



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№5(246) 12 февраля 2007 года

Нам 5 лет!

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

Панорамная высота регламента



7 | ЮНЕСКО РЕКОМЕНДУЕТ

Резкое изменение
высотных нормативов
в Петербурге может
обернуться для
культурной столицы
большими проблемами.

16 | НЕ ПЛАТИШЬ? НА ВЫХОД!

В Петербурге более
400 тысяч должников
по квартплате. Город
бьет рекорды по числу
принудительных
выселений граждан.

30 | ДОБРО ДЛЯ ЖЕМЧУЖИНЫ

Очередной эскиз
проекта планировки
квартала «Балтийская
жемчужина» был
представлен главному
архитектору города.

В Комитете по градостроительству и архитектуре 7 февраля состоялось очередное заседание Комиссии по Правилам землепользования и застройки, которая рассмотрела несколько вопросов. На Комиссии обсуждался вопрос высотного регламента, в частности, в зоне ОЗ (охранная зона КГИОП) и в зонах ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 (зоны регулируемой застройки). (Продолжение на стр. 5)

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7801082328-008020-2 от 21.06.2004 ФАС и ЖЖК

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ

**Квартиры
в строящихся домах**

www.6543210.ru

ЭКО-АН-сервис

Аренда
Продажа
Обслуживание

УЛИЧНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

т/ф (812) 449-46-14 (15) (495) 916-76-31
(812) 449-46-16 (17) www.ecosan.ru

Бак 300 л.

www.bioec.ru

БИОЭКОЛОГИЯ

**АРЕНДА
ПРОДАЖА
ОБСЛУЖИВАНИЕ**

подтвержденный
срок службы **7 лет!**

Туалетная кабина
Poly Portables (США) (812) 334-89-40

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

СЕМИНАР – 20 ФЕВРАЛЯ 2007 Г.

**РЕОРГАНИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО НАДЗОРА
ЗА ОБЪЕКТАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

• Санкт-Петербург •

(812) 975-11-82 • 975-11-83 • 315-78-38 • 315-73-33
т/ф 315-75-84 • 314-60-19 • 312-82-72

**СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
КУПИТ**

земельные участки под:

- строительство жилья
- строительство ТБК
- строительство коттеджного поселка (Курортный р-н)

тел: +7 903 099 1785, e-mail: spb-estate@mail.ru

МАЯК
государственная компания

19100, Россия
Санкт-Петербург
Караванная ул., 1
литера А

**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"

ОПАЛУБКА И ЛЕСА PERI®

для монолитного строительства

Успешно строить с фирмой PERI

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



ул. Звенигородская, 9
т/ф (812) 572-12-52 **ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ. ПОСТАВКА И МОНТАЖ**

www.bestplus.ru Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7838343560-012942-1 от 20.03.2006 ФАС и ЖЖК

БЕСП
БЕСТ - СТРОИ ДИЗАЙН



Демонтаж нового поколения

Санкт-Петербург: (812) 332-29-52, (812) 332-29-53, ул. Кропоткина, д. 1, оф. 407,

NEW Екатеринбург: +7 (922) 6-113-113

e-mail: info@snos.spb.ru, www.snos.spb.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7813190791-004786-1 от 29.03.2004 Госстрой РФ

Серия практических пособий и изданий для сметчиков-строителей
"Новая сметно-нормативная база ценообразования в строительстве"



Вышел из печати и поступил в продажу
новый Справочник инженера-сметчика

**КОНСУЛЬТАЦИИ
ПО ВОПРОСАМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Часть 2

Предлагаемое издание является продолжением Справочника, выпущенного в 2004 году и включает в себя наиболее интересные вопросы из практики сметного дела последних лет. Авторский коллектив старался продолжить традиции Сборников консультаций, которые в свое время выпускались Госстроем СССР и оказывали практическую помощь сметчикам. Издание построено по принципу вопросов-ответов.

Вопросы и ответы основаны на реальных обращениях организаций и сметных работников в адрес региональных центров по ценообразованию в строительстве и разработчиков сметных норм и расценок, сгруппированы по темам: применение расценок, начисления в сметах, расчеты в строительстве и т.д.

Сборник предназначен для широкого круга инженерно-технических специалистов и экономистов строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций, связанных с разработкой, согласованием, утверждением и экспертизой сметной документации.

В подготовке Сборника принимали участие ведущие специалисты Союза инженеров-сметчиков, Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве, СПб Регионального центра по ценообразованию в строительстве и ряда других организаций.

При составлении сборника приоритетное значение уделялось вопросам, вызывающим наибольшие споры между заказчиками и подрядчиками, в том числе и при взаимоотношениях с проверяющими и контролирующими органами, управлениями вневедомственной экспертизы.

БОЛЕЕ ПОДРОБНАЯ
ИНФОРМАЦИЯ
на сайте
WWW.KCCS.RU

По вопросам приобретения сметно-нормативной литературы
следует обращаться в Санкт-Петербургский Региональный центр
по ценообразованию (РЦЦС-СПб)

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел./факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2273
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членом Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка



198095, Санкт-Петербург, ул. М. Говорова, д. 37

тел./факс: (812) 334-3535, 252-7955

www.terminator.com.ru

лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7805274656-014349-1 от 03.07.2006

СНОСИМ

Снос, демонтаж зданий и сооружений	Вывоз и утилизация строительных отходов	Переработка неликвидных стройматериалов	Земляные работы, благоустройство, инженерные сети
--	---	---	---



ЗАО «РОССТРОЙИНВЕСТ»

УПРАВЛЕНИЕ БУРОВЫХ РАБОТ

Лиц. № ГС-2-781-02-27-0-7813161127-016226-1 от 28.11.2006 ФАС и ЖХХ

Устройство буронабивных свай:



- ♦ технология «полого шнека» (СФА).
- ♦ технология бурения келли-штангой под защитой обсадных труб.



Метод «СТЕНА В ГРУНТЕ»

- ♦ сооружение фундаментов зданий, подземных паркингов, портовых объектов, тоннелей.
- ♦ безопасное устройство глубоких котлованов в непосредственной близости от зданий.



тел. 929-62-62

197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 14/2, тел./факс: (812) 331-5015 e-mail: rosstroinvest@mail.ru www.rsti.ru

Несмотря на кажущееся многообразие новых технологий в строительной сфере, проблема защиты бетонных и железобетонных конструкций от вредных воздействий окружающей среды остается по-прежнему актуальной. Как отмечают специалисты, в эксплуатируемых зданиях, не защищенных от внешних воздействий, гидроизоляционные системы либо нарушены, либо отсутствуют вовсе. Избежать этой проблемы вполне реально, если использовать методы активной защиты.

В мировой практике для создания гидроизоляционной защиты все чаще используются минеральные материалы капиллярного (кольматирующего) действия. Начало их использования отмечено 40-ми годами XX века. На российском рынке гидроизоляционных материалов на протя-

Защита зданий без проблем

жении 14 лет лидирующие позиции занимает группа компаний «Кальматрон», производящая одноименные защитные гидроизоляционные составы проникающего действия.

Состав проникающего действия «Кальматрон» длительное время применяется для восстановления железобетонных конструкций объектов Норильского Никеля, Балахнинского ЦБК ОАО «Волга», отделки внутренней поверхности тоннелей БАМа, объектов энергетики. Гидроизоляционные составы семейства «Кальматрон» активно применяются предприятиями водоканалов Санкт-Петербурга, Хабаровска, Новосибирска, Москвы, Ростова-на-Дону, Таганрога, Киева и Минска и других городов, выполнены работы по восстановлению очистных сооружений Сестрорецка и Соснового Бора.

В группу компаний «Кальматрон» входят организации «Кальматрон Строй» в Новосибирске и Санкт-Петербурге. Специалисты этих подрядных организаций профессионально выполняют работы по устройству гидроизоляции и защиты бетона от агрессивных сред с помощью составов проникающего действия «Кальматрон».

В Санкт-Петербурге компанией «Кальматрон Строй» выполнены работы по гидроизоляции подвальных помещений офиса Внешторгбанка на Невском проспекте, бетонного бункера по приему солода пивного завода «Балтика», технических подвальных помещений ресторана-аттракциона «Русская Рыбалка» в п. Комарово, подвальных помещений жилых зданий старого фонда и новостроек, подвалов и бассейнов в частных коттеджах.

На всю продукцию компании имеются необходимые документы: патенты, технические условия, технологические регламенты, результаты испытаний, радиологические и гигиенические сертификаты. Составы внесены в Общероссийский Строительный Каталог Госстроя России.

Высокие эксплуатационные характеристики составов «Кальматрон» и их уникальные свойства подтверждены многочисленными испытаниями и исследованиями. Положительные отзывы о составах дали такие авторитетные организации, как Московский НИИ железобетона, ЦНИИ транспортного строительства, Петербургский ГУПС, НИИ строительных материалов в Томске, новосибирский «Оргтехстрой», технологический факультет Сеульского Университета, Будапештский Университет, институт строительных материалов Академии Наук Китая и т.д.



Гидроизоляция проникающего действия
www.kalmatron.ru ☎ (812) 436 37 37 E-mail: newtech@kalmatron.ru



Лиц. ГС-2-781-20-27-0-781.021.2380-006542-1 от 20.09.2004 ФАС.и ЖКХ

■ За пределами
Квадрата

Set|City

DEVELOPMENT

+7(812)335 55 55

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»

Уважаемые господа!

ПЕТЕРБУРГСКОЕ ОБЩЕСТВО РУССКОГО КУЛАЧНОГО БОЯ,
СПб ГОУ СПО «КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ
И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
ООО НПФ «ВАПА»,
СООБЩЕСТВО «ДЕЛУРУС»

17 февраля 2007 года проводят представление нового вида спорта на основе традиционных русских боевых игр («Шапки»).

Представление пройдет в рамках праздника «Масленица».

Оно включает в себя:

«Шапочный турнир», охотничьи бои, показательные выступления представителей различных школ русского рукопашного боя, выступление музыкальных и творческих коллективов России, игры со взрослыми и маленькими зрителями.

Гостей ждут: чай, блины, медведи.

Игра «ШАПКИ» - это по своей сути тренинг по уходу от ударов в голову. Она выглядит как полноценный поединок, только неагрессивный и лишенный страха. Зато в ней есть азарт, кураж и веселье, как в любой хорошей игре. А командные бои выглядят как батальные сцены, только без раненых и убитых в конце. Организаторы соревнований уверены, что участие в таких поединках учит бойцов думать, не делая ставку только на силу.



Данное мероприятие проводится при информационной поддержке газеты «Строительный Еженедельник» Информационного издательского центра «Балтика» газеты «Деловой Петербург» полиграфического центра «Димарк».

Место и время проведения:

«Колледж строительной индустрии и городского хозяйства», спортзал
17 февраля 2007 года 16.00
Санкт-Петербург, ул. Миргородская, 26-28, ст. метро «Пл. Александра Невского»

Контакт: 8(911)913-73-06 Андрей Витальевич Григорьевых e-mail: avtsi@mail.ru.

Приглашает абитуриентов на базе 9 и 11 классов на обучение по специальностям:

САДОВО-ПАРКОВОЕ И ЛАНДШАФТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	АРХИТЕКТУРА
МОНТАЖ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВНУТРЕННИХ САНТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ И ВЕНТИЛЯЦИИ	СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
ПРОИЗВОДСТВО ТУГОПЛАВКИХ НЕМЕТАЛЛИЧЕСКИХ И СИЛИКАТНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ	ПРОИЗВОДСТВО НЕМЕТАЛЛИЧЕСКИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗДЕЛИЙ И КОНСТРУКЦИЙ
ЭКОНОМИКА И БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ	ПРАВОВЕДЕНИЕ
	МЕНЕДЖМЕНТ
	ФИНАНСЫ

ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ: ОЧНАЯ, ОЧНО-ЗАОЧНАЯ И ЗАОЧНАЯ

ЦЕНТРЫ: ДОВОЗОВСКОЙ ПОДГОТОВКИ, ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ, ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, ЭСТЕТИЧЕСКОГО ВОСПИТАНИЯ РАБОТАЮТ ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ КУРСЫ, Тел.: (812) 717-40-85, 298-65-09

ПРАВИЛА

Панорамная высота регламента

Работа над проектом Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга завершается. Проведены общественные слушания, в адрес Комиссии внесено множество поправок. На последнем заседании среди прочих рассматривался вопрос высотного регламента.

Так, в ОЗ и ЗРЗ-1 высоты будут определяться в основном с учетом ранее действующего постановления №648 с небольшими отклонениями в большую или меньшую сторону.

Относительно ЗРЗ-2 специалисты склоняются к мнению, что здесь возможны локальные высотные повышения, принятые на основе процедур общественного согласия. Консультации специалистов будут продолжены с учетом мнения юристов.

На вопросы «Строительного Еженедельника» о работе над формированием высотного регламента отвечает вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров.

— **Александр Иванович, прежде всего, давайте определимся с самым главным — высотное регулирование нужно Петербургу или нет? Ведь охранный зона и так определяет высоту сооружений, а в других местах решение о строительстве принимается не культурно.**

— Я считаю, что высотное регулирование нужно обязательно. Поэтому я и предложил 5 лет назад ввести в обиход понятие «высотный регламент», потому что отсутствие каких-либо правил работы приводит только к хаосу. Принцип «до основания мы разрушим, а затем» — никогда не был эффективен. Вспомним активно меняющееся в последние годы законодательство в строительной сфере. Хоть раз новый закон дал возможность нормально работать? Нет, потому что своим выходом отменял предыдущие правила, но отсутствием подзаконных актов перечеркивал саму возможность работать. Так и здесь — да, высотный регламент требует корректировки, чем мы сейчас и занимаемся в рамках разработки новых правил застройки. Но ни в коем случае нельзя его отменять.

— **Можно ли говорить о том, что на последнем совещании Комиссии по Правилам землепользования и застройки речь шла как раз о корректировке в части увеличения доли участия общественности в принятии решений?**

— Общественные обсуждения проходят при реализации проектов уже давно, это не новость. На последнем заседании мы говорили о регламентировании высотности в разных зонах застройки, определенных Генеральным планом города. Сегодня общественность принимает очень активное участие в обсуждении градостроительных преобразований, зачастую выходя с транспарантами, не разобравшись в ситуации, когда возможен спокойный диалог и решение проблемы. Если у наших граждан столько энергии, желания и сил для учас-

тия в строительстве города — мы только будем рады. Сейчас в городе просто буря эмоций по поводу планируемой реализации проекта «Газпром-сити» — горожане ругают власть, политики используют в своей предвыборной гонке... И никто при этом не думает о том, что, во-первых, эта территория однозначно требует регенерации, а во-вторых — проекта же еще нет! Вот появится проект с общественной функцией — жители и решат, нужен им такой проект или нет.

— **А как же Правила застройки и входящий в них высотный регламент? Где они действуют, а в каких случаях будет решаться общественность?**

— Правила действуют везде. Просто в определенных зонах они предусматривают участие общественности. Основная идея высотного регламента — регулирование панорамных видов. Это значит, что новые сооружения не должны нарушать сложившиеся за 300 лет жизни города исторические панорамы. И именно в таком ключе на очередном заседании Комиссии по правилам землепользования и застройки мы обсуждали проект высотного регламента, который войдет в новые правила застройки. Можно назвать 6 секторов, так называемых воздушных перспектив — видовых пространств, которые не могут быть «перечеркнуты» новыми объектами. Это Адмиралтейство, Исаакиевский собор, Александрово-Невская лавра, Петропавловский собор, Смольный собор и стрелка Васильевского острова. Определены пространства протяженностью 6 километров, которые должны быть незыблемы для строительства выше установленного регламента.

Как я уже говорил, в соответствии с Генеральным планом города определены зоны высотного регулирования. Прежде всего, это «охранная зона» — исторический центр города, где расположены памятники истории и архитектуры. Здесь не может идти речь ни о каком строительстве — только реставрация, реконструкция, регенерация, возможно, строительство мансард. И высотное регулирование здесь очень жесткое — как и в действующем сегодня временном регламенте застройки.

Затем идет зона регулирования застройки 1, где также очень жестко определена возможная высотность, однако возможно новое строительство — «фоновое». И зона регулирования застройки 2, где определены «рекомендованные» параметры высотности и допускаются от них отклонения — создание доминант. Инструментом для этого должна служить процедура общественного согласия — соответствующее решение должен принять Градостроительный совет, Совет по культурному наследию, а также жители Петербурга на общественных слушаниях.

Что же касается городских территорий, которые находятся далеко от центра города и не попадают в зоны высотного регулирования, то здесь будут даже места, где не только можно, но и нужно строить высотные объекты — так называемые кластеры.

Однако здесь при отсутствии градостроительных ограничений есть ограничения функциональные: например, малоэтажное строительство в Пушкине, а также ограничения технические: как, например, при строительстве аэропорта.

Таким образом, мы возвращаемся к основной идее высотного регулирования — сохранение и создание нового. Но при этом должны быть четкие правила работы, которые не могут быть отменены.

— **Как Вы полагаете, появится ли в городе большое количество небоскребов? И проиграет от этого облик Петербурга или выиграет?**

— Большое количество в ближайшие годы не появится — это просто технически невозможно. Кроме того, Зона регулирования застройки 2 представляет собой определенное количество локальных пятен за пределами, соответственно, Зоны регулирования застройки 1. Грубо говоря — у нас не так много места не на окраинах для строительства небоскребов и иных масштабных объектов. А создание новых, современных объектов, общественных, деловых, развлекательных центров — просто необходимо. Ведь все жители хотели бы жить в комфортных условиях, хорошо зарабатывать, иметь интересную работу, карьеру, условия труда, парковку для своей машины, саму машину, в конце концов. Мы все хотим жить достойно. И уровень жизни сегодня в среднем неплохой. Но ведь чем это все обеспечивается? Развитием города, его экономики, в частности, привлечением инвестиций, «пиаром» в хорошем смысле города как европейской столицы, как центра деловой активности — города, с которым можно работать, у которого есть потенциал. Не случайно именно строительство является сегодня одним из наиболее активно развивающихся направлений экономики Петербурга, прочно занимая третье место по перечислению в бюджет города средств после торговли и промышленности. Пора понять, что мы живем не только в городе-музее, но и крупном мегаполисе. Разве в случае консервации города-музея и запрета вообще что-либо менять возможно будет создать тот уровень жизни горожан, о котором я сказал? Дальнейшее развитие такого уникального города, как Санкт-Петербург, должно идти параллельно по двум направлениям — сохранение культурного наследия и новое строительство. Конечно, мы должны сохранять шедевры архитектуры, созданные зодчими на протяжении трех столетий, но и современные архитекторы, несомненно, достойны того, чтобы их имена вошли в историю. Ведь город не был построен в том виде, в котором мы его знаем, ровно 300 лет назад. Все эти столетия Петербург рос, строился, изменялся. И наверняка не один объект, вошедший сегодня в список памятников архитектуры, в свое время в ходе строительства встречал сопротивление. Поэтому мы и проводили общественные обсуждения проекта Правил застройки, создаем общественный совет по вопросам градостроительства и архитектуры.

ЦИТАТА НОМЕРА

18



Андрей Сорочинский,
зампредседателя
Комитета по энергетике:

ВОЗДУШНЫЕ ЛЭП НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА — ЭТО АРХАИЗМ

ЦИФРА НОМЕРА

15

600 млрд рублей

ЗАРАБОТАЛ ДЛЯ ГОСУДАРСТВА ЗА 15 ЛЕТ РОССИЙСКИЙ ФОНД

ОПРОС НОМЕРА

Нужно ли что-то менять в существующем высотном регламенте?

Владимир Попов,
председатель Санкт-Петербургского отделения
Союза архитекторов России:

— Этот регламент хоть и временный, но он хорошо отражает существо дела. Нужны некоторые уточнения в части так называемых буферных зон, то есть тех, которые окружают исторический центр. Думаю, что для буферных зон высотный регламент должен действовать так же строго, как и для исторического центра. Допускать вольностей там не следует. Регламент должен иметь не рекомендательный, а законодательный характер.

Андрей Лаппо,
директор ФГУП НИИП Градостроительства:

— Высотный регламент должен быть подкорректирован с учетом специфики Санкт-Петербурга, которая диктуется его географическим положением. Появление высоток объясняется природой города. Однако мне как жителю Петербурга не хотелось бы, чтобы высотки приближались к исторической части города.

Вениамин Фабрицкий,
архитектор, лауреат Государственной премии
России:

— С моим мнением очень многие не соглашались. Я, возможно, слишком радикально отношусь к таким темам. Этот высотный регламент настолько жесткий, что, мне кажется, нужно иногда вводить отступления от правил. Конечно, только в исключительных случаях. Это иногда бывает просто необходимо ради создания красивой архитектурной композиции, но никак не для увеличения площадей.

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

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**

Санкт-Петербургский Строительный Еженедельник

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 Бабаджания
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 Головова, 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 Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова,
Елена Савоскина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шилпина,
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: zajavka@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 9 000 экземпляров

Заказ № 57.69. Подписано в печать 09.02.2007, 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

На территории Дворца творчества юных торжественно возобновили строительство учебно-оздоровительного центра, «замороженного» 20 лет назад. Там планируют разместить театр-студию, Аничков лицей и плавательный бассейн.

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Росстрой прогнозирует остановку роста цен на жилье.

Как сообщил руководитель Росстроя Сергей Круглик, «темпы роста цен на жилье в России не будут такими высокими, как в прошлом году». По его мнению, в феврале-мае стоимость квадратного метра еще немного вырастет, а затем наступит окончательная стабилизация цен на недвижимость. «Рост цен на жилье в 2006 году был обусловлен крупными бонусными выплатами компаний и ожиданием бесплатных квартир населением после старта нацпроекта по доступному жилью», – заявил глава Росстроя.

Испанские строительные компании хотят участвовать в конкурсе на строительство и управление платной автодорогой «Западный скоростной диаметр».

О своей заинтересованности в проекте уже заявили компании Itinere и FCC. В то же время представители компании Cintra (дочернего подразделения корпорации Ferrovial), сообщили о заинтересованности в «крупных проектах такого рода на развивающихся рынках». Западный скоростной диаметр свяжет Большой морской порт Санкт-Петербурга и основные транспортные комплексы города с обходной дорогой и выходами в страны Балтии, Скандинавии и регионы России.

На строительство и реконструкцию дорог Петербурга в текущем году будет потрачено 11,78 млрд рублей в рамках Адресной инвестиционной программы (АИП-2007).

Об этом заявила заместитель председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Екатерина Гололулина. По ее словам, это составляет 20,3 процента от общего объема средств АИП-2007. В частности, планируется завершить реконструкцию моста Лейтенанта Шмидта, связать Обводный канал с Дунайским проспектом, соединив Митрофаньевское шоссе и Кубинскую улицу, завершить реконструкцию Пискаревского проспекта (от Свердловской набережной до проспекта Мечникова).



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!

Реклама



Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга

При организационной поддержке газеты
о ЖКХ «Консьерж» 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.konserg.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:



ВАРИАНТЫ

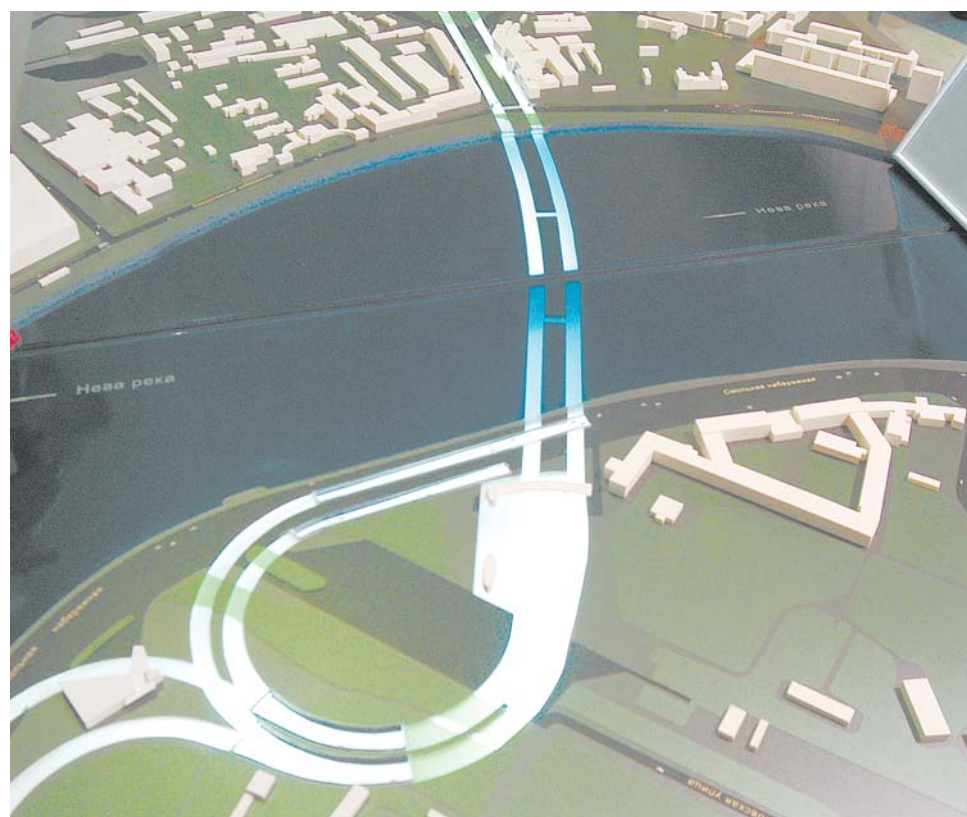
Существующий сегодня проект строительства Орловского тоннеля почти наверняка претерпит изменения. В настоящее время его авторы, специалисты проектно-строительного объединения «Система ГАЛС», совместно с городскими чиновниками рассматривают иные варианты проведения тоннеля, более безболезненные для жителей Апрельской улицы.

