ли государство обеспечить реализацию жилищного нацпроекта или, иными словами, создать для строительных компаний условия, при которых они смогли бы возводить максимальное количество жилых домов. О том, что требуется от государства и застройщиков, чтобы эффективно взаимодействовать, мы беседуем с кандидатом технических наук, строителем с 25-летним стажем – генеральным директором ЗАО «СтройИнжиниринг» Русланом Чипчиковым.

– Руслан Сагитович, что, на Ваш взгляд, является сейчас главной проблемой петербургского стройкомплекса?

– В Санкт-Петербурге, по сути, отсутствует процедура согласований, которая бы жестко регламентировала темпы и качество строительства. Городской администрацией было разработано постановление о порядке проведения проектной и проектной подготовки, где совершенно четко определен и состав документов, и пе-

Строителям нужна игра по правилам

речь согласующих организаций, и предельно допустимые сроки рассмотрения представленного пакета документов в каждом надзорном органе.

Но по факту эта схема не соблюдается. С данным порядком согласования произошло то же, что и со многими другими важными и правильными документами – ввели в действие порядок, написали его на бумаге, но он не действует. При желании воплотить в жизнь то, что написали чиновники, строительные компании постоянно сталкиваются с какой-то странной автономностью и независимостью от прописанной согласовательной схемы любого органа, участвующего в данном процессе. Складывается ситуация, неприятная для строителей. Город в лице КУГИ дисциплинирует застройщиков: попробуй на три дня задержать выплаты по инвестдоговору – появятся и пени, и штрафы!

Но применяются ли штрафы, например, в отношении районной СЭС, которая задерживает все означенные для рассмотрения документации сроки? Весь порядок проектной и проектной подготовки объектов строительства и последующих согласований является проблемой для каждого застройщика, вне зависимости от того, строит ли он больницу, жилой дом или паркинг. Есть правила игры, по которым должны действовать застройщики, и мне бы очень хотелось, чтобы они соблюдались всеми заинтересованными сторонами.

– Помимо несовершенной процедуры согласований очень острой проблемой, по мнению многих застройщиков, является дефицит земельных участков, которые торгах реализуются от лица города. Как ее преодолеть?

– Проблема дефицита инженерно подготовленных городом земельных участков под жилищное строительство есть. Но нужно ли что-то менять? Процедура торгов – это действующий рыночный механизм, и если он себя не оправдывает, если за-

стройщики перестанут покупать участки, тогда власти надо будет задуматься.

Сейчас эта проблема не настолько остра. Не думаю, что отмена той процедуры, которую принято называть «целевкой», реально сказывается на градостроительной ситуации. Практически все крупные строительные компании работают не только в рамках городской схемы. Наряду с участием в торгах они взаимодействуют с частными собственниками земель напрямую. Кроме того у многих застройщиков имеется резерв земельных участков, полученных еще по прежней схеме. Нельзя отрицать, что при переходе на процедуру открытых торгов пятен под застройку стало осваиваться меньше, но в целом заявленные показатели количества ввода жилья выполняются. Поэтому говорить о какой-то кризисной ситуации пока не приходится.

– Но очевидно, что город самостоятельно не в состоянии инженерно подготовить достаточное количество земель, чтобы удовлетворить спрос застройщиков.

– При капитализме признается частная собственность, делается упор на частную инициативу, которая должна двигать экономикой. Государство не может эффективно готовить земельные участки, сама система этого не допускает, поскольку свободный рынок во главу угла всегда ставит выгоду.

Застройщикам нужны земли? Необходимо подготовить их для себя. Идут аукционы на право аренды земельных участков, в ближайшем будущем должны быть проведены торги по комплексному освоению. Роль государства в данном вопросе, как и в вопросе согласований, состоит в том, чтобы дать бизнесу работающие механизмы, а не материальные блага в виде льгот или преференций. В Петербурге есть лидеры рынка, которым вполне под силу инженерно подготовить территории площадью несколько сотен гектаров. Когда в этот про-

цесс будут вовлечены интересы частного бизнеса, предприятия-монополисты также станут заинтересованы в сотрудничестве по развитию территорий, поскольку это даст возможность расширить их рынки сбыта.

– Комплексное освоение территорий под силу только крупным строительным компаниям. Что в этой ситуации делать среднему строительному бизнесу?

– Середняки могут выжить, объединяясь, но не путем слияний и продаж, а через организацию консорциумов на время реализации тех или иных проектов. К сожалению, такая схема пока не работает. Причина этому, на мой взгляд, – недоразвитые производственные и общественные отношения. Мы друг другу не верим ни в бытовом, ни в деловом отношении. Между тем, по данным прошлого года в Петербурге насчитывается около 50 строительных компаний-середняков, реализующих по 2-4 инвестиционных проекта. Силами этих компаний возводится примерно половина вводимого в Санкт-Петербурге жилья.

– При необходимости комплексного освоения территорий и отсутствия практики создания консорциумов, не придется ли среднему строительному бизнесу отказываться от функций застройщика и становиться подрядчиками?

– Нет. Единичные случаи могут быть, но в тенденцию это не выльется. И переход этот будет обусловлен субъективными причинами внутри самих компаний. Главное, чтобы государство не предпринимало каких-то искусственных мер по содействию среднему строительному бизнесу, ведь как только что-то делается искусственно – это в большинстве случаев означает неуспех. Компании сами найдут пути для развития, если у них будут прозрачные правила взаимодействия с государством. А уже об этом должна позаботиться исполнительная власть.

БЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

РЕМОНТ

Капитальная проблема

Уже через десять лет жилищный фонд Петербурга планируют полностью привести в порядок. Правда, при условии, что динамика городского финансирования на капитальный ремонт сохранится — за последние три года оно выросло в пять раз.

Как рассказал председатель Жилищного комитета города Юнис Лукманов, в наступившем году на ремонт жилищного фонда город планирует потратить 10,4 млрд рублей. А еще ожидается, что частные компании, выигравшие конкурс на обслуживание городских домов, инвестируют в их благоустройство и модернизацию порядка 1,5 млрд рублей.

В этом году, по подсчетам чиновников, эта цифра должна была достигнуть 850 млн рублей, но на деле инвесторы не смогли выполнить заявленные планы и вложили в работу на 80 млн рублей меньше, чем обещали. В числе худших компаний Юнис Лукманов назвал компанию ОАО «Хозяйственно-эксплуатационное управление» (ХЭУ), работавшую в Центральном районе. «Ее работа привела к тому, что все обязанности ХЭУ пришлось передать Жилкомсервису», — сказал чиновник. По словам Юниса Лукманова, сейчас идут судебные разбирательства и с несколькими другими компаниями, которые не сдержали свое слово.

Планы у города в отношении капитального ремонта весьма внушительные. Так, на ремонт домов и инженерных сетей будет потрачено 5,4 млрд рублей, на благоустройство дворовых территорий — 2 млрд рублей, на ремонт фасадов — 1,4 млрд рублей, на санацию домов первых массовых серий — 295 млн рублей и еще более 30 млн рублей — на паспортизацию жилищного фонда.

По замыслу чиновника, к 2008 году в Петербурге должны быть отремонтированы все дворы и лестничные клетки. «Я надеюсь, что тогда они вернут себе гордое название — «парадные», и граждане будут относиться к ним соответственно», — подчеркнул он. — Кстати, уже значительно снизилось количество преступлений в подъездах и улучшилось состояние лестниц за счет массовой установки железных дверей и домофонов».

Отдельно чиновник остановился на проблеме модернизации лифтового оборудования. По его словам, в этом году коммунальные службы планируют провести освидетельствование и обследование порядка 5 тыс. городских лифтов. Всего в Петербурге насчитывается более 22,5 тыс. лифтов, причем половина из них эксплуатируется более 25 лет.

«Я уверен, что весенними поправками к бюджету эта сумма будет увеличена и нам удастся отремонтировать около 800 лифтов. Это в два раза больше, чем в прошлом году», — заключил глава комитета.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ПРОТИВОСТОЯНИЕ

Stockmann попал под Ростехнадзор

Межрегиональное территориальное управление Ростехнадзора по СЗФО обвинило компанию Stockmann в нарушении нормы Градостроительного кодекса — инвестор не оповестил чиновников об уникальности торгового комплекса, который будет построен на углу Невского проспекта и улицы Восстания. В Stockmann считают этот объект неподнадзорным «федералам».

Согласно действующему законодательству объект причисляется к уникальным, если имеет заглубление подземной части более чем на 10 метров. В новом торговом комплексе Stockmann предполагается строительство трехэтажной подземной автостоянки, что автоматически относит объект в ведение федерального строительного надзора. Если бы не было паркинга, объект был бы поднадзорен городу — службе, возглавляемой Александром Ортом.

«Мы не знали, что в проекте запланировано строительство трехэтажной подземной парковки», — заявил и.о. руководителя МТУ Ростехнадзора по СЗФО Павел Липский. — Визуально же определить поднадзорность объекта мы не можем».

В Ростехнадзоре утверждают, что информация о трехэтажном подземном паркинге в торговом комплексе на ул. Восстания была получена из сторонних источников, а не от самой компании Stockmann. Это является нарушением 52 статьи Градостроительного кодекса РФ, согласно которой заказчик или застройщик обязан не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала строительства известить федеральный госстройнадзор о начале работ.

Как известно, подготовительный этап строительства торгового центра на ул. Восстания, включавший в себя и снос зданий, начался еще осенью прошлого года, однако Ростехнадзор пришел с проверкой только 30 января 2007 года. В результате этого рейда было установлено, что всей необходимой разрешительной документации на объекте нет. «Отсутствовали разрешение на право проведения подготовительных работ, разрешение на строительство, не была проведена экологическая экспертиза проекта, а сам проект еще не прошел государственную строительную экспертизу», — перечислил Павел Липский. — Определенный пакет документов был нам представлен 1 февраля, хотя, когда мы делали проверку, заказчик обещал предоставить нам документацию до конца рабочего дня 30 января. В каком состоянии находятся эти документы, мы пока не знаем, мы будем их изучать с учетом всех предъявляемых требований. Тогда, может быть, вопросы будут сняты, но на сегодняшний день претензии имеются».

По мнению руководителя Службы федерального строительного надзора по СЗФО Юрия Павлова, многие заказчики сознательно шли на нарушение законодательства. Это делалось потому, что можно



Фото Владимира Телеса

было, заплатив штраф, сэкономить время. «В прошлом году максимальный размер штрафа составлял 20 тыс. рублей. Что такое эти деньги для крупной компании? — говорит Юрий Павлов. — Такие ситуации складывались не только в Санкт-Петербурге, но и по всей стране, поэтому был принят закон, который кардинально повышает штрафные выплаты». Речь идет о федеральном законе от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно этому документу с 1 января 2007 года штрафы возросли в 20 раз. Согласно статье 9.5 Градостроительного кодекса Ростехнадзор имеет право наложить взыскание в размере до 10 тыс. МРОТ (МРОТ для штрафов сейчас составляет 100 рублей). Это значит, что при выявлении нарушений юридическому лицу придется выплачивать в казну до 1 млн рублей, а на руководителя компании, допустившей нарушения, может быть наложен штраф в размере до 500 МРОТ — 50 тыс. рублей. Кроме того, законодатель предоставил надзорным органам право приостанавливать деятельность фирм, которые допустили нарушения, до 90 суток — это самая крайняя мера.

По словам представительницы компании Stockmann, объект «федералам» не поднадзорен, поскольку до настоящего времени решение о строительстве многоэтажного подземного паркинга не принято. «Большая часть сведений, которые распространяет Ростехнадзор в отношении нашего проекта, не соответствуют действительности», — уверен Николай Максимов, генеральный директор ООО «Управление проектами недвижимости и инвестициями», являющегося консультантом Stockmann в реализации этого проекта.

По информации Николая Максимова, работы на участке велись в соответствии с разрешением Службы государственного архитектурно-строительного надзора и экспертизы, которое было выдано на основании проекта, прошедшего государствен-

ную и экологическую экспертизу еще в 1999 году. Застройщиком в то время выступало ЗАО «Знаменское», генеральным директором которого по совместительству является г-н Максимов.

В 2006 году права по реализации данного проекта перешли к компании ООО «Стокманн СПб Центр», которая продолжает реализацию проекта 1999 года, где не предусматривалось заглубление больше 10 метров. Именно поэтому в Stockmann считают, что этот проект неподконтролен Ростехнадзору. Как заявил представитель компании, в настоящее время «Стокманн СПб Центр» рассматривает возможность размещения паркинга под землей. Для этого проведены все необходимые инженерные изыскания, но полностью проектная документация в отношении подземного строительства не прошла все необходимые согласования для производства работ. Когда будет принято окончательное решение, ни гендиректор компании Римма Романова, ни архитектор проекта Юрий Земцов говорить не стали. Ясно одно: как только подземный паркинг будет утвержден заказчиком, объект на улице Восстания уже безоговорочно перейдет в сферу профессиональных интересов Ростехнадзора.

В настоящее время «Стокманн СПб Центр» занимается пролонгированием разрешения ГАСН, срок действия которого истек 31 декабря 2006 года. Эта процедура займет 2-3 недели, и в течение этого времени, по словам Риммы Романовой, работы на ул. Восстания вестись не будут.

Проверка представленной документации, по оценке специалистов Ростехнадзора, займет приблизительно неделю, в течение 10 дней будет принято решение о возможном наказании. «Мы пока не можем сказать, ограничимся ли мы в отношении Stockmann только штрафом. Решение будет принято после рассмотрения представленных документов, но нарушения здесь присутствуют совершенно однозначно. И никакого недоразумения здесь нет», — уверен Юрий Павлов.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

Администрация Центрального района

информирует о проекте градостроительного решения: проект реконструкции автозаправочной станции №18, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Таврический пер., 13, лит. А.

Заказчик: ООО «Гатчинская нефтяная компания».

Адрес: Санкт-Петербург, Нефтяная дорога, 11, тел. 275-91-41.

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 12 по 26 февраля 2007 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, Нефтяная дорога, 11, тел. 275-91-41 и в администрацию Центрального района, тел. 274-33-01.

Публичное слушание данного проекта будет проходить 26 февраля 2007 года в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 20, лит. А в конференц-зале на четвертом этаже
Тел для справок 275-91-51, тел. в администрации Центрального района 274-33-01.

Администрация Петроградского района информирует о проведении публичных слушаний по Временному регламенту застройки (ВРЗ-1661) по адресу:

Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный Зоологическим пер., пр. Добролюбова, Кронверкским пр., Мытнинской наб., в целях осуществления реконструкции здания по адресу: Зоологический пер., 2-4, лит. А, Б.

Заказчик: ЗАО «Северная Венеция».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Казанская, 36, тел. 314-21-87.

Проектировщик: ЗАО «Архитектурное бюро Земцов, Кондиан и партнеры».

Информацию по Временному регламенту застройки можно получить на экспозиции, работающей в фойе кинозала администрации Петроградского района в период с 15.02.07 по 25.02.07 с 9.00 до 18.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменной форме в администрации Петроградского района, каб. 303, тел. 233-48-15.

Публичные слушания состоятся 26.02.07 в 18.00 в Красном зале администрации Петроградского района по адресу: ул. Большая Монетная, 19.

ИНТЕРВЬЮ

С начала года вступили в силу поправки в Градостроительный Кодекс РФ, которые меняют правила проведения экспертизы строительных проектов. На вопросы «Строительного Еженедельника» о сути реформы отвечает начальник службы государственного строительного надзора и экспертизы Александр Орт.

– В чем суть изменений в Градостроительный Кодекс?

– Многим казалось, что с начала 2007 года экологическая экспертиза не будет проводиться, и у проектировщиков и заказчиков наступит легкая жизнь. На самом деле действующие нормы и правила не предусматривают ее отмены. Единственное, что введено с 1 января 2007 года – новое понятие «экспертизы». Теперь есть «единая экспертиза проектов», в состав которой должны войти ранее существовавшие ведомственные экспертизы: пожарного надзора, Роспотребнадзора, экологическая и другие. Все они теперь объединены в одну.

– А зачем понадобилось это объединение?

– Еще в 2002 году Правительство РФ одним из своих постановлений предусмотрело переход экспертизы на принцип «единого окна». Планировалось, что инвесторы будут сдавать туда свои проекты, и там же получать окончательное заключение специалистов. Но эта схема так и не заработала, поскольку отсутствовали технические регламенты. Эту задачу удалось решить, только внеся поправки в Градостроительный Кодекс. Принцип «единого окна» позволяет сократить сроки проведения экспертиз всех уровней и затраты на эту работу.

– Какими были сроки рассмотрения документов до внесения изменений в Кодекс?

– В предыдущие годы было много нареканий по срокам и по стоимости ведомственных экспертиз. Особенно доставало экологическую экспертизу. В отдельных случаях установленные по ней нормативные сроки составляли 60–90 суток. Но на деле рассмотрение документов длилось гораздо дольше. Претензии по этому поводу высказывали не только питерские инвесторы, но и руководители федерального уровня, которые занимаются национальными проектами.

– За счет чего удалось сократить время проведения экспертизы?

– Раньше проектная документация сначала рассматривалась в экологической экспертизе. На это уходило 6–9 месяцев. По-

Экспертные поправки

том ее результаты поступали к нам. Мы их смотрели еще раз и выдавали свое заключение. На это тоже уходило много времени. А сейчас вся документация поступает сразу к нам. Мы проводим государственную строительную экспертизу (которая включает в себя все виды ведомственных экспертиз). На это нам отводится 45 суток, если речь идет о строительстве жилья, и 90 суток – по всем остальным объектам.

– Раньше экологическую экспертизу проводили специалисты Росприроднадзора. А кто теперь этим занимается? Есть ли такие специалисты в вашей службе?

– На нас возлагается только часть экспертных работ, которые относятся непосредственно к проекту строительства. А все, что происходит до выпуска проектной документации: согласование планировок, согласование размещения объектов на данной территории – все это выполняют те федеральные экологические структуры, которые работали раньше. Возможно, со временем их штат сократится, но полностью от них функции никто не забирает.

– Насколько я понимаю, раньше экологический надзор был и на стадии предпроектных работ, и на этапе проектной документации, и во время самой стройки...

– Да, но на этапе строительства надзор осуществляли федеральные органы, а не мы. Теперь и эта функция передается в наши руки. Поэтому мы вынуждены обратиться к губернатору с ходатайством об увеличении штата нашего ведомства. Нам нужны новые квалифицированные сотрудники, чтобы продолжить эту работу своими силами.

– Означает ли это, что в сфере жилищного строительства будет больше процедурных согласований?

– Напротив. При разработке национальных проектов ставилась задача максимально освободить жилищное строительство от ненужных согласований. Теперь, если в градостроительном плане предусмотрено возведение жилого дома и нет никаких изменений, мы будем согласовывать проект по совсем короткой схеме, уточнив только принципиальные позиции: инсоляцию, шум и так далее. Поэтому и срок по жилью в два раза короче, чем по другим объектам – только полтора месяца.

– Существует ли сейчас деление объектов строительства на федеральные и региональные? Какими из них занимается ваша служба?

– Деление существует. Но его критерии с начала года немного изменились. Ран-



Фото Владимира Тилеца

ше, например, все объекты выше 70 метров рассматривали и согласовывали на федеральном уровне. Сейчас «планку подняли» до 100 метров. По заглублению – похожее изменение. Раньше федеральные структуры занимались объектами с заглублением более одного этажа, теперь – 10 метров. Кроме того, область федеральной ответственности – это секретные и особо опасные объекты, а также все, что расположено на территории двух субъектов Федерации.

– Сократилось ли число документов и согласований, которые нужно представить для прохождения экспертизы?

– Требования не изменились. Меняется только схема, процедура. Но весь пакет необходимых согласований и документов остался прежним.

– Раньше многие проекты «срезались» на стадии экологической экспертизы. А сейчас как?

– Статистики пока нет. Ведь прошло только три недели с момента начала работы по новым правилам. С начала года мы приняли на рассмотрение около десяти проектов. Первые результаты будут не раньше марта.

– Сейчас в городе происходят различные эксцессы, например, с домом Мурузи и квартирой-музеем Бродского. Причина в том, что еще до сноса дома и до начала работ не рассчитали нагрузку на грунт. Кто должен это делать?

– Разумеется, если подрядную организацию или заказчика стройнадзор в лице нашей службы допускает до выполнения каких-либо работ, это значит, что все обследования

проведены, и проект грамотно разработан. В случае с домом Мурузи ситуация банальная. Мы выдали разрешение на разборку отдельных элементов, которые представляли угрозу безопасности. Но подрядная организация самавольно сделала больше, чем было предписано. Вот и результат.

То же самое по дому на Чайковского, 19. Мы позволили подрядчику разобрать лишь отдельные перекрытия, а он в новогодние праздники, когда все отдыхали, «вышел за пределы» разрешения. В результате довели объект до такого состояния, что пришлось экстренно ликвидировать аварийную ситуацию и разбирать гораздо больше, чем предусмотрено проектом. Теперь мы экстренно разрабатываем меры, чтобы стабилизировать ситуацию.

– Существует система контроля за подобными действиями подрядчиков?

– Разумеется. Здесь произошло лишь небольшое изменение. С нового года за такого рода «самодельность» нерадивому подрядчику придется заплатить штраф от 300 тысяч до 1 млн рублей. (Раньше штраф был на порядок меньше – от 10 до 30 тысяч рублей). Многие теперь задумаются, прежде чем нарушать закон.

– А какой штраф заплатил исполнитель работ по дому Мурузи?

– По этому объекту было выписано три штрафа по 10 тысяч рублей. Это все, что мы могли на тот момент сделать в пределах своих полномочий. Увы, это не единственный случай такого рода. Многим заказчикам и инвесторам было проще заплатить три раза по 10 тысяч рублей (для солидной фирмы это не деньги), чем останавливать работы и терпеть убытки другого плана. И многие на это шли. Теперь задумаются.

– Сейчас идет предвыборная кампания. Отражается ли это как-то на работе вашей службы?

– В последнее время служба буквально завалена запросами депутатов. Даже от тех, кто раньше никогда не проявлял такого интереса и активности. Приходится откладывать текущие дела и готовить ответы на эти запросы.

– Каким Вам видится результат выборов?

– Прогнозы – дело неблагодарное. В одном уверен, что наши горожане уже смогли разобраться, кто из депутатов реально отстаивает их интересы, а кто только делает вид. Люди сделают правильный выбор.

ДОЛГОСТРОЙ

Дамба – проект дорогой, но нужный

Комплекс защитных сооружений от наводнения – это, пожалуй, самый большой инвестиционный проект в России. Общие объемы финансирования работ в 2007–2012 годах составят около 55 млрд рублей. Только в этом году на КЗС потратят 19,9 млрд рублей. Финансирование комплекса защитных сооружений производится из трех источников: банковские кредиты (в том числе ЕБРР), средства займов и федерального бюджета.

Как известно, программа работ по проекту «Завершения строительства комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений» была утверждена 29 декабря 2006 года. Согласно ей завершение строительства КЗС разделено на два этапа. Первый этап (2007–2009 годах) включает в себя выполнение комплекса работ, обеспечивающих защиту Санкт-Петербурга от наводнений в 2008 году, судоходство через судопропускные сооружения КЗС и транспортное сообщение на участке Горская – о. Котлин по автодороге, проходящей по гребню защитных дамб.

В 2007 году обещают завершить строительство водопропускных сооружений В3, В4, В5, В6 и выполнить монтаж местных электромеханических систем. Кроме того, предстоит завершить строительство подходов к судопропускному сооружению С2 с его навигационным обустройством, построить само сооружение, затопить его котлован и обеспечить начало движения через него маломерных судов.

А в 2008 году сосредоточатся на строительстве участка кольцевой автодороги от поселка Горская до Кронштадта по северным защитным дамбам и завершении строительства водопропускных сооружений В1, В2. Кроме того, планируется закончить монтаж гидромеханического оборудования водопропускных сооружений, провести там пусконаладочные работы, так, чтобы обеспечить возможность их контроля с местных пультов управления и завершить отсыпку защитных дамб.

На втором этапе (2010–2012 годах) предполагается завершить все работы по КЗС, в том числе дорожные, и сдать весь комплекс защитных сооружений в эксплуатацию.

По словам заместителя руководителя Федерального агентства по строительству

и жилищно-коммунальному хозяйству Владимира Когана, летом 2007 года будет введено в строй судопропускное сооружение С2 для прохода маломерных судов (таким образом, с основного судоходного канала уберут маломерные суда и яхты небольшие по тоннажу, но большие по численности), а летом 2008 года запустят судопропускное сооружение С1 для крупнобаритных судов, куда будет подходить новый морской канал 16-метровой глубины. После этого начнется засыпка прорана. Она ведется и сейчас. Но в 2008 году, как только начнется эксплуатация сооружения С1, полностью будет перекрыта перемычка, и дамба начнет выполнять свою главную задачу – защищать город от наводнений.