Активные протесты общественности против проведения Орловского тоннеля под Апрельской улицей не прошли даром. Городское правительство учло замечания петербуржцев и приняло решение пересмотреть проект. Существующий проект Орловского тоннеля, созданный ПСО «Система ГАЛС», еще никем не утвержден, поэтому легко может подвергнуться изменениям. Первый вице-президент по стратегическому развитию ПСО «Система ГАЛС» Владимир Клинов говорит, что в настоящее время рассматриваются иные варианты проведения тоннеля. Какие именно варианты, Владимир Клинов не уточняет, поскольку считает, что «говорить об этом пока рано». Конкретных решений относительно проекта пока нет. Авторам проекта самостоятельно решить эту проблему весьма непросто. Тем более что проектировщики по-прежнему придерживаются мнения о том, что оптимальным вариантом является проведение тоннеля именно под Апрельской улицей. В такой ситуации без вмешательства городской власти не обойтись. К этому процессу, по словам Владимира Клинова, подключены профильные комитеты и специалисты Главгосэкспертизы. «Сегодня все находится в процессе рассмотрения, – объясняет Владимир Клинов. – Мы должны найти оптимальный вариант, который не будет ущемлять права жителей Апрельской улицы».

Орловский тоннель ждут перемены

Когда будет решена эта задача, пока неизвестно. Жестких сроков, как говорит Владимир Клинов, перед ними никто не ставил. Между тем, по информации Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, до конца марта этого года должен быть наконец объявлен конкурс на софинансирование строительства тоннеля. Инвестор-концессионер, по установленным правилам, должен будет внести треть суммы, необходимой для строительства. Судьба проекта будет также зависеть и от решения концессионера. В настоящее время речь идет лишь о базовом проекте, который может быть скорректирован по воле инвестора. Более того, сам процесс строительства должен быть начат в этом году, как было запланировано изначально. Если учитывать эти факторы, то можно считать, что сроки все-таки уже поджимают.

Пока проектировщики рассматривают возможные изменения, за существующий проект взялись еще одни представители общественности, дело которых может усугубить проблемную ситуацию. Участники Общероссийского политического общественного движения зеленых решили провести общественную экологическую экспертизу проекта. Как говорит председатель Санкт-Петербургского отделения Международного Зеленого креста Юрий Шевчук, решение экспертов в дальнейшем также может повлиять на изменение проекта. В первую очередь экологов интересуют вопросы гидрогеологии, в частности, степень влияния строительства тоннеля на состояние подземных водоносных горизонтов. Во-вторых, эксперты намерены определить, насколько серьезно воздействует на здоровье петербуржцев изменение зеленой среды на планируемой территории строительства. «Мы должны оце-



нить, каких деревьев мы лишаемся, оправданно ли это и как это в дальнейшем повлияет на горожан», – говорит Юрий Шевчук. В-третьих, экологи планируют оценить уровень загрязнения атмосферного воздуха, которое в любом случае на здоровье петербуржцев скажется негативно. Выводы общественной экологической экспертизы, по словам Юрия Шевчука, будут направлены в государственные экологические организации. «Ранее еще ни одно решение общественной экологичес-

кой экспертизы не было оспорено государственными структурами», – предупреждает Юрий Шевчук. Экологи признают, что основная цель этой работы – минимизировать возможное отрицательное воздействие строительства Орловского тоннеля на здоровье людей.

Конкретные выводы по экспертизе, как планируют участники движения зеленых, должны быть сделаны уже в конце февраля этого года.

НОРМАТИВЫ

ЮНЕСКО пока рекомендует

Резкое изменение высотных нормативов, действующих сегодня в Санкт-Петербурге, может обернуться серьезными последствиями для культурной столицы. Корректировка правил высотной застройки может противоречить рекомендациям представителей Центра Всемирного наследия ЮНЕСКО сохранить высотный регламент таким, какой он есть.

В дальнейшем противоречание изменения могут послужить серьезным поводом для того, чтобы включить Санкт-Петербург в список объектов культурного наследия, находящихся под угрозой, или, что еще хуже, вообще исключить город из списка объектов всемирного наследия.

Представители Центра Всемирного наследия ЮНЕСКО порекомендовали чиновникам Санкт-Петербурга не менять действующих сегодня высотных нормативов. По их мнению, сегодняшний высотный регламент может защитить культурную столицу от строительства небоскребов, которые могут нарушить панорамы города. В первую очередь это касается планируемого строительства башни «Газпром-Сити», высота которой, по эскизам авторов, проектировщиков английского архитектурного бюро RMJM London Limited, достигает 327 метров. Напомним, что изначально место для строительства этого небоскреба предполагалось в устье реки Охта, у Большеохтинского моста. Эта территория не входит в список охранных зон, однако она находится вблизи от исторического центра города. По существующему сегодня высотному регламенту на этой площади можно строить объекты не выше 48 метров. Именно этой высоты и рекомендуют придерживаться представители Центра Всемирного наследия ЮНЕСКО. 300-метровая высота является концептуально важной в проекте строительства башни «Газпром-Сити». Ее сни-

жение потребует кардинального изменения проекта в целом. Вряд ли такая альтернатива устраивает ОАО «Газпром нефть», стратегического партнера города. Еще один безболезненный для Петербурга вариант – построить административно-деловой центр на территории, находящейся вдали от исторического центра города.

В настоящее время вопрос о месте предполагаемого строительства остается открытым. Любое решение городской власти, касающееся строительства высотной башни,

новой ценности объекта всемирного наследия, – говорит руководитель Секции Европы и Северной Америки Центра Всемирного наследия Мехтильд Реслер. – Это обязанность и ответственность Администрации Санкт-Петербурга – сразу же проинформировать ЮНЕСКО о проекте, как только он достигнет стадии планирования». Г-жа Реслер напоминает о том, что Центр Всемирного наследия ЮНЕСКО уже запретил строительство небоскребов на территории объектов всемирного наследия, например, в Вене и в Кельне. «У Центра Всемирного наследия есть определенный инструментальный и альтернатива

Мехтильд Реслер, может стать полное исключение культурной столицы России из списка объектов всемирного наследия.

Как отмечает президент Российского национального комитета Всемирного наследия Игорь Маковецкий, по данному вопросу решение принимает только Центр Всемирного наследия ЮНЕСКО. Игорь Маковецкий подчеркивает, что исключение объекта из списка всемирного наследия – процесс длительный, но необратимый. Для того чтобы его начать, нужно сначала провести исследование визуального воздействия объекта на панораму города. По словам Веры Дементьевой, любое высотное здание будет влиять на архитектурный облик города, здесь важно определить степень влияния. «В конце концов, решение принимается уже без участия представителей городской власти, – говорит Игорь Маковецкий. – Довольно демократичная, но жесткая ситуация!»

Сегодня городские чиновники не устают повторять, что проекта строительства башни «Газпром-Сити» еще нет. Есть только его идея, эскиз на бумаге. Учитывая все рекомендации ЮНЕСКО, сейчас трудно представить, каким будет проект. Задачи, касающиеся проекта и территории, на которой он может быть реализован, в настоящее время городские власти конкретно еще не решили. Вера Дементьева со своей стороны, хоть и признает, что КГИОП «своими жесткими правилами закрывает высотное строительство в городе», однако неоднозначно дает понять, что комитет все же будет охранять панораму города. «Это, наверное, не совсем правильно, но если мы охраняем панораму, то мы ее охраняем», – убеждает Вера Дементьева.

По словам Мехтильд Реслер, ежегодно ЮНЕСКО рассматривает 150 тыс. объектов. Из этого числа каждый год около пяти объектов попадают в «красный» список либо исключаются из списка всемирного наследия. Прецедентов много, и Санкт-Петербург, решившись на строительство 327-метрового небоскреба в устье реки Охты, серьезно рискует продолжить эту цепочку.



Представители Центра Всемирного наследия ЮНЕСКО советуют городу придерживаться существующих высотных нормативов

по словам главы Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Веры Дементьевой, должно быть согласовано с Центром Всемирного наследия ЮНЕСКО. Игнорирование рекомендаций ЮНЕСКО может обернуться неприятностями для Санкт-Петербурга. «В этом случае мы будем оценивать ситуацию, связанную с конкретным проектом, который может угрожать выдающейся универсаль-

действий, которые могут быть предприняты», – говорит Мехтильд Реслер. Самое мягкое действие, которое может предпринять ЮНЕСКО, – это порекомендовать России «всеми средствами избежать угрозы объекту всемирного наследия». Другие меры ЮНЕСКО предполагают внесение Санкт-Петербурга в так называемый «красный» список, то есть список объектов культурного наследия, находящихся под угрозой. Наиболее жесткой мерой, по словам

ИНВЕСТИЦИИ

Признать стратегическим

На заседании правительства на минувшей неделе было принято решение признать проект строительства в Санкт-Петербурге завода по производству автомобилей компании «Ниссан Мотор Корпорейшен» стратегическим, а саму компанию, лидера мирового автомобилестроения, и ее «российскую дочку» ООО «Ниссан Мэнүфэчуринг Рус» – стратегическими инвесторами.

Докладывал вопрос руководитель Комитета по стратегическим инвестициям Максим Соколов. Как всегда очень эмоционально он рассказал о том, что компания приближается к своему столетнему юбилею, производит свыше 3 млн автомобилей в год, которые представлены на рынках 190 стран мира. Годовой доход компании составляет \$80 млрд, а трудится в ней более 140 тысяч человек. На сегодняшний день «Ниссан» является ведущей мировой компанией. На российский рынок компания «Ниссан» вышла в 1983 году, а с 1997 года входит в число лидеров продаж своих автомобилей. Благодаря разветвленной дилерской сети компания активно развивается в России: в 2006 году продажи выросли на 62 процента в сравнении с 2005 годом. Компания готова вложить в петербургский проект в течение трех лет с 2006 по 2009 годы почти 5,5 млрд рублей.

ПРОЕКТ ВОЗРОДИТ ПОСЕЛОК

«Я рада, что список стратегических инвесторов Петербурга не секвестрируется, а дополняется новыми крупными проектами», – сказала Валентина Матвиенко.

По словам Максима Соколова, активная работа по реализации проекта продолжается уже почти год. На месте дислокации завода – в Выборгском районе, в микрорайоне Каменка – в настоящее время идет инженерная подготовка территории под будущее сборочное производство мощностью 50 тысяч автомобилей в год (первый этап). А при оптимистическом сценарии развития рынка автомобилестроения в России компания предполагает возможность расширения производства до 500 тысяч авто в год. В марте нынешнего года начнется строительство завода, 2008 год уйдет на сборку и монтаж оборудования, а в январе 2009 года планируется запустить конвейер.

Строительство нового предприятия, которое обеспечит порядка 900 новых рабочих мест, позволит в том же значительном улучшить инфраструктуру поселка Каменка. Планируется модернизация энерго-, тепло-, водоснабжения и канализации микрорайона, реорганизация уличной дорожной сети, в том числе строительство развязки, ЗСД, продолжения Комендантского проспекта до КАД, что изменит транспортную связь района с городом в лучшую сторону.

Кроме того, в случае реализации проекта город получит значительный эффект для собственного развития. Это и увеличение



Фото Владимир Тимеса

поступлений в бюджет, и размещение заказов среди различных предприятий города, в том числе – строительных, и доступность продукции данной компании для жителей нашего города, поскольку она будет произведена здесь же, а следовательно, цены будут ниже. При этом в политику компании входит использование экологически чистого оборудования, что может сослужить хорошую службу для развития инновационных технологий в смежных областях.

ТРИНАДЦАТЫЙ СТРАТЕГИЧЕСКИЙ

В соответствии с «Положением о стратегических инвестиционных проектах Санкт-Петербурга и стратегических инвесторах Санкт-Петербурга», проект строительства автозавода «Ниссан», существенно улучшающий социально-экономические и культурные показатели жизни петербуржцев с объемом инвестирования в 5,5 млрд рублей, был признан стратегическим.

В настоящее время в городе реализуется 12 стратегических проектов: Западный скоростной диаметр; морской пассажирский терминал на Васильевском острове; создание территории в западной части Васильевского острова; многофункциональный комплекс объектов жилого, социального и общественно-делового назначения в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга (комплекс «Балтийская жемчужина»); преобразование территории зоны станции «Московская-Товарная»; преобразование территории острова Новая Голландия; здание для второй сцены Государственного академического Мариинского театра; строительство футбольного стадиона на Крестовском острове; программа развития гостиничной инфраструктуры; автомобильный завод компании «Тойота Мотор Корпорейшен»; комплекс по производству труб большого диаметра (ОАО «Северсталь»); реконструкция теплоснабжения Петроградского района Санкт-Петербурга.

Подводя итог обсуждению, Валентина Матвиенко отметила, что для всех комитетов должно стать железным правилом исполнение взятых обязательств. «Если город берет какие-то обязательства перед отечественным или зарубежным инвестором, мы должны жестко и четко укладываться в положенные сроки и не срывать ни одной позиции», – строго заявила она и заключила: «По всем критериям данный проект подходит под категорию стратегического инвестора».

НАЗНАЧЕНИЯ

В рядах чиновников изменения

Последнее заседание городского правительства губернатор Валентина Матвиенко начала с объявления о новых кадровых назначениях.

Первым заместителем председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) вместо ушедшего в ОАО «ТЭК-1» Александра Иванникова назначен Сергей Фивейский, бывший генеральный директор Ленинградского Северного завода. Вручая г-ну Фивейскому удостоверение первого заместителя председателя комитета, губернатор отметила большой опыт хозяйственной работы последнего, высокий уровень знаний (кандидат экономических наук хорошо зна-

комый с рыночной экономикой) и пожелала успехов на новом ответственном посту.

Также Валентина Матвиенко с большим сожалением сообщила присутствующим, что глава администрации Пушкинского района Михаил Каратуев подал заявление об уходе по состоянию здоровья. На должность руководителя Пушкинского района назначен Вячеслав Коржов, ранее работавший первым заместителем главы района. Новым назначенцем губернатор характеризовала, как человека опытного, работавшего в системе ЖКХ, а затем в администрации района на протяжении 19 лет.

«Надеемся, – сказала она, – что Вячеслав Геннадьевич сможет выполнять свои обязанности в качестве главы даже в такой тяжелой период, как подготовка к 300-летию».

ПОЛОЖЕНИЕ

Авансы разрешены

На последнем заседании городского правительства одобрено внесение изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга №1058-ра от 01.07.2002 «Об утверждении Положения о порядке финансирования капитальных вложений за счет средств бюджета Санкт-Петербурга».

Теперь государственные заказчики вправе авансировать затраты на приобретение и поставку подвижного состава, оборудования, материалов в размере до 70 процентов от объема выделенных на эти цели денежных средств в пределах лимитов финансирования адресных инвестиционных программ.

«Поскольку капвложения представляют собой отдельный и особый вид расходования бюджета, достаточно долгий, мы посчитали необходимым производить авансирование части расходов, – сказал во вступительном слове председатель Комитета финансов Александр Никонов. – И поэтому пункт действующего постановле-

ния дополняется пунктом три, которым и вводится данная процедура. Работы оплачиваются по факту. Кроме того, вводится еще одно ограничение: авансы должны быть закрыты не позднее 15 декабря».

По предложению председателя КБДХ Олега Виролайнена список был дополнен металлическими и железобетонными конструкциями. Как всегда, итог подвела губернатор: «Смысл постановления понятен. У нас так быстро в стране начали дорожать металлы, бетон, песок и все остальное, что если своевременно не заключить контракт и не проавансировать его, то через полгода придется платить на 10-15 процентов дороже. Особенно при производстве таких больших работ, как реконструкция мостов, строительство развязок, когда подрядчику приходится закупать материалы заранее и в больших объемах. При этом необходимо жестко и четко прописать в договоре ответственность бюджетополучателей. А заказчик необходимо осуществлять постоянный контроль, чтобы нас никто не подвел. А то проавансируем, а потом – ни оборудования, ни материалов, ни подрядчика, а заказчик будет нести ответственность».

ФИНАНСЫ

Порядок прежний



Фото Владимир Тимеса

Порядок разработки проекта бюджета Санкт-Петербурга на 2008 год утвержден на заседании городского правительства на минувшей неделе.

Как сообщил глава Комитета финансов Александр Никонов, проект постановления подготовлен в соответствии с действующим законодательством, так как новый

КОММЕНТАРИЙ

Александр Никонов, председатель Комитета финансов:

– Возможно, в этом году предстоит переход на другую систему планирования, придется менять все методики. Я не говорю, лучше она или хуже. Наверное, в идеологии трехлетнее скользящее планирование лучше, конечно. Просто оно потребует перестройки всего бюджетного процесса. Пока известно, что по трехлетнему планированию будем жить начиная с 2008 года. В чем отличие трехлетнего бюджетного планирования от однолетнего в связи с трехлетним финансовым планом? Главное в том, что финансовый план не требует утверждения парламентом. Кроме того, его не надо разбивать по экономическим статьям. Это самое важное. В любом случае, даже если трехлетний бюджет будет делаться, утверждать его будем ежегодно. Тем более что в развивающейся экономике четко спланировать на три года вперед невозможно. На эти процессы в нашей стране сильно влияют макроэкономические факторы. А они находятся вне нашего управления. Но сумма на 2010 год будет заложена, а когда подойдем к этому году, скорректируем.

федеральный закон еще не прошел обсуждения в Государственной думе. Предлагаемый проект увязывает последовательность решения задач в среднем и краткосрочном планировании. Проблемой, которая может внести трудности в разработку бюджета в текущем году, являются будущие изменения в Бюджетный кодекс РФ. Планируется серьезная реформа бюджетного процесса, которая заменяет однолетнее планирование, формирование и исполнение бюджета на трехлетнее. Сроки подготовки бюджета сдвинуты на две недели вперед.

По словам Александра Никонова, «поправки в Бюджетный кодекс должны были быть приняты еще в прошлом году. Они были одобрены Правительством РФ и внесены в Думу, однако были приняты только в первом чтении. В настоящее время ожидается, что к середине марта документ пройдет хотя бы второе чтение. В этом случае появится твердая основа для регламентации процесса внутри города. Если же поправки будут приняты поздно, ситуация будет тяжелой». Впрочем, одна из редакций проекта предусматривает продолжить однолетнее бюджетное планирование с обязательным трехлетним финансовым планом. В этом случае работа над бюджетом продолжится в порядке, предусмотренном данным постановлением, так как трехлетний финансовый план в Петербурге принимается уже не первый год.

Если же в 2007 году Государственная дума утвердит трехлетнее бюджетное планирование, городу придется вносить необходимые изменения в закон о бюджете Санкт-Петербурга. Впрочем, по мнению руководителя Комитета финансов, «мы к этому готовы».

Порядок устанавливает крайний срок внесения губернатором в Законодательное собрание города проекта бюджета на 2008 год – 1 октября 2007 года.

| ТРАНСПОРТ



Острая тема – развитие и проблемы транспортной отрасли в нашем городе – была затронута на пресс-конференции вице-губернатором Санкт-Петербурга Александром Полукеевым.

Комментируя перспективы развития Петербургского метрополитена, Александр Полукеев сообщил, что в 2008 году будет открыто движение по Фрунзенскому радиусу – от «Сенной площади» до станции «Волковская». Сейчас разрабатывается проект вывода радиуса на поверхность после станции «Волковская» по Купчинской линии. Это значительно улучшит транспортное обеспечение жителей Фрунзенского района с другими районами города. Это, в свою очередь, приведет к переустройству наземного транспорта. В данный момент, по словам вице-губернатора, проводится работа по закупке новых вагонов метрополитена. В настоящее время на эти цели в городском бюджете предусмотрено около 400 млн рублей, однако рассматривается вопрос и о выделении дополнительного финансирования.

По словам Александра Полукеева, городские власти приняли окончательное решение о строительстве наземного вестибюля станции метро «Адмиралтейская» и расселении дома в Кирпичном переулке. Он отметил, что это решение будет рассмотрено на одном из ближайших заседаний городского правительства. После расселения дома в Кирпичном пер., 1/4 начнутся работы по прокладке наклонного хода и обустройству наземного вестибюля станции метро «Адмиралтейская».

Также дорабатывается вопрос о размещении второго вестибюля станции «Спор-

Пути выхода из кризиса

тивная» с выходом на Васильевский остров. В октябре 2007 года планируется открыть после реконструкции станцию метро «Владимирская». Количество эскалаторов на станции останется прежним, но на следующих станциях, пообещал Александр Полукеев, уже будет по четыре эскалатора. «Станция «Владимирская», – сказал чиновник, – стала первой, которая ремонтируется по программе реконструкции старейших станций петербургской подземки». Следующую станцию – метро «Нарвская», которую предполагают закрыть в 2008 году на полтора года, будут реконструировать с учетом увеличения эскалаторов с трех до четырех. Там будет полностью заменена конструкция машин и наклонный ход.

Александр Полукеев также рассказал о перспективах развития трамвайного движения в городе. Он сообщил, что правительство города намерено полностью заменить трамвайный парк в ближайшие три года. Сделано это будет за счет сокращения маршрутов на треть. «Но те маршруты, где трамвай востребован, будут продолжать работать», – заявил вице-губернатор. – Для этого создана специальная группа, которая будет изучать трамвайные маршрутные сети».

Оставшиеся 70 процентов трамвайных путей отремонтируют и пустят по ним новые трамваи. Говоря о 100-летнем юбилее трамвая, Александр Полукеев пошутил: «На сто лет он примерно и выглядит. И трамвай идет, шатаясь из стороны в сторону – то ли он доедет до следующей остановки, то ли что-нибудь произойдет». Этому правительству города намерено положить конец, сократив маршрутную трамвайную сеть там, где она не нужна, и за два-три года заменить весь подвижной состав.

В этом году запланировано открыть первую линию скоростного трамвая на проспекте Просвещения. Современная трасса, которая особенно нужна в новостройках, будет активно развиваться. На реформирование трамваев выделено около 500 млн рублей. Обновить собираются и троллейбусный парк. Для разработки наиболее удобного для пассажиров салона предполагается сборка кузовов в Петербурге. В этом году на улицах Петербурга

появятся новые современные автобусы. На эти цели из городского бюджета выделили 250 млн рублей. В 2007 году в бюджете города предусмотрено закупить около 50 автобусов большой и средней вместимости.

В этом году должны пустить движение по Пискаревскому проспекту и открыть фактически новый мост Лейтенанта Шмидта. В планах на 2008 год – строительство дороги, которая соединит Софийскую улицу с Колпино, строительство развязки на Краснопутиловской улице, 1 этап строительства дороги М20. «В 2008 году, – сказал Александр Полукеев, – мы запустим южную часть Западного скоростного диаметра». Полностью трассу Западного скоростного диаметра протяженностью

Сегодня каждый день в центре города ставятся на парковку около 60 тыс. автомобилей, затрудняя тем самым движение транспорта. Как один из вариантов решения этой проблемы правительством Петербурга рассматривается проект «Перехватывающие парковки». Он предусматривает строительство автомобильных стоянок у станций метро в спальных районах Петербурга, на которых горожане смогут оставить свои машины и добираться в центральную часть города на метро.

Однако чтобы освободить исторический центр города от пробок, этого может оказаться недостаточно. «Гораздо разумнее и эффективнее вывести из центра города крупные предприятия с большим грузопотоком. Например, такие, как тамо-



Фото Владимира Тилеса

46,4 км планируется построить к 2010-2011 годам. Она свяжет «Большой морской порт Санкт-Петербурга» и основные транспортные комплексы города с обходной дорогой и выходами в страны Балтии, Скандинавии и регионы России. Кроме того, по словам Александра Полукеева, на полную мощность начнет работать Восточное полукольцо Кольцевой автодороги. На участке от Вантового моста до Московского шоссе будет организовано восьмиполосное движение.

женный терминал на Васильевском острове», – заявил вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Полукеев.

Вице-губернатор также сообщил, что ориентировочно в конце марта будет принято постановление Правительства РФ по проекту строительства в Петербурге Орловского тоннеля. После этого, по его словам, будет объявлен концессионный конкурс.

МАРИАННА РАХМАН

| ФУНКЦИИ

Каждому свой чемодан

Постановлением городского правительства Комитету по градостроительству и архитектуре переданы функции по принятию решений разработки по проектам планировки, которые ранее находились в ведении Комитета по строительству. Ситуацию комментирует председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Александр Викторов.

– Функция по принятию решений разработки по проектам планировки исторически принадлежала КГА. Пока Комитет занимался Генпланом и был сильно перегружен, эти обязанности находились в ведении Комитета по строительству. Теперь эта функция совершенно естественно передана органам, которые занимаются градостроительством, а не строительством. Каждый должен нести свой чемодан.

Было подготовлено постановление правительства, в котором прописан целый ряд уточнений, в том числе и функция по принятию решений по проектам планировки.

– С какого числа КГА приступает к исполнению этой работы?

– Ситуация такова, что на сегодняшний день правила просты и понятны – правительство принимает документ, который через 10 дней после публикации всту-

пает в силу. Документ опубликован и с 19 февраля Комитет должен выпускать распоряжения по принятию решений разработки по проектам планировки. Работа идет уже сейчас, мы готовимся, чтобы с 19 числа это не свалилось в одну гору.

Подобная ситуация – с продлением действий временных регламентов застройки. ВРЗ – это очень важно, потому что Правила застройки будут приняты в первом полугодии, вернее во второй половине первого полугодия, понятно, что это будет после выборов в Законодательное собрание, которые пройдут 11 марта.

Депутаты Законодательного собрания недавно приняли поправки в закон о градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге, которые были представлены правительством, они были приняты, и теперь действия временных регламентов продлены. Сейчас мы регламенты подготавливали, согласовывали и подписывали. Они сейчас лежат готовенькие и после необходимых процедурных вопросов для вступления документов в силу – публикации, поддержания сроков – будем ставить номера и выпускать их в работу. Пока ничто не препятствует выдаче всей документации.

– Функции комитету добавились, но ведь работы меньше не стало. И нагрузка на сотрудников увеличилась...

– Да, у сотрудников Комитета работы много. Но есть надежда, что число сотрудников комитета увеличится и дополни-



Фото Владимира Тилеса

тельный штат займется выполнением новых, добавленных функций. И, кроме того, за счет собственных резервов и возможностей, перераспределения обязанностей внутри коллектива наши работники будут выполнять поставленную задачу.

– Как продвигается работа по подготовке планировочной документации?

– Сейчас мы ставим такую задачу – чтобы за 3 года вся территория Санкт-Петербурга была покрыта планировочной доку-

ментацией. Конечно, эти документы будут не в объеме докторской диссертации, а в объеме, необходимом для выдачи правовых документов.

В этой работе есть свои нюансы – ведь ПДП никто не отменял, проекты застройки никто не отменял, но закон обозвал все «проектом планировки», хотя сути не изменил, а только переименовал. Но многие службы выставляют жесткие требования к наличию проектов планировки. Все, что было сделано ранее, мы переделывать не будем – зачем подвергать сомнению то, что уже было сделано. Мы пытаемся сокращать все процедурные вопросы, связанные с проектом подготовки и выпуском документации планировки территорий. В настоящее время существуют документы по 20 процентам территорий города, которые сделаны в последнее время и предыдущие десятилетия. Однако существует много территорий, которые никогда официальной документации не имели.

У нас есть четкий график. Мы полагаем, что в 2007 году подготовим 20 процентов документации планировки территорий, и по 30 процентов – в 2008 и 2009 годах.

Кроме того, мы проводим топографическую съемку территории города. Ранее аэрофотосъемка была лишь по 5 процентам городских территорий. В минувшем году мы эту цифру довели до 30 процентов. А в течение 5 лет намерены сделать аэрофотосъемку всей территории города. Делается эта работа через систему спутниковой связи и является достоверной в течение 5 лет. Потом можно заниматься только актуализацией.

ВОССОЗДАНИЕ

Храм – Ленин – Храм

К 300-летию Царского Села планируется воссоздать церковь святой великомученицы Екатерины на Соборной площади. Как известно, в 1939 году храм был взорван, а на его фундаменте через 20 лет был установлен памятник Ленину.

В целесообразности воссоздания храма – то есть нового строительства на старом фундаменте в прежних габаритах – похоже, никто не сомневается. Однако детали проекта и способы его реализации станут предметом обсуждения Совета по сохранению культурного наследия при губернаторе Санкт-Петербурга.

КАКИМ ОН БЫЛ

Екатерининский собор, так его называли жители Царского Села, был возведен в 1835-1840 годах по проекту архитектора А.К. Тона и своим обликом напоминал храм Христа Спасителя в Москве, который начали возводить по проекту этого же зодчего примерно в то же время. Храм в Царском Селе имел пять золоченых куполов и был рассчитан на 2 тысячи прихожан. Длина здания составляла 38,3 метра (18 сажен), ширина – 29,8 метра (14 сажен), высота – 34 метра (16 сажен) или 53 метра с крестом. Торжественное освещение собора состоялось в присутствии Николая I в день святой Екатерины 24 ноября 1840 года. Всего постройка храма обошлась казне в сумму около 160 тыс. рублей серебром. В

1851-52 годах в храме были освящены два придела – во имя святого благоверного князя Александра Невского и во имя равноапостольных Константина и Елены.

Екатерининский храм был так же значим для Царского Села, как Исаакиевский собор для Петербурга или Храм Христа Спасителя для Москвы. Среди святынь, хранящихся в соборе, был образ святого великомученика Пантелеймона с частицей его мощей, ковчег с мощами святого Федора Тирона и великомученицы Варвары, ковчег с частицами мощей святого великомученика Георгия Победоносца, а также частица древа Святого Креста и ризы Пресвятой Богородицы. Иконостас храма и кованный из серебра престол поражали современников своим великолепием. Храм украшали картины, написанные знаменитыми российскими мастерами (академиком Ф. Брюлловым, профессорами Бруни и Егоровым), и работы знаменитых иностранных живописцев, в том числе «Распятие» Ван-Дейка и «Слава Богородицы» Паоло Веронезе (поступили в собор в 1850 году).

В 1842 году завершились работы по благоустройству площади вокруг храма под руководством садового мастера Лямина. Были проложены 12 дорожек, сходящихся к собору, и высажено 200 тополей, привезенных из Голландии.

Известно, что в склепе храма находились два захоронения: генерал-лейтенанта от артиллерии Я.В. Захаржевского, который с 1817 года был управляющим Царским Селом и принимал активное участие в организации строительства храма, и приходского

священника Екатерининского собора Иоанна Кочурова, убитого 31 октября 1917 года. Однако когда после событий 1917 года началось массовое разграбление часовен и усыпальниц Казанского кладбища, в склеп Екатерининского собора начали переносить кладбищенские гробы. Документы, касающиеся этих захоронений, не сохранились.

КАК ЕГО НЕ СТАЛО

С 1922 года началась компания по изъятию церковных ценностей. Она не могла обойти богатый Екатерининский собор. Произведения искусства, в частности, полотно П. Веронезе, были переданы в организованной тогда Екатерининский дворец-музей. В 1930-е годы храм числился «памятником архитектуры государственного значения», но в 1938 году президиум Пушкинского райсовета принял решение о его закрытии и сносе «как не представляющем культурной ценности». Инициативу «на местах» поддержали «в верхах». Началось разграбление церкви, иконы выламывались из окладов, серебряный престол был распилен на небольшие детали. Расколотые топорами иконы сжигали здесь же, в кочегарке собора. Храм был взорван ночью 10 июня 1939 года.

В 1960 году в сквере на месте собора был установлен памятник Ленину (скульптор З.И. Азгур), который простоял до 6 апреля 2004 года, снесли его тоже ночью. Интересно, что основанием для памятника стало сохранившееся перекрытие подвала храма. Еще до его сноса, в 1995 году, рядом с местом, где находился Екатерининский собор, был воздвигнут деревянный крест, изготовленный монахами Соловецкого монастыря в честь первоученика, священника этого храма Иоанна Кочурова, который в революционные дни пытался образумить пьяных матросов и принял мученическую смерть.

КАКИМ ОН МОЖЕТ БЫТЬ

В 2000 году по инициативе Историко-литературного музея города Пушкина при финансовой поддержке администрации Пушкинского района коллектив архитекторов под руководством А.А. Кедринского начал разрабатывать проект реконструкции бывшей Соборной площади, которая в последние десятилетия превратилась в проходной сквер.

В конце декабря 2006 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир. Он сообщил, что православный приход Софийского собора города Пушкина в рамках реализации программы подготовки к 300-летию Царского Села выступил с проектом воссоздания собора святой великомученицы Екатерины на бывшей Соборной площади. Уже разработан вре-

менный регламент застройки квартала, проведено архитектурно-археологическое обследование фундаментов подвальной части храма, исторических захоронений и культурного слоя. Сделаны историко-культурные исследования по проектированию и строительству собора и сквера, подобраны иконографические материалы в исторических архивах и музеях Петербурга. По мнению митрополита Владимира, «проведенные исследования позволяют с максимальной точностью воссоздать собор».



Эскизный проект воссоздания собора 2000 года

Реализацией проекта воссоздания храма занимается «Фонд собора св. Екатерины». Устав фонда был зарегистрирован в июле 2006 года. Эта организация обратилась в городское правительство за разрешением провести изыскательские работы на земельном участке, имеющем площадь 1796 кв. метров. Официальный адрес участка: напротив дома 25, лит. А по Московской улице.

По данным КГИОП, этот участок является территорией выявленного объекта культурного наследия «Сквер на бывшей Соборной площади с фундаментом собора св. Екатерины и захоронениями» – этот статус участок получил в 2001 году. По данным комитета, предпроектные предложения по воссозданию храма уже выполнило ООО «Стройсвет». Именно они и станут предметом обсуждения на заседании Совета по сохранению культурного наследия при губернаторе города.

Уже сейчас Управление садово-паркового хозяйства высказало пожелание застройщику воссоздать храм в исторических границах, без сноса зеленых насаждений, поскольку сегодня эта территория является сквером общего пользования (хозяйственное ведение ГУ СПП «Пушкинское»).



Вид Екатерининского собора в начале XX века

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Завод и терминал

В Приморском районе планируют построить производственное предприятие, а в Колпинском – погрузочно-разгрузочный терминал. Инвесторы уже готовы приступить к изыскательским работам на своих участках.

ООО «Седерваль и Ритм» на земельном участке, имеющем площадь 24 550 кв. метров, собирается возвести предприятие по производству механических уплотнителей для судостроения и смежных отраслей. Территория, предназначенная для строительства, находится северо-восточнее дома 48, лит. А 3-й Конной Лахты. По словам генерального директора ООО «Седерваль и Ритм» г-на Комлева, его компания является собственником производственных и офисных помещений, расположенных в зоне застройки делового административного центра «Газпром Сити». «В ходе переговоров с ОАО «Газпром нефть», – сообщил г-н Комлев в письме к гу-

бернатору города Валентине Матвиенко, достигнута принципиальная договоренность о возможности продажи указанной недвижимости и перебазирования действующего производства в другое место».

КГА проработал вопрос о переводе существующего производства в промышленную зону «Конная Лахта». В свою очередь руководитель компании считает предложенный участок «перспективным и пригодным для строительства на нем новых производственных площадей». В состав комплекса войдут: заготовительное производство (720 кв. метров), цех изготовления, сборки и испытаний уплотнителей (2,8 тыс. кв. метров), научно-исследовательская и опытная лаборатория (350 кв. метров), административный и вспомогательные корпуса. Здания будут возводиться из серийных металлических конструкций. Всего на участке будет построено пять 1-3-этажных зданий. Санитарно-защитная зона предприятия по нормативам составляет 100 метров. Предположительный срок реализации проекта – 2010 год.

Сейчас участок является пустырем, по которому проходит дорога. Он граничит с магистралью №1 (Богатырский проспект), проездом №7, территорией проектируемой промышленно-складской базы ООО «Рекондер» и незастроенной территорией. По информации Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, размещение предприятия ООО «Седерваль и Ритм» в квартале 11 производственной зоны «Конная Лахта» учтено в материалах 3-4 этапов проекта планировки территории «Конной Лахты», которую разрабатывает ФГУП «РГНИ и проектный институт Урбанистики».

В промзоне «Металлострой», напротив дома 8, лит. Ж по 1-му проезду ООО «Веста СПб» собирается построить погрузочно-разгрузочный терминал. Площадь земельного участка, отведенного для строительства, составляет 84 тыс. кв. метров. По данным КГА, участок ограничен проездом №1, холодильной базой ООО «Фиорд» и территорией предназначенной для размещения склада ООО «ЛАТ 2000». Часть участка сегодня использует ООО «Веста СПб» под маневренную площадку погрузки на правах

краткосрочной аренды. Компания «Веста СПб» является экспедиторской фирмой, которая специализируется на железнодорожных перевозках. По информации Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, проект предполагает строительство терминала – современного центра комплексной обработки грузов. Терминал предназначен для хранения пищевых продуктов в закрытых помещениях и должен обеспечить «обслуживание грузовых и железнодорожных транспортных потоков, а также прием, хранение, перетарку и отправку крупных партий грузов».

Проектом предусматривается возведение двух крытых складов общей площадью не менее 30 тыс. кв. метров. К территории перегрузочного комплекса планируется подведение железнодорожной ветки, примыкающей к путям СЗПП «Промжилдортранс». Объем грузопотока ориентировочно составит 30 тыс. тн в месяц. На предприятии смогут работать 160 человек, налоговые отчисления в бюджет всех уровней составят 150 млн рублей. Общий объем инвестиций в проект оценивается в \$10 млн.

ГОСТИНИЦЫ

Строят и модернизируют

В историческом центре Петербурга инвесторы хотят построить два новых объекта, предназначенных для обслуживания гостей нашего города. Это отель в Адмиралтейском районе и физкультурно-оздоровительный комплекс при существующей гостинице – в Центральном.

ДОМ СЕВЕРОВЫХ

ЗАО «Городское агентство по операциям с недвижимым имуществом» получит для изыскательских работ земельный участок площадью 3775 кв. метров для строительства гостиницы. Участок расположен по адресу: Гороховая улица, 49, лит. А (улица Ефимова, 4а, лит. Б). Сегодня здесь расположено здание, часть помещений которого находится в аренде у ЗАО «Диета-18», остальная площадь является собственностью ЗАО «РСУ Октябрьского района» и частной собственности физического лица.

Инвестор планирует реконструировать существующее здание и рядом построить новый объем для размещения четырехзвездной гостиницы, рассчитанной на 250 номеров. По словам председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Максима Соколова, «гостиница станет частью многофункционального центра «Дом Северовых» (бизнес-центр с двумя торгово-пешеходными зонами), который будет возводиться на собственном участке инвестора по адресу: Гороховая улица, 47, лит. Б».

По данным КГА, участок расположен в зоне развития многофункциональной общественно-деловой застройки (Д1). Комитет



ОАО «Гостиница Москва» планирует на земельном участке (рядом с гостиницей) площадью около 3 тыс. кв. метров построить физкультурно-оздоровительный комплекс

нального центра «Дом Северовых» является ГУ «Торгпроект».

КГИОП сообщил, что здание, расположенное по адресу: Гороховая улица, 49, лит. А и Б и здание по адресу: улица Ефимова, 4а, лит. Б не являются объектами культурного наследия, но к зданию, расположенному по первому адресу примыкает объект культурного наследия регионального значения – «Дом Компании для хранения и залога громоздких движимостей» (Гороховая улица, 47). Здание было построено в первой половине XIX века, затем в 1876-77 годах перестроено по проекту архитектора П.Ю. Сюзора.

При реконструкции здания, расположенного на Гороховой улице, инвестор должен будет сохранить основные несущие кон-

да к губернатору города Валентине Матвиенко обратился председатель совета директоров ОАО «Гостиница «Москва» г-н Лейтис с просьбой предоставить 1628 кв. метров городской земли для реализации инвестиционного проекта. Он указал, что «современные требования к объектам гостиничной инфраструктуры вызывают необходимость модернизации гостиницы, а также расширения спектра оказываемых услуг». Проект модернизации здания предусматривает включение в состав гостиничного комплекса физкультурно-оздоровительного блока, «однако, – по мнению руководителя компании, – разместить его в габаритах существующего здания не представляется возможным».

По данным КГА, участок расположен на территории, ограниченной площадью Александра Невского, улицей Александра Невского и Херсонской улицы, и входит в зону многофункциональной общественно-деловой застройки. Часть необходимого для реализации проекта участка сегодня находится в частной собственности ОАО «Гостиница «Москва», в его границы попадает артезианская скважина, часть территории используется гостиницей на праве аренды под склады.

Администрация Центрального района согласовала проведение изыскательских работ на участке при условии решения инвестором имущественно-правовых вопросов. По мнению специалистов Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству, проектировщикам необходимо «предусмотреть устройство парковки на необходимое количество машино-мест в границах участка». Несколько пожеланий к инвестору возникло и у ГУП «Санкт-Петербургский Метрополитен». Так, компания должна согласовать с этой организацией схему размещения буровых разведочных скважин и точек статического зондирования, обеспечить безопасный и беспрепятственный проход пассажиров к станции метро. Границы проектирования физкультурно-оздоровительного комплекса должны быть вынесены за пределы границ землепользования метрополитена и обеспечена 25-метровая охранная зона вентиляционной шахты метро.



Инвестор планирует реконструировать существующее здание на Гороховой, 49 и рядом построить новый объем для размещения четырехзвездной гостиницы

разрешил разработку временного регламента, а также проекты планировки и межевания территории квартала, ограниченного Гороховой улицей, набережной реки Фонтанки, улицей Ефимова и Садовой улицей, в границы которого попадает участок, выбранный инвестором для реализации своего проекта. Автором концепции реконструкции и строительства многофункцио-

струкции, архитектурно-художественное оформление лицевых фасадов, габариты дверных, оконных и воротных проемов. Предпроектные предложения подлежат согласованию с КГИОП.

Похоже, инвестор несколько затянул с реализацией своего проекта. В октябре 2006 года в ГУ «Управление инвестиций» обратился глава администрации Адмиралтейского района Константин Шмелев, который сообщил, что «в связи с длительными сроками разработки ЗАО «Городское агентство по операциям с недвижимым имуществом» проектной документации на устройство торгово-пешеходной зоны от улицы Ефимова до Гороховой улицы и размещения многофункционального центра «Дом Северовых», администрация района осуществляет подбор альтернативного инвестора для реализации градостроительных преобразований по указанным адресам».

Теперь в феврале 2007 года компания сможет получить разрешение на проведение изыскательских работ. Сдать объект в эксплуатацию планируется в конце 2009 года.

ГОСТИНИЦА «МОСКВА»

ОАО «Гостиница Москва» планирует на земельном участке площадью около 3 тыс. кв. метров, который находится рядом с гостиницей, построить физкультурно-оздоровительный комплекс. Официальный адрес земельного участка: юго-восточнее дома 3, лит. Б по улице Александра Невского. В июне 2006 го-

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Озеро Долгое

В Приморском районе собираются построить бизнес-центр с пристроенным многоуровневым паркингом и спортивно-оздоровительный комплекс.

ООО «СтройЛайн» выбрало для строительства бизнес-центра земельный участок, находящийся западнее пересечения улицы Шаврова с проспектом Авиастроителей (улица Шаврова, участок 2). Площадь земельного участка, который инвестор получит для изыскательских работ, составляет 4268 кв. метров. По словам главы администрации Приморского района Юрия Осипова, сейчас земельный участок свободен от застройки, «является местом несанкционированного складирования бытовых отходов, имеет заброшенный неблагодостроенный вид».

По мнению руководителя района, реализация проекта «позволит выполнить инженерную подготовку территории, создать более благоприятную среду проживания и жизнедеятельности жителей близлежащих кварталов. За счет средств инвестора возможно благоустроить и озеленить прилегающие территории». Участок находится в юго-восточной части квартала 34-В района озера Долгое, ограниченного проспектом Авиастроителей, улицей Шаврова, Планерной улицей и Шуваловским проспектом. Инвестор должен разработать временный регламент застройки этой территории, а также проекты планировки и межевания.

ООО ТК «Спектр» на территории Приморского района планирует построить спортивно-оздоровительный комплекс. Участок площадью 4685 кв. метров находится южнее дома 25, корп. 2, лит. А по Гаккелевской улице. По словам руководителя компании г-на Окулова, «проект предполагает строительство многофункционального современного комплекса, который предоставит жителям Санкт-Петербурга и Приморского района возможность получения качественных услуг в сфере культуры, отдыха и спорта».

По данным КГА, участок расположен в южной части квартала 30-А-1 района озеро Долгое, ограниченного проездом №1, Богатырским проспектом и Гаккелевской улицей. Новым генеральным планом эта территория была обозначена как зона «Ж5». В конце октября 2006 года Комиссия при правительстве Санкт-Петербурга приняла решение об изменении функционального назначения этой территории – теперь это зона «И1» (участок занимает комплекс СТО ОДО «Аларм» и АЗС ЗАО «Линос») и зона «Р2», в границах которой возможно размещение общественных объектов, в том числе спортивных сооружений. Сейчас участок является пустырем.

МАТЕРИАЛЫ РУБРИКИ ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

СПРАВКА

ЗАО «Городское агентство по операциям с недвижимым имуществом» было создано в 1996 году для реализации девелоперских проектов. Компания приняла участие в строительстве двух коммерческих центров на Московском проспекте (Московский проспект, 209 и 111), сети ресторанов «Айвенго», сети клиник «Стома»; занималась сопровождением проекта по строительству магазина «Пятерочка» на Заставской улице, 33. Сейчас компания разрабатывает проект по строительству гостиничного комплекса, рассчитанного на 250 номеров в поселке Солнечное. По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, компания имеет договоренность о финансировании проекта с ЗАО «Номос-Банк», ведет переговоры об управлении гостиницами с Marriott, Ramada и Melia.

СПРАВКА

Строительство гостиницы «Москва» на месте Калашниковских складов осуществлялось в конце 1960-х годов по проекту, разработанному группой архитекторов под руководством Д.С. Гольдгора. Гостиница завершила формирование площади Александра Невского и дала архитектурные ориентиры для застройки Синопской набережной (здание телефонной станции). Проект генеральной планировки площади Александра Невского был выполнен архитектором Гольдгором еще в 1947 году, в 1965 году его мастерская выиграла архитектурный конкурс на возведение гостиницы. Чуть позже эта группа архитекторов разработала проекты строительства здания областной администрации на Суворовском проспекте и Дома политехпросвещения.

**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

| НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок недвижимости в 2007 году: перспективы, события, цены представляют интерес как для участников рынка, так и для граждан, рассматривающих варианты инвестиций и улучшения жилищных условий. Разговор на эту тему организовала Ассоциация риэлторов Петербурга и Ленобласти (АР СПб и ЛО).

Начальник отдела организационного обеспечения, планирования и контроля управления Росрегистрации по Санкт-Петербургу и Ленобласти Павел Рутенберг сообщил, что за 2006 год рост регистраций прав на недвижимость составил 20 процентов по сравнению с 2005 годом. Проведено 900 тыс. регистрационных действий по Санкт-Петербургу и Ленобласти.

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ИТОГИ

При этом структура почти не изменилась. По-прежнему доминирует жилье, но его структура в городе и области значительно отличается. Например, в области в 3,5 раза больше регистрируется земли и в три раза меньше жилья, чем в городе. В общем, регистрации прав в городе больше, чем в области в 1,8 раза.

По приватизации ситуация почти не изменилась: снижение составило 2 процента – 295 тыс. регистраций в 2006 году и 300 тыс. – в 2005 году. К 2010 году количество регистраций приватизации может увеличиться, резерв еще есть. В 2006 году можно отметить довольно высокий рост купли-продажи коммерческой недвижимости, в среднем, на 15 процентов. Это опередило рост регистрации прав на жилье, который составил 8 процентов.

Однако на вновь созданные объекты увеличение регистраций почти на 20 тыс. или 28 процентов по сравнению с 2005 годом. Здесь надо понимать, что есть определенное время между приемкой дома и регистрацией прав. Год он может запросто составлять, может и больше. Началась регистрация договоров участия в долевом строительстве. На 1 января 2007 года зарегистрировано 378 договоров.

Лидером роста регистрации стала ипотека жилых помещений – в 2,6 раза по сравнению с 2005 годом. В 2006 году почти в 3,5 раза больше, чем в 2005 году выдано ипотечных закладных. По объему предоставляемой информации – выдано более 500 тыс. выписок из базы Росрегистрации, что на 130 процентов больше, чем в 2005 году.

ОЦЕНКА СИТУАЦИИ

Директор департамента маркетинга и стратегического развития корпорации «Петербургская недвижимость» Михаил Бимон прогнозирует, что в 2007 году в Петербурге будет плавный рост цен на недвижимость. Рынок сейчас вступает в фазу спокойного насыщения, соответствия спроса и предложения, что особенно видно по вторичному рынку.

Петербург-2007

За 2006 год было продано более 35 тыс. квартир на первичном рынке. По объему средств, это больше, чем оборот вторичного рынка, где в основном происходят обменные действия. Ожидается 20-процентный рост цен в рублях, очищенных от инфляции. Будет происходить дальнейшее расслоение рынка.

Сейчас больше всего в процентном отношении люди начинают двигаться – уступать в цене на жилье низкого качества. Прежде всего, это хрущевки и панельные дома первых-вторых массовых серий. Элитная недвижимость вообще стала жить по своим законам. Ее, как и землю, почти уже не производят, все-таки фактор местоположения очень серьезен для нее. Ожидается рост цен, существенно превышающий по темпам, особенно в пригородах, которые были недооценены в прошлые периоды.

Генеральный директор корпорации «Адвекс-недвижимость» Владимир Гаврильчук утверждает, что важнейший индикатор активности вторичного рынка жилья – количество поданной строчной рекламы в «Бюллетень недвижимости». Сегодня это самый объективный индикатор, характеризующий рыночную активность. Скажем, 1 февраля 2006 года количество объектов составило 18 тыс. позиций.

Абсолютный минимум установлен 24 августа 2006 года – 8 тыс. объектов. Сегодня, эта цифра держится уже 1,5 месяца, количество объектов составляет около 20 тысяч. Рынок близок к точке равновесия. Она является временным фактором, поскольку нас ожидает не бурный, но достаточно плавный рост рынка.

Думаю, рост рынка составит 15-20 процентов за 2007 год. Сегодня нет макроэкономических факторов, которые могут повлиять на откат рынка назад. Нефтяной фонтан бьет по-прежнему, поэтому золотовалютные резервы России растут. Рынок ипотеки активно развивается – у банков очень много денег и они хотят пристроить их. Полагаю, что за 2007 год будет выдано 20 тыс. ипотечных кредитов. Это в два раза превышает итоги 2006 года.