«Команда, с которой я работаю, – говорит Владимир Коган, – собралась грамотная. Планы у нас амбициозные. Достаточно посмотреть на тот объем работ, который уже выполнен, и на наши планы. За ближайшие два года нам предстоит освоить около 38 млрд рублей».

После введения в 2008 году КЗС в эксплуатацию, дамба сможет выдержать натиск воды высотой до четырех с половиной метров. «Значительно улучшится экологическая ситуация в этом районе, поскольку

дамба – сложное гидротехническое сооружение. С ее появлением можно будет промыть берег, и залив перестанет цвести, – сообщил В. Коган. – Наша задача – построить дамбу и комплекс намывных территорий и передать их городу или Федеральному агентству по управлению имуществом. А задача дирекции Госстроя, которая примет на баланс объект, заниматься вопросами его дальнейшего финансирования».

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Начало строительству комплекса защитных сооружений от наводнений было положено в 1978 году соответствующим постановлением Совета Министров СССР. До 1991 года строительство не завершилось и практически было прекращено. На текущее подержание КЗС выделялось менее одного процента генеральных средств. В 2005 году по распоряжению Президента Владимира Путина единственным государственным заказчиком работ стал Рострой. И уже начиная с 2006 года строительство КЗС пошло полным ходом. В 2006 году объем выполненных работ составил около 9 млрд рублей.

Поздравляем с 70-летием почетного строителя и заслуженного деятеля науки Юрия Павловича Панибратова



Уважаемый Юрий Павлович!

От имени правительства Санкт-Петербурга, всех строителей Северной столицы, себя лично поздравляю Юрия Павловича Панибратова с юбилеем!

Опытный специалист, талантливый организатор, человек разносторонних знаний, Юрий Павлович внес большой личный вклад в развитие научной сферы и сферы образования Петербурга. В том, что петербургская строительная школа на протяжении многих лет остается лучшей в России, несомненно, его заслуга. Мы, строители, благодарны Юрию Павловичу за высокий уровень подготовки работников нашей отрасли, наших коллег. Ученики на всю жизнь сохраняют признательность своему учителю и гордость за то, что прошли именно его школу!

В этот день хочу еще раз поблагодарить Юрия Павловича за его труд, выразить надежду на дальнейшее интересное и плодотворное сотрудничество и пожелать юбиляру доброго здоровья, счастья, благополучия, успехов и новых свершений!

*Вице-губернатор Санкт-Петербурга,
президент Союза строительных
объединений и организаций
А.И. Вахмистров*

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите искренние и теплые поздравления с 70-летним юбилеем! Много энергии и сил Вы отдали преподаванию, воспитали не одно поколение архитекторов и строителей. Сегодня специалисты, выпущенные из стен университета, востребованы не только в нашем городе, но и по всей России, и составляют серьезную конкуренцию даже нашим зарубежным коллегам. Глубоко убежден, что продолжение любимого дела в своих учениках – лучшая награда для мастера.

Ваша научно-исследовательская работа в области экономики строительства, разносторонние знания и накопленный практический опыт не утрачивают актуальности и до сих пор востребованы петербургским строительным сообществом. В профессиональной среде Вы заслужили искреннее уважение и являетесь непрекращаемым авторитетом.

Для нас, кто сегодня строит современный город, Ваше слово, мнение являются самой объективной оценкой нашей деятельности.

От всей души желаю Вам здоровья, неиссякаемой энергии, благополучия и оптимизма!

*Председатель Комитета по строительству
Р.Е. Филимонов*

Уважаемый Юрий Павлович!

От имени всех членов Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» поздравляю Вас с Днем рождения!

В этот день разрешите искренне поблагодарить Вас за огромный вклад, который Вы сделали в развитие строительно-промышленного комплекса Северо-Запада. Многие годы Вы возглавляли базовое учебное заведение в региональной строительной отрасли – Ленинградский архитектурно-строительный институт. Заложенные Вами принципы работы многие годы будут способствовать эффективной работе этой важнейшей организации, выпустившей сотни квалифицированных специалистов, в которых мы, строители, всегда нуждались. Сегодня Вы продолжаете активную деятельность в отрасли, участвуя в работе многих серьезных объединений и организаций, решающих проблемы развития нашей отрасли.

Мы знаем Вас как человека ответственного, порядочного, целеустремленного, трудолюбивого. Эти качества могут служить прекрасным примером молодым поколениям строителей, как и история Вашего профессионального становления от мастера строительно-монтажного управления до выдающегося научного деятеля, доктора экономических наук, лауреата многочисленных государственных наград.

Юрий Павлович, сохраняйте в душе оптимизм, доброту, творческую жилку – все то, что мы знаем и любим в Вас. От всего сердца желаем Вам новых достижений на профессиональном поприще, мудрых решений, побед и поддержки единомышленников.

Счастья, добра и благополучия Вам и Вашей семье, надежных друзей, теплого семейного очага и удачи во всем!

*С уважением,
Президент Ассоциации
М.В. Шубарев*

Дорогой Юрий Павлович!

В день Вашего славного юбилея – 70-летия со Дня рождения примите самые искренние и теплые поздравления от имени компаний «Союзпетростроя» и, конечно, от нас лично!

Вы – известный ученый в области экономики и управления строительством, автор более 200 научных работ, лауреат Государственной премии Российской Федерации, более 15 лет возглавляли Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (ЛИСИ), руководите кафедрой экономики строительства, награждены многими государственными наградами, в том числе орденом «За заслуги перед Отечеством», орденом Почета, многими медалями. Вам присвоено почетное звание «Заслуженный деятель науки Российской Федерации», «Почетный строитель России».

Мы особенно ценим то, что в далеком 1994 году Вы активно участвовали в создании Санкт-Петербургского Союза строительных компаний и со дня основания Союза в 1995 году являлись членом его Совета. Огромен Ваш личный вклад в подготовку инженеров-строителей, аспирантов и докторантов, Вы возглавляете три Совета по защите диссертаций.

Дорогой Юрий Павлович! От души желаем Вам крепкого здоровья, такой же творческой и организаторской энергии, благополучия Вам и Вашим близким.

*С искренним уважением,
Президент «Союзпетростроя»,
депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга
В.М. Гольман
Вице-президент, директор «Союзпетростроя»,
д.э.н., проф. Л.М. Каплан*

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите самые теплые поздравления с 70-летним юбилеем от коллектива Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга!

Искренне рады выразить Вам свою признательность и уважение за Ваш бесценный труд на благо родного города!

Вы относитесь к плеяде опытных специалистов Санкт-Петербурга, передающих многолетний опыт молодому поколению. В течение пятнадцати лет Вы руководили одним из самых известных вузов страны – Санкт-Петербургским государственным архитектурно-строительным университетом. Сегодня далеко не одно поколение строителей знают и уважают Вас как высококлассного преподавателя, ученого и серьезного наставника в строительном деле.

Пусть в Вашей профессиональной деятельности всегда все складывается успешно! Пусть жизнь будет полна замечательных, приятных событий!

Мы желаем Вам крепкого здоровья, новых достижений, жизненной энергии и счастья в семье!

**С наилучшими пожеланиями,
начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы А.И. Орт**

Уважаемый Юрий Павлович!

Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!
Сочетая опыт строителя и призвание педагога, Вы на протяжении многих лет вносите неоценимый вклад в развитие отечественного стройкомплекса. Мы высоко ценим Ваши профессиональные и человеческие качества, авторитет научного работника и активную гражданскую позицию. В этот знаменательный день хотим пожелать Вам новых профессиональных свершений и побед, неиссякаемого оптимизма, успехов, поддержки коллег! Пусть работа приносит Вам радость, пусть счастье и удача неизменно сопутствуют Вам на жизненном пути!

От лица коллектива ЗАО «Строительный трест»
генеральный директор Е.Г. Резвов

 СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите самые искренние поздравления от Ассоциации «Абетон» с 70-летним юбилеем!

Строительное сообщество Санкт-Петербурга

Вас знает и ценит как настоящего профессионала своего дела. Вы внесли огромный личный вклад в развитие строительного комплекса города.

Ваш опыт для нас просто неоценим.

Мы искренне желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, оптимизма и успехов в реализации всех профессиональных дел! Пусть в Вашей жизни все складывается удачно, пусть воплощаются все Ваши планы! Желаем Вам благополучия во всем и семейного счастья!

С наилучшими пожеланиями,
президент Ассоциации «Абетон» В.Ю. Филиппов,
директор Ассоциации «Абетон»
Р.Н. Лучинкин



Дорогой Юрий Павлович!

От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

Ваш вклад в науку и профессиональную подготовку специалистов-строителей вызывает уважение у всех представителей строительной отрасли города и региона. Мы желаем Вам сохранить на долгие годы творческий и научный потенциал, воплотить в жизнь намеченные планы и проекты.

Пусть здоровье и оптимистичное настроение не покидают Вас и во всех делах Вам сопутствует удача!

С уважением,
Коллектив СМУ-53



Уважаемый Юрий Павлович! Примите искренние поздравления с 70-летним юбилеем!

Выражаю Вам свою признательность за огромный вклад в подготовку профессиональных кадров и развитие строительной отрасли Санкт-Петербурга!

Сегодня Вы передаете бесценный опыт новому поколению строителей и продолжаете достигать больших успехов на профессиональном поле. Пусть Вам во всем сопутствует удача, всегда реализуются планы, а жизненный оптимизм и хорошее настроение не покидают Вас никогда!

Желаю Вам крепкого здоровья и благополучия. Пусть в Вашем доме царит только тепло и радость, а делам сопутствует успех!

С наилучшими пожеланиями,
управляющий ЗАО «ДСК «Блок» А.Д. Гобеев



ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ «БЛОК»

предприятие
Группы
ЛСР

Эталон-ЛенСпецСМУ

Дорогой Юрий Павлович!

От всего коллектива холдинга
«Эталон-ЛенСпецСМУ»
примите искренние поздравления
с Днем рождения!

Вы отмечаете юбилейную дату.

Наступает прекрасный возраст, когда многое уже сделано, и есть еще силы и энергия, чтобы ставить новые большие цели и их достигать. Рад выразить Вам самые искренние дружеские чувства и от всей души пожелать больших успехов, выдающихся профессиональных достижений, новых продуктивных идей и творческих находок.

Дорогой Юрий Павлович! Искренне желаем Вам на долгие годы сохранить энергию, жизнелюбие, предприимчивость и организаторский талант. Крепкого Вам здоровья, долголетия, всегда отличного настроения, счастья и мира в семье.

С искренним уважением,
Вячеслав Заренков,
президент строительного холдинга
«Эталон-ЛенСпецСМУ»



Санкт-Петербургское государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования
КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ГОУ «Индустриальный техникум
строительных материалов и деталей»



ГОУ «Строительно-экономический
колледж городского хозяйства»

Уважаемый Юрий Павлович!

Сердечно поздравляем Вас с юбилеем! Мы знаем и уважаем Вас, в первую очередь, как мудрого педагога, умеющего привить своим ученикам любовь к выбранному на всю жизнь делу. Нам известно это не понаслышке – многие сотрудники колледжа являются выпускниками ЛИСИ и теперь передают полученные от Вас знания молодежи, которая определит будущее строительной отрасли Санкт-Петербурга.

В этот знаменательный день хотим пожелать Вам успехов во всех начинаниях, творческой и профессиональной реализации, талантливых и умных учеников. Пусть счастье, здоровье и благополучие всегда сопутствуют Вам на жизненном пути!

**Коллектив Санкт-Петербургского Колледжа
строительной индустрии и городского
хозяйства**



Уважаемый Юрий Павлович!
От всей души поздравляем Вас
с юбилеем!

Вы гармонично сочетаете в себе качества компетентного руководителя, талант ученого, мудрость педагога. Передавая свои опыт и знания молодежи, Вы обеспечиваете будущее развитие строительной отрасли, занимаясь общественной деятельностью, Вы формируете ее настоящее.

Желаем Вам плодотворной работы на благо Санкт-Петербурга, успеха во всех начинаниях, жизненной энергии и крепкого здоровья!

Президент группы компаний «М-ИНДУСТРИЯ»
М.Б. Бехбудов

Уважаемый Юрий Павлович!

Сердечно поздравляем Вас с замечательным юбилеем! Несомненно и высок Ваш вклад в развитие строительной сферы: во многом благодаря Вашей неустанной деятельности российский строительный рынок обогащается квалифицированными кадрами. Сотрудничать с Вами – великая честь для нас. От всей души желаем Вам крепкого здоровья, бодрости духа и дальнейших успехов в труде.

С самыми теплыми пожеланиями,
лично Д.О. Астафьев,
коллектив ООО «Маяк»,
коллектив ООО «ЛенСпецСтрой»



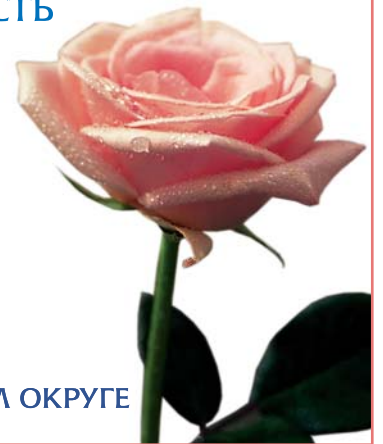
УВАЖАЕМЫЙ ЮРИЙ ПАВЛОВИЧ!
ОТ ВСЕЙ ДУШИ ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС

С ЮБИЛЕЕМ!

ВАШ ТАЛАНТ ОРГАНИЗАТОРА И УЧЕНОГО-ЭКОНОМИСТА ВСЕГДА БЫЛ ВОСТРЕБОВАН И НАУКОЙ И СТРОИТЕЛЬНЫМ БИЗНЕСОМ.

СРЕДИ РУКОВОДИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ГОРОДА НЕМАЛО ВАШИХ УЧЕНИКОВ, КОТОРЫЕ С ГОРДОСТЬЮ И БЛАГОДАРНОСТЬЮ ВСПОМИНАЮТ ВАС.

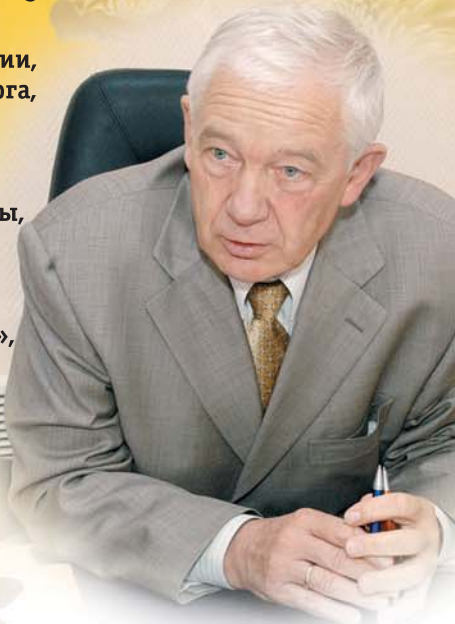
ЖЕЛАЕМ ВАМ НА ДОЛГИЕ ГОДЫ СОХРАНИТЬ КРЕПОСТЬ ЗДОРОВЬЯ, БОДРОСТЬ ДУХА И ПРИНИМАТЬ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ЖИЗНИ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕС-СООБЩЕСТВА.



ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «СЗНК»
И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО
АССОЦИАЦИИ СТРОИТЕЛЕЙ РОССИИ
В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

Юрию Павловичу Панибратову,

Заслуженному деятелю науки РФ,
Лауреату Государственной премии России,
Советнику Губернатора Санкт-Петербурга,
Члену Общественного совета
Санкт-Петербурга,
Президенту Межрегиональной
Северо-Западной строительной палаты,
«Почетному строителю России»,
«Почетному дорожнику России»,
«Почетному работнику высшего
профессионального образования РФ»,
Председателю Северо-Западного
регионального отделения
Российской академии архитектуры
и строительных наук (РААСН),
члену президиума РААСН,
члену-корреспонденту РААСН,
доктору экономических наук,
профессору



Российский государственный научно-исследовательский
и проектный институт Урбанистики от всей души

**поздравляет Вас с замечательным
Юбилеем – семидесятилетием со Дня рождения!**

В такой день хочется сказать множество теплых
и благодарственных слов в Ваш адрес.

Ваша творческая, научная, просветительская и созидательная деятельность
вызывает искреннее уважение.

Вам, известному строителю, авторитетному ученому, общественному
и международному деятелю и педагогу – наша признательность
и благодарность.

Высоко ценим Вашу беззаветную преданность Делу, огромный опыт,
доброжелательность и высочайшее искусство работы с людьми.

Ваша чуткость, мягкость и внимание в отношении коллег, высочайший
профессионализм снискали всеобщее уважение и любовь.

Уверены, что впереди Вас ждут воплощения еще многих планов и идей.

Пусть в этом деле Вам всегда сопутствует удача!

Желаем Вам, **дорогой Юрий Павлович,**
крепкого здоровья, творческого долголетия, терпения, сил и энергии
для осуществления всех Ваших планов на благо наших сограждан
и нашего Отечества!

С наилучшими пожеланиями,
Всегда с Вами,

Директор института,
Заслуженный строитель
Чувашской Республики,
Советник РААСН,
член-корреспондент Немецкой
академии градостроительства
и земельного планирования,
профессор Международной
академии архитектуры (МААМ)

В.А. Щитинский

Зам. директора института по науке,
Лауреат государственной премии РФ,
Советник РААСН,
член-корреспондент
Международной академии
архитектуры (МААМ),
Председатель ЦРК Союза
архитекторов России,
профессор МААМ

Н.Г. Бальский

3 февраля 2007 года

Уважаемый Юрий Павлович!

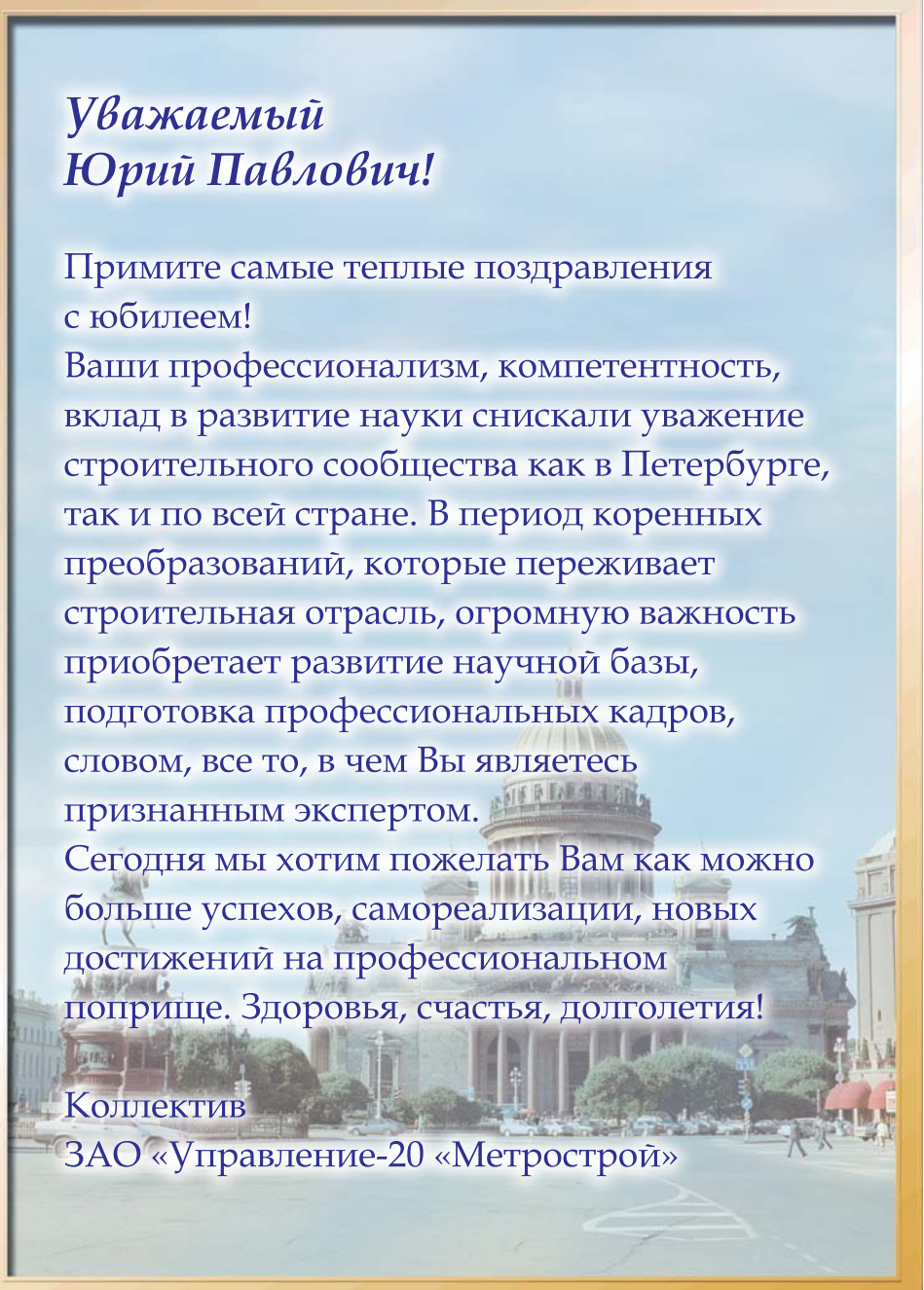
Примите самые теплые поздравления
с юбилеем!

Ваши профессионализм, компетентность,
вклад в развитие науки снискали уважение
строительного сообщества как в Петербурге,
так и по всей стране. В период коренных
преобразований, которые переживает
строительная отрасль, огромную важность
приобретает развитие научной базы,
подготовка профессиональных кадров,
словом, все то, в чем Вы являетесь
признанным экспертом.

Сегодня мы хотим пожелать Вам как можно
больше успехов, самореализации, новых
достижений на профессиональном
поприще. Здоровья, счастья, долголетия!

Коллектив

ЗАО «Управление-20 «Метрострой»



Уважаемый Юрий Павлович!

Примите искренние поздравления в день Вашего юбилея. Ваши знания и опыт, которые так неоценимы, действительно нужны молодому поколению строителей.

Пройденный за долгие годы путь от мастера до ректора университета ярко демонстрирует высокий уровень профессионализма, которым Вы обладаете.

Пусть Вам во всем сопутствует удача, пусть крепким будет здоровье, а энергия и оптимизм никогда не покидают Вас!

**Генеральный директор Сергей Кельбах
и коллектив агентства
территориального развития
«Нойдорф-Стрельна»**



АГЕНТСТВО
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ

НОЙДОРФ-СТРЕЛЬНА

Уважаемый Юрий Павлович!

Примите наши искренние поздравления с юбилеем!

Мы хорошо знаем Вас как человека, умеющего организовать работу, наладить контакты и со студентами, и с профессиональными строителями, и с представителями международных организаций. Вы внесли большой вклад в создание научного фундамента строительной отрасли и пользуетесь заслуженным уважением в широком кругу профессионалов.

Желаем Вам отличного здоровья, неиссякаемой энергии, успехов в достижении намеченных целей.

Коллектив ООО «КНАУФ ГИПС КОЛПИНО»

**Дорогой Юрий Павлович,
от всей души
поздравляем Вас с юбилеем.
Вы замечательный человек,
мудрый руководитель
и душа любой компании.**

С искренними пожеланиями счастья, здоровья и добра,
Елена Ярославовна Добролюбова, «БЕСТ-Строй Дизайн»
Лариса Алексеевна Герман, «Оптимум»

Уважаемый Юрий Павлович!

Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!

Невозможно переоценить Ваш вклад в развитие отечественного стройкомплекса, ведь Вашими силами подводится научный фундамент под возводимые здания. Ваши профессионализм, компетентность в самых сложных вопросах вызывают искреннее уважение у всего строительного бизнес-сообщества. Желаем Вам неиссякаемой энергии, творческих успехов, реализации всех намеченных планов и, конечно, счастья, удачи и крепкого здоровья!

С уважением,
генеральный директор ОАО «Измайловская перспектива»
Михаил Абович Генни

Уважаемый Юрий Павлович!

От имени коллектива ЗАО «Трест №68»
Примите самые искренние поздравления
с 70-летним юбилеем.

Воспитание нового поколения строителей - дело трудное и ответственное. Идти по этому непростому пути могут только самоотверженные и преданные своему делу люди.

Ваш опыт и огромный педагогический талант нужны молодым.

Желаем Вам здоровья, творческого долголетия и благодарных учеников.

Пусть Вам во всем сопутствует удача!

С наилучшими пожеланиями,
генеральный директор ЗАО «Трест №68» А.Н. Быков



Уважаемый Юрий Павлович!

Примите наши искренние поздравления по случаю юбилея!

Вы выбрали для себя две самых мирных, созидających и необходимых человеку профессии – Вы строитель и педагог, и в обеих сферах добились впечатляющих результатов.

Желаем Вам покорения новых вершин в профессиональной и общественной деятельности, как можно больше талантливых учеников, которым можно передать свой огромный опыт, счастья, здоровья, успехов!

От лица коллектива ООО «Оргтехремстрой»
генеральный директор А.В. Федоров

| УПРАВЛЕНИЕ

ТСЖ: кто не готов к реформе?