Ипотека – очень мощный стимул для того, чтобы рынок недвижимости рос в перспективе. В 2006 году рынок аренды заметно отставал от рынка ипотеки. Сейчас он очень сильно подтянулся, в том числе с точки зрения арендных ставок. Увеличение арендных ставок повлечет за собой увеличение спроса на ипотечные продукты. В ближайшем будущем рынок будет плавно переходить на рублевую индикацию. Это связано как с административными ресурсами, которые будут применять государство, так и в целом.

Это последний год президентства Владимира Путина, наверняка государство сделает все возможное, чтобы он прошел без всяких потрясений и колебаний. Продолжается дефицит качественного

предложения на первичном рынке – дома с внятными, быстрыми сроками сдачи. Позитивная экономическая ситуация в городе в целом – приход новых налогоплательщиков, развитие федеральных проектов, в том числе «Газпром-Сити».

Есть моменты, которые против – психологический аспект, связанный с беспрецедентным ростом цен в 2006 году – 122 процента, очень большая величина для такого инертного рынка, как недвижимость. Административный ресурс, который был включен в середине прошлого года и позволил повернуть ситуацию с ростом цен на рынке. Очень скоро эта ситуация изменится, и рынок будет расти опять.

ЖИЛОЙ НЕЛИКВИД

Владимир Гаврильчук отмечает, что произошло расслоение рынка. Низкокачественное жилье будет жить по своим законам. Поэтому тем, у кого есть возможность избавиться от хрущевки и переводить их в более качественные активы, настоятельно рекомендую заняться этим уже сейчас. Как уровень и статус жилья, должно быть районное зонирование.

Если человек имеет двухкомнатную хрущевку и хочет улучшить свои жилищные условия, то сейчас сделать это дешевле, чем через год. В 2006 году такая квартира в ликвидном месте продавалась за 45 дней, сейчас срок реализации составляет 90 дней. При этом идет очень заметный торг. Если покупатель говорит – я это беру, но на \$5 тыс. дешевле, очень часто продавец соглашается.

Президент АР Санкт-Петербурга и Ленобласти Вячеслав Семенович рассказал, что у него есть практика работы с аварийным домом, последующим его сносом и возведением на этом месте нового жилья. К сожалению, в городе много лет у нас этот процесс тормозился – инвестор должен быть расселять жилье, предоставляя квартиры, купленные на рынке.

При этом затраты инвестора зачитывались с понижающим коэффициентом. В итоге за \$1 зачитывалось \$0,4. С такой экономикой ни иностранные инвесторы, не российские, ориентированные на свободные участки, работать не хотели. Сегодня городское правительство изменило взгляд на эту ситуацию.

Они готовы работать с инвестором по адекватным рыночным оценкам. Это приведет к интенсификации процесса расселения. Хотя, с другой стороны, расселять хрущевки даже в Московском районе, чтобы строить на их месте многоэтажные дома, экономически невыгодно. Поэтому ряд программ должен быть отнесен к социальным и деньги на них надо выделять из бюджета.

Так происходит во всем мире – государство должно расчищать проблемы, которые есть, и в дальнейшем реализовывать



участки на торгах. Законы, которые сейчас принимаются, рациональные. Просто их надо было принимать 5-10 лет назад. В таком случае мы бы сегодня имели другую интенсивность процесса. Полагаю, что Петербург потерял не один миллиард долларов инвестиций из-за тумана на инвестиционном процессе.

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГАРЛЕМ

Вячеслав Семенович утверждает, что сегодня тенденция развития города выглядит так, что районы развиваются неоднородно – есть более престижные и менее престижные. Город должен понимать тенденции для того, чтобы спасти район от перспективы стать Гарлемом. Необходимо сегодня делать инвестиции в эти точки, создавая альтернативные зоны роста.

Если сделать инвестиции, подобные Ледовому дворцу на пр. Большевиков, в другой район, то это даст толчок развитию окружающих территорий, повысит стоимость земельных участков и инвестиционную привлекательность. В первую очередь, город должен развивать социальную и деловую инфраструктуру. В период бурного роста цен все места росли равномерно, такого быть не должно. Например, в развитых западных странах районы по стоимости недвижимости могут различаться в разы.

Президент Российской гильдии риэлторов Александр Романенко рассказал, что, например, в Калифорнии местная власть создает привилегированные условия для покупателей в неспрестижных районах. Устанавливается меньший налог на имущество, есть специальная программа, которая позволяет людям, которые покупают жилье в первый раз, купить именно в этом районе на хороших условиях. Деньги местных властей направляются на развитие социальной инфраструктуры этого места. В итоге ситуация в городе выравнивается.

ЗАПИСАЛ ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

| РЕКРЕАЦИЯ

Берег Финского залива – детям

В поселке Репино на месте летних домиков выездного детского сада собираются построить центр реабилитации детей-инвалидов. Затраты на строительство оцениваются в сумму более \$3,7 млн.

| СПРАВКА

Площадь земельного участка – 47 286 кв. метров
Площадь застройки – 2335 кв. метров
Общая площадь зданий – 4479 кв. метров
Площадь озеленения – 34 260 кв. метров
Этажность – 1-2 этажа

К реализации проекта планирует приступить ООО «Антейн», являющееся дочерней структурой Санкт-Петербургской региональной общественной

организации «Союз инвалидов», которая сегодня распоряжается участком на правах краткосрочной аренды. Официальный адрес земельного участка, предоставленного инвестору: Приморское шоссе, 392, лит. А. Здания летних дач детского сада будут изъяты из оперативного управления администрации Адмиралтейского района, а участок – из права постоянного (бессрочного) пользования.

По данным КГА, территория бывшей выездной дачи детского сада Адмиралтейского района, расположенная между Приморским шоссе и берегом Финского залива, относится к «зоне высокой рекреационной ценности». На участке растут хвойные деревья, частично в его границы попадают дюны.

Центр предназначен для реабилитации детей-инвалидов. Они смогут жить здесь круглый год, получать необходимое лечение и учиться по школьной программе. Всего центр рассчитан на размещение 60 детей в возрасте от 4 до 15 лет.

Проектом, разработанным ООО «Стройпроект», предполагается реконструкция деревянного здания, снос ветхих построек и строительство двухэтажных корпусов. На территории реабилитационного центра будут находиться: корпуса для проживания детей, административный корпус с медицинскими кабинетами, физкультурно-оздоровительный корпус с бассейном, кухня-столовая, учебно-методический корпус, корпуса для проживания персонала и вспомогательные постройки. Главный корпус реабилитационного центра возведут на возвышенном участке, здание будет состоять из четырех блокированных объемов.

Планируется благоустроить территорию, построить несколько спортивных и игровых площадок для детей разного возраста, а также крытый павильон для проведения культурно-массовых мероприятий.

По информации КГИОП, участок расположен в зоне регулирования З1-2 зон охраны памятников истории и культуры Курортного

района. Здесь могут быть размещены индивидуальные жилые дома, учреждения обслуживания и рекреации – двухэтажные здания (высота доминант до 13 метров), площадь застройки одного здания не должна превышать 200 кв. метров. Запрещается вырубка деревьев, образующих ландшафт, ограждение территории может быть не выше 1,8 метра. Двухэтажный деревянный дом, который сегодня стоит на участке, по мнению специалистов комитета, должен быть сохранен как «объект характерной дачной застройки конца XIX – начала XX века». Поэтому при реконструкции этого здания, находящегося сегодня в неудовлетворительном техническом состоянии, «возможно строительство только на его фундаменте с воссозданием основных объемно-пространственных характеристик».

Управление садово-паркового хозяйства считает, что инвестор должен сохранить все взрослые деревья ценных пород. Инвестор собирается перечислить в бюджет города около 51 млн рублей, строительный процесс по нормативам должен занять два года.

ИРИНА БАРЧУК

| БРОКЕРИДЖ

Проблемы ипотечных брокеров

Сейчас в Петербурге каждый третий ипотечный кредит заемщик получает при помощи ипотечного брокера. В киноцентре «Родина» прошел семинар «Состояние и перспективы развития ипотечного брокериджа в Санкт-Петербурге и Ленобласти». На нем специалисты сообщили об основных проблемах данной профессии и путях ее решения.

ВЗАИМНЫЕ УПРЕКИ

Руководитель центра ипотечного кредитования корпорации «Авдвекс» Ирина Забродина сообщила о претензиях брокеров к различным структурам. Основная претензия к банкам касается сроков принятия решений о выдаче ипотечного кредита. Сейчас многие банки декларируют трехдневный срок, но, к сожалению, очень часто сроки сдвигаются. Для решения вопроса нужно выходить на руководство банка. Если рядовой агент будет звонить раз в три дня ипотечному агенту банка, то это может длиться бесконечно долго. Например, в августе 2006 года была отправлена заявка в банк, и только в январе 2007 года из банка позвонили и сообщили, что заявка одобрена. При этом заемщик давно уже ушел в другой банк.

Следующая проблема – избыточные документы. В частности, продавец из США реализовывал квартиру в Петербурге, и у него попросили справку из психиатрического диспансера по месту проживания. Могут требовать согласие супруги продавца для рассмотрения документов, при этом по закону без этого согласия сделка не может произойти.

Когда сделка идет и находится в горячей стадии, возникает необходимость оперативной связи между сторонами, чтобы решить важный вопрос. Брокер с трудом дозванива-

ется в банк, его записывают, ставят в очередь, обещают перезвонить в ближайшее время и делают это через два-три дня.

Бывает, сделка уже пошла, звонит инспектор банка и сообщает, что собраны не все документы – к примеру, нет справки из БТИ. Юристы банков предъявляют претензии ипотечным брокерам, делая акценты на мелочах и не замечая основного. Бывают ситуации, когда заемщик уже подписал кредитный договор с банком, принял на себя финансовые обязательства, а переговоры по приобретению объекта еще не окончены и непонятно, чем кончатся.

Допустим, банк говорит: нам нужны такие документы. Мы их собираем, отдаем. Страховая компания говорит, что нам в дополнение к этому списку требуется еще и выписка из ЕГРП. Проблема в том, что пока они не получат эту справку, отказываются страховать объект, а банк не даст кредит, если объект не застрахован.

С оценщиками тоже бывают интересные сюжеты. Например, в доме были металлические перекрытия, а продавец думал, что деревянные...

Претензии банков к брокерам – агенты хотят, чтобы банк отнес свои деньги в другой депозитарий. Банки просят, чтобы агенты приносили сразу весь пакет документов, а не несли по одной бумажке. Иногда агенты не могут правильно сформулировать свою мысль и донести ее целиком до банкира. Понятно, что уровень риэлторского и брокерского бизнеса немного ниже, чем банковских сотрудников. Хочется, чтобы граждане хорошо относились к профессии ипотечного брокера. Для этого данная услуга должна быть качественной.

НАЧАЛЬНАЯ СТАДИЯ

Председатель Комитета по ипотеке Российской гильдии риэлторов Павел Штенан сказал, что ипотечный брокеридж в России сей-

час находится на начальной стадии. Рынок растет, объемы растут, размеры кредитов растут, растет комиссия и риэлторов, и ипотечных брокеров. Он не считает, что ипотечному брокериджу нужно вмешательство государства. Например, с принятием ФЗ №214 «О долевом участии в строительстве...» вмешательство государства не улучшило ситуацию на первичном рынке.

Сейчас профессия ипотечного брокера есть, но самоидентификации профессии еще не состоялось. Для того чтобы отстаивать общие интересы, прежде всего, бизнес, надо осознать свое место, понять, в чем состоят общие дела.

В 2006 году РГР озаботилась вопросом подготовки ипотечных брокеров, с тем, чтобы впоследствии создать национальный стандарт. Одно из важнейших условий развития профессии – согласование действий и координация усилий. В частности, Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти и Ассоциация банков Северо-Запада запустили систему обучения и сертификации ипотечных брокеров.

Для кредитных организаций создание ипотечных брокеров и работа с ними экономически выгодна. Необходимое количество ипотечных брокеров зависит от развития рынка и развития профессии. Отсутствие национального стандарта уже в ближайшее время начнет тормозить развитие этой профессии.

Ситуация восприятия общественным мнением данной профессии – двойственная. На рынке появился еще один посредник. Когда закончится всеобщая эйфория, тысячи заемщиков недобрым словом вспомнят ипотечных брокеров, которые помогли получить им кредит, в той ситуации, когда банки отказывались его предоставлять. В итоге они сформировали негативную кредитную историю.

Происходит фабрификация справок о доходах заемщика, потом эти люди окажутся в ситуации дефолта. Информация о них попадет в бюро кредитных историй, и на многие годы

и десятилетия вперед они не смогут пользоваться кредитами. От этих жуликов, которые функционируют в том числе в Петербурге, готовых нарисовать любую справку вплоть до формы 2-НДФЛ, и уже известны названия этих компаний, надо оградить рынок.

ПРОФЕССИЯ В ЦИФРАХ

По мнению генерального директора «Городского бюро кредитования» Анны Шебановой, ипотечные брокеры делятся на четыре группы. Первая – независимые, выбирающие оптимальные системы кредитования, проводящие предварительный андеррайтинг заемщика, формирующие его кредитное досье. Вторая – брокеры полного цикла, созданные при агентствах недвижимости (АН), помогающие приобрести жилье. Третья – интернет-брокеры, которые рассылают заявки клиентов в банки и ищут наиболее выгодный условия кредитования. Четвертая – брокеры, работающие в интересах одного или двух банков.

Сейчас на рынке Петербурга работает около 40 ипотечных брокеров и их структурных команд. Из них 70 процентов – брокеры полного цикла, работающие при АН, 20 процентов – независимые, 10 процентов – брокеры, работающие при банках.

Комиссия, которую получает брокер с банка за заемщика, составляет 50-200 у.е. Кроме того, брокер получает комиссию с клиента. Здесь есть два варианта: фиксированная сумма 500-2000 у.е. или процент от кредита – в среднем, 1,5-2 процента. Доходы ипотечных брокеров напрямую зависят от объемов рынка ипотечного кредитования.

В 2006 году в Петербурге было заключено 7-10 тыс. ипотечных сделок. Через ипотечных брокеров проходит около 35 процентов сделок. Получается, что 2,5 тыс. заемщиков обратились в банки через ипотечных брокеров. При средней сумме дохода с одной сделки 1,2 тыс. у.е., объем рынка составил 2,5 млн у.е. Разделив эту сумму на 12 месяцев и 40 компаний, понятно, что повышение доходности бизнеса – один из основных вопросов.

ЗАПИСАЛ ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

| ДИНАМИКА

Успехи долгосрочного роста

В прошлом году петербуржцы взяли в банках города более 11 тысяч ипотечных кредитов на сумму 19,2 млрд рублей. Это почти в пять раз больше, чем годом раньше.

Лидером в этом сегменте рынка по итогам прошлого года стал «Северо-Западный банк Сбербанка России» (2650 кредитов в 2006 году и 1514 в 2005 году). Второе место досталось банку «КИТ-Финанс», третье – «Городскому ипотечному банку» (представительству в Санкт-Петербурге).

Как рассказал директор «Санкт-Петербургского ипотечного агентства» Владис-

лав Назаров, петербургским банкам при поддержке городского правительства и ипотечного агентства удалось добиться существенных успехов в развитии программы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

В свою очередь, вице-губернатор Санкт-Петербурга Михаил Осеевский заявил, что в 2007 году в городе будет выдано 20 тысяч ипотечных кредитов. По мнению вице-губернатора, рост объема кредитования будет связан со стабилизацией цен на рынке недвижимости, и с ростом доходов горожан.

«В ближайшие два года на рынке недвижимости Петербурга наступит перелом», – заявил Михаил Осеевский.

| ПО ИНФОРМАЦИИ «АГЕНТСТВА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ»

Банк	за 2006 год		Справочно средняя сумма кредита, (млн руб)	Доля на рынке, (%)
	кредиты, (шт.)	объем, (млн руб)		
Северо-Западный Сберегательный банк Сберегательного банка России	2650	5050,9	1,906	23,9
Банк «КИТ-Финанс»	1237	1886,0	1,524	11,2
«Городской ипотечный банк»*				
Представительство в Санкт-Петербурге	1064	1974,8	1,856	9,6
«Промышленно-строительный банк»*	914	1035,2	1,133	8,2
Банк «Санкт-Петербург»	499	893,1	1,789	4,5
Банк «Дельта-Кредит»*				
Представительство в Санкт-Петербурге	402	1198,6	2,981	3,6
Банк «Абсолют»*				
Санкт-Петербургский филиал «Москоммерцбанк»	367	624,3	1,701	3,3
Санкт-Петербургский филиал Финансовая группа *	288	1232,7	3,280	2,5
«Внешторгбанк»	264	428,4	1,622	2,4
«Национальный Резервный Банк» *	267	427,6	1,601	2,4
Филиал в Санкт-Петербурге			1,642	
ИТОГО:	11 081	19 198,6	1,642	100

* Ипотечные кредиты выдавались в иностранной валюте и рублях

| ОСОБОЕ МНЕНИЕ

О динамике развития ипотечного рынка рассказывает начальник отдела методологии и развития «КИТ-Финанс» Антон Карелин:

– Какие факторы были определяющими для развития ипотеки в 2006 году?

– Определяющей чертой ипотечного рынка в 2006 году стал рекордный рост цен на рынке недвижимости. Поэтому, развивая свои ипотечные программы, банки в первую очередь исходили из необходимости работать в условиях экстремального роста цен. Этим было вызвано и появление достаточно рискованных ипотечных программ с кредитом на 100 процентов стоимости недвижимости. Одновременно с этим в первом полугодии окончательно сформировались основные условия предоставления ипотечных кредитов. Так, банки окончательно определились со сроками кредита, первоначальным взносом, и здесь уже какие-либо изменения маловероятны. Конкуренция между банками перешла в плоскость

технологий. Теперь стали играть роль сроки принятия решения, технологии выдачи кредита.

– Какие тенденции и процессы будут наиболее важными в 2007-м?

– В этом году рынок ипотечного кредитования ждет не меньший взлет. Поэтому закономерно и увеличение доли ипотечных сделок. На мой взгляд, может достичь 20 процентов от общего объема сделок с недвижимостью. Рост будет возможен благодаря не только повышению интереса к ипотеке со стороны населения, но и превращению ипотеки в доступный продукт.

– Этому будет способствовать выпуск ипотечных ценных бумаг?

– Безусловно. Многие банки встали на этот путь. Это позволит привлечь новые средства в ипотечное кредитование, в том числе средства иностранных инвесторов. Они станут хорошим подспорьем для увеличения объемов выдачи кредитов.

– Можно ли сказать, что при росте спроса на недвижимость большие перспективы появляются у кредитования покупки квартир в строящихся домах?

– Безусловно. В 2007 году мы ожидаем появления новых программ кредитования на строящуюся недвижимость и участие большего числа строящихся объектов и строительных компаний в этом процессе. При этом приход новых ипотечных банков вряд ли произойдет. Все новые игроки, которым интересно ипотечное кредитование, уже вышли на рынок, и ипотечное банковское сообщество уже сформировалось. В следующем году усилится конкуренция на рынке. Но от этого заемщики только выиграют. Кстати, банки, скорее всего, удержатся от соблазна выдавать кредит на 100 процентов стоимости недвижимости. Это очень рискованно. А кредитование на покупку комнат, наоборот, может стать все более популярным.

– Есть ли резерв для понижения ипотечных ставок? Или все сведется к конкуренции сервисов и технологий?

– Существенное снижение ставок маловероятно, поскольку уже сейчас процентные ставки по кредитам практически приблизились к стоимости банковских пассивов. Максимальное снижение рублевых ставок, которое может произойти, не превысит 1 процента при благоприятной макроэкономической ситуации. Какое-либо изменение ставок по валютным кредитам возможно только в сторону повышения. Но, скорее всего, они останутся на прежнем уровне.

– Какие перспективы у ипотеки загородной недвижимости?

– Пока кредиты на покупку индивидуальных домов составляют лишь небольшую часть в общем объеме ипотечных сделок. Главная причина кроется, прежде всего, в отсутствии предложения на этом рынке. Но перспектива есть. И банки стали это понимать. Тем более что с ростом благосостояния граждан и цен на городскую недвижимость загородные объекты становятся все более популярными.

ИГОРЬ ФЕДОРОВ

ДОРОГИ

Реальная инфляция принесла реальные убытки

Нынешний год работники дорожной отрасли начали в безрадостном настроении. А печалиться есть чему. Суммарный рост инфляционных процессов по отрасли по итогам 2006 составил 37-41 процент, тогда как индекс-дефлятор МЭРТ покрывает только 13,1 процента. При стоимости работ в 1 млрд рублей потери подрядчика составляют порядка 250 миллионов, что не только полностью лишает прибыли, но и делает работу на рынке отрасли высоко убыточной.

Между тем, 13 декабря 2006 года вышло распоряжение правительства Санкт-Петербурга за №186-рп «О порядке организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при определении стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов городского хозяйства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга», определяющее порядок определения стоимости строительства, капитального ремонта и реконструкции и индексы пересчета цен. В ходе исполнения данного распоряжения Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли были выпущены соответствующие распоряжения за №№221-р и 225-р от 29.12.06 определяющие прогнозные индексы-дефляторы. Индекс-дефлятор на 2007 год был определен в размере 1,067.

Мы попросили директора Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга Кирилла Иванова прокомментировать ситуацию.

– Кирилл Валентинович, насколько соответствует реальному уровню цен прогнозный индекс-дефлятор, разработанный КЭРППиТом?

– По данным Ассоциации «Дормост», по итогам 2006 года инфляция на рынке строительных материалов для дорожной отрасли составила 37 процентов, при том, что прогнозный индекс-дефлятор МЭРТ в 2006 году был определен в размере 1,131 (13,1 процента). Таким образом, реальная инфляция лишила не только целый ряд предприятий

прибыли, но и принесла реальные убытки. В конце IV квартала 2006 года основные поставщики стройматериалов направили в адрес постоянных заказчиков уведомление о повышении стоимости материалов в I квартале 2007 года от 12 до 23 процентов. Между тем, прогнозируемая КЭРППиТ инфляция на рынке строительных материалов должна не превысить 6,7 процента. Встает вопрос: 1,067 – это некомпетентность, недобросовестность или злонамеренность? Ясно одно, что разработанные КЭРППиТ индексы не соответствуют реальному уровню цен. Возможно, методика определения либо составлена либо применена с нарушениями.

– У Вас есть альтернативное предложение?..

– Министерство экономического развития определило прогнозный индекс в размере 1,113, Региональный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве определил средневзвешенный индекс в размере 1,097. А ведь они проделали ту же работу, что и СПб ГУ «Центр мониторинга и экспертизы цен». Сравнительный анализ прогнозных индексов-дефляторов к общей стоимости строительно-монтажных работ на 2007 год для определения договорных (фиксированных) цен показывает, что у Центра мониторинга самый низкий показатель – 1,067. Поэтому возникает ситуация, когда дорожное строительство в одном регионе, но у разных заказчиков будет индексироваться по разным дефляторам. Пока мы видим, что политика городского центра не ориентирована не на реальный рынок, не на реализацию городских задач. Во главу угла ставится экономия ради самой экономии. При этом ни ГУ «Центр мониторинга и экспертизы цен», ни Комитет экономического развития не несут никакой ответственности за реализацию задач, поставленных государственным заказом.

– В чем особенность транспортного строительства?

– Дело в том, что такие материалы, как металл, товарный бетон, щебень, песок, битум, металлоконструкции, – применяемые в транспортном строительстве, мостостроении, регламентируются целым рядом требований и отраслевых методических рекомен-



даций, имеют определенные качественные параметры и имеются в наличии у небольшого круга поставщиков. Например, из общего числа поставщиков и продавцов щебня для дорожного строительства применимы материалы всего нескольких карьеров определенных фракций, кубовидности, лещадности, зернистости, определенных пород. Мостовая сталь производится всего тремя металлургическими предприятиями, битум – только двумя нефтеперерабатывающими заводами (Росавтодор, например, требует применять только Ухтинский БДУ). В мостостроении используется товарный бетон особых марок, изготавливаемый всего шестью производителями.

– А какие индексы применяются на объектах, строящихся по заказу Росстроя?

– Там применяются собственные индексы, формирующиеся на основе реального мониторинга цен на строительные материалы, проводимые региональными центрами по ценообразованию в строительстве. На базе этих индексов РОССТАТ формирует свою фактическую статистику. Например, если индекс потребительских цен в 2005 году составлял 1,109, то во II квартале 2006 года – 1,137; сводный индекс цен строительной продукции – 1,121 и 1,317 соответственно (из них индекс цен производителей в строительстве – строительно-монтажные работы – в 2005 году составлял 1,158, во II квартале 2006 года – 1,309).

Из чего видно, что реальный рост стоимости на строительные материалы за последние два года намного опережает не только индекс потребительских цен, но и используемый Росавтодором прогнозные индексы Минэкономразвития. Это – официальная статистика.

– Направляется закономерный вопрос – почему столь активно растут цены на стройматериалы?

– По данным Ассоциации «Дормост», рост на основные строительные материалы в Санкт-Петербурге в 2005-2006 годах в среднем по отрасли составил: на щебень, песок, бетон товарный – 25-29 процентов, на битум и стальные металлоконструкции – 54-60 процентов. Проанализировав этот вопрос, мы пришли к следующим результатам. В августе 1998 года доллар США вырос по отношению к рублю более чем в 4,5 раза. А стоимость строительства и материалов отечественного производства росла поступательно – на уровне общей инфляции или немного превышая ее. Сегодня мы имеем ситуацию, когда стоимость отечественных и импортных материалов для дорожного строительства почти уравнилась (любопытно, что курс доллара США в ноябре 2006 вышел на уровень ноября 1998 года). Действительно, цена Киришского или Ухтинского битума почти сопоставима с битумом Neste или Shell, а китайская или индийская сталь с учетом транспортировки всего на 15-20 процентов дороже стали из Кургана или Северстали. Правда, здесь еще открыты вопросы национальных стандартов, сертификации и пр. Сегодня мы находимся на пороге мировых цен на стройматериалы. Можно понять чиновников, отвечающих за экономичное и эффективное освоение бюджетных средств. Но можно ли административными средствами пытаться регулировать открытый рынок в государстве, как мы понимаем, с рыночной экономикой? Почему объектом регулирования становятся организации, выполняющие строительно-монтажные работы. Они ведь не производят материалы, а только монтируют из них дорожные и мостовые конструкции.

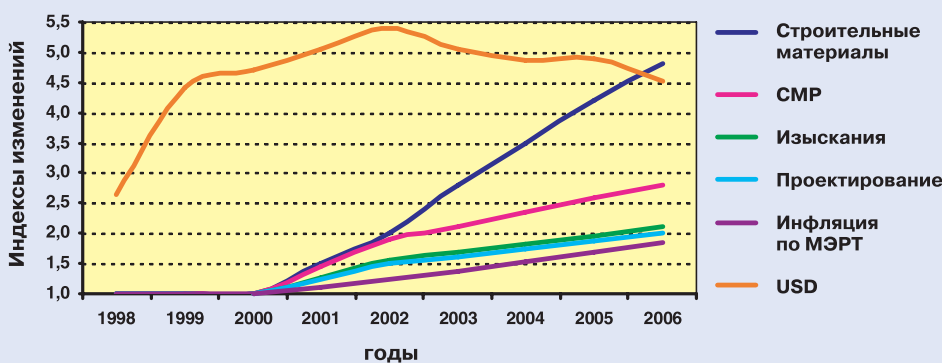
– Кирилл Валентинович, есть ли оптимальный путь выхода из кризиса?

– Выходом из сложившейся ситуации может стать скорейший переход на региональные индексы, разрабатываемые сегодня Региональным центром по ценообразованию в строительстве, либо на отраслевые индексы, соответствующие реальным инфляционным процессам. Кроме того, международная практика предусматривает возможность компенсации непрогнозируемых скачков цен на основные стройматериалы. Так, в договорах по займам ЕБРР предусмотрен пересмотр оплаты при условии удорожания строительных материалов более чем на 15 процентов. Эти меры позволят не только в кратчайшие сроки нормализовать ситуацию в дорожной отрасли, но и на должном уровне, с высоким качеством и в поставленные сроки справиться со всеми задачами, которые ставит перед отраслью (заказчиком и подрядчиком) сегодня государство и общество.

Дальнейшее игнорирование сложившейся ситуации способно привести к остановке строительства, развалу отрасли, в которой только в Санкт-Петербурге занято более 15 тыс. человек, а совокупные налоговые отчисления в бюджеты разных уровней составляют более 8 млрд рублей.

БЕСЕДОВАЛА МАРИАННА РАХМАН

СОТНОШЕНИЕ РОСТА ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ВИДЫ РАБОТ, ИНФЛЯЦИЙ



Администрация Василеостровского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, квартал, ограниченный Большим проспектом, Детской улицей, Косой линией, Кожевенной линией. Организатор подготовки документации: ООО «Дом-Инвест». Адрес: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 29, корп. 12, лит. 3, тел. 322-04-04.

Проектная организация: ООО «Северо-Западный дизайн проект», тел. 275-85-98.

С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции в здании администрации Василеостровского района по адресу:

Санкт-Петербург, В.О., Большой пр., 55, первый этаж (помещение для экспозиций).

Экспозиция будет открыта с 26 февраля по 12 марта 2007 года.

Доступ свободный с 9.00 до 18.00.

Публичные слушания состоятся 12 марта 2007 года в 17.00 по адресу:

В.О., Большой пр., 55, каб. 25

(помещение администрации Василеостровского района).

Тел. для справок в администрации Василеостровского района 323-70-27.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по Проекту планировки и Проекту межевания территории в г. Сестрорецке, 38-й км Приморского шоссе, участок 1, ограниченный дорогой к санаторию «Белые ночи», Приморским шоссе, соединительной веткой ж/д Курорт-Белоостров, р. Малая Сестра в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Инвестор: ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

Адрес: 191014, Санкт-Петербург, Саперный пер., 24, пом. 3Н, лит. А, тел. 312-07-78.

Заказчик: ООО «Особняк».

Адрес: 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, 36, тел. 325-58-81.

Проектная организация: ЗАО «ЛИМБ».

Адрес: 199004, г. Санкт-Петербург, В.О., 5-я линия, 42, тел. 331-75-18.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: г. Сестрорецк, площадь Свободы, 1, здание администрации Курортного района, второй этаж (Белый зал).

Градостроительная экспозиция открыта с 13 февраля 2007 года с 9.00 до 18.00.

Вопросы и предложения принимаются письменно в здании администрации Курортного района по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, третий этаж, каб. 355 или по тел.: 433-81-51, 437-41-88.

Публичные слушания будут проводиться 5 марта 2007 года в 17.30 по адресу:

г. Сестрорецк, площадь Свободы, 1, здание администрации Курортного района, четвертый этаж, актовый зал.

ГОСИМУЩЕСТВО

Приватизация сходит на «нет»

Официальному продавцу федеральной собственности России – Российскому фонду федерального имущества (РФФИ) – на днях исполнилось 15 лет. За годы своего существования фонд заработал для государства более 600 млрд рублей. Об итогах работы филиала РФФИ в Санкт-Петербурге и Ленобласти рассказал его глава Андрей Воробей.

МЫ ДОВОЛЬНЫ

Он отметил, что «в целом удовлетворен результатами, с которыми филиал РФФИ закончил этот год». «В минувшем году нашим филиалом было реализовано имущество на сумму более 2,5 млрд рублей. По сравнению с 2005 годом этот показатель вырос почти в два раза! Можно сказать, что филиал работает в соответствии с прогнозным планом приватизации федерального имущества, который ежегодно формируется, а затем утверждается распоряжением Правительства РФ и содержит перечень объектов, планируемых к приватизации в текущем году», – заявил Андрей Воробей.

«Напомним, что доходы, полученные от приватизации федерального имущества, предусмотрены отдельной строкой в бюджете страны», – отметил он.

Самыми крупными и значимыми сделками прошлого года Андрей Воробей назвал продажу чуть менее 3 процентов пакета акций ОАО «Акционерный Банк «Россия» (сумма сделки составила порядка 158 млн рублей), продажу 14,39 процента пакета акций ОАО «Беломорско-Онежское пароходство» (проданы за 103,5 млн рублей) и продажу 65,07 процента пакета акций ОАО «Росмясомолторг» (реализовано по цене 90,6 млн рублей) Всего в 2006 году было выставлено на торги 43 пакета акций. Реализовали 25 пакетов на сумму более 730 млн рублей. Для сравнения, в 2005 году было реализовано 42 пакета акций на сумму 325 млн рублей. «Первое место в СЗФО по реализации государственных пакетов акций приватизируемых предприятий принадлежит Санкт-Петербургу (было продано 18 государственных пакетов акций на сумму 550 млн рублей). Плохо повлиял на результативность продаж состав приватизируемого федерального имущества. Только небольшая его часть составляет по-настоящему привлекательные для инвесторов объекты», – отметил глава филиала. Он заявил, что «приватизация в нашем государстве «сходит на нет».

СПРАВКА

Уже 15 марта пройдут аукционы: По реализации пакета акций ОАО «Северо-Западный Телеком» (3,337 процента), начальная цена 1 млрд 124 млн 117 тыс. рублей. По реализации пакета акций ОАО «Институт сварки России» (100 процентов), начальная цена 468 млн 600 тыс. рублей.

«Самое лучшее уже продали, а то, что осталось – это не достояние, а бремя на федеральной шее. Причем мало-мальски интересные объекты хозяева пытаются вывести из-под приватизации. Закон такую возможность дает. Это хорошо хотя бы потому, что никто не открывает охоту на «врагов народа», – отметил Андрей Воробей.

ЗЕМЛЯ И КОНФИСКАТ

Глава филиала отметил, что за год состоялось 27 аукционов по реализации объектов высвобождаемого военного имущества. Было реализовано имущество на общую сумму 65,5 млн рублей (соответственно, в 2005 году – 31 аукцион на сумму 19,5 млн рублей). «Вообще военного имущества масса. Но оно, как правило, находится в безобразном состоянии. Кроме того, у военных нет денег на соответствующее оформление документов на объекты. У них каждый участок, каждое здание и каждая вещь имеет лишь инвентарный номер. Ни о каких кадастровых номерах и грамотном оформлении прочих бумаг речи нет. Поэтому большую часть этого имущества целесообразно реализовывать на инвестиционных условиях, а не через наши аукционы. По цене выше рыночной эти объекты все равно не продашь», – заявил глава фонда.

Он отметил, что «если покупатель не нашелся, происходит актуализация цены». «Мы снова проверяем состояние фондов и балансы торгуемого объекта и устанавливаем минимальный порог цены, ниже которого опускаться нельзя. После этого первоначальная цена торгуется на снижение с определенным шагом. И любой желающий может в любой день купить объект без торга – по текущей цене», – заявил он.

Подводя итоги работы филиала по продаже земельных участков находящихся в федеральной собственности, Андрей Воробей отметил, что «по земле за год было заключено 369 договоров купли-продажи на сумму чуть более 900 млн рублей. Большая часть сделок заключена в отношении земельных участков, расположенных на территории

Петербурга и Ленинградской области». Филиал также активно реализует имущество, обращенное в собственность государства – арестованного, конфискованного и бесхозного. За год реализовали его на сумму около 850 млн рублей (соответственно, в 2005 году – на 790 млн рублей). «Журналистов всегда интересует, что же это за имущество. Готов удовлетворить ваше любопытство: более 60 процентов наших продаж составляют объекты недвижимости, 15 процентов – телевизионная, аудио-, видео- и бытовая техника, 3,3 процента – транспортные средства», – подчеркнул глава филиала.

О ПЛАНАХ И КРИМИНАЛЕ

Говоря о планах своего ведомства на 2007 год, Андрей Воробей отметил, что прогнозный план приватизации на этот год был утвержден Правительством РФ еще в августе. «Согласно этому документу на территории СЗФО к приватизации планируется 46 объектов федерального имущества. В перечне есть необычные для нас объекты недвижимости – речные суда. Это буксиры: толкачи, сухогрузные баржи, аварийно-спасательные и рейдовые теплоходы, зарегистрированные в Петербурге, Вологодской области и Республике Карелия. Пока трудно прогнозировать, насколько высок будет интерес к ним со стороны покупателей, но, думаю, желающие найдутся», – заключил он.

Говоря о прогнозе по продаже акций федеральных предприятий, Андрей Воробей заявил, что на его взгляд «интерес со стороны потенциальных покупателей будет высоким». «Это связано с тем, что, в отличие от прошлых лет, большая часть продаваемых пакетов акций имеют величину 100 процентов уставного капитала», – пояснил специалист.

Отдельно он остановился на проблеме взаимоотношений филиала РФФИ и городского Фонда имущества. «С этого года мы будем работать в более тесном контакте. Дело в том, что Фонд имущества выиграл наш конкурс доверенных организаций и получил статус поверенного РФФИ. Он будет реализовывать арестованное федеральное имущество. Под нашим четким контролем. Профессионализма этой структуре не занимать», – заявил Андрей Воробей.

По словам главы филиала, по-прежнему, большой проблемой остается попытка криминала влиять на торги. «Обычно жулики подают заявки на участие в аукционе, а потом говорят остальным участникам: «дай денег, и я с торгов уйду». Борьба с ними законными методами невозможно. Но все они у нас «на карандаше». Чтобы



Фото: Владимир Тилес

исключить возможность появления на торгах таких криминальных элементов, нужна открытость и четкость аукционной процедуры. Это единственное «оружие», – заключил специалист.

СПРАВКА

Наиболее крупные предприятия округа, подлежащие приватизации в 2007 году:
ОАО «Типография им. И.Е. Котлякова», г. Санкт-Петербург
ОАО «Научно-технический комплекс «Ленэлектронмаш», г. Санкт-Петербург
ОАО «Научно-исследовательский институт технологии, г. Санкт-Петербург
ОАО «Топаз», г. Санкт-Петербург
ОАО «Издательско-полиграфическое предприятие «Искусство России», г. Санкт-Петербург
ОАО «Издательство «Гиппократ», г. Санкт-Петербург
ОАО «Санкт-Петербургский Индустриальный Акционерный Банк», г. Санкт-Петербург
ОАО «База технического обслуживания флота», г. Мурманск
ОАО «Мурманский швейный комбинат», г. Мурманск

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

ПРОВЕРКИ

Надзор за строительством

ОТЧЕТ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ ЗА 2006 ГОД

В истекшем 2006 году были проведены комплексные проверки строительных организаций и предприятий стройиндустрии и промстройматериалов: ООО «Колумбус», ЗАО «ПО «Баррикада», завод ЖБИ №4, ЗАО «Метробетон», УМ-35.

В течение года было выявлено 13 объектов (предприятий) с критическими дефектами и 21 объект, имеющих значительные дефекты (в 2005 году эти показатели составляли соответственно 4 и 24).

В 2006 году увеличилось количество правонарушений в области строительства по отношению к 2004 и 2005 годам. Общая сумма штрафов увеличилась и составила 7 млн 679 тыс. рублей, (2005 год – 4 млн 909 тыс. рублей, и 2004 год – 5 млн 731,5 тыс. рублей).

Одним из основных видов нарушения продолжает оставаться нарушение организационно-правовых норм и, прежде всего, строительство без разрешения (либо без его продления).

Сумма штрафов по этому показателю в 2006 году составила 4 млн 140 тыс. рублей

(в 2005 году – 2 млн 228,5 тыс. рублей, в 2004 году – 3 млн 439,5 тыс. рублей).

Особое внимание со стороны инспекторов Управления Госстройнадзора на контролируемых объектах уделялось вопросам качества строительно-монтажных работ. Штрафные санкции по этому показателю в 2006 году возросли и составили 2 млн 477 тыс. рублей (в 2005 году – 1 млн 876,5 тыс. рублей, в 2004 году – 1 млн 471 тыс. рублей).

Нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию в 2006 году составило 722 тыс. рублей (в 2005 году – 544 тыс. рублей, в 2004 году – 566 тыс. рублей).

Ряд строительных организаций в течение прошедшего года неоднократно привлекался к административной ответственности за правонарушения в области строительства. Так, 4 и более раз подвергались штрафным санкциям за: а) выполнение строительно-монтажных работ без оформления в установленном порядке разрешения на строительство: ЗАО «ИВИ-93», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «Окстрой», ООО «Концерн «ЛЭК ИСТЕЙТ», Фирма «ЛЭК ИСТЕЙТ», ООО «Оскар», ООО «Отделстрой», ООО «Воин-В»+, ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепро-

дукт»; б) нарушение государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил и утвержденной проектной документации: 875 КЭО ГлавКЭУ МО РФ, ЗАО «ИВИ-93», ООО «Концерн «ЛЭК ИСТЕЙТ», «Фирма «ЛЭК ИСТЕЙТ», «ЛЭК Строй».

Следует отметить, что ОАО «МИСК», ООО «Концерн ЛЭК ИСТЕЙТ» и ООО «Фирма «ЛЭК Истейт» являются наиболее частыми нарушителями на протяжении 2005 и 2006 годов, неоднократно совершающими однородные административные правонарушения в течение одного года, что в соответствии с КоАП (ст. 4.3, п. 2) классифицируется как отягчающие обстоятельства.

Семнадцать постановлений по делу об административных правонарушениях по

В 2006 ГОДУ ПРОДОЛЖАЛСЯ РОСТ КОЛИЧЕСТВА ПОДКОНТРОЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

2006 г.	2005 г.	2004 г.
1976	1893	1757
В том числе новое строительство составило:		
2006 г.	2005 г.	2004 г.
1252	1193	1042
Число оформленных разрешений:		
2006 г.	2005 г.	2004 г.
461 выдано/ 1541 продлено	535 выдано/ 1979 продлено	551 выдано/ 1705 продлено

истечении времени, предусмотренного для добровольной оплаты штрафов, были направлены на исполнение судебному приставу-исполнителю (общая сумма 177,5 тыс. рублей) (в 2005 году соответственно восемь на сумму 71 тыс. рублей).

Также наблюдался дальнейший рост числа жалоб и обращений со стороны юридических и физических лиц. Всего в 2006 году их было 748.

В том числе:
– по качеству строительных работ и нарушений порядка приемки и ввода объектов в эксплуатацию – 483,
– по самовольному строительству, реконструкции и капитальному ремонту – 224,
– по уплотнительной застройке – 41.

Таким образом, в 2006 году продолжалось увеличение фактической нагрузки на сотрудников Управления.

За 2006 год с участием Службы было вынесено решений по 18 процессам. 9 процессов, начавшихся в 2006 году, перенесены на 2007 год. 1 процесс продолжается с 2005 года, находится в 13-м Арбитражном апелляционном суде. В 2/3 процессов Служба участвует в качестве Ответчика или заинтересованного лица. Основные вопросы, рассматриваемые в рамках процессов, – законность строительства и решений Службы.

ДОЛЖНИКИ



Не платишь? На выход!

Кстати, злополучные братья на рассмотрении своего дела в суд не пришли. Они также не представили ни возражений по иску, ни доказательств уважительных причин невнесения квартплаты и коммунальных платежей.

Как отметили в Жилищном комитете городской администрации, это был первый эпизод в нынешнем году, но, скорее всего, не последний. «Для нас это уже рутинная работа», – посетовали в комитете. – Только в прошлом году было вынесено 25 подобных судебных решений, и десять – исполнено».

МИЛЛИАРД ЗА ГОД!

По мнению городских чиновников, подобные жесткие меры явно идут на пользу городу. «С тех пор как мы стали выселять неплательщиков, долг населения за жилищно-коммунальные услуги сократился более чем на 1 млрд рублей. Если на конец 2005 года он составлял 4,5 млрд рублей (эта сумма в два раза превышала годовой бюджет работ по капитальному ремонту в городе), то спустя год – уже 3,5 млрд рублей. К концу года мы стали собирать 105 процентов платежей», – сообщил председатель Жилищного комитета Юнис Лукманов.

Он подчеркнул, что никакой амнистии должникам (о ней говорил министр регионального развития Владимир Яковлев) быть не может. «Правда, если дело касается многодетных семей или инвалидов, то выселять их за долги, даже если есть решение суда, не будут», – подчеркнул чиновник.

Чтобы не быть голословным, Юнис Лукманов привел в пример конкретный случай, который произошел в Выборгском районе. Местным судом было принято решение о выселении за долги многодетной семьи. «Мы дождалась, пока эта семья погасила задолженность, и прекратили действие постановления о выселении», – заявил Юнис Лукманов. – Но маргинальным личностям на снисхождение рассчитывать не стоит».

ТРУД – НА ПОЛЬЗУ

Надо отметить, что решение о принудительном выселении неплательщиков принимается довольно долго. Это происходит в несколько этапов. Сначала на долг начисляют пени, которые, кстати, потом идут на обслуживание жилого фонда. Потом власти проводят разъяснительную работу с теми, кто систематически «забывает» платить за квартиру.

В одном из районов города предупреждают неплательщиков по телефону, в другом – уведомляют по почте. Если должники не реагируют, идет обращение в суд, связанное с возмещением долгов. Только суд может принять решение о наложении ареста на движимое имущество (тогда в действие вступают судебные приставы) или поставить вопрос о выселении. Но и это еще не конец. Пока идет судебное разбирательство (а на это уходит несколько месяцев), должник может заключить с жилищно-коммунальной службой договор о рассрочке погашения долга. Известны также случаи, когда должники отработывали долги на коммунальной ниве.

Но обращение в суд – это единственный легитимный способ борьбы с неплательщиками. Другие методы невозможны. Например, отключение воды или света в отдельно взятой квартире – исключено по техническим причинам. Лишение же должников возможности получать справки по форме 7 или 9 является нарушением конституционных прав граждан.

ДЕБОШИРОВ ТОЖЕ ВЫСЕЛЯТ?

Интересно, что существует еще норма закона о выселении «плохих» жильцов на улицу. Это норма Жилищного кодекса о выселении через суд (без предоставления новой квартиры) нанимателей жилья, которые нарушают права и законные интересы соседей или разрушают жилище. Парламентарии считают ее абсолютно правильной и, несмотря на дискуссии вокруг кодекса, изымать ее не собираются. Об этом на днях заявил глава комитета ГосДумы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников.

Он подчеркнул, что муниципалитет только обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения в определенный срок. «Наймодатель должен сказать жильцам: «Не разводите в квартире костер» или «Не ломайте перегородки». Если они отмахиваются, муниципалитет может обратиться с иском в суд. Пока идет судебное производство, у нарушителей еще есть шанс исправить положение. Если наниматели проигнорировали требования, их должны выселить», – сказал Павел Крашенинников. Глава комитета напомнил, что аналогичная норма, касающаяся собственников жилья, есть в ст. 18-й Гражданского кодекса.

По его убеждению, это «человеческая норма», которая существует в международном праве и защищает интересы наймодателей и третьих лиц, в частности, соседей.

С коллегой согласна депутат Галина Хованская. По ее мнению, «страшилка» о выселении должна быть в Жилищном кодексе. «Может быть, она станет сдерживающим фактором для нарушителей, которые не заслуживают никаких социальных привилегий. Пусть работают и на заработанные деньги снимают жилье», – говорит депутат.

У адвоката Павла Астахова другое мнение. «Я думаю, что изначально это положение Жилищного кодекса было достаточно сомнительным», – сказал он, подчеркнув, что «принудительное изменение статуса человека на «бомж» не соответствует Конституции и является бесчеловечным». По его словам, выходом из ситуации может служить, к примеру, предоставление жилого помещения меньшей площади или переселение в общежитие, что позволит гражданам реализовать гарантированное Конституцией право на жилище. «Я считаю, что это правильная инициатива, давно пора было внести такую поправку в закон», – заключил юрист.

СПРАВКА

ВСЕ ПО ЗАКОНУ

Порядок выселения граждан из занимаемых ими жилищ за неуплату жилья и коммунальных услуг предусмотрен Гражданским кодексом РФ. Так, согласно статье 687 этого документа, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок). По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения допущенного им нарушения. Если же в течение определенного судом срока наниматель не устранит нарушения или не примет всех необходимых мер для его устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения (при этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года).

Выселение производится с обязательным предоставлением другого жилого помещения по нормам общежития (6 кв. метров на человека).

В то же время, Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ выселение собственников жилых помещений (владельцев приватизированных квартир) за неуплату жилья и коммунальных услуг не предусмотрено.

Помимо этого, согласно пункту 9 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, граждане, признанные в законодательном порядке малоимущими, вовсе освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Петербург бьет рекорды по числу принудительно выселенных должников по квартплате. Их сегодня в городе более 400 тысяч человек. В судах находятся около 600 дел о выселении.

Реальных «карательных операций» за два года было только двадцать. Последний эпизод с показательным выдворением злостных неплательщиков из муниципального жилья произошел на минувшей неделе в Калининском районе.

ИЗ «ДВУШКИ» – В КОММУНАЛКУ

Судебные приставы выселили из двухкомнатной квартиры в доме 12 по Брюсовской улице братьев-должников Анатолия и Вячеслава Константиновых. Их принудительно перевезли в комнату площадью 12 кв. метров в восьмикомнатной коммунальной квартире на улице Ольги Форш. Перед этим братьев несколько раз предупреждали о возможном выселении и настоятельно рекомендовали выплатить образовавшийся с 2000 года долг в размере 45,8 тыс. рублей. Но это не подействовало. На момент выселения задолженность Константиновых по квартплате превысила 62 тыс. рублей.

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

ЭТО ПРОИЗВОЛ!

Елена Харитонова, сопредседатель Движения «Против произвола в жилищных объединениях»:

– Жилищный кодекс превратился в инструкцию, содержащую различные способы выселения граждан из своих квартир. И надежды на то, что можно отстоять свое право в суде, нет. Те, кто хоть раз столкнулся с нашим «самым гуманным судом в мире», знает, о чем я говорю. Чего стоят одни бесконечные переносы заседаний, которые затягивают этот процесс на многие годы!

Складывается впечатление, что у гражданина есть только обязанность подчиняться и платить за все, что ему навязывают. Зато в ЖК подробно описаны права управляющих компаний и правлений ТСЖ. Им кроме многочисленных прав над гражданином и права над его общедолевым имуществом дано еще и право выселять этого гражданина и дважды записано (одного пункта законодателям показалось мало) право правления ТСЖ подавать на этого гражданина в суд: ст. 137, п. 3 и п. 4. В них в разных формулировках пишут об одном и

том же: о «судебном порядке возмещения обязательных платежей и взносов».

Взносы за дополнительные услуги по Жилищному кодексу теперь являются обязательными, что противоречит Закону «О защите прав потребителей». Выселение граждан за неоплаченные в течение шести месяцев коммунальные услуги, в том числе навязанные обслуживающей организацией, которая при неоплате этих услуг подает на выселение гражданина, – это варварство!

ПОДГОТОВИЛА НАТАЛЬЯ КОВТУН

Администрация Петроградского района информирует о проведении публичных слушаний по проектной документации строительства трансформаторной подстанции (стадия «предпроектной проработки») по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лизы Чайкиной, участок 1 (юго-западнее дома 26, лит. Б по ул. Лизы Чайкиной).