Думский Комитет по гражданскому законодательству рассмотрел поправки в Жилищный кодекс РФ. Поправки, которые касаются выбора жильцами способа управления многоквартирным домом, депутаты отправили в список «подлежащих отклонению».

Мнения экспертов по этому поводу разделились. Многие из них надеются, что поправки все-таки попадут в окончательный текст закона.

ЗАКОН ТРЕБУЕТ ДОРАБОТКИ

Так, депутат Галина Хованская посоветовала, что «принятые сегодня поправки в ЖК – это попытка ликвидировать все, чего удалось добиться раньше». В соответствии с действующим Жилищным кодексом граждане обязаны определиться с одним из трех способов управления многоквартирным домом, в котором они проживают. Они могут выбрать непосредственное управление собственниками жилья, управление товариществом собственников либо

конце года была принята отсрочка до 1 января 2008 года.

«Отсрочка была необходима, потому что население недостаточно информировано и власти тоже к реформе не подготовились, – пояснила депутат Галина Хованская. – Но проблема даже не в этом. Другое дело, если бы в эти поправки были внесены конкретные сроки, в которые власть должна оформить землю и весь имущественный комплекс, сформировать перечень общего имущества дома, подготовить техническую документацию, принять на себя обязательства по непроизведенному капитальному ремонту, если речь идет о передаче старого дома. Если этого не сделать, то за ближайший год местные власти оформят себе в собственность массу нежилых помещений. И как потом жильцам такими домами управлять? Кроме того, нет механизма защиты жителей от возможного мошенничества управляющих компаний».

Галина Хованская подчеркнула, что поправки, принятые в первом чтении в декабре прошлого года, позволяют местным органам самоуправления проводить конкурсы по выбору управляющих компаний (УК) уже в течение этого года и вплоть до 1 мая 2008 года. Это ущемляет права граждан.

говор по обслуживанию конкретного дома заключался в любом случае – даже когда граждане сами не определились, как этим домом управлять, – говорит Надежда Косарева. – В этом случае договоры с каждым жильцом будет заключать муниципальная структура. В документе будет четко прописано: есть такой-то дом, нужны такие-то работы, стоить это будет столько-то – вот сме-

ОПАСЕНИЯ ГАЗОВОГО ОБЩЕСТВА

В свою очередь свои опасения по поводу введения в жилищно-коммунальном секторе института управляющих компаний высказали на днях представители российских газовых компаний. Газовики считают, что это негативно отразится на безопасности и надежности газоснабжения жилого фонда.

НЕ СОЗДАНА СИСТЕМА СОЦИАЛЬНЫХ ГАРАНТИЙ В СЛУЧАЕ БАНКРОТСТВА ИЛИ НЕПЛАТЕЖЕЙ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

та отдельная по каждому пункту. Тогда процесс приведения дома в порядок и его текущего содержания станет прозрачным».

А если граждан не устраивает работа управляющего, то, по словам эксперта, они могут способ управления изменить.

«Если муниципалитет выбрал управляющую компанию, она должна обязательно проработать один год, а после этого срока, даже если договор с ней заключен, скажем, на три года, граждане могут сказать: «Спасибо. До свидания», – говорит эксперт. – А если компания совсем не справляется с обязанностями, граждане даже раньше могут расторгнуть с ней договор в одностороннем порядке».

Интересно, что поправки в Жилищный кодекс подразумевают ужесточение критериев выбора управляющей. По специальному постановлению Правительства РФ компании, которые отбирает муниципалитет по конкурсу, должны предоставить обеспечение равное размеру полумесячных сборов платежей с этого дома. Это обеспечение может быть в виде депозитов или какой-нибудь другой форме.

«Фактически управляющие организации не имеют материальной, финансовой и кадровой базы для приобретения и поставки коммунальных ресурсов населению, не говоря уже об обслуживании внутридомового газового оборудования», – заявил вице-президент некоммерческого партнерства «Российской газовое общество» (РГО) Олег Жилин.

По его словам, не создана система социальных гарантий в случае банкротства или неплатежей управляющих организаций. У эксперта также вызывает сомнение «появление посредника между ресурсоснабжающими организациями и жителями, который фактически будет осуществлять только сбор коммунальных платежей и их перераспределение». РГО предлагает сохранить действующую систему снабжения населения газом. Рабочая группа экспертного совета при РГО уже подготовила соответствующие поправки в Жилищный кодекс, которые также будут рассмотрены Думой.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

ПРИНЯТЫЕ СЕГОДНЯ ПОПРАВКИ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС – ЭТО ПОПЫТКА ЛИКВИДИРОВАТЬ ВСЕ, ЧЕГО УДАЛОСЬ ДОБИТЬСЯ РАНЬШЕ

жилищным кооперативом или управление специализированной управляющей организацией. Срок выбора гражданами способа управления домом в течение прошлого года переносили несколько раз: сначала с 1 марта 2006 года на 1 января 2007 года, а в

ОТСРОЧКА НЕ НУЖНА

В свою очередь, президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева считает, что «на самом деле, отсрочка в реформе не нужна». «Основная цель проведения этих конкурсов состоит в том, чтобы до-

1. Участки в Красносельском районе в кварталах 29, 29А и 28, 28А Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга

Для комплексного освоения предлагаются земельные участки отдельными лотами, расположенные вдоль южного берега Финского залива по адресам:

- участки 1 и 2 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова), общей площадью 29,3 га;
Начальная цена — 24 263 тыс. руб.

- участки 3 и 4 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести и ул. Маршала Захарова), общей площадью 23,9 га.
Начальная цена — 21 620 тыс. руб.

Аукцион состоится 6 марта 2007 г.
Заявки принимаются по 1 марта 2007 г.

2. Земельный участок в районе «Северная Долина»

Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним переулком).
Площадь земельного участка: 269,4 га.
Начальная цена — 395 745 тыс. руб.

Аукцион состоится 13 марта 2007 г.
Заявки принимаются по 7 марта 2007 г.

**КОМПЛЕКСНОЕ
ОСВОЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5.
Тел.: (812) 777-27-27

www.property-fund.ru

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Город продает 25 процентов акций ОАО «Агентство реконструкции и развития «Апраксин двор». На фоне возможного изменения концепции возрождения Апраксина двора и возникшего в связи с этим конфликта между арендаторами, инвесторами и петербургскими властями очередная попытка избавиться от этого актива снова может оказаться провальной.

В настоящее время ОАО «Агентство реконструкции и развития «Апраксин двор» принадлежит в равных долях городской казне, эксплуатирующей организации ЗАО «ПРЭО «Нежилой фонд», Ассоциации арендаторов и предпринимателей «Апраксин двор» и инвестиционной группе «Питер». Такой «расклад» должен был символизировать общее желание властей Санкт-Петербурга и представителей бизнеса дать новую жизнь комплексу исторических зданий. Сейчас Агентство «Апраксин двор» городу не нужно.

Аукцион по продаже городской доли акций назначен на 28 февраля, стартовая цена лота составляет 10 млн рублей. В настоящее время идет прием заявок потенциальных покупателей четверти «Апраксина двора», но особой активности пока не наблюдается. В Фонде имущества пояснили, что, возможно, ситуация изменится во второй половине февраля, когда участники торгов смогут безболезненно для себя перечислить на счет продавца залог в 2 млн рублей. Но не исключено, что желающих приобрести акции Агентства опять не найдется.

«Это уже четвертая по счету попытка города продать свою долю, — комментирует генеральный директор ОАО «Агентство реконструкции и развития «Апраксин двор» Александр Шабасов. — Очередная продажа связана с несогласованностью действий разных властных структур. Существует решение КУГИ о продаже

Размежевание бизнеса и власти



Фото Владимира Телеса

всех пакетов акций предприятий, доля города в которых составляет менее 50 процентов. И не берется в расчет, что появление городской доли в Агентстве было исключительно политическим явлением. Фактически данные акции не подкреплены имуществом, и вряд ли найдется тот, кто согласится заплатить за это 10 миллионов. Особенно в создавшейся ситуации».

Напомним, что в октябре прошлого года было принято решение изменить подход к комплексной реконструкции Апраксина двора. Детали новой концепции полностью пока не определены, и эта неопределенность порождает слухи о возможной пробивке новых сквозных проездов и сносе исторических зданий. В официальных за-

явлениях речь идет лишь об отказе от уличной торговли и о появлении единого инвестора, который приобретет всю территорию на открытых торгах и произведет ее редевелопмент.

Пока еще действующая концепция предполагает реконструкцию 58 корпусов Апраксина двора и полную реконструкцию и строительство новых объектов инженерной инфраструктуры квартала за счет перечислений в бюджет средств сформированного Агентством пула инвесторов. Инвесторам планы города пришлось не по душе, и не только им.

Депутат Алексей Ковалев направил запрос на имя губернатора Валентины Матвиенко, в котором попросил разъяснить ситуацию вокруг Апраксина двора. По его словам, необходимость столь масштабных разрушительных действий в отношении находящегося под государственной охраной архитектурного комплекса вызывает недоумение, и новый проект реконструкции должен быть вынесен на рассмотрение Совета по охране культурного наследия.

Председатель КУГИ Игорь Метельский, поясняя изменившуюся позицию города, сообщил, что город не сомневается в правильности принятого несколько лет назад решения, но сегодня требуются более кардинальные преобразования. «Да, сейчас реконструкция ведется — стены становятся толще, краска новее, но серьезных изменений нет, — считает Игорь Метельский. — Но история и архитектура так сплелись в Апраксинском дворе, создав среду, которую никак нельзя изменить при сегодняшнем подходе к реконструкции». Городом уже подготовлено предложение для будущего инвестора по реконструкции зданий, стоящих по периметру, если в течение года инвестором будут решены имущественные вопросы с собственниками, ему предоставят объекты целевым назначением. Конкурсные условия для реконструк-

ции внутриквартальной территории еще не определены.

Сейчас судьба Апраксина двора кажется очень неопределенной — город и инвесторы пока не договорились. В середине января в КУГИ состоялось еще одно совещание по этому вопросу, на котором присутствовали гендиректор агентства «Апраксин двор» Александр Шабасов и руководитель одноименной Ассоциации арендаторов и предпринимателей Юрий Козлов. На совещании было принято решение о создании рабочей группы, которая займется подготовкой предложений по дальнейшей реконструкции территории Апраксина двора. В состав комиссии помимо господ Шабасова и Козлова должны войти первый зампреда КУГИ Алексей Чичканов и замначальника управления экономической и инвестиционной политики комитета Алексей Луняк.

«Игорь Метельский очень конструктивно провел это совещание, — считает Юрий Козлов. — Ни о каком сносе исторических зданий речи не велось. Протокол мы получили только 29 января и сейчас готовим пакет предложений». Активную деятельность новообразованная рабочая группа начнет уже на этой неделе. По словам Игоря Метельского, рабочая группа будет, прежде всего, обсуждать формы компенсационных выплат инвесторам и собственникам зданий в Апраксинском дворе: либо это будет денежная выплата, либо имущественные права на объекты, которые будут построены в ходе реализации новой городской концепции.

От успешного взаимодействия инвесторов и чиновников будет зависеть, приобретет ли Агентство «Апраксин двор» рыночную ценность или его четверть по-прежнему будет оставаться «политическим» активом города.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

BE > THINK > INNOVATE >

ВКЛЮЧИ В СХЕМУ
ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЙ НАСОС

GRUNDFOS ALFA PRO



- НОВЫЙ ЧАСТОТНОРЕГУЛИРУЕМЫЙ НАСОС С ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЕМ ДО 7 Вт

GRUNDFOS MAGNA



- АВТОМАТИЧЕСКАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГУЛИРОВКА ПАРАМЕТРОВ

GRUNDFOS TPE 2000



- ВОЗМОЖНОСТЬ СВЯЗИ С КОМПЬЮТЕРНОЙ СЕТЬЮ УПРАВЛЕНИЯ

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ НАСОСЫ GRUNDFOS

ООО "ГРУНДФОС"
Представительство по Северо-Западу РФ
194044, Санкт-Петербург, ул. Фокина, дом 2
тел.: (812) 320-49-44
факс: (812) 320-49-39
e-mail: peterburg@grundfos.com
www.grundfos.com/ru

GRUNDFOS®

товар сертифицирован

| ССО

Заседание Президиума открыло новый – юбилейный год активной деятельности Союза строительных объединений и организаций. ССОО отметит пятилетие особенно плотным графиком мероприятий, направленных на развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Первое в этом году заседание Президиума ССОО прошло по традиции в стенах Зала инвестиционных проектов. В качестве полноправного участника в Президиум вошла Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса «ДОРМОСТ». Члены обновленного состава Президиума начали первое заседание нынешнего года с чествования лучших строителей и вручения им наград.

Знака «Почетный строитель России» были удостоены сотрудники ООО «УНР-398»: технический директор А.В. Коршунов, директор Н.В. Костин и главный механик Н.В. Лыщикий. Нагрудный знак «Строителю Санкт-Петербурга» II степени вручен руководству ЗАО «Санкт-Петербургская строительная корпорация»: генеральному директору Б.А. Суровцеву и директору Е.Д. Чекулаеву. Почетная Грамота президента Союза строительных объединений и организаций была передана компании ЗАО «Арсенал-Недвижимость» за оказание помощи детскому дому №4.

Руководители крупнейших ассоциаций и союзов Санкт-Петербурга подвели итоги IV Съезда строителей и обсудили совместные планы деятельности на текущий год. Союзу строительных объединений и организаций в 2007 году исполняется пять лет, потому юбилейный календарь мероприятий на текущий год оказался особенно насыщенным: регулярное проведение семинаров и конференций, круглых столов и выставок, участие

Юбилейный год стартовал

в профильных конкурсах и социальных проектах. В августе Союз проведет День строителя в Ледовом дворце, а в конце года строительное сообщество обсудит проблемы отрасли на очередном – V Съезде строителей. Кроме того, строите-

год обсуждается строительным сектором. Сегодня его актуальность особенно возрастает в связи с намеченным рассмотрением в ближайшее время законопроекта о саморегулируемых организациях в Госдуме. Вице-губернатор Санкт-Петербур-



ли Петербурга как обычно смогут постоянно улучшать свои спортивные навыки, соревнуясь в различных спортивных состязаниях в рамках Спартакиады «За труд и долголетие».

Значительное внимание в ходе встречи Президиум уделил вопросу грядущих изменений в системе лицензирования строительных компаний в связи с законопроектом о СРО, который предполагает передачу прав на сертификацию деятельности строительных компаний от государственных органов к общественным организациям. Этот вопрос уже не первый

га, президент Союза строительных объединений и организаций А.И. Вахмистров рассказал, что бизнес активно обсуждает концепцию будущего Закона о саморегулируемых организациях. После вступления в силу закона на строительном рынке могут быть сформированы саморегулируемые организации, действующие по профессиональному признаку. По словам А.И. Вахмистрова, перспектива появления большого количества сертификатов от различных СРО сведет значимость таких «цветных бумажек» к нулю и нивелирует саму идею. Поэтому должен

быть один, крупнейший союз СРО. Задача ССОО – привести, в конечном результате профессиональные стандарты под единый для всех участников регламент, решения и стандарты, которые признавали бы все участники строительного рынка.

На заседании Президиума А.И. Вахмистровым были представлены проекты книг, издание которых приурочено к юбилейным мероприятиям ССОО: «Неизвестный Петербург» и «Книга почта лучших строителей Санкт-Петербурга». В первом издании, по замыслу авторов проекта, будет рассказано о Петербурге нового тысячелетия, который создан руками строителей, инженеров, проектировщиков, реставраторов, рабочих при активном участии федерального и регионального правительства. Книга будет повествовать о современных достижениях мегаполиса в области архитектуры, социальной инфраструктуры и строительной индустрии и включит тематические разделы: градостроительная политика, гражданское и бюджетное строительство, реставрация культурного наследия, коммерческая недвижимость и социальные объекты, дорожное и транспортное строительство.

В «Книге почта лучших строителей Санкт-Петербурга» будут собраны воедино сведения о сотнях награжденных представителей строительного сектора с момента учреждения наград в области строительства указом Правительства Российской Федерации в 1994 году. Проект будет реализован под руководством А.И. Вахмистрова исполнительной дирекцией ССОО совместно с наградным отделом, с привлечением организаций и структур, а также фотографов и журналистов. Материалы книги будут сформированы в три тематических раздела: «Заслуженные строители Российской Федерации», «Почетные строители России» и «Строителю Санкт-Петербурга».

| ЖИЛЬЕ

Деревянные малоэтажки покорят Россию?

В Правительство РФ внесен проект нового специального закона по развитию малоэтажного домостроения. Он должен помочь реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Этот документ предоставляет льготы кооперативам, желающим строить небольшие поселки.

Дело в том, что нынешний порядок предоставления земельных участков для малоэтажного строительства, предусмотренный Земельным кодексом РФ, по существу, неприемлем для кооперативов. А отсутствие форм государственной поддержки жилищных некоммерческих объединений вообще сводит к нулю их возможность проявлять инициативу в решении жилищного вопроса.

ГЛАВНОЕ – СОЗДАТЬ КООПЕРАТИВЫ

Новый закон на комплексной основе регламентирует отношения, возникающие при строительстве малоэтажных поселков и при управлении такими территориями. Он определяет дополнительные организационно-правовые формы некоммерческих объединений граждан, участвующих в малоэтажном строительстве, а также описывает правовые, экономические и организационные основы деятельности таких кооперативов. Важно, что законопроект определяет и формы содействия органов государственной власти и местного самоуправления в создании объединений граждан для строительства малоэтажек. В нем предусмотрены гарантии защиты прав и законных интересов граждан, приобретающих жилье в малоэтажных поселках, определен правовой режим общего имущества собственников земельных участков, а также описаны способы управ-



ления территориями такой жилищной застройки.

ИСПОЛЬЗУЕМ ЛЕСНОЙ ПОТЕНЦИАЛ!

Вице-премьер Дмитрий Медведев высоко оценил появление нового законопроекта, заявив, что он даст возможность «полностью раскрепостить инициативу граждан, желающих совместными усилиями решить свои жилищные проблемы, а также обеспечить им всемерную поддержку властей».

По мнению вице-премьера, тормозить реализацию закона может только тот факт, что Россия пока не полностью использует свой потенциал в лесной отрасли. «Несмотря на то, что значительная часть населения в нашей стране живет, по сути, в лесах, домостроение, основанное на переработке леса, у нас развито очень слабо, – сказал Дмитрий Медведев. – Только в последний год в рамках работы по национальному проекту были приняты определенные решения на эту тему. В частности, начали развивать промышленность строительных материалов, в том числе на основе современных мировых технологий».

Это, по словам вице-премьера, «стыкуется и с общим курсом на то, чтобы не гнать кругляк за границу, а заниматься его переработкой здесь, и эти материалы использовать на территории России либо по-прежнему по экспорту, но в значительной доле добавленной стоимости».

ДЕРЕВЯННАЯ «КОРОБКА»

В рамках национального проекта предусмотрено несколько экспериментальных площадок, на которых апробируются технологии деревянного домостроения. Одна из них находится в Петербурге. Сейчас в Пушкине завершается строительство завода по производству деревянных малоэтажек. Уже в марте монтаж оборудования планируют закончить. Чуть позже на границе города и области, у поворота на Колпино, будет введен экспериментальный поселок – порядка 3 тысяч домов. Об этом говорил вице-губернатор Петербурга Александр Вахмистров. По его словам, Петербург хотят сделать центром производства типовых деревянных домиков с последующей доставкой их в ближайшие регионы – Ленинградскую, Новгородскую и Псковскую области.

Суть такой конструкции очень проста: клееный брус, утепление, фанера – это технологично. За неделю можно сделать фундамент для такого дома, за сутки собрать «коробку», еще неделя на отделку – и можно жить.

«Это дешевое американизированное жилье, в Европе такие дома тоже пользуются популярностью из-за дешевизны», – заключил Александр Вахмистров.

СМЫСЛ НОВОГО ПОДХОДА

Он заключается в следующем. Во-первых, под малоэтажной застройкой будут пониматься поселки свыше 40 домов не выше четырех этажей на площади в 8-10 соток. Во-вторых, строить их смогут только кооперативы или товарищества собственников жилья. Граждане должны будут заплатить паевой взнос в 20-25 процентов от стоимости дома, а остальное выплачивать в рассрочку в течение 10-20 лет. В результате дом либо перейдет в их личную собственность, либо останется в собственности кооператива. В-третьих, такие кооперативы будут получать землю под застройку по упрощенной схеме – без аукциона. Возможно, эти объединения освободят и от других финансовых обременений. В итоге, получив землю, кооператив сам будет решать, кому какой участок достанется, где пройдут дороги, какая в поселке будет инфраструктура. А коммуникации к территории застройки будут подводить на деньги из федерального, регионального и муниципального бюджетов.

| СПРАВКА

В настоящее время около 40 процентов нового строительства жилья в России представляет собой малоэтажные здания. Но с деревянным домостроением дела обстоят плохо. На его долю приходится только 6 процентов от общего объема застройки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

районной комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Калининскому району по итогам (результатам) публичных слушаний проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, прошедших в Калининском районе Санкт-Петербурга.

6 декабря 2006 года

Калининский район
МО «Гражданка», МО «Академическое», МО «Финляндский округ», МО №21, МО «Пискаревка», МО «Северный», МО «Прометей»

Место и время заседания: фойе Малого зала администрации Калининского района Санкт-Петербурга с 12.00 до 13.30.

Заказчик документации: Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга.

Подготовка документации осуществлялась Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. Разработчик документации ЗАО «Петербургский НИПИГрад».

В период публичных слушаний проекта Правил в Калининском районе с 25.09.2006 по 27.10.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении публичных слушаний по документации: информационное сообщение о начале публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга в Калининском районе опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» от 11 сентября 2006 года №35(226); в газете «Городские вести» от 25.09.2006 №16(114); в издании «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» от 25.09.2006 №37.

2. Организация ответов на устные вопросы граждан и юридических лиц осуществлялась: отделом экономического развития администрации Калининского района, Санкт-Петербурга, Арсенальная наб., 13/1, каб. 96 и по тел. 542-92-29.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 25.09.2006 по 26.11.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1 (вестибюль здания администрации Калининского района). Материалы Проекта размещены на сайте КГА: www.kga.neva.ru; в издании «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» от 25.09.2006 №37.

4. Публикации: в газете «Городские вести» от 25.09.2006 №16(114).

5. Обсуждение Проекта прошло 27 октября 2006 с 16.00 до 19.00 по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1, Малый зал здания администрации Калининского района.

В ходе публичных слушаний по проекту Правил поступили следующие письменные заявления с предложениями и замечаниями от граждан и юридических лиц:

– вх. №14-667/06 от 27.10.2006 – ОАО «Завод «Красный Выборжеч»;

– вх. №14-672/06 от 27.10.2006 – жильцы дома 48, корп. 1 по Пискаревскому пр.;

– вх. №14-673/06, 14-674/06, 14-676/06, 14-680/06 от 27.10.2006 – МО Пискаревка;

– вх. №14-677/06 от 27.10.2006 – Региональная общественная организация «Полустрово-43»;

– вх. №14-678/06 от 27.10.2006 – Шервуд Л.Я. (ул. Замшина, 66-82);

– вх. №14-679/06 от 27.10.2006 – Епифанова Е.Н. (пр. Мечникова, 14-68);

– вх. №14-681/06 от 27.10.2006 – Соловейчик В.М. (Пискаревский пр., 16-76);

– вх. №14-682/06 от 27.10.2006 – жильцы дома 1 по ул. Боткинская;

– вх. №14-683/06 от 27.10.2006 – Региональная общественная организация «Парк подводники»;

– исх. №15.16/06 от 30.10.2006 – администрация Калининского района (предложения по внесению изменений и дополнений в проект);

– вх. №2.92/06 от 30.10.2006 – Общественный комитет по защите прав жителей;

– вх. №14-687/06 от 31.10.2006 – ООО «СТО-Москва»;

– вх. №14-697/06 от 02.11.2006 – Клименкова О.Б. (пр. Мечникова, 14-206) и Филиппова А.П. (ул. Замшина, 66-81).

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации от 27 октября 2006 года.

Все вопросы и замечания, поступившие от заинтересованной общественности по внесению изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, зафиксированы в протоколе.

Заключение подготовлено при участии специалистов института Урбанистики, ГУ НИПЦ КГА и ЗАО «Петербургский НИПИГрад».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Настоящее Заключение по итогам публичных слушаний принято членами районной комиссии единогласно.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

районной комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Приморскому району по итогам (результатам) публичных слушаний проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, прошедших в Приморском районе Санкт-Петербурга.

4 декабря 2006 года

Приморский район
МО «Лакта-Ольгино», МО №65, 66, МО «Командантский Аэродром», МО Озеро Долгое, МО Юнтолово, МО №70, МО пос. Лисий Нос

Помещение администрации Приморского района Санкт-Петербурга, время заседания с 12.00 до 14.00.