Заказчик: Строительная компания ОАО «Технострем-строительство», тел. 274-63-43.

Ознакомиться с проектной документацией можно на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19, в фойе кинозала в здании администрации Петроградского района.

Экспозиция открыта с 1 по 12 марта 2007 года с 9.00 до 18.00.

Сроки проектирования: 2007 год.

Планируемые сроки реализации проекта: 2007 год.

Проектная организация: ООО «Орион».

Публичные слушания состоятся в красном зале Администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19, 12 марта 2007 года в 17.00.

Администрация Петроградского района информирует о проведении публичных слушаний по проектной документации строительства трансформаторной подстанции по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр, у дома 40 (западнее дома 40 по Каменноостровскому пр.), Большой пр. П.С., участок 1 (северо-восточнее дома 92, лит. В по Большому пр. П.С.).

Заказчик: Строительная компания ООО «НИС Жилищное строительство». Ознакомиться с проектной документацией можно на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19, в фойе кинозала в здании администрации Петроградского района. Экспозиция открыта с 22 февраля по 12 марта 2007 года с 9.00 до 18.00.

Сроки проектирования: 2006 год.

Планируемые сроки реализации проекта: 2007 год.

Проектная организация: ООО «АКВЕТА», тел. 234-14-04.

Публичные слушания состоятся в Красном зале администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, 19, 12 марта 2007 года в 18.00.

| КИНЕФ

«Вот мы и на строительной площадке. Прямо здесь, где мы сейчас стоим, будет построен комплекс каталитического крекинга. А чуть поодаль – комплекс гидрокрекинга.

Его у нас еще называют «Космодром», – рассказывает директор строительства завода глубокой переработки нефти ООО «ПО «Киришинефтеоргсинтез», дочерней компании ОАО «Сургутнефтегаз», Геннадий Бессонов.

НОВАЯ СТРАНИЦА – ГИДРОКРЕКИНГ

Такая аналогия родилась не случайно. Четыре реактора, уже построенные практически в чистом поле, на месте бывших лесов и болот, множество устремленных вверх труб и химическое оборудование – «аппараты» – все это создает убедительную иллюзию площадки для запуска ракет.

Идея строительства комплекса гидрокрекинга, позволяющего повысить глубину переработки сырой нефти, впервые родилась еще в 90-е годы. Вышло даже соответствующее Постановление Совета Министров СССР. Но страна в то время остро нуждалась в другом – мыле и стиральном порошке. Поэтому вместо комплекса гидрокрекинга Правительство Советского Союза решило строить в Киришах завод по производству основы синтетических моющих средств.

К активной реализации проекта гидрокрекинга вернулись лишь несколько лет назад. В 2000 году тендер на генеральное проектирование стоимостью \$66 млн выиграл международный концерн ABB Lummus Global. Значительная часть проектных работ была отдана на субподряд ОАО «Ленгипронефтехиму» – институту, который в свое время спроектировал «Киришинефтеоргсинтез» с нуля, а также двум другим проектным институтам – «ВНИПИнефть» и «Нефтегазоочистка».

«Наша задача – продавать не сырье, а нефтепродукты. Если сегодня у нас глубина переработки нефти составляет порядка 54 процентов, то с пуском этого комплекса без увеличения мощностей мы сможем выйти на 75 процентов», – объясняет необходимость строительства нового завода генеральный директор ООО «ПО «Киришинефтеоргсинтез» («КинЕф») Вадим Сомов. И подчеркивает, что только максимально глубокая переработка сырой нефти позволит снизить энергетические затраты и вредные выбросы, и, повысив экологическую чистоту самих нефтепродуктов, сделает их конкурентоспособными на внешнем рынке.

СТРОГО ПО ГРАФИКУ

Строительная площадка или, как говорят здесь, «завод в заводе», занимает площадь более чем в 120 гектаров. Половина их приходится на комплекс гидрокрекинга. «Это самый сложный объект, состоящий из 8 комплексов. Помимо установки самого гидрокрекинга, это вакуумная перегонка, висбрекинг (дальнейшее облагораживание тяжелых остатков), водородная установка, производство элементарной гранулиро-

Территория жизни

ванной серы, крупнейшее общезаводское хозяйство: градильни, насосные и компрессорные станции, водооборот», – продолжает свой рассказ Геннадий Бессонов.

По словам заместителя главного технолога Николай Коронатов, «этот проект не имеет аналогов по мощности в Европе». «Здесь будет перерабатываться 5 млн тонн мазута в год. То есть практически весь мазут будет переходить в светлые нефтепродукты», – отметил он, подчеркнув важность объекта.

Уникальность и масштаб строительства объясняют и сложность его осуществления. Уже сегодня на базовый проект, закупку оборудования, рабочее проектирование затрачено порядка \$800 млн. Но это не окончательная цена. По оценкам специалистов, речь в конечном итоге может идти о сумме в \$2,2 млрд, все за счет собственных средств «Сургутнефтегаза».

«Приходится все постоянно пересчитывать, сказывается инфляция, меняются цены. Например, металл подорожал в 2,5 раза, медь на 75 процентов, песок, щебень, другие строительные материалы – все стало намного дороже. Поэтому, с какой цифрой подойдем к концу 2008 года (а именно на этот срок намечено проведение пусконаладочных мероприятий), говорить пока рано. Хорошо, что цена нефти растет, и поэтому срок окупаемости, скорее всего, увеличен не будет. Он составит семь лет. В строй действующих завод должен будет вступить в 2009 году. Мы идем по графику», – уверяет генеральный директор «КИНЕФа».

ТРЕБУЕТСЯ ГЕНПОДРЯДЧИК

Сегодня на строительстве нового комплекса работают порядка десяти различных организаций. В основном это областные строительные компании, каждая из которых отвечает только за свой участок работы.

«Сейчас все разрознено, строится отдельными объектами, отдельными фирмами. Поэтому наша главная задача в ближайших месяцах – получить генерального подрядчика, отдать ему все управление, чтобы он мог консолидировать строительство. Нам самим такую массу людей, а здесь трудится порядка 6 тысяч человек, не организовать», – говорит Геннадий Бессонов.

В настоящее время вся тендерная документация для генподрядчика уже подготовлена. Из восьми компаний, которые были намерены участвовать в тендере, отобрали пять: три российских и две западных фирмы. Но называть претендентов на заводе не спешат.

«Как правило, материалы пресс-конференций больше важны не для журналистов, а для конкурентов», – объясняет свою позицию Вадим Сомов. Тем более что под контроль генподрядчика предполагается отдать выполнение всей целевой программы строительства комплекса гидрокрекинга, который включает в себя 86 объектов, в том числе очистные сооружения, дороги, железнодорожные пути и причал.

Роль последнего особенно велика. Он уже принимал у себя грузы, транспортирующиеся из порта Санкт-Петербурга по Ла-

дожскому озеру, рекам Волхов и Черная, на которой пришлось производить дополнительные дноуглубительные работы. Кстати, именно там производили разгрузку и четырех ректоров, каждый из которых весил более 1200 тонн. Россия еще никогда не имела опыта установки такого оборудования, поэтому было решено прибегнуть к помощи компании «Мамут», кстати, той самой, которая осуществляла подъем подводной лодки «Курс». Она справилась с этим заданием за две недели.

ЭКОЛОГИЯ НЕ ПОСТРАДАЕТ

Еще одна задача – увязать строящийся комплекс глубокой переработки нефти с существующим заводом в единый технологический комплекс. В том числе в плане экологической безопасности. В связи с этим предстоит провести реконструкцию цеха №13, который обеспечивает оборотное водоснабжение, очистку и канализацию воды, а также работу очистных сооружений на предприятии.

В числе новых объектов, которые предстоит построить – новый блок по утилизации шламов, инженерные сети и системы водоснабжения и канализации для комплекса гидрокрекинга, ввод которого заметно увеличит объем обрабатываемой в процессе производства воды и так далее. Также будет произведена утилизация отходов, накопившихся за 40-летнюю деятельность завода.

«На будущий год мы введем установку по дроблению отходов бетона», – говорит технический директор ООО «Производственное объединение «Киришинефтеоргсинтез» Григорий Залищевский. По его словам, «в ходе реконструкции технологических установок (ведь оборудование нефтеперерабатывающего завода представляет собой не серию компактных агрегатов, размещенных в закрытых цехах, а огромные – величиной с многоэтажный дом – производственные комплексы!) образуется достаточно много строительных отходов. Утилизировать их на свалке – нерационально».

«Поэтому мы будем перерабатывать бетонные отходы и вторично использовать их для получения товарного бетона, который необходим для сооружения на заводе новых установок и цехов. Уже сегодня мы начали складировать остатки бетонных конструкций и с запуском этой установки пустим их в дело», – заключил он.

ПОМОЖЕТ ГРЭС

Для обеспечения работы нового комплекса гидрокрекинга потребуются немало электроэнергии. Поэтому на Киришской ГРЭС, являющейся стопроцентной дочерней компанией РАО ЕЭС России и входящей в ОГК (оптовую генерирующую компанию) №6, планируется значительно увеличить объем производства электроэнергии. В настоящее время установленная электрическая мощность станции составляет 2,1 тысячи МВт, тепловая – 1234 Гкал.

«Наша ГРЭС строилась с учетом дальнейшего развития Киришского нефтехимического комплекса. Еще в 2004 году



между правительством Ленинградской области, РАО ЕЭС России и «Сургутнефтегаз» было подписано трехстороннее долгосрочное соглашение о стратегическом партнерстве. В 2007 году для реализации задуманного РАО ЕЭС России инвестирует в переоборудование станции порядка \$60 млн. Это позволит обеспечить новый завод глубокой переработки нефти всем необходимым», – комментирует директор Киришской ГРЭС Леонид Шестериков.

«С энергетикой проблем не будет. Киришская ГРЭС обеспечит нам не только электроэнергию, но и тепло, пар, горячую воду», – не сомневается и Вадим Сомов. И подчеркивает, что у предприятия большие планы на будущее. «Сегодня мы рассматриваем возможность осуществления дальнейших процессов, прежде всего каталитических. Также прорабатывается вопрос увеличения мощности завода с нынешних 19,6-19,8 млн до 24-25 млн тонн переработки нефти в год. Думаем, что этот процесс будет идти до 2012-2013 года. И когда он завершится, КИНЕФ будет иметь полностью законченную технологию и выйдет на глубину переработки нефти 98 процентов», – говорит генеральный директор.

Особое внимание руководство предприятия обращает на необходимость возведения нового жилья. После завершения строительства завода по глубокой переработке нефти, число работающих на КИНЕФе увеличится по меньшей мере на тысячу человек. А это значит, что придется привлекать специалистов из других городов и регионов, и тогда проблема жилья может встать особенно остро. И даже негативно сказаться на притоке квалифицированных кадров.

«У нас есть свои наработки, свои подходы в решении этого вопроса. Дарить жилье своим сотрудникам мы не будем. Мы станем продавать его, но не по заоблачным, а по вполне реальным ценам», – говорит Вадим Сомов. А это значит, что наряду со строительством заводских комплексов в Киришах скоро развернется и большое жилищное строительство. И город получит дополнительный импульс для своего развития.

МАРИНА АЛЕКСЕЕВА

Администрация Кировского района приглашает жителей микрорайона МО «Нарвский округ» на градостроительную экспозицию по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1700) по адресу: Санкт-Петербург, Кировский район, квартал, ограниченный ул. Гладкова, Севастопольской ул., Оборонной ул., ул. Губина.

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Гладкова, Севастопольской ул., Оборонной ул., ул. Губина в Кировском районе Санкт-Петербурга. Предпроектные предложения на строительство жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Кировский р-н, ул. Севастопольская, 9.

Заказчик: **ООО «Фирма ТТ».**

Адрес: Санкт-Петербург, Выборгская наб., 27/6, тел. 572-69-12.

Проектная организация: **НОУДО «АрхКлассик».**

Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 89, лит. А, пом. 20-Н, тел. 310-11-09.

Посетить экспозицию, а также ознакомиться с материалами можно с **12.02.2007** по адресу: **пр. Стачек, 18** (здание администрации района) в холле третьего этажа у каб. 369.

Срок подачи предложений 30 дней. Время работы выставки: с 10.00 до 18.00.

Публичные слушания по данной документации состоятся 28.02.07 в 17.00 по адресу: пр. Стачек, 18, каб. 369.

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

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

Сердечно поздравляем с юбилеем Бориса Леонидовича Рогового, президента инвестиционно-строительного холдинга ИВИ-93

Уважаемый Борис Леонидович!

Долгие годы нас связывают прочные партнерские отношения. Все это время компания ИВИ-93 демонстрирует открытость информационной политики: специалисты компании компетентно, профессионально и оперативно отвечают на вопросы журналистов издания. Наша многолетняя дружба – это Ваша заслуга как мудрого руководителя, большого профессионала и интересного человека.

Мы желаем Вам и Вашей компании крупных интересных проектов, достижения всех поставленных целей, благополучия и процветания! Пусть Ваши новости будут только хорошими!

Коллектив газеты «Строительный Еженедельник»



| ИНТЕРВЬЮ

Работа на опережение

Серьезный прогресс в сфере общегражданского строительства напрямую зависит от развития энергетической системы города, которое должно не просто соответствовать масштабам строительства, но и опережать их. Между тем, пока Петербург испытывает дефицит инженерно подготовленных территорий под застройку, а количество случаев не подключения уже построенных объектов к источникам постоянного электроснабжения еще недавно исчислялось сотнями.

О том, что предпринимают городские власти для изменения сложившейся ситуации, мы беседуем с заместителем председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андреем Сорочинским.

– **Андрей Валентинович, как известно, городом ведется разработка генеральных схем энергоснабжения Санкт-Петербурга. В какой стадии сейчас эта работа, и когда планируется представить генсхемы на утверждение правительства Санкт-Петербурга?**

– В нашу работу внесло некоторые коррективы подписание летом прошлого года соглашения №25-с между правительством города и руководством РАО «ЕЭС России». Поэтому генеральные схемы инженерного обеспечения города мы фактически разрабатываем уже второй раз – с учетом тех корректировок, которые внесло соглашение, и тех, которые были продиктованы самим ходом времени. Генсхемы – это фактически продолжение разделов Генерального плана Санкт-Петербурга, поправки к которому должны быть приняты к концу этого года. У нас произошли и продолжают происходить изменения по нагрузкам и по срокам введения в деловой оборот целого ряда территорий города. И данные по этим территориям в существующем Генплане с очень высокой степенью вероятности будут корректироваться. Прежде всего это относится к Василеостровскому тепловому району, территории деятельности агентства «Измайловская перспектива», к северу города. Поэтому сама жизнь заставила нас вносить изменения в ту работу, которая была практически завершена.

Генеральные схемы – очень серьезный документ, предполагающий не просто обозначение мероприятий по развитию надежности энергосистем Петербурга. Поскольку важную роль в нем играет достижение межведомственной согласованности, то это потребовало определенного времени для доработки.

| ГЕНСХЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФАКТИЧЕСКИ РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ УЖЕ ВТОРОЙ РАЗ – С УЧЕТОМ КОРРЕКТИРОВОК, КОТОРЫЕ ВНЕСЛО СОГЛАШЕНИЕ

На днях у вице-губернатора Александра Полукеева будет проводиться научно-технический совет по генеральной схеме электроснабжения города на период до 2015-го с перспективой до 2025 года. Если научно-практической общественностью города схема будет одобрена, в ближайшее время данный вопрос будет рассмотрен на заседании правительства Санкт-Петербурга. После утверждения генсхема электроснабжения фактически станет разделом комплексной программы развития коммунальной инфраструктуры города. На базе этого документа будут формироваться инвестиционные программы развития и МЭС Северо-Запада, филиала ФСК России, и ОАО «Ленэнерго», и Санкт-Петербургских электрических сетей, и пригородных

электросетевых предприятий, а также адресная инвестиционная программа Санкт-Петербурга по разделу «Электроснабжение» на последующие годы, государственным заказчиком которой выступает наш Комитет.

В стадии разработки находится генеральная схема теплоснабжения. В настоящее время идет работа по определению участков для размещения новых тепловых котельных, увеличения мощности существующих, по определению технических зон прохождения магистральных тепловых сетей. В соответствии с нашими договоренностями с разработчиками генсхем теплоснабжения – ВНИПИ Энергопром (филиал Северо-Западного научно-технического центра РАО «ЕЭС России») работа должна быть завершена к 1 июня 2007 года. Соответственно, следующими этапами станут научно-технический совет и, если работа будет одобрена, рассмотрение на заседании правительства города.

Генсхема водоснабжения и водоотведения будет готова к III кварталу этого года, разработка генсхемы газоснабжения должна быть завершена (с учетом того, что она должна строиться на базе генсхем теплоснабжения и электроснабжения) к сентябрю-октябрю текущего года.

– **Что даст городу принятие всех генеральных схем энергоснабжения? Как это повлияет на развитие города?**

– Как для девелоперов базовым, стратегическим документом является Генплан, такую же роль для энергетиков будут играть генсхемы. Этот документ призван служить неким ориентиром для стратегии развития отраслей энергетики Санкт-Петербурга. Он определит, где бу-

дут построены подстанции, где планируются их реконструировать, где пройдут тепловые или кабельные сети. Главная задача – синхронизировать развитие городской энергетики с Генпланом Петербурга, со сроками введения в деловой оборот новых территорий, чтобы выйти на опережающее развитие отраслей инженерно-энергетического комплекса. В этом случае возникнет ситуация, когда у города будет предложение сформулированное, понятное застройщикам по инженерно-обеспеченным территориям, которые можно реализовывать с торгов. Генеральные схемы впоследствии лягут в основу разработки многих других документов, имеющих серьезное практическое значение.

– **Сейчас положено начало нескольким проектам комплексного освоения территорий. Как Комитет по энергетике планирует взаимодействовать с компаниями, которые начинают инвестиционные проекты по инженерной подготовке новых территорий?**

– Наша стратегия должна совпадать со сроками завершения строительства объектов инженерной инфраструктуры. Инвестор должен будет разработать документацию по планировке территории с корректным графиком набора нагрузок, и под этот график будут выполнены мероприятия по последующему технологическому присоединению объектов инвестора. Развитие новых территорий запланировано, отражено в Генплане города, учитывается при работе над гене-



ральными схемами. Нашей задачей будет только обеспечить взаимодействие с инвестором.

– **Комитету по энергетике и инженерному обеспечению совместно с Комитетом по строительству было поручено разработать адресный перечень территорий, где воздушные ЛЭП будут заменены на кабельные с последующей застройкой освободившихся земельных участков. Что уже сделано в данном направлении?**

– Завершается процесс согласования перечня с КГА и собственниками воздушных линий электропередач. Понятно,

что воздушные ЛЭП на территории города – это архаизм. И генсхемой электроснабжения Петербурга предусматривается постепенная ликвидация воздушных ЛЭП в городской черте. При реализации подобных проектов очень важно, чтобы была обеспечена надежность электроснабжения городских потребителей. Поэтому мероприятия по кабелированию предусматривают выполнение целого ряда условий, которые обеспечивают надежность. Но это очень дорогостоящие мероприятия.

– **Тем не менее, сколько городских территорий планируется «освободить» от воздушных ЛЭП?**

– Не много. Меньше десяти адресов, предположительно в Красногвардейском и Калининском районах. Но окончательное решение пока не принято, поскольку планы города должны быть согласованы и с энергетическими предприятиями, и с диспетчерским управлением. Одно из желаний Комитета по энергетике и КГА кабелировать ЛЭП недостаточно. Не исключено, что мероприятия, которые на основании предписания диспетчерского управления Северо-Запада должны будут выполнить потенциальные инвесторы, могут быть просто несоразмерны будущим доходам от реализации проекта. Прежде чем заявлять о планах города, необходимо произвести очень серьезные расчеты. Поэтому я с уверенностью могу сказать, что это проекты не самого ближайшего будущего.

– **Тогда вернемся к прошлому. Руководство ОАО «Ленэнерго» заявляло, что до конца 2006 года погасит задолженность по подключениям. Выполнены ли эти обязательства?**

– Во многом они выполнены. Мы очень активно взаимодействуем с коман-

дой Валерия Чистякова, которая прилагает серьезные усилия к выполнению обязательств перед застройщиками. По сравнению с тем, что было год назад, ситуация значительно улучшилась. Это не означает, что везде появилась возможность технологического присоединения, как известно, подстанцию 110 кВ не построили за полгода, но для выхода из кризисной ситуации прилагаются максимальные усилия. Как известно, по состоянию на IV квартал 2005 года ОАО «Ленэнерго» не были исполнены обязательства по 884 договорам на техническое присоединение. В настоящее время остаются невыполненными всего лишь 33. Необходимо отметить, что все мероприятия по договорам будут завершены в первом полугодии 2007 года.

– **Какие мероприятия намечены на 2007 год городом и структурными подразделениями РАО ЕЭС в рамках выполнения соглашения, подписанного прошлым летом?**

– Наша задача на сегодняшний день – максимально выполнить мероприятия по развитию энергосистемы города, чтобы обеспечить ее надежность. Со стороны города создан режим наибольшего благоприятствования и для Федеральной сетевой компании, и для Ленэнерго, и для ТГК-1. На сегодняшний день после консультации с ГУИОН принято решение относить все блочные ТП и РТП к объектам движимого имущества, было заключено более 70 договоров аренды по размещению БКТП и БРТП. Это серьезный шаг, поскольку в противном случае по таким объектам Ленэнерго пришлось бы готовить полный пакет документов как под объекты недвижимости.

Принято постановление правительства, которое предусматривает применение не рыночной оценки земли при строительстве объектов энергетического хозяйства на территории Санкт-Петербурга, а специальной инвестиционной стоимости. Исходя из того, что тарифы устанавливаются государством, предприятия энергокомплекса работают не совсем в рыночной среде. Чем выше плата за землю, тем большей в конечном итоге оказывается нагрузка на конечного потребителя через тариф. Специальная инвестиционная стоимость будет учитывать эти все характеристики.

Город выполняет взятые на себя обязательства по строительству источников питания. Полномасштабно ведется строительство подстанции 40А, которая должна быть введена в эксплуатацию в этом году, и подстанции «Шушары». Начинается строительство 369-й подстанции на юго-западе, 109-й – для центра города. Завершается проектирование 101-й подстанции, проектируем «Крестовскую» подстанцию, которая возьмет на себя нагрузки западной части Крестовского острова, и «Синопскую» подстанцию.

Со стороны Ленэнерго полным ходом идет строительство подстанции «Стрельна», с минимальным отставанием от графика ведется строительство подстанции «Лахта», которая должна быть введена в эксплуатацию в IV квартале 2007 года. Найдено интересное решение по установке мобильных подстанций 110 кВ. Можно сказать, что реализация соглашения идет планомерно.

– **Не так давно петербургский парламент принял закон о государственном-частном партнерстве. Есть ли концессионные проекты в сфере энергетики помимо широко известного строительства Юго-Западной ТЭЦ?**

– Вероятно, по этому пути пойдет ряд инвестиционных проектов в энергетике. В первую очередь это, конечно, Юго-Западная ТЭЦ, в перспективе такими проектами могут стать развитие системы энергоснабжения Васильевского острова и промзоны Парнас. На последнем заседании правительства было принято постановление об изыскательских работах по ТЭЦ «Парнас». Концессии – это очень перспективное направление, и мы серьезно его прорабатываем.

Поздравляем президента инвестиционно-строительного холдинга ИВИ-93 Бориса Леонидовича Рогового



«Мы измеряем свою жизнь не годами, а построенными объектами. Каждый из них – наша история, наша гордость и часть нашей души».

50 лет – рубеж, подойдя к которому, человек уже многое сделал, а благодаря накопленному опыту и знаниям может сделать гораздо больше. Посвятив жизнь одному делу, постоянно совершенствуясь в своей профессии, такие люди становятся не только по-настоящему уважаемыми, но и теми, чья деятельность определяет состояние отрасли.

У коллектива инвестиционно-строительного холдинга ИВИ-93 есть неоспоримое право гордиться своим директором, потому что он относится к числу уникальных специалистов, целиком поглощенных профессией и всегда готовых отдавать свой потенциал любимому делу.

Начав трудовую деятельность в стройиндустрии более 30 лет назад, Борис Леонидович уверенно поднимался по карьерной лестнице и сегодня возглавляет одно из ведущих предприятий строительного комплекса Санкт-Петербурга – инвестиционно-строительный холдинг ИВИ-93.

Более 10 лет Борис Леонидович возглавляет ЗАО «ИВИ-93». Благодаря его высокой квалификации, инициативности и ответственности компания завоевала прочные позиции на строительном рынке Санкт-Петербурга. Решительность и мобильность, умение среди тысяч вариантов находить единственно

верное решение, способность объединять и вести к единой цели команду профессионалов – вот что отличает Бориса Леонидовича как настоящего руководителя.

Вкладывая все силы в работу, увлекая новыми идеями и амбициозными проектами своих коллег, бизнес-партнеров, подчиненных, Борис Леонидович добился динамичного роста компании ИВИ-93. Под его руководством компания всего за несколько лет переросла в объединение предприятий и была преобразована в холдинговую структуру. Сегодня в состав холдинга входит восемь дочерних предприятий, полностью обеспечивающих инвестиционно-строительный процесс: от разработки проекта до строительства и управления объектами.

Планомерное наращивание объемов строительства, непрерывное расширение географии строительства – существенный вклад холдинга ИВИ-93 в развитие строительной отрасли города и всего Северо-Западного региона.

Под личным руководством Бориса Леонидовича Рогового холдинг ИВИ-93 первым среди строительных компаний Санкт-Петербурга приступил к реализации такого крупномасштабного проекта, как программа комплексной модернизации городских кварталов массовой послевоенной застройки. Сегодня ИВИ-93 проводит модернизацию 25 квартала Большой Охты. Уже завершены работы



по расселению ветхого жилья, и более 130 петербургских семей получили новые квартиры. На месте расселенных и снесенных домов ведется строительство современного жилого комплекса «Охта Модерн».

Под руководством Бориса Леонидовича в 2006 году компания ИВИ-93 стала одним из победителей конкурса федерального значения и в настоящее время реализует программу Президента РФ о строительстве жилья для военнослужащих в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

«Для каждого вида бизнеса рецепт достижения успеха индивидуален. Но всегда необходимо проявлять разумный консерватизм и в то же время быть открытым всему новому, сочетать настойчивость и креативность».

Борис Роговой

Разносторонность и энергичность Бориса Леонидовича находит отражение также и в общественной деятельности. Холдинг ИВИ-93 уделяет особое внимание благотворительной деятельности специальным лечебным и образовательным детским учреждениям. По-

мимо этого компания на постоянной основе оказывает поддержку организациям, занимающимся сохранением и реставрацией архитектурного наследия Санкт-Петербурга.

Успевать делать все и постоянно работать с максимальной отдачей, быть внимательным и отзывчивым – искусство, данное не каждому. Борис Леонидович Роговой – человек с большим сердцем и сильным характером! **В знак уважения и доброго отношения сегодня его поздравляют коллеги, бизнес-партнеры, весь коллектив инвестиционно-строительного холдинга ИВИ-93!**



Уважаемый Борис Леонидович!

От имени всех членов Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» поздравляю Вас с Днем рождения! Примите самые искренние пожелания дальнейших успехов и профессиональных побед, благополучия и процветания возглавляемой Вами компании ИВИ-93.

Пусть новые идеи и мудрые решения неизменно сопровождают Вас в работе, а возведенные Вашей компанией дома не перестают служить счастьем и благополучием петербургских семей.

Позвольте в день Вашего рождения искренне пожелать Вам удачи, поддержки коллег и единомышленников, благополучия во всем.

Счастья, здоровья, добра Вам и Вашим близким, осуществления всех планов и желаний!

С уважением, Президент Ассоциации М.В. Шубарев

Уважаемый Борис Леонидович!

Примите самые искренние и сердечные поздравления с 50-летним юбилеем!

За несколько десятилетий работы в строительной отрасли Вы снискали себе лавры талантливого и целеустремленного руководителя.

Отличающие Вас профессионализм, внимательное отношение к людям, огромная трудоспособность уже принесли Вам авторитет и уважение.

Желаем Вам неиссякаемой энергии, творческого вдохновения и свежих идей, которые помогут в полной мере раскрыть потенциал Вашей компании, успехов во всех начинаниях, процветания и благополучия.

Союз строительных объединений и организаций

Уважаемый Борис Леонидович!

Примите самые искренние поздравления с юбилеем!

Партнерство Холдинга ИВИ-93 и Банка «Санкт-Петербург» является успешным и взаимовыгодным. Работая бок о бок, мы вносим свой вклад в решение жилищной проблемы – одной из самых острых и актуальных проблем нашего города.

Желаем Вам крепкого здоровья и удачи во всех начинаниях!

Правление Банка «Санкт-Петербург»

Уважаемый Борис Леонидович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

В этот день желаю Вам удачи и дальнейших успехов на профессиональном поприще, новых побед и позитивных свершений, а также финансовой стабильности, благополучия

и процветания компании ИВИ-93. Возглавляя работу крупной строительной компании, Вы принимаете непосредственное участие в формировании цивилизованного, эффективно работающего строительного комплекса в Санкт-Петербурге

и Северо-Западном округе, способствуете его развитию и процветанию.

В день Вашего рождения мы от всей души желаем Вам новых побед и достижений в работе, удачи во всех делах и начинаниях, счастья, добра и благополучия всегда и во всем!

**С уважением, генеральный директор
ООО «Центр развития проектов
«Петербургская Недвижимость» И.А. Еременко**

Уважаемый Борис Леонидович!

Примите самые искренние поздравления с Вашим юбилеем!

От всей души желаем, чтобы все поставленные Вами задачи давались легко, а жизнь протекала счастливо и непринужденно, преодолевая все препятствия и трудности. Пусть Вас всегда окружают верные друзья, надежные сотрудники и партнеры, благополучия Вам и Вашим близким.

Коллектив корпорации «Модуль»

Дорогой Борис Леонидович!

Инвестиционный банк КИТ Финанс поздравляет Вас с юбилеем! Мы считаем руководимую Вами компанию образцовой и очень рады сотрудничеству в сфере ипотечного кредитования!

Для банка всегда необыкновенно важен выбор надежного и ответственного стратегического партнера на первичном рынке жилья.

Мы рады, что таковым для нас стал холдинг ИВИ-93.

Уверены, что Ваш День рождения – это праздник не только для Вас и Вашей семьи, но и для всех коллег, которые могут еще раз в полной мере оценить все успехи и достижения в бизнесе и разделить их с Вами. Поздравляем!

**С уважением, Дмитрий Бульчев,
директор Департамента по работе с риэлторами, ипотечными
брокерами и застройщиками
Инвестиционный банк КИТ Финанс**

Уважаемый Борис Леонидович!

От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

Желаем крепкого здоровья, неукротимой энергии, больших производственных и личных успехов, а также достижения всех вершин, намеченных Вами в бизнесе!

Коллектив ИСК «Балтжилинвест»

Дорогой Борис Леонидович!

Поздравляем Вас с юбилеем!

От всей души желаем вам крепкого здоровья и долгих лет жизни, бодрости, неиссякаемой творческой энергии, оптимизма, успешной реализации действующих и новых проектов. Пусть удача сопутствует Вам во всех Ваших планах и начинаниях, а коллеги и партнеры поддержат Вас!

**С наилучшими пожеланиями,
генеральный директор ООО «Стоун»
А.В. Кузнецов**

Уважаемый Борис Леонидович!
От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

Мы уважаем и ценим Вас как профессионального строителя, энергичного и талантливого руководителя, надежного партнера. Желаем Вам достижения всех поставленных целей и дальнейшего успешного развития возглавляемого Вами Холдинга. Желаем крепкого здоровья и благополучия во всем!

**С наилучшими пожеланиями,
Коллектив ЗАО «ГСК «Петроградец»**

Уважаемый Борис Леонидович!
От имени всего коллектива ООО «Инфрострой-Комплект» примите искренние поздравления с юбилеем!
Ваш организаторский талант и богатый профессиональный опыт делают работу компаний Холдинга ИВИ-93 максимально эффективной. Пусть все новые проекты реализуются, и во всех начинаниях Вам сопутствует удача. Желаем Вам неиссякаемой энергии, оптимизма, тепла и благополучия в доме!

Генеральный директор А.Л. Полещук

Уважаемый Борис Леонидович!
От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!
Искренне желаю Вам доброго здоровья, новых творческих и профессиональных успехов.
Пусть на жизненном пути Вам встречаются только верные друзья, надежные товарищи и партнеры, а успех и удача сопутствуют Вам и Вашей компании во всех проектах и начинаниях.
Пусть и в дальнейшем Ваш богатый опыт, целеустремленность и энергия служат развитию городского строительства и процветанию Санкт-Петербурга.
Счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

**Генеральный директор ООО «Инфрострой-Гарант»
Ю.И. Приплад**

Уважаемый Борис Леонидович!
От имени коллектива ООО «Сетевая управляющая компания» поздравляю Вас с юбилеем!
В Вас сочетаются ум и творчество, стремление помогать другим в достижении целей, личная ответственность и доброта. Загораясь новой идеей, Вы увлекаете ею всех окружающих Вас партнеров, которые являются командой единомышленников. Желаем Вам здоровья, творческих успехов, достижения поставленных целей и, конечно, большого личного счастья!

Генеральный директор Ю.О. Салогубова

Уважаемый Борис Леонидович!
Позвольте от всего коллектива ООО «ИВИ-Регионстрой» поздравить Вас с юбилеем и пожелать крепкого здоровья, оптимизма, тепла в Вашем доме и осуществления всего задуманного!

**С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «ИВИ-Регионстрой»
генеральный директор Н.Н. Агеев**

Уважаемый Борис Леонидович!
От всей души поздравляем Вас с пятидесятилетием!
Хотим пожелать в первую очередь крепкого здоровья, оптимизма и жизнелюбия.
Пусть в Вашей душе всегда будет задор, в глазах – блеск, а стремление достигнуть большего и не останавливаться на достигнутом Вас никогда не покидает. Желаем новых грандиозных проектов, оригинальных идей. Будьте молоды душой, восприимчивы ко всему новому.

**С уважением,
коллектив ООО «Новые эксплуатационные технологии»,
генеральный директор
С.А. Гудзь**

Уважаемый Борис Леонидович!
Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!
Пусть Вам сопутствует удача, пусть поддержка коллег и друзей помогает добиваться намеченных целей в жизни. Желаем, чтобы все задуманное исполнялось! Счастья, доброты, семейного благополучия и внутреннего спокойствия!

**Генеральный директор ООО «ОП «Стройзащита»
А.Л. Трапезников.**

Уважаемый Борис Леонидович!
Коллектив генподрядной организации ООО «Инфрострой-Монолит» поздравляет Вас с юбилеем!
Желаем крепкого здоровья, такого же, как самый прочный строительный материал – гранит; исполнения всех замыслов и самых заветных желаний, творческих успехов.
Не сомневаемся, что под Вашим руководством Холдинг ИВИ-93 станет одной из ведущих и самых успешных строительных компаний города. Верим, что совместно мы реализуем все существующие проекты.

Генеральный директор П.О. Ядров

Дорогой Борис Леонидович!
Примите самые теплые поздравления
от коллектива ООО «Мега-Строй»
с 50-летним юбилеем!

В строительной сфере Санкт-Петербурга Вас ценят и уважают за грамотный подход к решению сложнейших задач строительной отрасли, за компетентность и ответственность, за огромный вклад в развитие города. Нам приятно осознавать, что строительство в Санкт-Петербурге сегодня активно развивается благодаря таким профессионалам, как Вы.

Мы всегда рады взаимодействию с Инвестиционно-строительным холдингом ИВИ-93 как одной из ведущих строительных компаний города. Пусть в Вашей профессиональной деятельности всегда появляются новые перспективы и успешно реализуются все проекты! Искренне желаем Вам здоровья, счастья и благополучия во всем!

С наилучшими пожеланиями,

Председатель Совета директоров ООО «Мега-Строй»

А.А. Термазян

Генеральный директор ООО «Мега-Строй»

С.В. Окдарцян



ПРИНЦИПЫ

На минувшей неделе состоялась пресс-конференция председателя Комитета экономического развития промышленной политики и торговли Алексея Сергеева по теме «Адресная инвестиционная программа на 2007 год».

По его словам, самой интересной составляющей бюджета является именно Адресная инвестиционная программа. А ее отличительная особенность в году нынешнем – рекордное увеличение выделенных средств – почти 58 млрд рублей.

На первый взгляд, эта цифра действительно значительна. Особенно если сравнить ее с ранее выделяемыми средствами: 2003 год – 8,454 млрд рублей, или 11 процентов всего бюджета, 2004 год – чуть больше 10 млрд рублей, (16 процентов), 2005 год – более 20 млрд рублей, (15 процентов), 2006 – 37,528 млрд рублей (20 процентов). Однако если взглянуть шире (доходная часть бюджета-2007 – 210 млрд рублей), то выделение всего 24 процентов дохода на капитальные вложения – это не так уж и много. Тем более, когда с высоких трибун утверждается,

К стратегической цели

БОЛЬШЕ ВСЕГО НА ИНЖЕНЕРНУЮ ПОДГОТОВКУ

Основная доля капитальных вложений в 2007 году будет направлена на развитие инженерно-коммунального комплекса города, дорожного и транспортного хозяйства. В числе приоритетов – развитие газового хозяйства, тепло- и электроэнергетики, водоснабжения и водоотведения, наружного освещения, строительство и реконструкция метро и улично-дорожной сети. Из общего объема АИП на инженерную инфраструктуру уйдет почти треть – 29,1 процента (16 865,7 млн рублей). На эти средства предполагается провести инженерную подготовку территорий под государственное жилищное строительство (в планах 2008 года ввод порядка 300 тыс. кв. метров жилья за счет бюджета, под них и будет готовиться земля), построить головные источники под инвестиционное строительство, газифицировать поселки и пригороды, реконструировать освещение улиц и кварталов, отремонтировать и построить новые тепловые сети. В текущем году намечено завершение строительства таких крупных инженерных объектов, как:

– система водоснабжения кварталов 19, 23, 9, 9А, 9Б севернее улицы Новоселов

– строительство внешних инженерных сетей для обеспечения жилой застройки Юго-Западной части города и ряд других.

Предусмотрен большой задел по строительству и реконструкции порядка 20 крупных инфраструктурных объектов с вводом в 2008-2009 годах.

ДОРОГИ, ТРАНСПОРТ И ЖИЛЬЕ

20 процентов общего объема АИП, или 11,8 млрд рублей предполагается направить на развитие дорожно-транспортной инфраструктуры. В этом году будут введены в строй 13 крупных объектов, в числе которых мост Лейтенанта Шмидта, транспортная развязка в створе Митрофаньевского шоссе, которая соединит Обводный канал с Дунайским проспектом, завершение комплексной реконструкции Синопской набережной и т.д.

Следующая крупная статья расходов – развитие городского транспорта (8,5 млрд рублей), в том числе 6,7 млрд рублей – на строительство метрополитена. 7 миллиардов, или 11,7 процента будет направлено на строительство жилья (260 тыс. кв. метров запланировано на 2007 год). Столько же – на возведение объектов социальной инфраструктуры. В этом году по плану должно быть введено 3 школы в Приморском, Калининском и Пушкинском районах, 5 детских садов (3 – в Приморском и 2 – в Курортном), 9 объектов здравоохранения, объекты социального назначения, в том числе 2 дома для одиноких пожилых людей, 2 спортивных объекта, 2 пожарных депо, баня во Фрунзенском районе и Дворец бракосочетаний в Приморском.

ОБЪЕКТЫ БУДУЩЕГО

Но АИП-2007 – это не только завершение и ввод уже построенных или реконструированных объектов, это и проектирование объектов будущих лет. Так, проектно-изыскательские работы в текущем году будут



Фото Владимира Тилеса

проведены в Красногвардейском и Фрунзенском районах под строительство двух инфекционных больниц на 600 коек каждая, в западной части Крестовского острова – под строительство футбольного стадиона, в поселке Зеркальный для реконструкции загородных объектов ГОУ «Дворец творчества юных», а также – под строительство нового зоопарка (в настоящее время определяется участок, где он будет построен). На эти цели в АИП заложено около 300 млн рублей.

Кроме вышеназванных расходов, в адресной инвестиционной программе есть интересная строчка «Национальная экономика (реализация ЦП СПб «Строительство административно-делового центра в Санкт-Петербурге)» с суммой в 4245 млн рублей. Оказалось, так завуалировано названо строительство «Газпром-Сити». Причем речь идет уже непосредственно о строительстве, а не о ПИРах или конкурсах. И именно на эти цели выделяется из бюджета более 4 млрд рублей, или 7,3 процента общего объема АИП.

ИЗ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АИП НА ИНЖЕНЕРНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ УЙДЕТ ПОЧТИ ТРЕТЬ – 29,1 ПРОЦЕНТА (16 865,7 МЛН РУБЛЕЙ)

что у нас бюджет развития. Какое уж тут развитие, когда 76 процентов проедается и только менее четверти вкладывается в будущее? А между тем заявок на капвложения при формировании бюджета-2007 поступило на 112 млрд рублей. И это только на первоочередные нужды, которые в итоге были удовлетворены всего наполовину.

для подключения объектов нового строительства общей площадью около 1,2 млн кв. метров;

– строительство канализационного коллектора в поселках Песочный-Новоселки-Сертолово, с последующим выводом стоков на Северные очистные сооружения;

– строительство коллектора на Синопской набережной;

| СЕМИНАР

Отстаем, но развиваемся быстрее

В начале февраля в Смольном состоялся семинар для руководителей финансово-экономического, строительного и имущественно-инвестиционного блоков исполнительной власти с участием Валентины Матвиенко.

Правда, сама губернатор только открыла семинар и, предоставив слово докладчику, посвятившему присутствующих в результаты исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга, отбыла на следующее мероприятие. Оставшиеся вынуждены были в течение двух часов выслушивать то, что они знают не хуже самих исследователей.

Исследование было выполнено компанией Jones Lang LaSalle по заказу Комитета по инвестициям и стратегическим проектам. Видимо, власть не случайно обратилась именно к этой международной консалтинговой компании в области недвижимости и инвестиций. В своей презентации представители компании рассказали, что они осуществляют свою деятельность на рынках более чем 430 городов в 50 странах. В управлении компании находится 91 млн кв. метров недвижимости по всему миру, а оборот только в 2006 году составил около \$2 млрд. В России компания открыла свое представительство в 1990 году и с тех пор оказывает услуги клиентам в 55 городах СНГ. Лауреат премии «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards (Россия), входит в список 400 «платиновых» компаний журнала Forbs.

РЫНОК ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

К сожалению, все происходившее далее плохо вязалось со столь солидной самопрезентацией. Докладчик Мария Коробейникова тушевалась, запиналась, из-за чего смысл доклада улавливался с большим трудом. И если бы автору не удалось добыть непосредственно само исследование, читатели вряд ли прочли бы нижеследующий текст. Докладчик констатировала, что рынок недвижимости – офисной, торговой и складской (а другие секторы исследователи не рассматривали) – в нашем городе развит недостаточно, хотя кое в чем мы даже Мос-

кву обошли (в количестве торговых площадей на 1000 жителей). Качество недвижимости также оставляет желать лучшего. В Петербурге крайне недостаточно бизнес-центров класса А (83,1 тыс. кв. метров) и В (619,0 тыс. кв. метров), расположены они преимущественно в Центральном, Петроградском и Адмиралтейском районах. Спрос значительно превышает предложение, а рынок офисных площадей является рынком арендодателей. Поскольку помещений не хватает, то на ближайшие три года исследователи прогнозируют рост стоимости квадратного метра в классе А до \$900 за кв. метр в год, а в классе В – до 600 американских денежных единиц за кв. метр в год.

С ТОРГОВЫМИ ГОРАЗДО ЛУЧШЕ

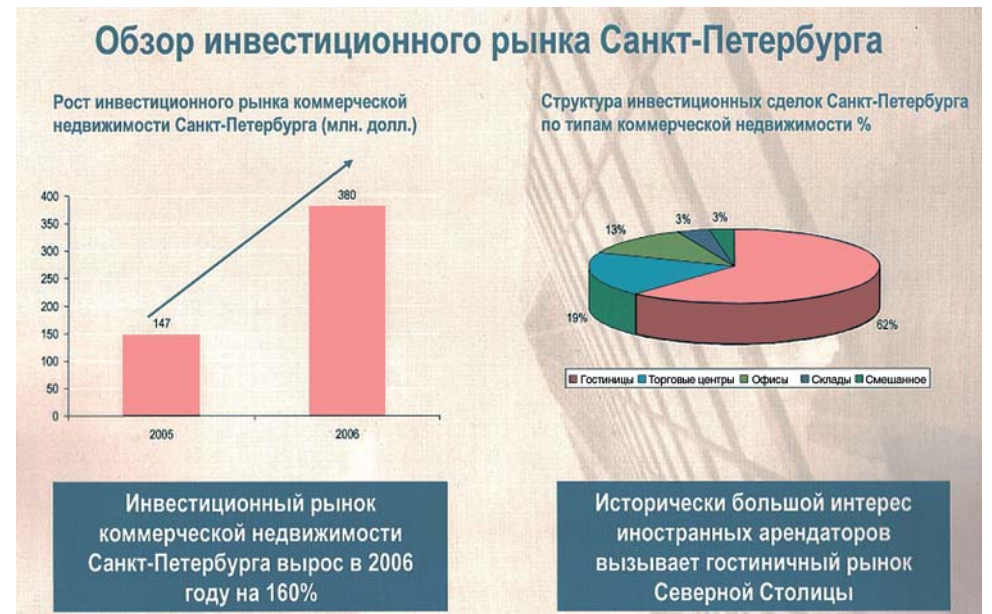
По прогнозам исследователей к 2009 году среднедушевой доход в Петербурге составит почти \$10 тыс. в год (в настоящее время – 6 тысяч), а торговый оборот приблизится к \$20 млрд (в 2006 – \$12 млрд). При этом уже сегодня мы обгоняем Москву по качественным (торговые объекты, площадью более 5 тыс. кв. метров, управляемые как единый объект) торговым площадям: в Москве 149 кв. метров на 1000 жителей, а у нас – 152 кв. метра. Больше качественных торговых площадей только в Казани (около 250 кв. метров, причем ей и Лондон уступает – 200 кв. метров). Если по количеству торговых площадей мы умудрились столицу обойти, то по ставкам аренды приблизились к ней вплотную: в Москве \$3 тыс. за кв. метр в год, в Петербурге – \$2950. Дороже только в Лондоне – \$9000, в остальных европейских городах дешевле в два-три раза.

По мнению исследователей, это связано с недостаточным предложением торговых площадей и количеством представленных на нашем рынке международных операторов. Зато перспективы у нас самые радужные: мировая торговля придет к нам в скором времени. Осталось только разобраться с транспортными проблемами, которые мешают качественному обслуживанию населения, развить современную логистическую инфраструктуру, значительно увеличить доходы населения и изменить менталитет петербуржцев: мы не любим ездить за покупками далеко, предпочитаем магазины рядом с домом.

спрос превышает предложение. Особенно на большие, от 5 тыс. кв. метров площади. В минувшем году арендная ставка составляла порядка \$120 за метр в год, по прогнозам, она будет в ближайшие годы расти, примерно до \$140. И здесь мы практически догнали Москву и сильно опережаем такие европейские города, как Париж, Прага, Будапешт. Исследователи полагают, что Петербург ожидает строительный бум спекулятивных складов и приход международных девелоперов с крупными складскими проектами.

Отпущенные на доклад 20 минут были превышены в два раза. Зато ни на один вопрос представители компании не могли

ла финансовых рынков и инвестиций Константин Деметриу. Его выступление было более интересным. По его данным, в Российскую Федерацию в минувшем году было инвестировано \$4 234 млн (на 800 процентов выше, чем в 2005), 87,7 процент которых отошли Москве, 9,7 процента – Петербургу, и 2,6 процента – другим регионам. При этом доходность инвестиций по офисным, торговым и складским помещениям в Петербурге примерно на 0,5 процента выше, чем в Москве. Однако с приходом новых иностранных инвесторов на петербургский рынок и ростом конкуренции доходность, по мнению консультанта, будет снижаться.



толком ответить. К примеру, первый заместитель председателя Комитета по инвестициям Николай Асаул поинтересовался, почему регулярно упоминалось о том, что Петербург отстает от Москвы на 3-5 лет, а при этом опережает по качественным торговым площадям. Ответ был: у нас меньше международных торговых операторов, чем в Москве. И главные рекомендации правительству были: привлекать инвесторов, открыть реальные возможности для прихода международных операторов, повысить интерес и доверие девелоперов. Как будто городское правительство этого раньше не знало.

ПОСТАВИЛ НЕУД

На фоне весьма неприглядного доклада выступление генерального директора СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» выглядело куда более солидно. Дмитрий Куракин посетовал на то, что для анализа были взяты всего 3 процента от общей площади нежилой недвижимости Петербурга (70 млн кв. метров). По его мнению, оставшиеся 97 процентов представляют куда более значимый интерес. Более того, в исследовании не кроется никакой полезной информации. На его основе нельзя сделать практических выводов. Нет ни описания общего объема рынка, ни всех форматов, ни анализа цен, ни территориальной привязки различных сегментов рынка. Чиновнику не удалось «уловить ни строгих тенденций, ни закономерностей. Как будут расти рыночные цены, как будет меняться соотношение спроса и предложения?» – вопрошал он. Больше всего его обидело, что петербургские девелоперы были оценены уничижительно и акцент постоянно делался на привлечение международных специалистов. Руководитель ГУИОН полагает, что у российского рынка недвижимости есть своя специфика и местные девелоперы разбираются в ней значительно лучше и работают эффективнее. Дмитрий Куракин негативно оценил выполненную работу, отметив, что в ней отсутствуют какие-либо рекомендации и реальные прогнозы.

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Вторую часть исследования – обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость – представлял директор, глава отде-

Структура инвестиционных сделок в России иная, нежели на Западе. Там предпочитают приобретать уже готовые здания, у нас же за отсутствием таковых почти 40 процентов всех сделок происходит на стадии строительства.