Заказчик документации: Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга.

Подготовка документации осуществлялась Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. Разработчик документации: ЗАО «Петербургский НИПИГрад».

В период публичных слушаний проекта Правил в Приморском районе с 11.09.2006 по 31.10.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении публичных слушаний по документации: Информационное сообщение о начале публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга в Приморском районе опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» от 11.09.2006 №35 (226), в газете «Невское зеркало» №13 (200) от октября 2006; в издании «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» от 23.10.2006 №42.

2. Организация ответов на устные вопросы граждан и юридических лиц осуществлялась Районной комиссией: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83 и по тел. 431-19-16.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 25.09.2006 по 25.10.2006 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, холл второго этажа; материалы проекта размещены на сайте КГА: www.kga.neva.ru.

4. Публикации: в газете «Невское зеркало» №13 (200) от октября 2006; в Информационном бюллетене Администрации Санкт-Петербурга от 23.10.2006 №42.

5. Обсуждение Проекта прошло 25 октября 2006 года с 12.00 до 14.30 по адресу: ул. Савушкина, 83, зеленый зал. В ходе публичных слушаний по Проекту Правил поступило 86 замечаний и предложений от граждан и организаций (в устной и письменной форме), которые включены в протокол обсуждения документации от 25.10.2006 и Заключение от 04.12.2006. Письменные обращения граждан и организаций также приобщены к материалам публичных слушаний (поступило 15 письменных обращений).

На заседании рассмотрены материалы публичных слушаний по Проекту и протокол обсуждения документации. В ходе заседания поступило 3 предложения от членов районной комиссии, которые приняты единогласно. Замечаний по порядку ведения заседания от членов комиссии не поступало.

Заключение подготовлено при участии специалистов института Урбанистики, ГУ НИПЦ КГА и ЗАО «Петербургский НИПИГрад».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Настоящее Заключение по итогам публичных слушаний принято членами районной комиссии единогласно.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О результатах публичных слушаний
Протокол результатов общественных обсуждений
проекта градостроительного решения №09-05/05-113-2**

9 ноября 2005 года

Колпинский район
Муниципальный округ – пос. Металлострой

Место проведения: зал заседаний администрации Колпинского района по адресу: Колпино, ул. Урицкого, 1/4.

Полное наименование объекта: Строительство 12-этажного углового жилого дома между двумя построенными жилыми корпусами на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Колпинский район, пос. Металлострой, квартал 2А, корпус 15.

Срок реализации проекта: ноябрь 2005 года – 2006 год.
Заказчик: Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга.

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

Проектная организация: ОАО Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству – ЛЕННИИПРОЕКТ.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения проведено:

1. Информирование общественности: публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 12 сентября 2005 года №35(117); производилось информирование общественности о планируемом строительстве, открытии градостроительной экспозиции и о проведении общественных слушаний. Прием запросов граждан и их объединений производился до 5 ноября 2005 года; организация градостроительной экспозиции: по адресу: г. Колпино, ул. Урицкого, 1/4 (здание администрации Колпинского района Санкт-Петербурга), малый зал, которая действовала с 19 сентября до момента проведения общественных слушаний, о чём предварительно была опубликована информация в газете «Строительный Еженедельник» от 12 сентября 2005 года №35(117); информация о проведении общественного слушания была также опубликована в газете «Строительный Еженедельник» от 12 сентября 2005 года №35(117); адресная рассылка о проекте градостроительного решения и проведении градостроительной выставки и слушаний осуществлялась исходящими письмами администрации Колпинского района от 07.10.2005 №14-1392/05-0-1 и №14-1392/05-0-2 в МО пос. Металлострой, ГУ «Жилищное агентство Колпинского района», Комитет по градостроительству и архитектуре Е.Ю. Богдановой, депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга по избирательному округу №18 О.И. Корякину, ООО «Патриот». Информация о проведении обсуждения и проекте градостроительного решения была размещена на досках объявлений, удаленных не более чем на 100 метров от объекта градостроительного решения.

2. Общественные слушания проведены 17 октября 2005 года в зале заседаний администрации Колпинского района по адресу: Колпино, ул. Урицкого, 1/4.

Состав демонстрационных материалов – фасады здания, объемно-планировочные решения здания, генплан, соглашения, на слушаниях представлен проект строительства. В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Увеличить количество парковочных мест.

2. Предусмотреть силовые декоративные ограждения газонов.

Письменные замечания и предложения от заинтересованной общественности в администрацию Колпинского района Санкт-Петербурга не поступали.

Отклоненные замечания и предложения отсутствуют.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: вариант, представленный в проекте строительства, с учетом выше перечисленных замечаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по документации

25 января 2007 года

Выборгский район
Муниципальное образование «Светлановское»

Полное наименование объекта: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал, ограниченный Калаяинской ул., Костромским пр., Кольской ул., Удельным пр.

Заказчик: ООО «Волна»

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: поступило вход. №4243/2.2 от 21.12.06. Перечень проведенных публичных слушаний: 18 декабря 2006 года по адресу: Костромской пр., 4 проведено публичное слушание Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район,

квартал, ограниченный Калаяинской ул., Костромским пр., Кольской ул., Удельным пр.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 13.11.2006 по 18.12.2006 проведено:

1. Информирование общественности о проведении градостроительной и публичного слушания: публикация 09.11.2006 в газете «Северная Перспектива» №40 (176); публикация 07.12.2006 в газете «Северная Перспектива» №42 (178); рассылка письменного уведомления Председателю МС МО «Светлановское» Т.Я. Захаренковой; рассылка письменного уведомления депутату ЗАКСа Т.В. Мещерякову; уведомление представителей общественности и организаций. Организация ответов на запросы граждан и их объединений: в соответствии с нормами действующего законодательства. Организация градостроительной экспозиции в здании администрации Выборгского района по адресу: Б. Сампсониевский, 86 около каб. 303 с 13.11.2006 по 18.12.2006. Информирование о проведении публичного слушания: Публикация 07.12.2006 в газете «Северная Перспектива» №42 (178); рассылка письменных уведомлений; уведомление представителей общественности и организаций.

2. Публичное слушание проведено: 18.12.2006 по адресу: Костромской пр., 4.

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: до присутствовавших на публичных слушаниях доведены основные положения Временного регламента застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал, ограниченный Калаяинской ул., Костромским пр., Кольской ул., Удельным пр.

Все высказывания граждан направлены против планируемого строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результатов публичных слушаний по документации

18 декабря 2006 года

Кировский район
Муниципальные округа: «Дачное»

Полное наименование объекта: Проект планировки, проект межевания территории, временный регламент застройки квартала 6 района Ульянка (ограниченный Дачным пр., пр. Народного Ополчения, ул. Танкиста Хрустичского, пр. Ветеранов).

Застройщик, потенциальный инвестор: ЗАО «М-Индустрия».

Письменные обращения, поступившие на слушания и после: отзыв жителей Ульянка, кв. 6 по инвестиционному предложению по проекту планировке и межеванию квартала на 3 л.; фотографии дома по адресу: пр. Ветеранов, 34, переданные на общественных слушаниях для приобщения к протоколу – на 7 л.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 02.11.2006 по 20.11.2006 проведено:

1. Информирование общественности: Организация ответов на устные вопросы граждан и их объединений осуществлялась на протяжении всего времени работы градостроительной выставки и непосредственно на общественном обсуждении.

Градостроительная выставка проходила с 02.11.06 по 20.11.06 в холле третьего этажа здания администрации (пр. Стачек, 18), время выставки с 9.00 до 18.00.

Общественные слушания состоялись: 20 ноября 2006 в 17.00, в здании администрации района (пр. Стачек, 18, актовый зал третьего этажа).

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

Примечания администрации района:

1. Были заслушаны выступления жителей района, выступления представителей либо председателей ЖСК домов, расположенных в данном квартале. Вопросы, замечания, предложения, прозвучавшие на слушаниях, неоднократно повторялись, поступая от разных жителей микрорайона, по следующим проблемам: жильцам квартала нужны конкретные условия и показатели расселения; общественность против уплотнительной застройки; состояние существующих зданий, домов и сооружений: проводилась ли экспертиза и обследование, мониторинг, выдержат ли нагрузки при строительстве. Инвестору рекомендовано представлять на обсуждение проекты по каждому предполагаемому к строительству объекту в квартале 6 района Ульянка.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: на все вопросы даны разъяснительные ответы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Основные выводы и рекомендации: В результате проведенного общественного слушания однозначного мнения жителями высказано не было. В протоколе отражены замечания и предложения жителей микрорайона.

Учсть рекомендацию о проведении слушаний по каждому предполагаемому строительству в квартале 6 района Ульянка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

4 августа 2006 года

Центральный район
Муниципальное образование «Дворцовый округ»

Наименование проекта градостроительного решения: Временный регламент застройки земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, квартал, ограниченный улицами Караванной, Итальянской, наб. р. Фонтанки, Невским пр. (ВРЗ-1185-к) и Предпроектные проработки по реконструкции здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, наб. р. Фонтанки, 23, лит. А, под гостиничный комплекс со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой.

Заказчик: Государственное предприятия «Внешнеэкономическое объединение «Тажпромэкспорт».

Перечень поступивших письменных обращений граждан и их объединений: от И.Н. Павлова 19.07.2006, от группы граждан вх. №02/2115 от 20.07.2006, от Л.А. Зверевой 17.07.2006, от группы граждан (без подписей) 17.07.2006, от МО «Дворцовый округ» 17.07.2006, от группы граждан, полученное из КГА вх. 02/1747 от 31.07.2006.

Перечень проведенных общественных слушаний: 23.06.2006, 17.07.2006.

В период общественных обсуждений проекта градостроительного решения с 29.05.2006 по 17.07.2006 проведено: Информирование общественности: Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №20 (211) от 29 мая 2006 года; 29.05.2006 информационное сообщение (расклейка объявлений) о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №114-20 «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга»;

публикация в газете «Строительный Еженедельник» №25(216) от 3 июля 2006 года; 04.07.2006 информационное сообщение (расклейка объявлений) о проекте градостроительного решения размещено в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №114-20 «О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга».

Организация градостроительной экспозиции: с 01.06.2006 по 16.07.2006 по адресу: наб. реки Фонтанки, 23, фойе. Общественные слушания: 23.06.2006 в 16.00 по адресу: наб. реки Фонтанки, 23, зал заседаний.

17.07.2006 в 18.00 по адресу: наб. реки Фонтанки, 32, актовый зал. Велась видеосъемка.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений по ВРЗ-1185к, по предпроектным проработкам и основания для отклонения: На все замечания и предложения даны аргументированные ответы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: Рекомендуется одобрить представленный вариант градостроительного решения с учетом принятых к рассмотрению аргументированных замечаний и предложений общественности.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 ноября 2006 года №1470

о внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 15.07.2003 №1735-ра, постановление правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006 №499

С учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Смольный Квартал» правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 15.07.2003 №1735-ра «О проектировании и строительстве комплекса сооружений по адресу: Петроградский административный район, Крестовский остров, Приморский парк Победы, квартал 3283, оранжерейно-питомническое хозяйство дирекции Приморского парка Победы» следующие изменения:

1.1. Абзац третий пункта 2 изложить в следующей редакции:

«- окончание строительства объекта, поставка и монтаж мебели, оборудования и инвентаря – декабрь 2006 года».

1.2. В пункте 4 слова «и строительство объекта» дополнить словами «, поставка и монтаж мебели, оборудования и инвентаря».

2. Признать утратившим силу пункт 1.2 постановления правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006 №499 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 15.07.2003 №1735-ра».

3. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12.12.2006 №1562

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №707

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Смольный Квартал» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра «О проектировании, реконструкции и строительстве многофункционального административно-жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, подземными и полуподземными автостоянками по адресу: Центральный административный район, квартал 1030А-1 и 1030А-2, в районе ул. Смольного и Смольной наб. (ул. Смольного, 4)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №707 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра», в соответствии с настоящим постановлением и приложениями.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 24.06.2004 №20/ЗК-02037 (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Внести в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра «О проектировании,

реконструкции и строительстве многофункционального административно-жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, подземными и полуподземными автостоянками по адресу: Центральный административный район, квартал 1030А-1 и 1030А-2, в районе ул. Смольного и Смольной наб. (ул. Смольного, 4) изменения, исключив пункт 1.1 приложения к распоряжению.

4. Внести в постановление правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №707 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра» следующие изменения:

4.1. В пункте 4.2 постановления после слов «фактических затрат Инвестора на выполнение работ» дополнить словами «, поставку и монтаж мебели, оборудования и инвентаря».

4.2. В пункте 1 приложения к постановлению после слов «реконструкции помещений» дополнить словами «, поставки и монтажа мебели, оборудования и инвентаря»; слова «май 2006 года» заменить словами «декабрь 2006 года».

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРИЛОЖЕНИЕ к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2006 №1562

ИЗМЕНЕНИЕ

В инвестиционные условия при проектировании, реконструкции и строительстве многофункционального административно-жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, подземными и полуподземными автостоянками по адресу: Центральный район, квартал 1030А-1 и 1030А-2, в районе ул. Смольного и Смольной наб. (ул. Смольного, 4)

Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра «О проектировании, реконструкции и строительстве многофункционального административно-жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, подземными и полуподземными автостоянками по адресу: Центральный административный район, квартал 1030А-1 и 1030А-2, в районе ул. Смольного и Смольной наб. (ул. Смольного, 4)»

постановлением правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №707 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 25.09.2003 №2235-ра», дополнительно установив следующие инвестиционные условия:

Обязательства общества с ограниченной ответственностью «Смольный Квартал» по осуществлению работ по завершению строительства здания по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. Мира, участок 1 (восточнее пересечения с Выборгским пер.);

по строительству учебного эколого-биологического комплекса, поставке и монтажу мебели, оборудования и инвентаря по адресу: Петроградский район, Крестовский остров, Приморский парк Победы, квартал 3283, оранжерейно-питомническое хозяйство дирекции Приморского парка Победы;

по реконструкции помещений, поставке и монтажу мебели, оборудования и инвентаря по адресу: Таврическая ул., 27, лит. Б,

всего на сумму, составляющую 9 226 432 руб. в ценах 1984 года, в том числе оснащения здания по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. Мира, участок 1 (восточнее пересечения с Выборгским пер.), немониторимым бытовым и монтируемым оборудованием и инвентарем на сумму, составляющую 425 147 руб. в ценах 1984 года, по сметам, согласованным в установленном порядке, с уточнением по фактическим затратам.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.12.2006 №1680

О проведения изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Московское шоссе, участок 7 (северо-западнее дома №31 по Московскому шоссе)

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

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «МАГНА Интернэшнл» на земельном участке площадью 303 592 кв. м, расположенном по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Московское шоссе, участок 7 (северо-западнее дома 31 по Московскому шоссе), в целях определения возможности проектирования и строительства завода автомобильных компонентов.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. Заключить в месячный срок с ООО «МАГНА Интернэшнл» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

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

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

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРОТОКОЛ Обсуждения документации

20 ноября 2006 года
Кировский район
Муниципальный округ: «Дачное»

Время и место проведения: с 17.00 до 18.30 по адресу: пр. Стачек 18, актовый зал третьего этажа.

Полное наименование объекта: Проект планировки, проект межевания территории, временный регламент застройки квартала 6 района Ульянка (ограниченного Дачным пр., пр. Народного Ополчения, ул. Танкиста Хрустича, пр. Ветеранов).

Застройщик, потенциальный инвестор: ЗАО «М-Индустрия».

Информационное сообщение о проекте градостроительного решения: о времени, месте проведения градостроительной экспозиции и дате общественного слушания опубликовано 30.10.2006 №42 (233) в газете «Строительный Еженедельник».

Направлено информационное сообщение о проекте в муниципальное образование «Дачное», депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В. А. Тюльпанов. Размещены объявления на домах в радиусе 100 метров.

Состав демонстрационных материалов: Проект планировки территории, межевания территории, временный регламент застройки квартала, демонстрационные материалы. В ходе общественных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

Примечания администрации района:

1. Были заслушаны выступления жителей района, выступления представителей, либо председателей ЖСК, домов расположенных в данном квартале. Вопросы, замечания, предложения, прозвучавшие на слушаниях, неоднократно повторялись, поступая от разных жителей микрорайона, по следующим проблемам: жителям квартала нужны конкретные условия и показатели расселения; общественность против уплотнительной застройки; состояние существующих зданий, домов и сооружений; проводилась ли экспертиза и обследование, мониторинг, выдержат ли нагрузки при строительстве. Рекомендовано: Инвестору представлять на обсуждение проекты по каждому предполагаемому к строительству объекту в квартале 6 района Ульянка.

Письменные обращения, поступившие на слушания и после: отзыв жителей Ульянка кв. 6 по инвестиционному предложению по проекту планировке и межеванию квартала – на 3 л.; фотографии дома по адресу: пр. Ветеранов, 34, переданные на общественных слушаниях для приобщения к протоколу, на 7 листах.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№228 от 28.09.2006

О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 17.02.06 №21

Внести в распоряжение Комитета по строительству от 17.02.06. №21 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 46 района Ржевко-Пороховые, ограниченной пр. Наставников, ул. Хасанской и железной дорогой» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1. Название Распоряжения изложить в следующей редакции: «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 46 района Ржевко-Пороховые, ограниченной пр. Наставников, ул. Хасанской, Куликовской ул.».

2. Текст Распоряжения изложить в следующей редакции: «2.1. Согласится с предложением ООО «Лента» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории квартала 46 района Ржевко-Пороховые, ограниченной пр. Наставников, ул. Хасанской, Куликовской ул. (далее – Территория), в срок до 31.01.2007.

2.2. 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.

2.3. Заказчику:

2.3.1. В трехмесячный срок с момента вступления в силу распоряжения представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Управление инвестиций» исходные данные.

2.3.2. По окончании разработки представить в Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Управление инвестиций» согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

2.4. Санкт-Петербургскому Государственному учреждению «Управление инвестиций»:

2.4.1. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке Территории.

2.4.2. Осуществить подготовку проекта постановления правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала 46 района Ржевко-Пороховые, ограниченной пр. Наставников, ул. Хасанской, Куликовской ул.»

2.5. Непредоставление Заказчиком исходных данных, полученных в исполнительных органах государственной власти и соответствующих организациях в трехмесячный срок со дня

вступления в силу распоряжения Комитета по строительству о принятии решения о подготовке документации по планировке территории, является основанием для отмены распоряжения Комитета по строительству о принятии решения о подготовке документации по планировке территории.

2.6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

3. Распоряжение Комитета по строительству от 27.07.06. №174 «О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 17.02.06 №21» считать утратившим силу.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№229 от 28.09.2006

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Саперным пер., ул. Севастьянова, Межевой ул., Загородной ул.

1. Согласится с предложением ООО «Стройтрест №7» (далее – Заказчик) о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Саперным пер., ул. Севастьянова, Межевой ул., Загородной ул. (далее – Территория), в срок до 01.11.2007.

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», в 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, ограниченной Саперным пер., ул. Севастьянова, Межевой ул., Загородной ул.».

6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Н.В. Крутов

Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

СООБЩЕНИЕ О ПЕРЕНОСЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

Информационным сообщением, опубликованным в «Строительный Еженедельник» от 4 декабря 2006 года №47 (238), СПбГУ «Управление инвестиций» было сообщено о переносе на 16 февраля 2007 года конкурса на право подготовки

документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции, объявленного ранее информационным сообщением, опубликованным в «Строительный Еженедельник» от 29 мая 2006 года №20 (211) на 30 июня 2006 года.

Настоящим сообщением СПбГУ «Управление инвестиций» уведомляет о переносе срока и времени проведения конкурса на право подготовки документации для проведения торгов на 10.00 30 марта 2007 года.

Срок окончания приема заявок – 22 марта 2007 года в 13.00 по местному времени.

Определение участников конкурса – 23 марта 2007 года в 14.00 по местному времени.

Прочие условия и сроки, указанные в информационном сообщении от 29 мая 2006 года, остаются в силе.

ЗАО «Петростиль» просит считать объявление о проведении публичных слушаний, опубликованное 29.01.2007 в №3(244) газеты «Строительный Еженедельник», недействительным.

О дате проведения общественных слушаний будет объявлено дополнительно.

Администрация Пушкинского района информирует о проведении общественного слушания по Временному регламенту застройки (ВРЗ-1535) территории по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, квартал, ограниченный Московской ул., Оранжерейной ул., Леонтьевской ул., Пушкинской ул.

Функциональное назначение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности: Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования (ПР2). Ориентировочные сроки намерения по созданию объекта недвижимости: В соответствии с нормативными сроками.

Заказчик: Благотворительный фонд «Воссоздание Собора Святой Екатерины в Царском Селе».

Адрес: 196602, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Софийская пл., 1, тел.: 465-30-19, 452-10-85.

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.

С документацией можно ознакомиться с 27.02.2007 в здании администрации Пушкинского района по адресу: **г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, каб. 107**, пн. с 9.00 до 18.00 (перерыв с 13.00 до 14.00); вт. с 9.00 до 13.00; ср., чт. с 14.00 до 18.00; пт. с 9.00 до 17.00 (перерыв с 13.00 до 14.00).

Срок подачи запросов и предложений: до 05.03.2007.

Общественные слушания состоятся **28.02.2007 в 16.00** в актовом зале администрации Пушкинского района по адресу: **Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, ком. 233.**

Администрация Красносельского района и ООО «Мульти Т.О.П.» информируют население о проведении публичных слушаний по документации: Предпроектные предложения по проектированию и строительству многофункционального комплекса с многоэтажной наземной автостоянкой не менее 300 машиномест, Временного регламента застройки квартала, проекта планировки и проекта межевания

Адрес объекта градостроительного решения: Санкт-Петербург, Красносельский район, пр. Маршала Жукова, участок 1 (севернее пересечения с ул. Маршала Казакова).

Адрес участка для разработки ВРЗ: Санкт-Петербург, Красносельский район, Юго-Запад, территория, ограниченная пр. Маршала Жукова, ул. Маршала Казакова, красными линиями ул. Морской пехоты, зоной магистральных канализационных сетей (граница рынка «Юнона»).

Адрес участка для разработки проекта планировки и проекта межевания: территория, ограниченная рекой Красненькой, пр. Маршала Жукова, ул. Маршала Казакова, проектным продолжением ул. Котина.

Заказчик: **ООО «Мульти Т.О.П.»**

Адрес: 198095, Санкт-Петербург, ул. М. Митрофаньевская, 1, лит. А, тел. 320-92-62.

Проектная организация, разработавшая предпроектные предложения и проект планировки с проектом межевания:

Проектно-строительная компания ЗАО «Медведь».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Грибакиных, 24, тел. 362-48-18.

Проектная организация, разработавшая ВРЗ: **Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб.**

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу:

198530, Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3, в фойе здания администрации Красносельского района.

Экспозиция открыта с 15.02.2007 по 05.03.2007. Вход свободный.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде в течение 30 дней со дня публикации по адресу: **198330, Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3, комн. 715.**

Публичное обсуждение документации состоится **05.03.2007** в 16.00 в актовом зале администрации Красносельского района по адресу: 198530, Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3.

Дополнительную информацию можно получить по тел.: 576-13-81, 327-92-62.

Администрация Фрунзенского района информирует жителей района о проекте градостроительного решения: строительстве АЗС по адресу: г. Санкт-Петербург, Фрунзенский район, ул. Малая Балканская, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Бухарестской ул.).

Заказчик (застройщик): **ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Запнефтепродукт».**

Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., 74, лит. А, тел. 346-74-99.

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

Адрес: 195248, Санкт-Петербург, Уманский пер., 71. Главный инженер проекта Вайнер А.Г., тел. 380-91-65.

В настоящее время территория не застроена, не благоустроена и имеет небольшое количество малоценной растительности. Ближайшая жилая застройка расположена на расстоянии 180 м от границы участка (ул. Малая Балканская, 58), на северо-западе на расстоянии 170 м расположен роддом (ул. Малая Балканская, 54).

Основные технико-экономические показатели объекта:

Типовая АЗС на 350 заправок в сутки, площадь территории в границах землеотвода – 2049 кв. м, площадь застройки – 275 кв. м, площадь озеленения в границах землеотвода – 274 кв. м, площадь озеленения вне границ землеотвода – 463 кв. м.

Сроки строительства – 2007 год.

Информацию о градостроительном решении можно получить в администрации Фрунзенского района по адресу:

ул. Пражская, 46, по тел. 567-84-67 или по тел. заказа 346-74-99.

Письменные предложения и замечания по данному градостроительному решению осуществляет отдел строительства и землепользования администрации Фрунзенского района в течение 14 дней со дня публикации данного информационного сообщения (**192241, Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, тел. 576-84-67**).

Администрация Василеостровского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: Предпроектные предложения по реконструкции с расширением нежилого здания углеподачи по адресу: Санкт-Петербург, В.О., ул. Уральская, 13, лит. АС, под административные цели.

Ориентировочный срок реализации проекта: 2009 год.
Заказчик: ООО «Эмпирей».

Адрес: 191040, Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 18, лит. А, пом. 5Н, тел./факс: 350-88-85, 350-88-55.

Проектная организация: ООО «АРД-Системс».

Адрес: 191025, Санкт-Петербург, Мытнинская ул., 1Б, пом. 22, тел. 8-911-994-70-85.

Градостроительная экспозиция по проекту выставлена в здании администрации Василеостровского района по адресу: В.О., Большой пр., 55, первый этаж, помещение для экспозиций.

Экспозиция открыта с 5 по 19 февраля 2007 года с 9.00 до 18.00. Доступ свободный. Тел. для справок: 321-33-17, 323-70-27.

Публичные слушания состоятся 19 февраля 2007 года в 17.00 по адресу: В.О., Большой проспект, 55, каб. 25 (помещение администрации Василеостровского района).

Во исполнение закона Санкт-Петербурга №400-61 от 05.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» **администрация Красногвардейского района** совместно с ООО «ПГ1А-Инжиниринг» информирует о планируемом строительстве автозаправочной станции (ЛЗС) по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 1 (западнее пересечения с Индустриальным пр.).

Инвестор: ЗАО «ТНК ВР-Северная столица».

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Итальянская, 5.

Проектные организации: ООО «ППА Инжиниринг», ООО «Мегастрой».

Срок проектирования: 2007 год.

Общественные обсуждения временного регламента застройки территории по данному адресу проводились 28 августа 2006 года.

Запросы и предложения о планируемом строительстве принимаются в течение 10 дней со дня опубликования по адресу: Среднеохтинский пр., 50, каб. 402 в здании администрации Красногвардейского района. Тел. 586-86-74. Тел. ООО «ППА-Инжиниринг» 273-29-81.

Администрация Василеостровского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: рабочий проект строительства автозаправочной станции №37, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Нахимова, 18, лит. А.

Заказчик: ООО «Гатчинская нефтяная компания».

Адрес: Санкт-Петербург, Нефтяная дорога, 11, тел. 275-91-41.

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 открыта с 16 февраля по 4 марта 2007 года. Время работы – с 9.00 до 18.00, доступ свободный.

Публичные слушания состоятся 5 марта 2007 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 Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний проекта реконструкции зданий административно-производственного корпуса и АБК по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 104, корп. 23.

Застройщик (заказчик): ООО «Трансстройматериалы-П».

Адрес: 193079, Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 104, участки 2, 3, 4, тел. 447-40-80.

Проектная организация: ООО «4Д Архитектура».

Адрес: 193015, Санкт-Петербург, Петроградская наб., 13, оф. 3, тел. 350-08-76.

Градостроительная экспозиция демонстрационных и информационных материалов открыта с 06.02.07 по 26.02.07 в актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163 (ежедневно с 9.00 до 18.00).

Публичные слушания по данному проекту пройдут 26.02.07 в 15.00 в актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ООО «ТОМ Санкт-Петербург» информируют население о начале работы экспозиции документации по Временному регламенту застройки территории квартала 14 района между Лесным и Кондратьевским проспектами, ограниченного Чугунной ул., Менделеевской ул., Литовской ул.

Заказчик-инвестор: ООО «ТОМ Санкт-Петербург».

Адрес: 194156, Санкт-Петербург, ул. Орбели, 8, тел. 380-24-85.

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 5 по 15 февраля 2007 года включительно с 9.00 до 18.00. Доступ к экспозиции свободный.

Вопросы и предложения принимаются в здании администрации в каб. 96, тел. 542-92-29. Публичные слушания по документации состоятся 15 февраля 2007 года в 16.00 в ротонде здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, шестой этаж).

Администрация Адмиралтейского района информирует о проекте градостроительного решения: проект дноочистительных работ на Крюковом канале.

Заказчик: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности.

Проектировщик: ООО «ТехноТерра».

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 05.02.2007 по 21.02.2007. 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 Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел./факс 251-22-06).

Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 22.02.2007 в 17.00 по адресу: Измайловский пр., 10 (Малый зал, третий этаж).

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ООО «ППА-Инжиниринг» информируют население о строительстве АЗС по адресу: Калининский район, пр. Непокоренных, 51, лит. А (участок 1).

Заказчик: ЗАО «ТНК ВР – Северная столица».

Адрес: 194017, Санкт-Петербург, пр. Мориса Тореза, 98, корп. 1.

Генеральная проектная организация: ООО «ППА-Инжиниринг».

Адрес: 191028, Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 12А, офис 107.

Субподрядная проектная организация: ООО «Мегастрой».

Адрес: 192289, Санкт-Петербург, ул. Софийская, 77, лит. А.

Основание для проектирования:
 Протокол подведения итогов открытого аукциона, проводимого Фондом имущества Санкт-Петербурга на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства АЗС от 26 декабря 2005 года;
 архитектурно-планировочное задание КГА от 16.02.2006 №5/801;
 утвержденное архитектурно-планировочное решение от 08.10.2006 №Г.С. – 3.1/12228.

Получить более полную информацию по проектной документации и ознакомиться с материалами можно в администрации Калининского района Санкт-Петербурга по адресу: Арсенальная наб., 13/1, каб. 96, тел. 542-92-29.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и индивидуальный предприниматель И.С. Грознов информируют население о начале работы экспозиции документации по предпроектным предложениям по реконструкции торгового павильона, расположенного по адресу: Тимуровская ул., у дома 7.

Заказчик-инвестор: ИП Грознов И.С.

Адрес: 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 7, кв. 12.

Проектная организация: ООО «Фирма «ГОРВИ».

Адрес: 195426, Санкт-Петербург, ул. Ленская, 2, корп. 1, кв. 59.

Экспозиция документации будет выставлена в здании администрации Калининского района по адресу: Арсенальная набережная, 13/1, третий этаж (вход со стороны пл. Ленина) с 5 по 15 февраля 2007 года включительно с 9.00 до 18.00. Доступ к экспозиции свободный.

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

| ОТЧЕТ

Надзор за качеством

Отчет о работе Службы государственного надзора за качеством строительных материалов, изделий и конструкций за 2006 год

В истекшем 2006 году сотрудники отдела осуществляли надзор за соблюдением обязательных требований нормативных документов на предприятиях промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга.

В реестр проверяемых предприятий включено 528 организаций, выпускающих строительные материалы и изделия на 652 производствах.

Из них: 58 заводов по производству сборных железобетонных и бетонных изделий (в том числе из легких и ячеистых бетонов), а также керамических стеновых материалов; 82 производства, выпускающих бетонные и растворные смеси (товарный бетон и раствор); 114 предприятий металлических конструкций и изделий; 58 предприятий по выпуску отделочных и облицовочных изделий из полимерных материалов; 13 предприятий, производящих тепло- и звукоизоляционные материалы; 155 предприятий выпускают оконные и дверные блоки (из древесины, профиля ПВХ, алюминиевые, стальные и комбинированные) и стеклопакеты; около 200 предприятий выпускают продукцию, не вошедшую в вышеназванный перечень (сухие строительные смеси, герметики, кровельные, лакокрасочные, нерудные материалы, изделия из древесины, и др.).

В течение 2006 года сотрудниками отдела на 248 предприятиях проведено 379 проверок (в 2005 году – 372 проверки) соблюдения обязательных нормативно-правовых требований при производстве

строительной продукции. По результатам мероприятий по надзору составлено 252 акта проверок (в 2005 году – 255). Выявлено 22 критических и значительных дефекта (в 2005 году – 18 дефектов).

Составлен 21 протокол о правонарушениях в области строительства (в 2005 году – 22 протокола). Сумма штрафов составила 310 тыс. рублей (в 2005 году – 260 тысяч рублей).

В течение 2006 года были осуществлены комплексные проверки предприятий: ООО «Колумбус», ОАО «Блок», ЗАО «Метробетон», ООО «УМ-35», а также на строительном объекте по адресу: г. Пушкин, участок между ул. Широкой и ул. Ленинградской (заказчик ООО «Технострой-Строительство»; лица, осуществляющие строительство – ООО «ДОКАСтрой» и ЗАО «Трайв»).

В отчетном году стала устойчивой тенденция расширения многими ведущими предприятиями номенклатуры выпускаемой продукции и усовершенствования технологий производства. Несколько примеров:

В ООО «Кнауф Гипс Колпино» налажено производство гипсокартонных листов (гипрока) в новом построенном цеху и модернизирована вся технологическая линия по производству гипса строительного.

На заводе ЖБИ №1 ОАО ПО «Баррикада» начала работать новая технологическая линия по изготовлению линейных ж/б изделий, а на ЖБИ №4 – новая линия по выпуску вибропрессованных ж/б труб.

В ЗАО «ЮИТ «Лентек» внедрена технология по производству плоских железобетонных панелей для внутренних несущих стен и перегородок для жилых зданий.

В ОАО «ДСК-5» открыт новый цех по производству ж/б изделий.

В ЗАО «Вентиляционный завод «Лиссант» налажен выпуск сэндвич-панелей металлических с утеплителем из пенополиуретана.

На предприятиях ЗАО «Метробетон», ООО «Объединение 45», ООО «Индустрии Петробетон», ООО «Бетон» выпускались отдельные партии самоуплотняющихся бетонных смесей.

В ООО «Объединение 45» начат выпуск керамзитобетонных смесей, предназначенных для технологии укладки бетононасосами.

Продолжается развитие промышленности строительных материалов в городе. Так, в 2006 году открыто еще по одному заводу в ООО «Объединение 45» (стало 7 заводов), в ООО «Бетон» (стало 2 завода), в ЗАО «СЗНК-Бетон» (стало 3 завода), в ОАО «Ленстройдеталь» (стало 2 завода). Появились новые организации, начавшие выпуск бетонных смесей: ООО «ПСГ «Союзстрой», ЗАО «Гамбит», ЗАО «УНР-27 Треста №16», ООО «Стройресурс», ЗАО «Стройресурс», ООО «КомИнвестБетон», ООО «СтройКомплекс», ООО «Стройподряд».

В ОАО «Аэропортстрой» открыт новый завод по производству металлоконструкций 1-й и 2-й групп.

В течение 2006 года продолжалось усиление служб контроля качества (лабораторий и ОТК) на ведущих предприятиях строительной индустрии города.

По системе добровольной сертификации ИСО имеют сертификаты системы менеджмента качества ЗАО «Метробетон», ООО «Слотекс», ПК ЗАО «ТВЭЛ-ТЕПЛОРОСС», а ряд предприятий в добровольном порядке сертифицировали свою продукцию: ООО «Петерасфальт», ООО «Индустрия Петробетон», ООО «Молодой ударник», ЗАО «Бетомикс» (бетон-

ные смеси), ЗЖБИ №5 ЗАО ПО «Баррикада» (плиты аэродромные); ЗАО «Победа ЛСР завод «Победа» и ЗАО «Победа ЛСР завод «Керамика» (керамический кирпич); ОАО «Завод акустических конструкций» (защитные шумопоглощающие экраны); ООО «САНЕКСТ» (трубы полиэтиленовые напорные); ЗАО «ДСК-3» (железобетонные стеновые панели) и другие.

Многие негативные тенденции в работе предприятий стройиндустрии в 2006 году остаются прежними.

Имеет место нехватка квалифицированных инженерно-технических кадров технологических служб на предприятиях по выпуску сборных железобетонных изделий и товарного бетона, а на предприятиях, изготавливающих стальные строительные конструкции, – инженеров-технологов, опытных операторов сварочного оборудования и сварщиков ручной электродуговой сварки, в связи с их отсутствием в Санкт-Петербурге.

Несвоевременно решаются вопросы привязки рабочих чертежей к нормативным документам РФ при выпуске предприятиями сборных железобетонных изделий по зарубежным проектам и технологиям;

На ряде новых бетонных заводов был начат серийный выпуск продукции при ненастроенной или вообще отсутствующей системе контроля ее качества. В результате из восьми проверенных новых заводов в семи случаях были применены штрафные санкции.

На многих предприятиях, выпускающих оконные блоки из профиля ПВХ для строительных объектов, не имеется конструкторской и технологической документации.

Такие предприятия, как ООО «ЛЭК Строй», ООО «Строй» (выпуск бетонных смесей) и ООО «Колумбус» (выпуск ж/б изделий), допускали систематические нарушения при производстве продукции. За отчетный год к ООО «ЛЭК Строй» четырежды применялись штрафные санкции, а к ООО «Строй» и ООО «Колумбус» – по два раза. При этом ООО «ЛЭК Строй» задерживал уплату штрафов.

В соответствии с ФЗ от 07.08.2001 №119-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 30.11.2005 №706
Федеральное государственное унитарное предприятие

«Научно-исследовательский институт «Масштаб» сообщает о проведении открытого конкурса по отбору аудиторских организаций для осуществления обязательного ежегодного аудита.

Организатор: ФГУП «НИИ «Масштаб».

Адрес: 194100, Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, 5.

Место и время проведения конкурса:

Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, 5,
16 марта 2007 года.

Предмет договора о проведении обязательного аудита: ежегодная проверка ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Срок проведения обязательного аудита: до 29 марта 2007 года.

Порядок и место получения конкурсной документации: в течение 10 дней с даты поступления письменного требования по адресу организатора конкурса или высылаются организатором конкурса почтой в адрес аудиторской организации.

Порядок, место и срок подачи заявки на участие в конкурсе: Заявка содержит техническое и финансовое предложения и сведения о соответствии требованиям, предъявляемым к участникам конкурса. Подается по 14 марта 2007 года включительно по адресу организатора конкурса.

Срок заключения договора с победителем конкурса: три дня после подписания протокола заседания конкурсной комиссии.

Требования к участникам конкурса: Опыт работы в области аудита не менее 10 лет, наличие лицензии ФСБ РФ на право работы со сведениями, составляющими государственную тайну; наличие в штате организации не менее 5 аттестованных аудиторов; опыт проведения проверок ФГУП в отрасли науки и научного обслуживания не менее 5 лет подряд; обязательство о представлении и защите интересов предприятия Организатора конкурса перед налоговыми органами по вопросам применения рекомендаций, предоставляемых аудитором в ходе проверки; данные о страховании профессиональной ответственности.

Контактные тел.: (812) 295-06-17, (812) 740-77-94.

БЭСКИТ®

*15-й год
экспертной деятельности*

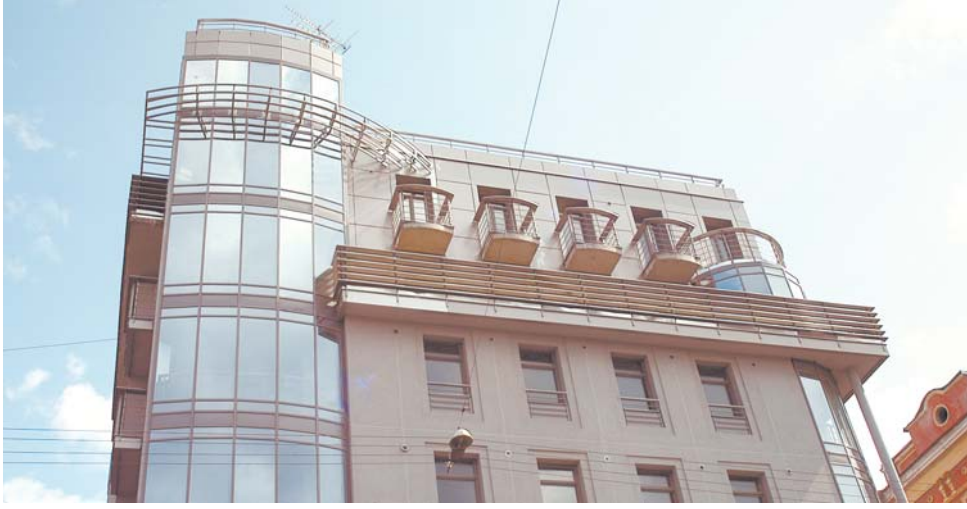
Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7811015522-007140-2 от 01.03.2004 Госстрой РФ

| ОБЗОР



Понятие «элитное жилье» появилось на рынке недвижимости Петербурга в 90-х годах прошлого века, когда начался активный процесс расселения коммунальных квартир в центре города. Далее пошел процесс формирования стандартов элитной недвижимости, на рынке появились новые дома класса «люкс», лишённые недостатков «старых» домов с обременениями. В свою очередь, реконструированные объекты с современной «начинкой» стали достойными конкурентами элитных новостроек.

Сегодня «элита» занимает около 10 процентов рынка строящегося жилья, но предложение не перекрывает спроса. Основными компаниями, задающими тон на данном сегменте рынка, являются Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», холдинг RBI, «Петербургская недвижимость», корпорация «Строймонтаж», холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», ЛЭК, «Петротрест», «Петербургреконструкция», «Невский альянс».

ПРЕСТИЖНОЕ МЕСТО

Состоятельные люди покупали большие квартиры, проводили в них ремонт, используя современные материалы и технологии, таким образом получалось «элитное» жилье. Присутствие в одном подъезде соседей из коммунальных квартир, сложности с парковкой автомобиля и ряд других, не менее существенных факторов, несколько омрачали сознание новых владельцев «элитки». Развернувшееся жилищное строительство и появление на рынке недвижимости квартир, соответствующих современным параметрам, обеспечивающих комфортное проживание, изменило качественное отношение к термину «элитное жилье».

Сокращение достойных предложений в центре Петербурга сориентировало развитие рынка в других, не менее престижных и более чистых экологических направлениях. Границы так называемого «золотого треугольника» стали растягиваться, в лидеры «элитки» вырвался Петроградский район. Сегодня местоположение (этот фактор является преобладающим) элитного объекта подразумевает престижный район, благоприятную экологическую обстановку, развитую инфраструктуру и транспортную доступность.

По мнению генерального директора холдинга RBI Эдуарда Тиктинского, в последние годы рынок элитного жилья Петербурга активно развивается, формируются зоны элитной застройки. Это острова – Каменный и Крестовский, зона «золотого треугольника» вблизи Невского проспекта, а также район Таврического парка. Все эти территории находятся в историческом центре, где много памятников архитектуры, как правило, это зеленые районы, практически все они имеют вид на воду, что особенно ценится покупателями этой категории жилья.

Если в зоне «золотого треугольника» новое строительство – редкость (из последних примеров – дом на Большой Морской ул., 4), то острова и район Таврического парка – территории, облик которых во многом формирует новое строительство. Уже сейчас в этих районах много заявленных и строящихся проектов, и интересно будет наблюдать, как эти проекты будут

реализованы и как это скажется на общем архитектурном облике этих районов.

По мнению генерального директора ООО «Петротрест-Недвижимость» Игоря Соколова, покупателям элитной недвижимости очень важно чувствовать свою обособленность и защищенность, а это зависит от выбранного места, части города, благоустроенности окружающего пространства. Михаил Бимон, директор департамента маркетинга и стратегического развития ООО «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость», убежден, что для настоящего элитного проекта главным качеством является место. Ольга Клушина, директор по маркетингу и продажам ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», также считает, что можно построить и дворец в спальном районе, но элитой он не будет. Элитная недвижимость находится исключительно в центре города, у которого есть история.

СТАНДАРТЫ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ

Стандарты элитного жилья стали приобретать конкретные черты и характеристики. Тем не менее, ни строители, ни риэлторы так и не смогли привести к единому знаменателю такое понятие, как «элитное жилье». Зато появилась классификация: А+ (люкс), А (премиум класс), В+ и В (комфортное жилье).

По мнению Ильи Логинова, начальника отдела маркетинга корпорации «Строймонтаж», понятие «элитная недвижимость» нужно рассматривать комплексно. Это престижное местоположение комплекса или дома, интересное архитектурное решение, однородное социальное окружение, развитая инфраструктура района, безопасность, качественные инженерные системы, коммуникации и, конечно, хорошие видовые характеристики.

Элитный дом возводится по индивидуальному проекту, при этом практически каждый проект (и дом) имеет свое имя собственное («Новая звезда», «Монблан», «Олимп», «Белые ночи», «Ле Гранд» «Олимпийская деревня», «Кристаллы Крестовского», «DE LUXE на Васильевском», Stella Maris). Большинство зданий под кирпичной кладкой имеют облагороженный фасад гранитом или мрамором, вентилируемую или витражную конструкцию и т.д. Внешний вид такого дома выделяет его из общего ряда.

Элитные дома часто имеют индивидуальную систему отопления (автономные бойлеры и др.) с возможностью регулировки непосредственно в квартире, импортные радиаторы, многоступенчатую систему очистки водопроводной воды, устойчивые



В городе не

к коррозии металлопластиковые трубы, обязательна автоматическая система пожарного тушения. Системы вентиляции и кондиционирования воздуха, климат-контроль являются необходимым элементом в создании комфортных условий для проживания. Служба безопасности помимо обязательной системы видеонаблюдения включает консьержа или охранника, который обеспечивает контроль доступа.

Комфорт высокого класса складывается также из подземного паркинга или гаража, откуда на лифте фирмы OTIS, Schindler или KONE можно подняться к себе на жилой этаж. Придомовая территория благоустроена, радует глаз малыми архитектурными формами.

Представить себе обычный новый дом без выделенной линии Интернета, современных систем связи и телевидения сложно, а для дома класса люкс – это обязательное



условие. Ряд других факторов, включающих также эксплуатационное обслуживание на высоком уровне, входит в «джентльменский набор» элитной недвижимости.

Внутренняя оснастка квартиры и дизайн выполняются по желанию покупателей, поэтому они могут заказать проект, учитывающий интересы их собственные, их родственников, питомцев и гостей: от ванны для собачки и апельсиновой орangerии до... Как известно, фантазия человека границ не знает.

Квартира повышается в цене, если из ее окон открывается вид на уникальные архитектурные памятники, зеленые парки и сады, на Неву и т.п. Особенность Петербурга (все-таки «культурная столица») состоит в том, что именно в нашем городе, по словам директора агентства недвижимости «Бекар» Ирины Гудкиной, квартира может вырасти в цене на 10-15 процентов, если рядом жил А.С. Пушкин, останавливался Л.Н. Толстой и т.п. В Москве на такие «мелочи», как мемориальные доски и проживание знаменитых людей, не обращают внимания.

Игорь Соколов, генеральный директор ООО «Петротрест-недвижимость», считает, что элитный дом – это, прежде всего, дом с небольшим количеством квартир, с прилегающим благоустроенным участком земли, в окружении зелени и красивого ландшафта. А дом с квартирами повышенной комфортности может быть 25-этажным небоскребом на полторы-две тысячи жильцов. При этом квартиры в этом доме могут соответствовать стандартам элиты – современные планировки, большой объем площади квартир, паркинг и т.д.

Эдуард Тиктинский утверждает, что с развитием рынка элитной недвижимости и увеличением предложения повышается и поку-

пательская планка – все больше требований предъявляется к будущему элитному жилью. Минимум – квартира в историческом центре, где много зелени, а в идеале – вид на воду, а далее начинается глубокое погружение в детали каждого проекта: кто спроектировал дом, какие особенности будут у его архитектуры, из каких материалов он сделан, какие из них будут использоваться в отделке и т.д. Наличие в доме инфраструктуры, паркинга с мойкой недавно были эксклюзивом, а сейчас это скорее обязательная, чем желательная составляющая «джентльменского набора» действительно элитного дома.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

По мнению президента Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Вячеслава Семененко, в последние годы рынок элитного жилья непрерывно сокращается. С 2004 года его доля в строительной отрасли уменьшилась с 10 до 9 процентов, тогда как спрос все это время оставался высоким. Комплексное развитие кварталов, которое в будущем перехватит эстафету развития рынка у «точечной» застройки, еще не успело набрать обороты. В результате в этот переходный период произошло сокращение объемов строительства на фоне растущего спроса, что, естественно, ведет к удорожанию.

Ольга Клушина определяет долю элитной недвижимости (сегменты «премиум» и «экс-клюдив») как 7 процентов в общем объеме предложения первичного рынка Петербурга. По ее мнению, анализ тенденций на рынке показывает, что падения цен не будет. В-первых, сохранится дефицит предложения. В-вторых, строительные компании в течение ажиотажного роста спроса перевыполнили план, и это позволяет им на некоторое время снизить темпы продаж. В-третьих, будет активно развиваться сотрудничество между девелоперами и банками по ипотечным про-



граммам. Поступление новых объектов на рынок Петербурга остается единичным.

Илья Логинов считает, что на данный момент общий размер элитного сегмента петербургского рынка составляет 500 тыс. кв. метров (отсутствует четкая классификация элитных объектов, поэтому сюда относится жилье класса В, В+, А и А+). По его оценке, в 2006 году объем ввода элитной недвижимости почти в два раза превысил объемы ввода в 2005 году. В дальнейшем ожидается стабилизация темпов роста рынка элитной недвижимости. Прогнозируемые темпы роста – 7-10 процентов в год. В перспективе ожидается рост элитной застройки (классов В, В+, А, А+) в общем объеме жилья.

По мнению Игоря Соколова, элитная недвижимость сегодня занимает примерно 15 процентов от общего объема предложений жилья, это стабильный сегмент рынка, у него хорошие перспективы. Устойчивый спрос на элитное жилье в Петербурге не изменится и в ближайшее время останется на высоком уровне. Может незначительно измениться в сторону сокращения объем предложений. Основная тенденция рынка элитного жилья в Петербурге – смещение основной массы предложений к историческому центру города. Игорь Соколов не видит необходимости

| ОБЗОР

Хватает элиты

в увеличении объемов строительства элитного жилья, так как сегодня в Петербурге достаточно предложений по элите.

Эдуард Тиктинский убежден, что спрос на элитную недвижимость был и остается стабильно высоким. Качественные предложения на вторичном рынке недвижимости встречаются все реже, поэтому больше покупателей обращаются к предложению на строящемся элитном рынке. Он полагает, что в перспективе активно будут развиваться набережные – Выборгская, Свердловская, Синопская и т.д. Сейчас это промзона, но на этом месте должны появиться современные комплексы и кварталы, где совмещены функции жилья, офисных и торговых площадей. Как правило, набережные имеют прекрасные видовые характеристики, удобное транспортное сообщение. Их развитие – это вопрос времени, а эффективность решения – в качестве совместной работы администрации города, девелоперов и собственников предприятий.

Михаил Бимон отмечает, что доля объектов, позиционирующихся как элитные, на начало 2007 года составляла чуть более 9 процентов от всего объема первичного рынка. Для сравнения – год назад – почти 10 процентов; в 2003 году – 4 процентов. Спрос на жилье повышенной комфортности остается стабильным, но доля такого жилья в общей массе пока сокращается. Необходимость увеличения объемов строительства элитного жилья будет определять рынок. Площадками под такое строительство могут стать территории промышленных предприятий, объекты Министерства обороны, а также комплексная реконструкция кварталов в центре города.

ОТ КВАРТИРЫ ДО КВАРТАЛА

По мнению Михаила Бимона, появление в перспективе крупных проектов высокой ценовой категории – «Набережная Евро-



пы», жилые комплексы на Смольной, Ушаковской набережных, Приморском проспекте и других, увеличит предложение, однако момент выхода их на рынок пока трудно прогнозировать.

«Парадный квартал» от компании «Возрождение Санкт-Петербурга» стал первым проектом комплексной застройки в ряду элитного домостроения города. По мнению специалистов рынка недвижимости, это перспективное направление. Вячеслав Семенов считает, что в дальнейшем развитие рынка будет тесно связано с квартальной застройкой, в первую очередь, с комплексным преобразованием центральных районов – кварталов аварийного и ветхого жилья. Безусловно, эти проекты будут требовать колоссальных инвестиций, но они будут в полной мере оправданы, если инвесторы грамотно подойдут к концепции проектов, смогут сформировать внятные, действительно уникальные и эксклюзивные характеристики новых объектов.

Ирина Гудкина также придерживается мнения, что «Парадный квартал» будет популярен, так как он отвечает всем требованиям по инфраструктуре и социальной однородности.

Ольга Клушина уверена, что востребованными становятся объекты, предлагаю-

щие покупателю кроме стандартных опций элитного жилья что-то новое: оригинальную отделку холлов и вестибюлей, а также благоустройство территории. Например, территория «Парадного квартала» будет пешеходной, на ней раскинутся фонтаны, будут созданы уютные места отдыха.

В свою очередь, Эдуард Тиктинский придерживается стратегии – предлагать покупателям премиальные продукты, которые опережают предложения конкурентов, и обещает удивить новым интересным проектом многофункционального комплекса совместного предприятия с Deutsche Bank на Новгородской улице.

ЭЛИТНЫЙ ДОМ ЗА ГОРОДОМ

Появление вокруг Петербурга современных коттеджных поселков пробудило интерес потенциальных клиентов элиты к загородным домам.



По мнению Ирины Гудкиной, сегодня элитные коттеджные поселки – это популярное и перспективное направление. Люди готовы вкладывать деньги в собственный дом за городом, там больше возможностей для создания соответствующей инфраструктуры комфортной жизни. Если мода жить за городом укоренится, то спрос на элитные дома повысится.

Илья Логинов считает, что теоретически элитный загородный дом может составить конкуренцию элитной городской квартире, однако, практика свидетельствует о том, что элитный загородный дом не является единственной недвижимостью и постоянным местом проживания. Как правило, владельцы элитных загородных домов имеют элитную квартиру в черте города. Если оценивать критерии элитного дома, то основным показателем элитности является месторасположение, а уже за этим показателем следуют расстояние от города, транспортная доступность, инфраструктура, размеры дома и участка и т.д.

Михаил Бимон согласен с тем, что состоятельные люди предпочитают владеть и квартирой, и загородным домом. Но, по его мнению, загородный дом, расположенный в ближайшем пригороде и обладающий необходимыми параметрами, соответствующими критериям элитности по местоположению и обеспеченности инфраструктурой, может конкурировать с элитной квартирой.

Игорь Соколов убежден, что загородный дом – это индивидуальный дом с участком земли, рассчитанный на одну семью, и сравнивать его с элитными домами в черте города нельзя. По его мнению, загородная элитная недвижимость никогда не будет конкурировать с городской, поскольку это разные сегменты рынка.



ПРОБЛЕМЫ РЫНКА

Вячеслав Семенов считает, что основной проблемой рынка стало отсутствие земли – зоны элитного жилья ограничены центром и набережными, и свободных участков в этих местах не осталось совсем. По мнению Игоря Соколова, сегодня появились новые технологические возможности сноса аварийных домов в исторической части Петербурга, и за счет этого решается проблема дефицита площадок для элитных домов в центре города. Тем не менее, среди проблем он называет сложности в организации работы на строительной площадке в центре города: с размещением строительных материалов, перемещением техники, к тому же граждане окружающих домов часто настроены не совсем доброжелательно.

По мнению Ольги Клушиной, дефицит предложения на рынке элитной недвижимости связан с тем, что пятен под застройку в центре города становится все меньше, и не каждое место в центре можно рассматривать, как элитное.

Эдуард Тиктинский также обращает внимание на актуальную проблему наличия свободных территорий под элитную застройку. По его мнению, это один из самых острых вопросов. Большой потенциал есть у промзоны в центре города. Курс на реализацию этого вектора уже взят, но вывод предприятий – сложная задача, сопряженная с целым комплексом имущественных и градостроительных вопросов. Застройщик, хотя бы однажды реализовавший проект на такой территории, понимает, сколько это требует сил и времени. Но в данный момент, по мнению г-на Тиктинского, – это основное направление для пополнения земельного банка элитных застройщиков.

Ирина Гудкина считает, что в центре Петербурга существует дефицит по-настоящему элитных, современных домов с подземными гаражами и другими необходимыми атрибутами. Михаил Бимон также отметил сложности с местами под парковку, проблему социальной неоднородности.

Не обошла стороной элитную недвижимость и общая проблема для всех строителей – подключение к инженерным системам, взаимоотношения с монополистами, в частности, с Ленэнерго, особенно в центре города, где существует дефицит энергоресурсов.

ЦЕНА ЭЛИТЫ

По словам Вячеслава Семенова, средняя цена элитного строящегося жилья достигла \$5500 за кв. метр, эксклюзивные проекты стоят свыше \$7500 за кв. метр. За год удорожание составило 115 процентов.

По мнению Эдуарда Тиктинского, цена на элиту очень различна и зависит от местоположения дома и его качественного наполнения. Элитное жилье в Петербурге можно купить, начиная от \$3500 за кв. метр, средняя цена – \$4000-5000 за кв. метр, хотя есть отдельные предложения за \$12 000 за кв. метр и выше. Если говорить о тенденциях развития, то в этом году резких скачков цен в этом сегменте не ожидается. Г-н Тиктинский называет элитный сегмент привлекательным и для инвестирования средств. По итогам 2006 года доходность инвестиций в зависимости от объекта составила от 35 до 50 процентов годовых. По сравнению с предыдущими годами этот показатель значительно вырос – в 2005 году он равнялся 10-40 процентам годовых.

Ирина Гудкина говорит, что сегодня квартиры без отделки в новостройках оцениваются от \$3,5 тыс. до \$5 тыс., в некоторых домах, например, на Березовой аллее на Каменном острове, квартиры продаются и по \$10 тыс. Хорошим спросом пользуются квартиры на Шпалерной улице и набережной Робеспьера. По словам Ирины Гудкиной, самый дорогой проект в Петербурге – квартиры с видом на арку Главного штаба в реконструированном доме между набережной Мойки и Большой Морской улицей. Ценовой рекорд Петербурга составляет от \$12 до 17 тыс. за кв. метр.

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

Потенциальными покупателями элитного жилья в Петербурге являются первые лица компаний – генеральные директора, владельцы бизнеса, а также топ-менеджеры крупных фирм, выдающиеся представители шоу-бизнеса, спорта, искусства.

По мнению Илья Логинова, основной целью приобретения недвижимости является покупка квартиры, для того, чтобы там жить самому (82 процента). Только 5 процентов рассматривает покупку квартиры в качестве выгодного вложения денег. Основным мотивом покупки элитного жилья является стремление к комфорту проживания (72 процента).

Социально-демографический портрет покупателя элитной недвижимости, представленный корпорацией «Строймонтаж», выглядит следующим образом. Это человек 25-40 лет с высшим образованием (75 процентов), женат (замужем), работающий в коммерческой организации (69 процентов), в торговой (21 процент), производственной (21 процент) или финансовой сфере (10 процентов). Среднемесячный доход на одного члена семьи большинства (31 процент) планирующих купить квартиру – от \$10 тыс. до \$20 тыс. При этом среди покупателей замечен достаточно большой процент неработающих (20 процентов).

Ольга Клушина говорит, что 90 процентов их клиентов – это петербуржцы. Москвичи и иногородние покупатели из экономически развитых областей РФ (10 процентов) интересуются уникальными предложениями, которые находятся «по соседству» со знаковыми местами Петербурга, имеют виды на Неву.

По личному опыту общения Ирины Гудкиной с VIP-клиентами, работать с людьми, покупающими элитные квартиры, просто. Это – люди бизнеса, у них деловой подход к такому вопросу как покупка недвижимости. Они хорошо понимают, что такое переговоры, да и деньги, предназначенные на покупку недвижимости, у них не последние.

| ЖКХ

Между властью и бизнесом

Рынок ЖКУ с четкой тарифной политикой и фиксированным количеством потребителей услуг – это, прежде всего, рынок качества услуг, а не их стоимости. Рыночные механизмы регулирования рынка услуг в сфере ЖКХ должны реализовываться через рыночную структуру, способную за те же деньги сделать больше и лучше за счет минимизации издержек и капитализации основных фондов.

Определение правил взаимоотношений и оптимальной пропорции между властью и бизнесом в ЖКХ, а также создание мотивации для того, чтобы эта сфера была привлекательной для бизнеса, должно позволить снизить затраты города на эксплуатацию ЖКХ и одновременно повысить уровень «социального стандарта» оказываемых жилищно-коммунальных услуг. Это путь использования рыночных механизмов и государственного регулирования в рамках реализации политики Санкт-Петербурга и претворение в жизнь концепции реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 годы.

Сегодня достаточно очевидно, что главный ресурс, который необходимо использовать с точки зрения изменения ситуации в жилищно-коммунальном секторе, – это рыночные отношения.

У правительства города есть два ресурса, которые определяют отношение к коммунальному сектору.

Первый ресурс – это собственность. Кто управляет сегодня муниципальной собственностью в ЖКХ? В подавляющем большинстве случаев в жилищно-коммунальном секторе работают унитарные

предприятия, которые фактически находятся вне рамок реальных рыночных отношений. Объективно говоря, унитарные предприятия, по сути, являются продолжением административных структур органов местного самоуправления. Частный капитал давно обозначил свое присутствие в ЖКХ, но фактически он только выходит на рынок как равноправный игрок.

Второй ресурс – монопольное регулирование, так как в коммунальном секторе работают в основном естественные монополии.

Сегодняшние подходы к тарифному регулированию провоцируют тех, кто работает в этом секторе, к неэффективному поведению и, в конечном счете, к увеличению затрат. Объяснение очевидно: затратный метод формирования тарифов определяет: чем больше себестоимость, тем больше шанс получить более высокий тариф. Любой хозяйствующий субъект в таких условиях будет заинтересован в том, чтобы увеличивать себестоимость, а не сокращать ее.

По сути дела, правила сформулированы таким образом, что отрасль просто экономически не может работать нормально, то есть ресурсосберегающе и эффективно. Не изменив эти правила, бесполезно говорить о привлечении сюда частного капитала, потому что бизнесу нужна мотивация к эффективности.

Рассмотрим зоны ответственности различных органов власти за положение дел в коммунальном секторе. По сути, все коммунальные услуги, которые получает население, определяются четырьмя видами потребляемых ресурсов и обслуживающих систем. Это газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация, а также теплоснабжение.

Исторически рынки газо- и электроснабжения носят общегосударственный

или региональный характер, а теплоснабжение, водоснабжение и канализация – сферы локальные и должны находиться в полной компетенции органов местного самоуправления. Однако исторически в этом отношении сложилась законодательная неразбериха.

Остановимся для начала на проблемах тепло- и водоснабжения и канализации. Очевидна кризисная ситуация с унитарными предприятиями, и возникает извечный вопрос – «Что делать?»

Попробуем найти ответ, рассмотрим опыт других стран.

«Немецкий» опыт предполагает, что коммунальные предприятия тепло- или водоснабжения являются акционерными предприятиями, основной пакет акций которых или все 100 процентов принадлежит муниципалитету. При этом отношения между собственниками и монополистами строятся на основе долгосрочных соглашений и «устоявшейся» системы расчетов. Эта модель сейчас в России обсуждается как наиболее привлекательная. Но с точки зрения рынка у нее есть главный недостаток – она не предусматривает реальных механизмов рыночного регулирования в условиях Российского гигантизма.

Под «французской» моделью подразумевается возможность организации взаимодействия власти и бизнеса – это, прежде всего, муниципальная собственность на инженерные инфраструктурные объекты и управление этими объектами на контрактных условиях бизнесом. Эта модель сейчас активно развивается по всему миру.

«Английская» практика подразумевает полную приватизацию, когда коммунальные объекты переходят в собственность частных компаний. В сфере водоснабжения только два государства пошли по этому пути – это Великобритания и Чили.

Если провести сравнение этих вариантов развития, то видно, что «немецкая» модель ориентирована на получение бюджет-

ных денег. Частный капитал не будет инвестирован в систему, подверженную в первую очередь политическим рискам. Пример Восточной Германии – яркое тому подтверждение. Там ликвидировали остатки социалистической системы, создав акционерные муниципальные компании, и накачали эти компании федеральными бюджетными деньгами. Мы такого себе позволить практически не можем.

«Английская» модель требует очень развитой правовой среды и культуры взаимоотношений между публичным характером предоставления услуг и интересами частного бизнеса. У нас таких отношений нет, и четкого правового поля тоже нет.

Для России наиболее приемлема первая модель. Однако она требует активной позиции органов местного самоуправления, что не везде имеет место. Поэтому все-таки в России найдет распространение второй вариант. Это путь, связанный с закреплением собственности за органами местного самоуправления и с привлечением частного бизнеса для управления этой собственностью. Предпосылкой к этому является специфика коммунального обслуживания в России как рискованная сфера бизнеса в силу наших климатических условий, в силу нашей огромной территории и других «национальных» особенностей.

В следующих публикациях мы продолжим рассмотрение темы рыночных взаимоотношений в ЖКХ.

Более подробную информацию по экономическим, юридическим и практическим аспектам организации работы ТСЖ можно получить на семинарах «Реформа ЖКХ России: реальность, тенденции, перспективы», которые проводит газета «Строительный Еженедельник» при поддержке Администрации Санкт-Петербурга в Информационном центре «СтройПресс».

Тел.: (812) 380-15-82, 380-15-81



Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга

При организационной поддержке газеты о ЖКХ «Консьержъ» Объявляет о проведении



Первого общегородского конкурса «Сделаем наш город чище»

Все компании и организации, работающие в сфере обеспечения чистоты города, могут одержать победу в одной из пяти номинаций:

- Лучшая обслуживающая компания, обеспечивающая чистоту объектов недвижимости и территорий города
- Лучший мусороперевозчик
- Лучшая клининговая компания
- Лучшая некоммерческая организация, обеспечивающая чистоту дома и придомовой территории (ТСЖ, ЖСК, ЖК)
- Лучший инвестор в чистоту города

Награждение победителей состоится в марте на сцене БКЗ «Октябрьский» в день празднования работника ЖКХ.

Полную информацию об участии в конкурсе, а также анкеты участника Вы можете получить по тел. (812) 333-24-62, либо скачать с сайта www.konsyerg.ru

Участие в конкурсе БЕСПЛАТНОЕ

Прием заявок от компаний осуществляется до 10 марта 2007 года.

Генеральные спонсоры





Генеральный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер



Информационные спонсоры:









ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

23-25 марта 2007

Петербургский СКК

Бесплатный проезд от метро «Парк Победы»

Телефоны: (812) 320-2457, 320-2453

WWW.YARMARKA-EXPO.RU

Постоянный генеральный спонсор



Официальный спонсор



Спонсор бесплатного проезда компания «ЛЕНСТРОЙТРЕСТ»

Спонсор деловой программы



Организатор «Торговый Петербург»

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»



| ВЕТРОГЕНЕРАТОРЫ

Главное отличие ветра от всех известных энергоресурсов, пожалуй, в его неисчерпаемости. Да и в смысле стоимости как таковой – он просто подарок природы. Но и подарки надо уметь принимать с умом.

Перспективы развития ветроэнергетики и ее актуальность растут по мере истощения нефтегазовых ресурсов нашей планеты. К тому же этот вид энергии экологически безопасен и редко «выключается».

ПУТЕМ ЭВОЛЮЦИИ

В нашей стране ветроэнергетика, между прочим, имеет достаточно серьезные традиции. Как минимум четверть века насчитывает отечественный опыт в этой для многих экзотической отрасли народного хозяйства. В качестве примеров можно упомянуть Элистинскую ВЭС в Калмыкии, Крымскую ВЭС и проект «Гюрза».

Негусто, конечно, однако вполне объяснимо, учитывая изобилие основных видов топлива, – использовать нефть и газ привычнее и проще, чем ломать голову над разработкой новых технологий. Поэтому к ветроэнергетике долго относились как к интересному, но отнюдь не приоритетному направлению. Да и сейчас сложно говорить о коренном пересмотре подобной позиции.

Однако, по мнению специалистов, в последнее время интерес к развитию ветроэнергетики в России все-таки заметно возрос и имеет все шансы воплотиться в реальные эффективные проекты. По крайней мере, одной из причин снисходительного отношения к ветроустановкам стало меньше. Действительно, первые опыты из-за несовершенства технических и конструкторских решений не могли рассматриваться в качестве серьезной альтернативы привычным энергоресурсам.

Первые западные образцы, заметно превосходившие отечественные разработки, не избежали скептических оценок современников. Даже в Германии, признанном лидере в этой области, в начале 70-х годов прошлого века было реализовано лишь несколько пробных проектов. Однако спустя десятилетие эта отрасль получила там правительственную поддержку, что не замедлило сказаться на результатах.

Так или иначе, современный ветрогенератор в 200 раз эффективнее установок 20-летней давности. Разительный прогресс достигнут и в области технических решений. Ветроустановки сейчас обладают модульной конструкцией, благодаря чему быстро и легко транспортируются и монтируются на месте эксплуатации. Также совершенствуются и турбины, лопасти, генераторы. Все в совокупности окончательно помогло ветрогенераторам избавиться от имиджа симпатичной «игрушки» и заставило специалистов относиться к себе с должным уважением.

В погоне за ветром



Фото Владимира Телеса

ВЕТРА РОССИИ

Отечественные проекты еще находятся в стадии проектирования и согласований. Практически все оборудование импортного производства. Но компании, реально работающие на этом рынке, имеются. К тому же в России нет недостатка в привлекательных подходящих регионах для установки ветропарков. Среди наиболее удобных признается и Северо-Запад России в этом смысле особенно. Большими ветроресурсами обладают открытые территории побережья Финского залива, Онежского и Ладожского озер, Белого и Баренцева морей. Весьма хорошие перспективы, по мнению специалистов, у Кронштадта. Там может быть использована и береговая территория, и мелководье (наиболее распространенная «прописка» ветроустановок в мировой практике). Площади позволяют возвести ветропарк мощностью более 50 МВт. Благоприятная роза ветров открывает возможность использования самых мощных на сегодняшний день ветрогенераторов в 5 МВт единичной мощности.

Другим нашим «достоинством» специалисты называют дамбу. Мощность ветропарка, который она способна принять, способна также превысить 50 МВт.

Высота ветрогенератора в зависимости от ветровых характеристик места установки может достигать от 40 до 100 метров. Энергия вращения лопастей ветрогенератора под воздействием потоков ветра передается по валу ротора на мультипликатор. А затем передается на асинхронный или синхронный электрический генератор. С целью увеличения производительности все чаще внедряются конструкции ветрогенераторов без мультипликатора. Изменение направления

ветра улавливается сенсорами, по команде которых механизм ориентации поворачивает башню ветрогенератора по ветру.

Как известно, скорость и направление ветра меняются подчас очень быстро и непредсказуемо. Поэтому для достижения наибольшей эффективности использования энергии ветра необходимо решить две основные проблемы. Во-первых, это использование кинетической энергии ветра с максимально возможной площади потока. Во-вторых, что представляется специалистам еще более важной и сложной задачей, хотелось бы добиться большей равномерности и постоянства ветрового потока. По-

верху мачты. В последних моделях ветрогенераторов используются асинхронные генераторы переменной мощности.

Задачу кондиционирования вырабатываемой энергии выполняет электроника. Предпочтение, которое отдается крыльчатым ветроагрегатам, объясняется величиной скорости их вращения, а также возможностью соединиться непосредственно с генератором электрического тока без мультипликатора. Все в целом дает достаточно высокий коэффициент использования энергии ветра. Другая достаточно популярная разновидность ветроустановок – карусельные ветроагрегаты.

С одной стороны, они тихходны, но это позволяет использовать самые простые электрические схемы, например, с асинхронным генератором, не рискуя потерпеть аварию при сильном порыве ветра. Необходимо, правда, иметь в виду, что тихходность выдвигает одно ограничивающее требование – использование многополюсного генератора, работающего на малых оборотах. Карусельный лопастный ветродвигатель наиболее прост в эксплуатации.

Его конструкция обеспечивает максимальный момент при запуске ветродвигателя и автоматическое саморегулирование максимальной скорости вращения в процессе работы. Еще более важным преимуществом карусельной конструкции стала ее способность без дополнительных ухищрений ориентироваться по изменяющемуся направлению ветра.

Ветрогенераторы могут работать поодиночке, но для повышения суммарной мощности их обычно объединяют в так называемые ветропарки.

ПО ДАННЫМ СПЕЦИАЛИСТОВ СОВРЕМЕННЫЕ ВЕТРОГЕНЕРАТОРЫ В 200 РАЗ ЭФФЕКТИВНЕЕ УСТАНОВОК 20-ЛЕТНЕЙ ДАВНОСТИ

ка успехи в этом направлении достаточно скромные, если не сказать символические. Некоторые специалисты возлагают определенные надежды на внедрение в перспективе новой технологии по созданию и использованию искусственных вихревых потоков.

Сейчас наиболее распространенным типом ветровых установок является турбина крыльчатого типа с горизонтальным валом и числом лопастей от одной до трех в фиксированном положении с небольшой регулировкой угла наклона. Турбина, мультипликатор и генератор размещаются в гондоле, установленной на

Распространена схема, при которой ветрогенераторы работают в паре с дизель-генераторами. При этом экономия дизельного топлива достигает 80 процентов. Ветрогенераторы современных конструкций достаточно эффективны даже при сравнительно слабом ветре от 4 метров в секунду. На сегодняшний день уровень развития ветрогенераторов позволяет не только поставлять электроэнергию в «сеть», но и решать конкретные задачи по электроснабжению локальных потребителей любой мощности.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ
(ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ «ВЕТРОПАРК ИНЖИНИРИНГ»)



ГАРАНТИЯ НЕЗАВИСИМОСТИ

www.ngenergo.ru

КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ АВТОНОМНОГО ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

- Дизельные электростанции
- Газопоршневые электростанции
- Мини-ТЭЦ
- Электротехническое оборудование, АСУ ТП

АКЦИЯ!

«НГ-Энерго» объявляет о проведении распродажи самой распространенной ДГУ в России – Cummins C1400D5. Мощность – 1000 кВт. Напряжение – 6,3 кВ. Цена (с НДС) – 8 540 000 рублей. Отгрузка из С.-Петербурга – апрель 2007 г. Количество ограничено!






Официальный дилер

Санкт-Петербург, ул. Седова, 12, тел./факс (812) 334-05-60

| МИНИ-ТЭС

Компактны и автономны

В последнее время на помощь централизованному энергоснабжению все чаще приходят автономные системы тепло- и электроснабжения. Они находят применение при строительстве и реконструкции жилых и промышленных объектов, городском, а также жилищно-коммунальном хозяйстве.

Специалисты отмечают, что современные автономные ТЭС эффективны, благодаря высокой степени автоматизации оборудования просты в эксплуатации и не требуют постоянного присутствия обслуживающего персонала.

МАЛЕНЬКИЕ, ДА УДАЛЕНЬКИЕ

Автономные котельные в нашей стране использовались и раньше. Все оборудование, применяемое еще 25-30 лет назад, было, как правило, отечественного производства. Водогрейные котлы той эпохи предназначались для работы на газе, мазуте, легком жидком топливе. Они уже обладали системами автоматизации, которые позволяли поддерживать заданный температурный режим теплоносителя в диапазоне от 95 до 115 градусов Цельсия и другие необходимые рабочие параметры. Производительность достигала 7,5 МВт.

В период перестройки в начале 90-х годов прошлого века доля оборудования отечественного производства начала быстро сокращаться. Основу автономного рынка составили импортные водогрейные котлы «жаротрубного» типа. При всем патриотизме специалисты все-таки признают, что исполь-



зование зарубежного оборудования позволило заметно повысить надежность, экономичность и эффективность автономных источников тепло- и энергоснабжения.

Впрочем, постепенно повышалось и качество продукции российских компаний. Среди них отметим ООО «ЗиОСаб» из Подольска и ООО «РЭМЭКС» (Московская область). Санкт-Петербург как крупнейший промышленный центр также имеет своих «автономных» производителей. Ведущие из них входят в специально созданную Энергетическую секцию при известном объединении «Союзпестрой». Ассортимент их продукции весьма широк. Потребители могут выбрать модульные, крышные или стационарные котельные, работающие на различных видах топлива. Диапазон мощности от 1 до 20 тыс. кВт. Особым спросом у заказчиков сейчас пользуется комплексный подход, включающий работы по проектированию, поставку и монтаж оборудования, пусконаладку, а

также эксплуатационное обслуживание построенных объектов.

МИНИ-ТЭС

В современных автономных системах электроснабжения широкое применение сейчас находят дизельные и газопоршневые электростанции. Дизельные электростанции (ДЭС) отечественного производства имеют достаточно длинную линейку по мощностям. Разработаны модели ДЭС в диапазоне от 5 до 20 кВт, от 30 до 315 кВт, а также более 15 моделей блочно-контейнерных автоматизированных электростанций мощностью до 1600 кВт для использования в удаленных местах. Вместе с тем в сегменте газопоршневых агрегатов импортное оборудование сохраняет свои лидирующие позиции и сейчас.

Среди наиболее востребованных агрегатов специалисты называют продукцию английской фирмы F. G. Wilson, американской компании Gaterpillar и австрийской Jenbacher. В последнее время получает развитие внедрение мини-ТЭС на базе водогрейных, паровых котлов и когенераторов с системой утилизации тепла для обеспечения максимальной эффективности. Наиболее широко они используются для промышленных нужд и ЖКХ.

Специалисты отмечают особую перспективность сегмента комбинированных ТЭС на базе энергоэффективного котельного оборудования и когенераторов. Это обеспечивает совместную выработку как тепловой, так и электрической энергии, что гарантирует потребителям надежное энергоснабжение в течение всего года.

Срок окупаемости подобных агрегатов обычно не превышает 5-6 лет. Для современ-

ных автономных систем тепло- и энергоснабжения в целом характерны высокая экономичность современного энергетического оборудования, включая водогрейные и паровые котлы с КПД, достигающим 92-94 процента. Агрегаты достаточно экологически безопасны, так как выбросы вредных веществ в атмосферу минимальны. Высокая степень автоматизации оборудования с выведением функции контроля и управления на диспетчерский пункт позволяет обслуживать автономные источники тепло- и энергоснабжения малым числом и с большой надежностью.

Учитывая, что данное оборудование отличается большим разнообразием по типам, мощностям, видам топлива выбор необходимого варианта требует учета целого ряда факторов. Прежде всего специалисты советуют соизмерить параметры оборудования с конкретной эксплуатационной нагрузкой потребителя, требуемым режимом работы, наличием вида топлива и его стоимости. Конечно, стоит спрогнозировать будущие эксплуатационные затраты и оценить срок окупаемости инвестиций.

Все эти факторы в совокупности позволяют заказчику выбрать оптимальный вариант. Впрочем, и сами фирмы-производители не устают повторять о своей готовности проконсультировать потребителя и посоветовать ему вариант решения энергетических проблем. Кстати, ознакомиться с последними достижениями в области автономной малой энергетики петербуржцы смогут, посетив специализированную выставку «Электроснабжение и электротехника», которая пройдет 17-21 апреля в рамках XIII Международного Строительного Форума «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО-2007» в ВК «Ленэкспо» в Гавани.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ ЗАО «НГ-ЭНЕРГО», «ТЭТРА ЭЛЕКТРИК», ЗАО «ГРУППА «А.Д.Д.», ООО «ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ПРЕЗИДЕНТ-НЕВА»)

| СЛОВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ

У малой энергетики большой потенциал

Игорь Брызгунов, генеральный директор «Ветропарк Инжиниринг»:

— Сейчас около 70 процентов территории России не охвачено централизованными источниками энергоснабжения. Поэтому целесообразно внедрение автономных энергосистем, в том числе ветрогенераторов, очевидна. По нашим оценкам, емкость российского рынка ветроустановок на ближайшие пять лет составляет несколько сот миллионов EURO, а впоследствии — до 200 млн EURO ежегодно.

Наиболее эффективным представляется использование комбинированных систем, состоящих из ветрогенератора и дизельгенератора. Это позволяет свести к минимуму зависимость от силы ветра. К тому же такие ветродизельные системы экономят до 80 процентов дизельного топлива. Малые, легко разгоняемые ветрогенераторы способны эффективно работать уже в районах со среднегодовой скоростью ветра не более 3,5 м/с.

Поэтому сейчас все чаще обращают внимание на ветрогенераторы малой и средней мощности владельцы домов, удаленных от электросетей централизованного электроснабжения. Научно-технический прогресс дает свои плоды — современные ветроустановки в 200 раз превосходят по эффективности образцы десятилетней давности.

На сегодняшний день ветроустановки представляют собою наукоемкие системы и работы по дальнейшему повышению КПД продолжаются. Правда, в России приходится использовать практически все основные комплектующие и оборудование импортного производства. Лидером сейчас выступает Германия, успешно работают и датские, голландские компании. Вообще в мире практическое использование ветрогенераторов приобретает все больший масштаб (ежегодный прирост 30 процентов — самый быстроразвивающийся энергетический сегмент рынка). У нас же пока ведутся только проектные работы.

Среди наиболее близких к воплощению можно назвать проекты ветропарков в Архангельской области, на Сахалине, на Кубани, на побережье Азовского моря в районе города Ейск. Возможность строительства ветропарка обсуждалась мэром этого города с главой Департамента генерального подряда инженерного центра РАО ЕЭС России. Аналогов проекту «ВЭС Ейск-50» в России пока нет. Планируется установить 25 ветрогенераторов суммарной мощностью 50 МВт. В реализации проекта примет участие и наша компания совместно с канадской инвестиционной компанией Greta Energy.

Необходимость поиска альтернативных источников энергии обосновывается тем, что нынешние энергетические мощности не обеспечивают всех потребностей Ейска, а также планами по развитию промышленности. В конце прошлого года был представлен, одобрен и утвержден график производства проектных и строительных работ. Первые из двадцати пяти ветрогенераторов должны дать электрическую энергию через три года после представления проекта администрации города. Вполне реально, кстати, проекты организации ветропарков в Кронштадте и на дамбе под Санкт-Петербургом. В России развитие автономных энергосистем с использованием природных возобновляемых ресурсов тормозится проблемами в законодательстве. Без закона, обязывающего сети потреблять всю выработанную энергию, ветропроекты приходится буквально «проталкивать». Ситуация противоречивая, тем более, что и финансовые, и технические вопросы решаются без каких-либо проблем.

Андрей Рудской, генеральный директор ЗАО «НГ-Энерго»:

— Тенденция строительства объектов малой энергетики «под ключ» во многом объясняется спросом на качественное обслуживание энергетического оборудования. Однако трактовка комплексного решения энергоснабжения на сегодня

неоднозначна. Еще недавно многие энергетические компании предлагали реализацию проектов «под ключ», подразумевая под этим лишь проектирование, строительство и проведение пуско-наладочных работ. Со временем в комплекс услуг энергообеспечения стало входить обучение персонала заказчика. Но для многих предприятий это стало еще одной статьей расхода в связи с необходимостью набора дополнительного персонала по обслуживанию оборудования.

И это еще не все. Квалифицированное обслуживание высокотехнологичного оборудования предполагает полное сервисное обслуживание и своевременное обеспечение запчастями. Но не каждая компания, поставляющая энергетическое оборудование, может обеспечить доступность сервисного обслуживания и оперативность в решении возникающих вопросов. Можно также сказать, что основным сдерживающим фактором трансформации рынка является неподготовленность законодательной базы!

Принцип энергообеспечения ЕЭС, когда заказчик платит лишь за электроэнергию, лег в основу трансформации рынка малой энергетики. Следующим шагом в развитии рынка становится снабжение заказчика энергией, при котором он освобождается от основных капитальных затрат и проблем обслуживания объектов. Решением подобных проектов стало строительство мини-ТЭС за счет инвестиций или собственных средств и реализация электрической и тепловой энергии на основании долгосрочных проектов.

В предложенное нами комплексное энергообеспечение входит полноценное сервисное обслуживание и бесперебойное снабжение запасными частями, что возможно благодаря наличию складов и сервисных центров в регионах России. Работы проводятся сертифицированным персоналом компании Cummins штатом специалистов, что позволяет выполнять их на качественно новом уровне. У нас уже есть

положительный опыт подобного сотрудничества с такими компаниями, как: ОАО «Славнефть», ОАО «Сибнефть», «ТНК-ВР» и другими. В конце 2005 года наша компания выиграла 4 из 5 лотов на поставку дизель-электрических станций для муниципальных образований Ханты-Мансийского АО.

На сегодняшний день ЗАО «НГ-Энерго» регулярно проводит работы по техническому обслуживанию оборудования. Кроме того, специалисты компании проводят эксплуатацию ряда энергокомплексов с дизельными электростанциями Cummins.

В настоящее время рынок малой энергетики дает возможность потребителю осуществлять выбор источника энергоснабжения, не только исходя из стоимости и качества последнего, но и учитывая оптимальность решения проблемы комплексного энергоснабжения.

Анастасия Антонова, менеджер по маркетинговым коммуникациям ЗАО «Группа «А.Д.Д.»:

— В качестве примера возможностей малой энергетики можно упомянуть конкретный проект по строительству нашей компанией автономной теплоэлектростанции для гипермаркета торговой сети «О'Кей». Электрическая мощность ТЭС составляет 4,5 МВт, тепловая — 5,5 МВт, включая мощность пикового котла 1 МВт. Резервирование электрической мощности на 508 кВт обеспечивает дизель-генератор P635P1 FG Wilson (Великобритания). В состав станции входят 4 газопоршневые установки PG 1250B (FG Wilson) с системой утилизации тепла (изготовлена компанией «А.Д.Д.»), теплообменники теплового пункта, пиковый водогрейный котел Vitoplex 100 (Германия), дымовая труба высотой 45 м, металлоконструкции площадки обслуживания.

Основное топливо для станции — природный газ. Установка PG 1250B создана на базе двигателя 4016-E16TRS (Perkins, Великобритания), генератора LL 8124P (Leroy Somer) и оснащена системой автоматизации — панель управления

| МИНИ-ГЭС

Человечество давно и успешно использует энергию воды, заставляя ее вырабатывать электроэнергию. Всем известны грандиозные «стройки века» по возведению мощных гидроэлектростанций, которые обеспечивали нужды промышленности целых регионов. Малые ГЭС долго оставались в тени, но сейчас в качестве автономных источников энергоснабжения привлекают самое серьезное внимание специалистов.

Издерики гидро-гигантомании эпохи развитого социализма сейчас хорошо известны. Прежде всего, это экологические катаклизмы в результате затопления огромных территорий под искусственные водохранилища и истребление рыбных ресурсов. Малая гидроэнергетика лишена этих недостатков, а благодаря современным технологиям обладает еще и высокой эффективностью.

ОТ БОЛЬШОГО К МАЛОМУ

В известном смысле смена приоритетов от мощных ГЭС в пользу развития малых гидроэлектростанций имеет и объективную причину – потенциал крупных рек уже практически исчерпан. Использование же энергии сравнительно небольших водотоков возможно лишь с помощью микро- и малых ГЭС. На сегодняшний день к микроГЭС принято относить объекты малой гидроэнергетики, работающие в диапазоне от 3 до 100 кВт, малые ГЭС способны обеспечивать единичную мощность до 5000 кВт. Не стоит думать, что «малые энергетические формы» – открытие последних лет. Еще в 50-60-х годах прошлого века в стране работало несколько тысяч

Укрощение воды

малых ГЭС. Моральный и физический износ оборудования, отсутствие финансирования привели к сокращению их количества до нескольких сотен штук.

Необходимость поиска альтернативных источников энергии в связи с постоянным ростом цен на органическое топливо, а также существенное повышение эксплуатационных показателей современных малых ГЭС заставили по-новому взглянуть на «хорошо забытое старое». Специалисты выделяют несколько принципиальных достоинств современных малых объектов гидроэнергетики. Несмотря на то, что они считаются более экономичными, чем традиционные способы получения электроэнергии, небольшие электростанции органично вписываются в окружающую природную среду. Ни в процессе строительства, ни во время эксплуатации экологии не наносится никакого ущерба. Сохраняются не только естественные природные свойства воды, но и рыбные ресурсы. Кроме того, в отличие от других альтернативных экологически безопасных источников энергоснабжения на основе возобновляемых ресурсов (солнце, ветер), малые ГЭС не являются заложниками погодных условий. Стабильная и надежная подача дешевой электроэнергии обеспечивается благодаря экономичности объектов малой гидроэнергетики.

Себестоимость добычи основных природных источников энергии, таких, как уголь, нефть и газ постоянно растет. Да и запасы их истощаются. Соответственно, и сама электроэнергия обходится потребителям все дороже и дороже. Возобновляемая энергия рек свободна от этого недостатка, оставаясь доступной и постоянной. Поэтому использование малых ГЭС позволяет

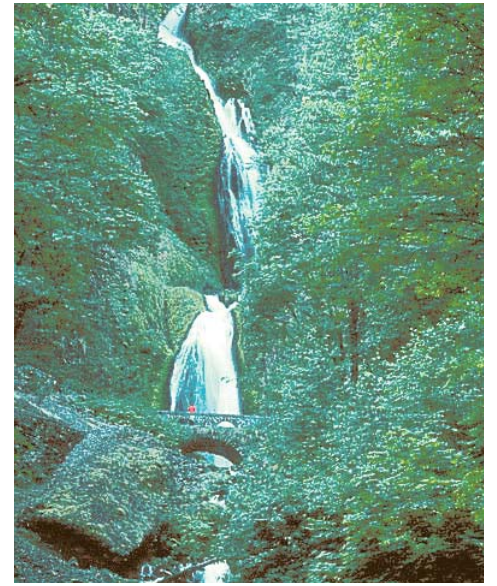
вырабатывать неизменно дешевую электроэнергию. При этом, по данным специалистов, затраты на строительство таких объектов окупаются достаточно быстро – в среднем от 3 до 5 лет.

В ГЛУШИ, ДА НЕ В ОБИДЕ

Специалисты отмечают, что особую актуальность развитие малых ГЭС приобретает в энергодефицитных регионах России. Поставки электроэнергии с помощью федеральных централизованных источников и сетей в такие области зачастую экономически неоправданны. А вот возведение объектов автономной малой энергетики и менее затратно, и более адресно. Ведь требуется обеспечить энергией не «площади и территории», а конкретных потребителей, которые располагаются с гораздо меньшей плотностью, нежели в индустриально развитых и густонаселенных регионах страны.

Плюсом современных объектов автономной малой энергетики является и то, что они весьма просты и надежны в эксплуатации. Также благодаря автоматизации процессов нет необходимости в большом штате обслуживающего персонала. Как правило, в системе управления используется программируемый контроллер. С его помощью можно визуально отслеживать параметры гидроагрегата прямо на экране компьютера. На сегодняшний день характеристики выпускаемых гидроагрегатов для малых ГЭС позволяют использовать их в широком диапазоне напоров и расходов. Они обладают высокими энергетическими показателями.

Наряду с пропеллерными выпускаются агрегаты с радиально-осевыми и ковшовыми турбинами. Обычно в комплект постав-



ки гидроагрегата кроме генератора и турбины, входит также и система его автоматического управления. Все современное оборудование весьма наукоемко. Для повышения эффективности гидроагрегата при разработке проточных частей турбин широко используется метод математического моделирования.

Перспективность малой гидроэнергетики косвенно подтверждается и повышенным интересом к российским разработкам со стороны иностранных заказчиков. Например, микроГЭС, выпускаемые МНТО «ИНСЭТ», работают уже в Японии, Южной Корее, Бразилии, Гватемале, Швеции, Польше. К сожалению, пока иностранные заказчики ведут себя явно активнее отечественных. Но специалисты уверены, что и в России малую автономную гидроэнергетику ждет блестящее будущее.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ МНТО «ИНСЭТ»)

| СЛОВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ

СРР-31 (Woodward, США). ТЭС начала вырабатывать тепловую и электрическую энергию в октябре минувшего года и до сегодняшнего момента работает в режиме опытно-промышленной эксплуатации, обеспечивая электрической и тепловой энергией 17 тыс. кв. метров торговых помещений и электричеством – систему освещения автомобильной стоянки общей площадью 28 тыс. кв. метров. Сейчас завершаются пуско-наладочные работы, сдача ТЭС в постоянную промышленную эксплуатацию заказчику планируется до конца I квартала 2007 года.

Пока идут пуско-наладочные работы на ТЭС круглосуточно дежурят наши специалисты. Вся информация по технологическому процессу поступает в систему мониторинга для контроля параметров. Особенность этого проекта в том, что ТЭС является единственным источником теплоэлектроснабжения комплекса, и строительство велось в центре Санкт-Петербурга.

Ян Абубакиров, генеральный директор «ТЭПРА Электрик»:

– Я считаю, что развитие малой энергетики возможно лишь на крупных объектах, различных производственных предприятиях либо предприятиях торгово-складского назначения. Именно здесь, возможно, и будут наиболее активно использоваться автономные источники электроэнергии. На мой взгляд, существует два потенциальных потребителя: крупные промышленные производства, на которых не устанавливаются локальные источники энергоснабжения ОАО «Ленэнерго» и торгово-складские, которым ОАО «Ленэнерго» не может обеспечить достаточно мощностей, поскольку они располагаются в черте города.

Кроме этого у малой энергетики, безусловно, большой потенциал для развития в качестве резервных источников энергоснабжения. С другой стороны, в рамках наметившейся тенденции, когда потребители покупают мощности, очевидно, что лимиты на газ в ближайшем будущем будут воз-

растать, а соответственно, и поставщики будут увеличивать свои стоимости.

Среди актуальных проблем могу упомянуть следующую – решение об использовании (либо не использовании) тех или иных мощностей в черте города или за его пределами, принимается лицами в принципе заинтересованными, но весьма скептически относящимися ко всему. Причина этого в определенном, сложившемся укладе рабочего процесса, при котором у них не возникает сильного желания ускорить процесс внедрения инновационных технологий.

В сложившейся ситуации актуальным решением, на мой взгляд, могла бы стать реализация пилотных проектов. Возможно, тогда, по мере накопления опыта удачной их реализации, использование мощностей малой энергетики стало бы у нас таким же выгодным и эффективным направлением, как и на Западе.

Нашими достижениями мы считаем парк резервных мощностей передвижных дизельных станций до 40 МВт. Кроме это-

го в настоящий момент мы проектируем, производим монтаж и согласовываем первый для нас проект – постоянно действующую газопоршневую установку с полным комплексом утилизации теплоты.

Алексей Чинарев, технический директор компании «Спецавтоматика-Л»:

– Применение автономных источников позволяет решить целый ряд актуальных задач. Среди них я бы выделил задачу обеспечения независимым источником питания для обеспечения надежности электроснабжения по II и I категории, там, где отсутствует такая возможность у электросетевого предприятия.

Также существенна роль малой автономной энергетики в качестве временного электроснабжения до выполнения технических условий по подключению к действующим централизованным электросетям. Но, к сожалению, на сегодняшний день рынок автономных источников энергии развит еще недостаточно, хотя и имеет большие перспективы.

| АНОНС

ОСНОВА ОСНОВ

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена такому основополагающему для любого строительства виду работ, как обустройство фундаментов.

Выбор типа фундамента и технологии возведения – задача исключительно ответственная, ведь какова основа, такова и надстройка. Во всяком случае, с точки зрения надежности и долговечности строения.

Особенно актуально это для загородных коттеджей и домов любых типов. Среди главных причин неустойчивости, деформации или разрушения фундаментов загородных малоэтажных построек специалисты называют действие сил морозного пучения некоторых видов грунтов в период зимнего промерзания. Такое коварное поведение грунтов тесно связа-

но с глубиной промерзания грунта в районе строительства и с глубиной подземных грунтовых вод.

Поэтому прежде чем возводить фундамент, специалисты советуют узнать ответы на три главных вопроса: на каком именно грунте будет стоять коттедж, какова глубина промерзания в районе строительства, каков уровень грунтовых вод. А у зимнего строительства на этапе устройства фундаментов и вовсе своя специфика. По статистике более 15 процентов случаев нарушения эксплуатационной пригодности зданий в результате деформации их конструкций – результат ошибок при устройстве оснований и фундаментов в зимнее время.

Приглашаем вас к участию в дискуссии – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон. Пишите на адрес: melnikov@stroypress.ru.

Государственные курсы сметного дела в строительстве
 СПб Региональный центр по ценообразованию в строительстве
 совместно с ГОУ ВПО ИПК ПГУПС
 осуществляют прием слушателей по направлению «Сметное дело» в группы

<p>Обучения для начинающих сметчиков Учебная программа - 102 ак. часа</p> <p>I. Начальный базовый сметный курс</p> <p>Годичный курс профессиональной переподготовки (для лиц, не имеющих профильного строительного образования, 640 ак. часов)</p>	<p>Повышения квалификации для сметчиков с опытом работы</p> <p>II. Сметный курс (все виды работ) Обучение - 4 недели, 9 дней</p> <p>III. Сметный курс ремонтно-строительных работ Обучение - 2 недели</p> <p>IV. Сметный курс ремонтно-реставрационных работ Обучение - 4 недели</p>
--	--

1. По окончании выдаются документы государственного образца
 2. Возможно содействие в трудоустройстве выпускников
 Лицензия А 164248 от 24.02.05
 По вопросам обучения обращайтесь по тел.: (812) 766-2743, 326-2270



**Информационный центр
«СТРОЙ-ПРЕСС»**
- стиль и качество вашего бизнеса

- ✓ Удобный и комфортный конференц-зал
- ✓ Мультимедийные технологии
- ✓ Профессиональный PR
- ✓ Доступная аренда

тел. (812) 380-15-82



Реклама



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

10 февраля

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоятся **соревнования по баскетболу**

Состав команд: 12 мужчин

Спортивный центр ВКА им. Можайского

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

| СПОРТ

Одиннадцать победителей

Прошедший в лучшем питерском боулинг-клубе «Варшавский экспресс» этап Спартакиады «За труд и долголетие», проводимый Союзом строительных объединений и организаций, определил победителей – ими стали каждая из одиннадцати команд, принявших участие в соревнованиях: одни пришли на турнир, победив усталость, накопившуюся за напряженную трудовую неделю, другие с пользой и интересом провели время в неформальной обстановке, где царствовала добрая атмосфера и хорошее настроение, третьи добились спортивных успехов и вынесли из клуба вместе с положительными эмоциями спортивные трофеи.

В очередной раз ООО «ПСО «Блок-Монолит» во главе с генеральным директором О.С. Ковалем, торжественно водрузив над головой золотой кубок, положило заветные очки в копилку своей команды.

ЗАО «Ленстройтрест» на этот раз – вторые, но их победный марш настроен на баскетбол, где генеральный директор А.Н. Лелин – главный бомбардир.

Пробилась в призеры, при активной поддержке своего капитана и руководи-

теля Н.А. Асаула, дружная команда Комитета по инвестициям и стратегическим проектам – постоянная участница Спартакиады.

Эстафетную палочку участия в Спартакиаде подхватили производственники ГУ «Городское агентство по промышленным инвестициям», которые приехали на соревнование с солидной группой поддержки, в числе которых находилась и главный менеджер Наталья Тихомирова, именно ей был присужден приз «Самой миловидной участнице» и звание – Мисс Боулинг.

Удачно после долгого перерыва выступил и завоевал приз «За волю к победе» коллектив ЗАО «ДСК-3» (генеральный директор А.К. Еремин).

Спартакиада набирает обороты и приглашает строительные компании принять участие в турнирах по теннису, пулевой стрельбе, волейболу, футболу, шахматам и другим видам спорта. Следующий этап Спартакиады состоится в ВКА им. Можайского, в котором пройдут соревнования по баскетболу. Справки по участию в Спартакиаде по тел. 8-921-754-80-75 (старший менеджер ССОО по спорту Борис Жуков).



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

17 ФЕВРАЛЯ

ВСЕ ПРОХОДИТ
КОМЕДИЯ

В ролях:
ЕЛЕНА ПРОКЛОВА
Дмитрий Назаров
Георгий Мартиросян
Ирина Григорьева
Ксения Энтелис

АЛЕКСАНДР АБДУЛОВ

ДОРОЖНОЕ
FM

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

Дворец культуры имени Горького

◆ 17 февраля ◆

◆ начало в 19.00 ◆

Все проходит

На сцене ДК им. Горького 17 февраля состоится супер-комедия! Жена возвращается из поездки на день раньше и застаёт мужа с молодой любовницей. Узнав из их разговора о себе много интересного, оскорбленная половина решает отомстить: сообщает обманщику о собственном дорожном

романе: поезд – купе – красавец попутчик. Муж требует подробностей дорожного адюльтера, ловя жену на противоречиях. А к поиску таинственного любовника подключает друга-генерала.

В гл. ролях: А. Абдулов, Е. Проклова, С. Никоненко, Г. Мартиросян и др.

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

Реклама

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета

14, 15 и 22 февраля

**НА ВСЯКОГО
МУДРЕЦА ДОВОЛЬНО
ПРОСТОТЫ**

А.Н. Островский
Комедия в 2-х действиях

Постановка и сценография **Василия СЕНИНА**

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-зануда, закоренелый консерватор, сочиняющий трактат «О вреде реформ вообще», шумный и суетливый либерал, богатая дама, верящая гадалкам и прорицательницам. 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 лишним 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. Любую ли цену мы готовы заплатить за свою состоятельность? То, что Глумов случайно оставляет дневник на виду, и его нелицеприятные 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 тебя», уже поддался искушению. Пьеса Островского – это крик. Человек гениально прокричал нам всем на тысячелетия вперед про то, во что мы способны превратить мир в борьбе 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 безгласности».

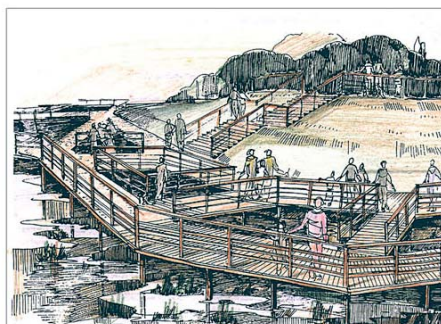
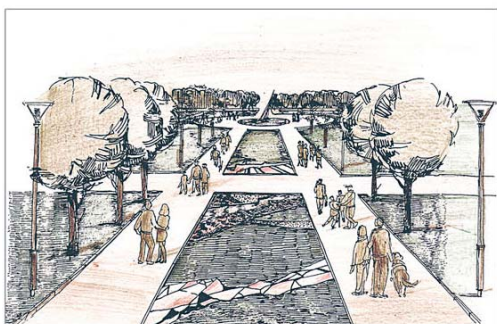
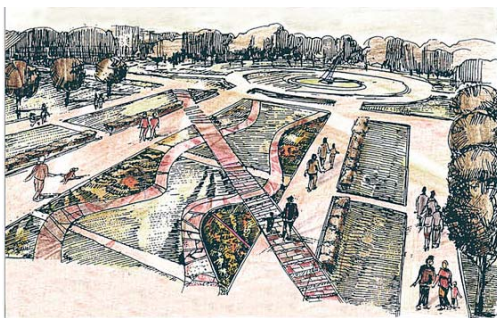
В роли Глумова – **Дмитрий Лысенков**. В спектакле заняты: Мамаев – Владимир Матвеев, Мамаева – Анна Алексахина, Крутицкий – Сергей Мигицко, Турусина – Лариса Лупшин, Городулин – Евгений Филатов, Глумова – Ирина Ракшина, Манефа – Елена Маркина, а также артисты Марианна Коробейникова, Виталий Куликов, Кристина Кузьмина, Станислав Никольский, Александр Новиков, Сергей Перегудов, Эрнест Тимерханов, Надежда Федотова, Олег Федоров.

Тел. кассы 713-21-91

Реклама

ЛЕННИИПРОЕКТ определил лучших

На днях крупнейший научный и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» подвел итоги конкурса «Лучший проект года». Конкурс был приурочен к 82-й годовщине института. В нем приняли участие более 30 работ творческих мастерских института.



Проект «Парк в пойме Муринского ручья. 3-я очередь»

Как рассказал генеральный директор «ЛЕННИИПРОЕКТ» Юрий Груздев, в 2006 году институт сохранил за собой право называться основным проектировщиком застройки города. Он обеспечил проектно-сметной документацией порядка 25 процентов площади всех строящихся в городе квартир (более 500 тыс. кв. метров) и около 10 процентов социального строительства.

«В наступившем году объем работ института значительно вырастет. Уже можно сказать, что более четверти предстоящих разработок – это выполнение государственного заказа», – заявил Юрий Груздев.

Н. Иноземцевой, А. Занкович, Н. Хижняковой, Е. Пауте).

В номинации «Здания общественного назначения» победу одержал проект «Реконструкция здания школы №235 (2-я очередь – бассейн) на набережной реки Пряжки» (авторский коллектив: заслуженный архитектор России С. Шмаков, архитекторы С. Одновалов, Г. Бойко, при участии инженеров М. Тамазовой, Н. Николаевой, А. Шефтель, О. Слуцкой, М. Цлав, Е. Марченко, Г. Медведевой, Т. Лаберко).

В номинации «Сады и парки» первое место занял проект «Парк в пойме Муринского ручья. 3-я очередь» (авторский коллектив: архитекторы В. Пащенко, О. Яковлева,

О. Хмельевская, главный инженер проекта Н. Жигло, инженеры-дендрологи Г. Добрынина, Ю. Козлова, инженер С. Быстрова, при участии инженера И. Заботиной).

В номинации «Уникальные объекты» победу присудили авторам Международного проекта «Новый футбольный стадион в западной части Крестовского острова» (авторский коллектив: руководитель – заслуженный архитектор России С. Шмаков, народный архитектор России В. Попов, архитекторы А. Гончаров, Н. Ключкова, М. Мачерет, С. Одновалов, Н. Тимофеева, инженер З. Зиновьева).

В номинации «Научно-технические разработки» победил авторский коллектив под руководством В. Акутина, который разработал ТСН 31-332-2006 СПб «Жилые и общественные высотные здания» (инженеры: А. Асеев – ответственный исполнитель темы, В. Арсенов, С. Архипова, Б. Бреговский, В. Вершинин, к.т.н. А. Кочнев, Ж. Лейв, Т. Резник, И. Скульская, Т. Соколова, А. Юдович, архитекторы: Ю. Груздев и М. Сарри).

Первые премии в номинации «Малоэтажные жилые дома, коттеджи и таун-хаузы», а также «Градостроительство, планировка и инженерная подготовка» в этом году вручены не были.

ВТОРОЕ МЕСТО И ДЕНЕЖНЫЕ ПРЕМИИ В РАЗМЕРЕ 30 ТЫС. РУБЛЕЙ БЫЛИ ПРИСУЖДЕНЫ В ТРЕХ НОМИНАЦИЯХ.

В номинации «Многоэтажные жилые комплексы» премия вручена разработчикам проекта «Жилой 25-этажный дом в квартале 46 севернее Муринского ручья, лот 1-3» (авторский коллектив: архитекторы Н. Афошин, Е. Башмакова, конструкторы Н. Смирнова, С. Зайцев, при участии инженеров Т. Грибановой, Л. Лаврентьевой, Н. Додоновой, А. Юдовича, А. Тарабарова, Н. Гончарук,

Т. Резник, З. Кудрявцевой, Е. Малеевой, Н. Воиновой).

В номинации «Здания общественного назначения» победил проект «Административно-сервисный центр, Дорога на Турухтанные острова, 3-й район Морского порта» (авторский коллектив: главный архитектор проекта М. Дерипапа, архитектор М. Корягина, главный конструктор В. Румянцев, конструктор А. Андреев, при участии инженера Л. Щигорен).

В номинации «Градостроительство, планировка, инженерная подготовка территории» победил проект «Жилой



Официальная публикация Территориальных строительных норм 31-332-2006 СПб «Жилые и общественные высотные здания»

квартал 58 Северо-Приморской части Приморского района Санкт-Петербурга» (авторский коллектив: архитекторы Н. Афошин, И. Альмес, И. Тевьян).

ТРЕТЬЕ МЕСТО И ДЕНЕЖНЫЕ ПРИЗЫ В РАЗМЕРЕ 20 ТЫС. РУБЛЕЙ БЫЛИ ПРИСУЖДЕНЫ ТАКЖЕ В ТРЕХ НОМИНАЦИЯХ.

В номинации «Многоэтажные жилые комплексы» премию присудили проекту «Индивидуальный жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания и подземной стоянкой автомобилей на Костромском пр., 71, лит. А» (авторский коллектив: заслуженный архитектор России Ю. Груздев, архитекторы Г. Шляхова, С. Юшканцев, конструкторы А. Шерешевский, В. Филиппова,

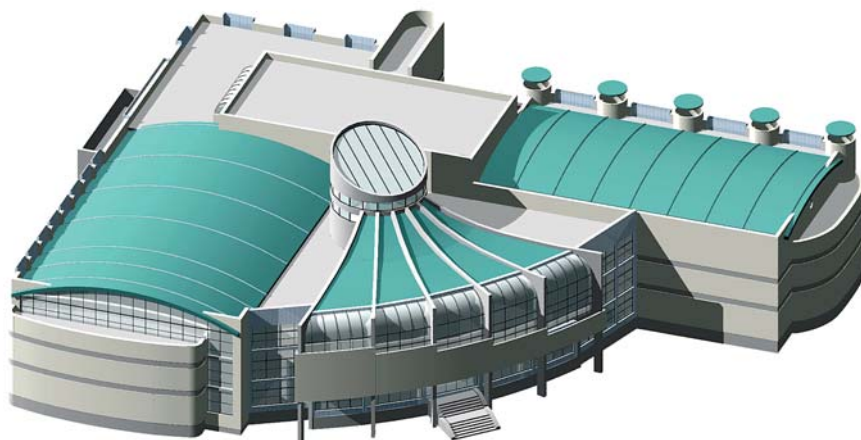


Проект комплекса в квартале 10 Юго-Запада, корпуса 10, 12, 13-3, 13-4, 13-5, 13-6

Творческий потенциал коллектива института проявился в активном участии его подразделений в конкурсе на «Лучший проект года». Конкурс проводился впервые. Победители получили крупные денежные призы. Организаторы конкурса выразили надежду, что он станет ежегодным и превратится в еще одну традицию старейшего института отрасли.

ПЕРВОЕ МЕСТО И ДЕНЕЖНЫЕ ПРЕМИИ В РАЗМЕРЕ 50 ТЫС. РУБЛЕЙ БЫЛИ ПРИСУЖДЕНЫ В ПЯТИ НОМИНАЦИЯХ.

Первое место в номинации «Многоэтажные жилые комплексы» выиграл проект комплекса в квартале 10 Юго-Запада, корпуса 10, 12, 13-3, 13-4, 13-5, 13-6 (авторский коллектив: архитекторы Г. Витович, Е. Рейзина, конструктор Г. Воронина, при участии инженеров



Проект «Реконструкция здания школы №235 (2-я очередь – бассейн) на набережной реки Пряжки»



Проект «Административно-сервисный центр, Дорога на Турухтанные острова, 3-й район Морского порта»



Проект «Жилой 25-этажный дом в квартале 46 севернее Муринского ручья, лот 1-3»

А. Зайцев, при участии инженеров Н. Иноземцевой, И. Моносовой, А. Тарабарова, Е. Малеевой).

В номинации «Малоэтажные жилые дома, коттеджи и таун-хаузы» премию получил проект «Комплекс малоэтажной застройки. Курортный район, квартал 12» (авторский коллектив: архитекторы Н. Афошин, Н. Игнатенко, конструктор Н. Смирнова, при участии инженеров Т. Грибановой, В. Ткачука, Т. Сендо, Е. Данилишиной, О. Васильевой).

В номинации «Здания общественного назначения» победил проект «Общеобразовательная школа на 33 класса с бассейном. Квартал 56АБ Северо-Приморская часть, корпус 38» (авторский коллектив: архитекторы О. Соловьева, И. Игнатенко, главный конструктор А. Авдеева, при участии инженеров Е. Марченко, Г. Медведевой, Н. Николаевой, О. Слуцкой, М. Тамазовой, А. Шефтель, М. Цлав).

Михаил Кузнецов: Союзу нужны честные компании

Петербургские строители в преддверии грядущей отмены лицензирования строительной деятельности готовят серьезную защиту от появления на рынке недобросовестных компаний.

В настоящее время ведущие строительные организации города создают новое профессиональное общественное объединение «ИнжСпецСтрой». Одним из инициаторов создания этого союза выступил директор компании «Мост-Сервис» Михаил Кузнецов. Сегодня Михаил Кузнецов рассказывает «Строительному Еженедельнику» о перспективах нового общественного объединения, о решении существующих и возможных проблем на строительном рынке и о крупных проектах во благо города.

– Михаил Вячеславович, что побудило ведущих строителей Санкт-Петербурга создать новое общественное объединение?

– Изначально такая мысль возникла не только у меня одного, но и у многих руководителей наиболее крупных предприятий, которые работают в сфере строительства и реконструкции инженерных наружных сетей. Координационный совет нашего союза сформирован представителями компаний, которые занимают ведущие позиции на петербургском рынке инжиниринговых услуг – «СМУ-53», «Мост-Сервис», «Стройпрофкомплекс», «Водоканалстрой», «СпецСтройТехнология», «Петроком», «ПРИСС», «Руструбпром», «СМУ-303». Всего в состав инициативной группы вошли представители десяти ведущих инжиниринговых компаний города. К созданию нового союза проявили интерес также ГУП ТЭК, Водоканал. Все эти предприятия сотрудничают непосредственно с городской и федеральной властью. Федеральное правительство предусмотрело отмену лицензирования строительной деятельности, а это может быть чревато различными последствиями. Я знаю, что сегодня на строительном рынке действует достаточно много недобросовестных предприятий, которые, не имея за собой ничего, кроме стола, ручки и стула, пытаются выходить на какие-то конкурсы за счет демпинговой цены. Они выигрывают эти конкурсы, а потом нанимают субподрядные организации, которые за них выполняют строительные работы. Как правило, такие предприятия сами по себе не имеют высокой квалификации, они не проходят профессиональный отбор. Тем не менее, по нынешнему законодательству, зарегистрировав все свои положения, они имеют право участвовать в любом городском конкурсе. Создание нашего союза в дальнейшем позволит ограничить доступ таких предприятий на рынок. Мы должны защищаться каким-то образом.

– Какие действия вы предусматриваете для того, чтобы обеспечить надежную защиту?

– В первую очередь – саморегулирование. Этим может заниматься организация, зарегистрированная и прошедшая определенный отбор. Кроме того, мы собираемся создать страховой фонд. Его будут создавать все компании, которые входят в союз. Страховой фонд будет являться гарантом для нашего заказчика. Например, подрядчик (компания, которая входит в наш союз) заключает контракт на крупную сумму. Чтобы он материально не страдал из-за какой-нибудь оплошности,

его может выручить наш страховой фонд, средства из которого пойдут на возмещение убытков. Однако нужно учитывать, что это может быть сделано в исключительных случаях.



– Может ли союз «ИнжСпецСтрой» как-то повлиять на развитие строительной отрасли в целом?

– Да. Во-первых, сегодня очень остро стоит вопрос с формированием кадров. Знаю, что очень сложно набирать квалифицированных специалистов. Проблема, наверное, в том, что сейчас хоть профессиональная база и присутствует, но нет распределения специалистов, как было раньше, по государственным предприятиям, разным отраслям нашей деятельности. Одно из направлений нашего союза – это формирование кадров. Сейчас, например, инженеров практически нет. Не сравнить с 1980-ми годами, когда я работал в крупнейшем тресте «Ленгазтепстрой». Сегодня осталось очень мало специалистов, которые продолжили эту деятельность. Второй, очень важ-

без внимания. «ИнжСпецСтрой» будет заниматься непосредственно проблемами инженерии. Кроме того, мы уже сейчас конкретно ставим вопросы, которые давно требуют ответа. Напри-

мер, сегодня возникла острая проблема, связанная с экологией, с платежами, в частности. По сути, это платежи за негативное воздействие на окружающую среду. Между законами региональными и федеральными наблюдается разночтение. По одним законам мы должны платить одни суммы, по другим – иные суммы. Нам необходимо общаться и с федеральными, и с местными представителями законодательных собраний. Предприятиям самостоятельно такие вопросы решать трудно, а союз есть союз. Здесь мы коллективно можем решить многие профессиональные задачи. Далеко не последнюю роль в этом сыграет и президент нашего союза, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Александр Витальевич Бобров. Его грамотность, его вес в правительстве нам помогут, несомненно.

ГЛАВНОЕ, ЧТОБЫ В «ИНЖСПЕЦСТРОЙ» ВХОДИЛИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЧЕСТНЫЕ И «БЕЛЫЕ» КОМПАНИИ, КОТОРЫЕ РАБОТАЮТ В РАМКАХ ПРАВОВОГО ПОЛЯ

ный, вопрос – это развитие городской инфраструктуры. Уже построена Северо-Западная ТЭЦ, сегодня строится Юго-Западная ТЭЦ, полностью инвестиционный проект. В связи с этим, естественно, возникает необходимость строительства инженерных сетей. Когда крупные компании объединяются и совместно решают такие задачи, я считаю, это пойдет на пользу не только самим компаниям, но также городу и всему Северо-Западному региону.

– Михаил Вячеславович, но ведь сейчас уже есть иные строительные объединения. Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», например. Чем деятельность союза «ИнжСпецСтрой» будет отличаться от существующих?

– Верно. Мы сегодня уже входим в Ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», но эта Ассоциация все-таки решает задачи скорее домостроителей, хотя наши проблемы тоже никогда не остаются

Более того, в дальнейшем, когда будет создан союз, мы определим количество членов правления, будем приглашать предприятия, которые имеют за своими плечами определенный опыт, имеют солидные объемы выполненной работы в городе и которым необходима наша помощь. У нас будет открытый диалог со всеми.

– Надо полагать, что у строительных компаний, входящих в «ИнжСпецСтрой», будет больше шансов выигрывать городские конкурсы?

– Все объясняется характеристикой компании. Петербургские конкурсы по своему качеству занимают одно из первых мест по стране. Конкурсы у нас проводятся действительно по каждому объекту и действительно объективно. В Петербурге выигрывает не тот, кто предлагает самую низкую цену, а именно тот, кто действительно готов качественно выполнять работы. Ведь низкая цена не значит хорошее качество. Главное, чтобы в наш союз входила честная

и «белая» компания, которая работает в рамках правового поля. В городе рынок на самом деле не такой большой, и мы все друг друга знаем. Если появляется кто-то новый, легко понять, что это за компания, чего она хочет и кто за ней стоит. Прежде чем компания войдет в наш союз, она пройдет тщательную проверку, поэтому в целом можно смело верить в то, что наши организации будут иметь преимущества при участии в тендерах. Причем это касается не только общегородских конкурсов, но и конкурсов, которые проводятся внутри крупных строительных компаний. Я знаю, что руководители ведущих предприятий при отборе субподрядных организаций далеко не последнюю роль отводят участию этих организаций в союзах. Если ты являешься членом союза – это уже одна из гарантий того, что ты действительно представляешь серьезную компанию, занимающуюся своим делом.

– Логично напрашиваются вопросы о компании «Мост-Сервис». Сколько лет вы действуете на рынке, и как складывалась ваша деятельность?

– Наша компания существует давно, с декабря 1994 года. Это был сложный период. Основной компании тогда послужило не совсем хорошее положение наших государственных структур. Многие специалисты «Мост-Сервис» вышли из треста «Ленгазтепстрой», который занимался строительством тепловых и газовых магистралей. С 1994 по 1997 годы мы работали на рынке только тепловых магистралей. ГУП ТЭК тогда являлось основным нашим заказчиком, кроме того, мы работали с такими крупными заводами, как ЛОМО, ЛЭМЗ. В 1997-98 годах начался строительный бум, как раз в это время мы начали принимать участие в конкурсах, организованных строительными компаниями. Так, например, мы реализовали проекты с компаниями «Строймонтаж», «Петербургская Недвижимость», «Возрождение Санкт-Петербурга», которая входит в Группу ЛСР. В 2004 году было сформировано Главное управление заказчика по капитальному ремонту объектов энергетического комплекса города, которое предложило комплексы работ по инженерии. С тех пор мы стали с ними работать и, должен сказать, сделали большой шаг вперед.

– Назовите ваши самые крупные проекты.

– Один из знаковых проектов 2005-2006 годов – вынос газопровода из-под пятна застройки завода «Тойота» в Шушарах. Нам удалось выполнить огромную работу в установленные сроки. Все проходило под контролем федерального правительства. На закладку камня строительства завода приезжали Президент Владимир Путин и премьер-министр Японии Дзюньитиро Коидзуми. Вы понимаете, нам нельзя было сорвать выполнение проекта. Это был первый наиболее крупный для нас проект. В настоящее время мы выполняем порядка шести-семи государственных заказов, в том числе вынос газопровода в зоне строительства КАД и вынос инженерных сетей из-под пятна строительства Орловского тоннеля и реконструкции Главной водопроводной станции. По итогам 2005 года компания «Мост-Сервис» признана лучшей в сфере Госзаказа. Впереди много проектов, в которых мы собираемся участвовать и верим в свои силы.

ООО «НТЦ-ЭНЕРГОНАДЗОР»



Наполни жизнь энергией!

Лид. ГС-2-781-02-27-0-7801421518-013346-1 от 11.12.2006 г. ФАС и ЖФХ

**ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ,
ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ
И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**

- проектирование;
- монтаж;
- испытания электроустановок зданий (сертификационные, инструментальный контроль, периодические, внеплановые);
- техническое освидетельствование;
- консультационное сопровождение

199044, г. Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, 5, оф. 7,8; тел.: 323-454-75, факс: 328-69-90

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

предлагает:

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

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

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

Центр гидроизоляции ООО «СМиТ»
195027, Санкт-Петербург, Якорная ул., 13, оф. 204

ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ:

- консультации
- материалы от производителя
- опт, розница, доставка, широкая номенклатура
- услуги строительной группы

МАТЕРИАЛЫ:

- Акватрон 6, Битрон, Гидротэкс, Бастион,
- Церезит, ГСК, Гидроласт, мастики битумные и другие
- гидропробки
- рулонные кровельные материалы
- антисептики, ОСК Силтек
- добавки в бетон
- фибра-стальная, П/П, базальтовая
- бутил-каучуковые ленты
- гидропрокладка, жгут
- геотекстильные маты
- другие по заявке заказчика
- модификатор бетона МБ-01

специальные цены для постоянных клиентов

тел./факс: (812) 331-24-59, www.smit-spb.ru, e-mail: info@smit-spb.ru

Товар сертифицирован

ООО «ГИПРОХИМ-ТЕХНОЛОГ»

Фирма ООО «ГИПРОХИМ-ТЕХНОЛОГ», основные направления деятельности которой — научно-исследовательские и проектно-конструкторские работы в области экологии и неорганической химии, предлагает услуги по разработке и внедрению технологий комплексной переработки и утилизации строительных, твердых коммунальных и токсичных промышленных отходов.

Россия, 198099, Санкт-Петербург,
ул. Калинина, дом 13
тел. +7 (812) 380-87-87 www.giprotech.ru
факс +7 (812) 380-87-88 office@giprotech.ru

ГС-2-781-02-27-0-7805301719-006248-1 от 11.10.2004 Госстрой РФ

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург»
заинтересована в приобретении:

- земельных участков (собственность);
- инвестиционных проектов;
- объектов недвижимости (перепрофилирование, реконструкция, снос);
- объектов незавершенного строительства;
- имущественных комплексов предприятий.

909-09-57 953-21-83
Email: invest@lentek.ru

Спокойствие качество финское

www.yitdom.ru



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

КВАРТИРЫ В КИРПИЧНЫХ ДОМАХ

- **БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА**
- **ПРИБРЕТЕНИЕ КВАРТИР ЧЕРЕЗ ИПОТЕКУ**
- **СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ**

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 Арзимова 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 - I 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 сдана
ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ
Консультационный пункт
Телефон на объекте

974-3610

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

ОФИС на НЕВСКОМ ПР., д. 177

974 · 1 · 974

974 · 2 · 974

974 · 3 · 974

Часы работы: 09.00-18.00