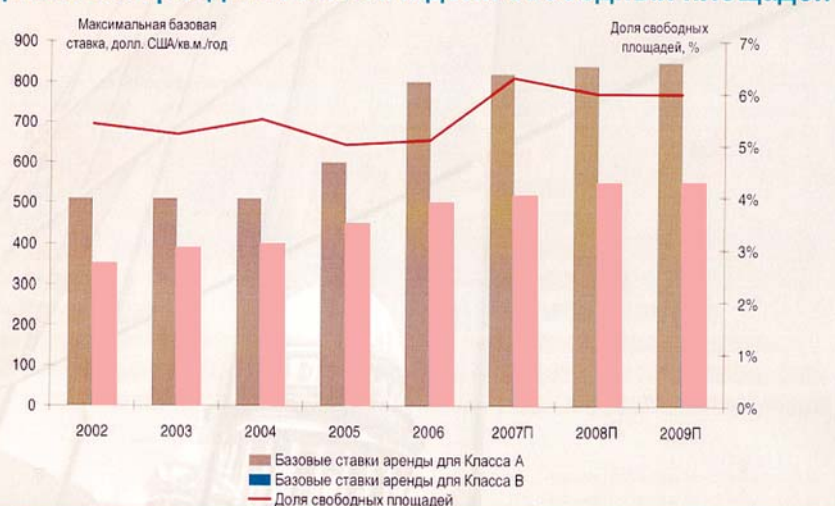
В минувшем году в Петербурге больше всего средств было вложено в приобретение гостиниц – 62 процента, далее идут торговые центры (19 процентов), офисы (13 процентов), склады (3 процента) и прочее (3 процента). Активизировались на рынке инвестиционные зарубежные банки, однако строительство по-прежнему финансируется преимущественно российскими кредитными учреждениями. Инвестиционные сделки совершаются через создание совместных предприятий, покупку строящегося или готового объекта, форвардное финансирование строительства и рефинансирование. По мнению г-на Деметриу, все эти типы сделок могут быть использованы на строительном рынке. В качестве примера была приведена совместная компания RBI-RREEF (Deutsche Bank).

ПРОДАНО

Крупнейшими инвестиционными сделками на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга 2005-2006 годах стали гостиницы Grand Hotel Europe (за \$100 млн приобретена Orient-Txpress Hotel, Великобритания), Radisson Royal Hotel, «Пулковскую» и «Прибалтийскую» купила норвежская Wenaas Holding соответственно за \$47, \$30 и \$100 миллионов, строящуюся гостиницу на Васильевском острове площадью 25 тыс. кв. метров за \$35 млн приобрела Британская London Regional&Properties, торговый центр «Пассаж» куплен за \$50,5 млн компанией Davietj Ltd из неизвестной страны, склады PNK Logistic площадью 14 тыс. кв. метров за \$18 млн приобретена Британской Fleming Family&Partners, строящийся торговый центр «Северный Молл» (площадь 28 тыс. кв. метров) за \$50 млн ушел к австрийской компании Meiln European Land, а офисный центр «Петровский форт» (площадь 48 тыс. кв. метров) за \$65 млн был продан швейцарскому инвестору Eastern Property Holdings.

НА СЕМИНАРЕ ПРИСУТСТВОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Динамика арендных ставок и доли свободных площадей



Доля свободных площадей остается стабильной. Максимальные ставки растут и в ближайшие 3 года их снижение не ожидается

кву обошли (в количестве торговых площадей на 1000 жителей). Качество недвижимости также оставляет желать лучшего. В Петербурге крайне недостаточно бизнес-центров класса А (83,1 тыс. кв. метров) и В (619,0 тыс. кв. метров), расположены они преимущественно в Центральном, Петроградском и Адмиралтейском районах. Спрос значительно превышает предложение, а рынок офисных площадей является рынком арендодателей. Поскольку помещений не хватает, то на ближайшие три года исследователи прогнозируют рост стоимости квадратного метра в классе А до \$900 за кв. метр в год, а в классе В – до 600 американских денежных единиц за кв. метр в год.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА СТАРТЕ

Начало развития логистической инфраструктуры в Петербурге исследователи относят к 2004 году. В настоящее время мы находимся в фазе активного развития, а к 2009 году застроим все, что можно, и наступит стабилизация. Рынок складских помещений в нашем городе, по мнению консультантов, на 85 процентов состоит из классов С и D. Класс А занимает примерно процентов 8, а В – 7 процентов. Располагаются действующие склады, по большей части, в центре, а строящаяся на выезде из города: в южном и северном направлениях. И здесь, как и в офисной недвижимости,

| СРОКИ

Пять инвесторов объясняют необходимость переноса сроков сдачи своих объектов в эксплуатацию проблемами с подключением к сетям ОАО «Ленэнерго».

ООО «Реди» планировало построить торговый центр с рестораном быстрого питания в Петроградском районе в октябре 2006 года, но реализовать проект в этот срок компании не удалось. Постановление городского правительства о проведении инвестиционных торгов на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1667 кв. метров на пересечении Малого проспекта, Рыбацкой и Ижорской улиц вышло в июне 2003 года. Победителем торгов в ноябре этого же года было признано ООО «Реди». По информации генерального директора компании г-на Белякова, за прошедшее с того момента время компания полностью перечислила средства в казну города (более \$1 млн), расселила четыре помещения, в которых были нарушены нормы инсоляции в связи с новым строительством, выполнило усиление конструкций дом 5 по Рыбацкой улице. Задержка произошла из-за того, что ОАО «Ленэнерго», заключив договор на присоединение объекта к электрической сети в августе 2005 года, до сих пор не выполнило своих обязательств. Предполагаемый срок подключения — III квартал 2007 года. По мнению специалистов ОАО «Ленэнерго», подключение станет возможным только после ввода в эксплуатацию новой ТП и прокладки линии «значительной протяженности» (генеральным подрядчиком является ЗАО «ЭФЭС»). По проекту, разработанному «Архитектурной мастерской «Студия-44», инвестору пока удалось на 15 процентов построить каркас будущего здания торгового центра, на 15 процентов проложить наружные инженерные сети. Теперь компания должна сдать свой объект в эксплуатацию в сентябре 2007 года.

На Крестовском острове ООО «Мартыновка» возводит с февраля 2003 года жилой комплекс со встроенными поме-

Без вины виноватые



Фото Владимира Телеса

щениями и заглубленным гаражом. Строительство осуществляется на участке площадью около 26 тыс. кв. метров, расположенном по адресу: набережная Мартынова, 74. Изменения в постановление городского правительства вносились неоднократно, теперь срок сдачи комплекса переносится с декабря 2006 года на декабрь 2007 года. Как явствует из письма, направленного инвестору Комитетом по энергетике и инженерным обеспечением, «рассматриваемая зона относится к дефицитным по электроснабжению». Подключение жилого комплекса возможно от ПС 165 «после создания новой схемы электроснабжения Крестовского острова, срок завершения — не ранее II квартала 2007 года». Сейчас, по данным Управления координации строительства, каркас здания построен полностью, завершаются специальные внутренние работы, наполови-

ну выполнена отделка, на 18 процентов протянута инженерные сети.

Во Фрунзенском районе база дорожной техники будет введена в эксплуатацию в июле 2007 года вместо декабря 2006 года. Проект с декабря 2004 года реализует ЗАО «Фирма ЛенАРС» на земельном участке, расположенном по адресу: Софийская улица, 62. На сегодняшний день, по данным Управления координации строительства, здание построено полностью, выполнены отделочные работы, однако в графе «инженерные сети» стоит прочерк. По мнению специалистов ОАО «Ленэнерго» подключить объект к сетям можно будет от ПС-145, однако сначала необходимо выполнить ее реконструкцию, срок ввода в эксплуатацию — 2007 год.

ООО «Строймонтаж» продлевает срок строительства жилого дома со встроенными помещениями в Кали-

нинском районе. Строительные работы ведутся на участке, расположенном южнее дома 105, корп. 1, лит. А по Гражданскому проспекту с конца 2003 года. Возвести здание надо было в июле 2006 года, теперь срок окончания строительства переносится на декабрь 2007 года. По мнению директора по развитию ООО «Строймонтаж» Виктора Лебедева, задержка произошла из-за следующих обстоятельств: «позднее предоставление технических условий, отсутствие договора с ОАО «Ленэнерго» на оказание услуг по присоединению к электрической сети и отсутствие возможности подключения к головным источникам энергоснабжения». Такая возможность появится только после строительства новой ПС 110кВ №124А. А это, в свою очередь, по информации ОАО «Ленэнерго», случится не ранее 2008 года.

В городе Сестрорецке ООО «Аларм-маркет» возводит здание автосервиса с магазином сопутствующих товаров. Для реализации проекта компании был выделен земельный участок северо-западнее пресечения Приморского шоссе с Транспортным переулкем. Постановление городского правительства, разрешающее работы, вышло в марте 2005 года. Завершить их надо было в январе 2007 года. Теперь срок сдачи объекта в эксплуатацию переносится на февраль 2008 года. По словам генерального директора ООО «Аларм-маркет» В.М. Леенсон, «сроки, установленные в постановлении правительства не были соблюдены в связи с длительным согласованием присоединения объекта к сетям ОАО «Курортэнерго». Сейчас, по данным Управления координации строительства, полностью построен лишь фундамент здания. На сегодняшний день согласования с энергоснабжающей организацией получены.

ИРИНА БАРЧУК

| МЕХАНИЗМ

Недвижимость как зеркало коррупции

Антикоррупционная комиссия Госдумы разрабатывает механизм контроля за тем, как российские чиновники расходуют крупные денежные средства на покупку недвижимости. Если выявят несоответствие доходов и расходов, обещают «применить меры».

Дело в том, что в прошлом году Россия ратифицировала конвенцию ООН по борьбе с коррупцией. Теперь нам нужно достаточно жестко поменять отечественное законодательство, приведя его в соответствие с международными требованиями. А главное из требований, прописанных в конвенции — контроль за расходованием средств публичными должностными лицами.

ДОМ ЕСТЬ, ОТВЕТСТВЕННОСТИ — НЕТ

В настоящее время готовятся соответствующие поправки в российское законодательство, в том числе в закон «О государственной гражданской службе» и закон «О статусе членов Совета Федерации и депутатов Госдумы РФ». Поправки более четко пропишут обязанность чиновников и членов их семей ежегодно предоставлять сведения о своем имуществе и доходах. Пока же речь идет только о предоставлении ими декларации о доходах. И чиновники не несут никакой ответственности за владение многомиллионными особняками.

Уже в феврале Счетная палата РФ совместно с Генпрокуратурой впервые проведет рейд по проверке конкретных

объектов в режиме «для служебного пользования». Эксперты не исключают, что в перспективе государство станет контролировать доходы не только отдельных граждан, но и всех россиян, совершающих крупные покупки.

ПРОДЛИМ НАЛОГОВУЮ АМНИСТИЮ

Как заявил «Строительному Еженедельнику» член думской антикоррупционной комиссии Максим Рохминистров, «озвученные меры, безусловно, позитивные, но их недостаточно». «У нас в законодательстве не прописаны меры высканий с чиновников государственной службы или иных граждан, которые, по задекларированным данным не могут владеть дорогими особняками. Грубо говоря, если у тебя зарплата 700 тыс. рублей, а живешь ты в доме стоимостью \$10 млн, всем понятно, что здесь что-то не то, но сделать с тобой ничего не могут, если ты исправно платишь налоги за недвижимость», — поясняет депутат.

По его словам, сегодня в России введена налоговая амнистия. И для того, чтобы прояснить ситуацию с недвижимостью, стоило бы в развитие этого закона принять еще один, где будет написано, что по окончании действия амнистии граждане должны показать накопления предыдущего периода и задекларировать их без обложения дополнительным налогом.

«После этого с людей можно будет спрашивать, если выяснится, что их приобретения по цене не стыкуются с доходами. Ситуация во многом прояснится. Кроме того, это вовлечет в оборот день-

ги, которые сейчас хранятся у граждан в матрасах, и даст возможность вернуться в Россию деньгам, вывезенным за рубеж», — считает парламентарий.

На вопрос, почему Дума заострила свое внимание именно на покупке чиновниками недвижимости, депутат ответил, что «дома и квартиры — это сегодня приоритетный актив, через который отмывается много незаконных средств». «Если проясним ситуацию с недвижимостью, пойдем теневые коридоры нашей экономики и, возможно, поспособствуем стабилизации цен в этом секторе через легализацию бизнеса», — заключил депутат.

ПРЕДВЫБОРНЫЙ ТРЮК?

В свою очередь, бывший кандидат в президенты России Иван Рыбкин (ныне профессор экономики одного из российских вузов) заявил «Строительному Еженедельнику», что не верит в эффективность декларируемых Думой мер.

«Чиновник, поступая на госслужбу в любой стране, включая Россию, погружается в систему жестких ограничений. За это ему и платят весьма большую зарплату. Но беда в том, что аппетит приходит во время еды. Поэтому воровство чиновников и коррупция в высших эшелонах власти давно стали общим местом. А поскольку недвижимость дорожает, «излишки» в нее вкладывают очень охотно и никакими запретительными методами эту тенденцию не переломить», — говорит эксперт.

«Интересно, что подобные законы обычно вносят чиновники из прави-

тельства и администрации — то есть те, кто за границей, да и на родине уже давно купили все, что хотели. Складывается впечатление, что они просто хотят быть единственными и неповторимыми. Но это очень порочно», — отметил Иван Рыбкин, подчеркнув при этом, что, в принципе, «если заработал капитал честно, то имеешь право потратить его как угодно: в условиях свободного рынка, который предполагает и движение капиталов, и движение рабочей силы, любые искусственные барьеры — зло».

А известный политолог Александр Дугин заявил «Строительному Еженедельнику», что на покупке недвижимости депутаты сделали акцент не случайно. «Недвижимость — это вещь очевидная, это то, что бросается в глаза», — говорит эксперт. Если отъехать от Москвы на километр и прикинуть стоимость собственности по обе стороны дороги, то вдруг начинаешь понимать, что она сопоставима как минимум с десятком стабилизационными фондами. И принадлежит это все людям с мизерными годовыми доходами — нашим чиновникам».

«Такие поселки — памятник открытого и безграничного российского воровства. Я не говорю о Рублевке, где иной дом по стоимости может быть равен совокупному доходу какой-нибудь отрасли промышленности. Эта роскошь напояла перешла все границы. И сейчас мы стоим перед выбором: или все это слегка замаскировать, или легализовать. А подобные законы с обещаниями «принять меры» абсолютно бесполезны. Это просто предвыборный трюк», — заключил Александр Дугин.

НАТАЛЬЯ КОВТУН

Третья выставка «Салон зарубежной недвижимости» пройдет в Петербурге 23-25 марта в рамках XIV «Ярмарки Недвижимости», самой большой специализированной выставки Северо-Запада.

ГЕОГРАФИЯ РАСШИРЯЕТСЯ

Обе выставки пройдут в Петербургском СКК (пр. Гагарина, 8) и займут площадь 10 тыс. кв. метров. Ожидается, что в «Салоне Зарубежной Недвижимости» примут участие не менее 50 компаний. Как показал опрос посетителей первых двух «Салонов», больше всего петербуржцы интересовались «курортными» направлениями, в первую очередь, Черногорией, Испанией и Болгарией, а также недвижимостью в соседней Финляндии.

На третьем «Салоне» недвижимость для отдыха также станет главным разделом, причем география предложений расширится. Так, впервые на выставке будут представлены компании, предлагающие недвижимость в Эстонии, Латвии и на Украине. Также о своем участии заявили сразу несколько новых экспонентов из Турции и Испании.

Всего же на третьем «Салоне Зарубежной Недвижимости» будут представлены не менее 50 компаний, то есть на четверть больше, чем на последней выставке.

На выставке также будет представлена жилая и офисная недвижимость в Центральной и Восточной Европе, инвестиционные проекты, коммерческие объекты и «экслюзив» в разных уголках света от Венгрии до Дубая.

ПРОГНОЗ НА ЗАВТРА

Аналитики заявляют, что за минувший год число россиян, для которых приобретение недвижимости в других странах стало актуальным, выросло почти на 60 процентов. Продавцы подтверждают заметный рост сделок и отмечают равномерность спроса. Если еще два года назад основные продажи приходились на пери-

За границей, у себя дома

од сезонных всплесков (весной и осенью), то в 2006 году ожидаемый весенний «пик» начался уже в январе и продолжался до самого декабря, не снижаясь в межсезонье.

Причины такого оживления на рынке понятны. Устойчивый рост экономики, приток нефтедолларов, рост доходов населения (хотя и неравномерный), снижение курса доллара и многие другие экономические факторы способствуют увеличению числа потенциальных покупателей зарубежной недвижимости.

Сработал и психологический фактор – естественное стремление каждого человека улучшить условия жизни. Россияне, которые неоднократно бывали за рубежом, имеют самое четкое представление о том, какое качество жизни их устроило бы. И готовы воплощать мечты в жизнь при первой же возможности.

Дополнительным стимулом для потенциальных покупателей стал прошлогодний скачок цен на недвижимость в Москве и Петербурге, после чего «иностранный» квадратный метр стал еще более привлекательным по признаку «цена-качество».

Но кроме благоприятных факторов следует назвать и одно негативное обстоятельство, а именно – недостаток информации о возможностях и преимуществах покупки недвижимости за рубежом. До недавних пор эта тема была хорошо «раскручена» только в Москве, где выходят два десятка специализированных журналов и проводятся как минимум пять выставок по зарубежной недвижимости, каждая из которых собирает большую аудиторию.

В Петербурге ситуация совершенно другая. Поэтому одна из задач, которую ставят перед собой организаторы выставки «Салон Зарубежной Недвижимости» – восполнить недостаток информации. Кроме консультаций на стендах компаний на выставке состоится серия тематических семинаров, посвященных сделкам с недвижимостью в различных странах мира, инвестиционным возможностям, кредитным программам для покупателей-нерезидентов и так далее. Кроме того, на выставке будет представлен широкий спектр журналов и интернет-ресурсов о зарубежной недвижимости.

ВСЯ ИНФОРМАЦИЯ – В ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ

Планируя деловую программу на март, оргкомитет мероприятия учитывает опыт предыдущих выставок, а также пожелания участников и посетителей.

Так, на последнем «Салоне» больше всего слушателей собрали семинары, посвященные инвестициям в иностранную недвижимость и условиям ипотеки за рубежом. На последнем таком мероприятии, посвященном кредитованию в Испании, зал не вмещал всех желающих. Такой интерес к деловой программе выставки в этом году учли: на предстоящем «Салоне» зал для семинаров по зарубежной недвижимости спланирован на 100 мест.

В оргкомитете не исключают, что перечень мероприятий деловой программы расширится, и тогда одного зала для семинаров будет недостаточно. По регламенту выставки каждая компания, участвующая

в «Салоне», имеет возможность провести свой семинар. Число экспонентов выросло, и оргкомитет заранее готовится к тому, что заявок на участие в деловой программе будет больше.

Полностью деловая программа «Салона Зарубежной Недвижимости» будет опубликована в начале марта на сайте выставки, и в СМИ.

Подробная информация о предстоящей выставке на сайте www.yarmarka-expo.ru.

Организатор выставки «Салона Зарубежной Недвижимости» – НП «Торговый Петербург».

Генеральный спонсор выставки «Салон Зарубежной Недвижимости» – компания MASA International, международный коммерческий агент по продаже недвижимости в Испании.

Спонсор Деловой программы «Салона Зарубежной Недвижимости» – группа компаний Rusta, официальный представитель одного из лидеров на рынке недвижимости Дубая Rustar Real Estate.



Тел. оргкомитета выставки:
320-24-57, 320-24-53
E-mail: yarmarka@infotrade.ru

На правах рекламы

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

РЕФОРМА ЖКХ РОССИИ: реальность, тенденции, перспективы.

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

16 февраля

ТЕМА № 1.

«ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»

- Ценообразование и тарифная политика
- Оплата жилья и коммунальных услуг
- Бухгалтерский учет и налогообложение управляющей организации
- Бюджет доходов и расходов по содержанию дома
- Основные составляющие бюджета доходов
- Источники косвенных доходов
- Взаимоотношения с арендаторами и рекламодателями
- Нетрадиционные источники доходов
- Особенности бухгалтерского учета денежных средств от коммерческой деятельности.
- Политика в отношении персонала

16 марта

ТЕМА № 2.

«ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ»

6 апреля

ТЕМА № 3.

«ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»

Время проведения семинара – с 14.00 до 17.30.
Условия участия предполагают многовариантные системы оплаты!
В стоимость входит раздаточный материал по заявленной теме, кофе-брейк.

Место проведения: Кантемировская ул., д. 12, б/ч «Радуга»,
Информационный центр газеты «Строительный Еженедельник».
Регистрация на семинары и дополнительная информация по телефонам:
(812) 380-15-82, 380-15-81. Факс 441-30-63. E-mail: pr@stroypress.ru

Реклама



1-2 МАРТА 2007
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Организаторы:

Правительство Санкт-Петербурга
Министерство регионального развития РФ
Торгово-Промышленная Палата РФ
Российская Гильдия риэлторов
Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования
Ассоциация экономического взаимодействия «Северо-Запад»
Ассоциация Банков Северо-Запада
Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»
Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Санкт-Петербургское ипотечное агентство
Ассоциация издателей Санкт-Петербурга и Северо-Запада
Санкт-Петербургский Инженерно-Экономический Университет
Группа компаний «Бюллетень Недвижимости»
Петербургский строительный центр
Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости

Уважаемые господа!

Приглашаем Вас принять участие в

Петербургском ипотечном форуме – 2007

Форум проходит под эгидой Правительства Санкт-Петербурга, при участии представителей международных и российских профессиональных сообществ

Цели и задачи Форума:

- определить комплекс наиболее эффективных мер по созданию в России рынка доступного жилья;
- оценить состояние и перспективы развития ипотечного кредитования;
- выявить возможности и пути повышения роли профессиональных сообществ в формировании цивилизованных отношений на рынке ипотечного кредитования, недвижимости и строительства.

На Форуме выступят представители федеральной и региональной власти, руководители крупных финансовых структур и предприятий России и зарубежья. В программе – пленарное заседание «Реализация Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а также секции и круглые столы.

Официальный партнер

Генеральный спонсор

Спонсоры



Спонсоры секций



Регистрация участников Форума на сайте www.pif.bn.ru

По программе Форума и вопросам сотрудничества:
(812) 346 57 98 – Владимир Николаевич Николаев

По вопросам регистрации участников:
(812) 329 36 90 – Татьяна Юрьевна Ильина

Реклама

| СРО

Основы слаженной работы

Срок окончания выдачи государственных лицензий в строительной сфере истекает 1 июля 2007 года. Поэтому вопросы законодательного обеспечения строительной деятельности становятся сейчас крайне актуальными и требуют скорейшего консолидированного решения. Союз строительных объединений и организаций – крупнейшее региональное объединение строителей – видит решение в саморегулировании, которое должно стать основой слаженной работы строительного комплекса города.

С точки зрения законодателей, саморегулирование поможет заполнить правовой вакуум и достичь нового уровня развития строительного комплекса нашей страны, избежав в то же время бюрократических проволочек. В данный момент к регулирующей деятельности в строительстве имеют отношение около 15 федеральных ведомств, не считая контроля на региональном и муниципальном уровнях. Должен быть создан отлаженный механизм профессиональной сертификации строительных организаций самим сообществом строителей – максимально простой и доступный для контроля общественности.

Работу такого механизма не сможет обеспечивать одна саморегулируемая организация, какой бы крупной она ни была. Кроме того, хаотичная деятельность десятков саморегулируемых организаций самым негативным образом отразится на рынке. Ответ подсказывает сам факт многолетней успешной работы Союза строительных объединений и организаций на

рынке Санкт-Петербурга. Саморегулируемых организаций может быть много, но должен быть один, крупнейший, объединяющий большинство строительных ассоциаций и объединений города союз СРО, координационную роль которого признавали бы все.

Ситуация такова, что одной специализированной организации на строительном рынке невозможно компетентно аттестовать, например, и дорожников, и архитекторов, и проектировщиков. Когда зарождался Союз, был разговор о том, что специализированные общественные организации, входящие в него, создают свои процедуры, системы оценки профильных компаний, которые потом получают общее одобрение всех участников строительного комплекса в лице Союза.

На прошедшем недавно IV съезде строителей позицию правительства Санкт-Петербурга озвучила губернатор города Валентина Матвиенко – целесообразно наличие одного или двух объединений, с которыми власть будет работать. Идеология Союза удовлетворяет этим пожеланиям. Легко представить, что будет, если десятки СРО будут пытаться наладить постоянный диалог с властью и предлагать собственные процедуры и стандарты, не всегда, кстати, выражающие политические и финансовые интересы большинства участников строительного рынка. Очень важный недостаток такой системы отметил вице-губернатор Санкт-Петербурга и президент ССОО Александр Вахмистров – перспектива появления большого количества сертификатов от различных СРО сведет значимость таких «цветных бумажек» к нулю и нивелирует саму идею сертификации.

Следует заметить, что Союз не ставит под сомнение необходимость существова-

ния профильных СРО. Их деятельность полностью вписывается в идеологию Союза, в состав которого входят множество профильных общественных объединений, союзов и ассоциаций. Задача ССОО – разработать единый для всех участников регламент, на основе которого профильные организации смогут составить наиболее эффективные, с точки зрения каждого конкретного сегмента рынка, стандарты сертификации.

Процесс сертификации может выглядеть следующим образом. Профильная СРО проводит экспертизу компаний своего сегмента по разработанным стандартам и подготавливает заключение. ССОО как организация, объединяющая строительное сообщество в целом, рассматривает и утверждает решение СРО, выдавая компаниям сертификаты единого образца, подписанные как профильной организацией, так и Союзом.

Закономерен вопрос о том, смогут ли СРО стать полноценным профессиональным общественным институтом, который будет не только объективно регулировать работу строительного рынка, лоббировать интересы его участников, но и будет нести ответственность за их профессиональную деятельность, в первую очередь – финансово. Необходим прописанный в законе общий базис, на основе которого можно будет вырабатывать механизмы определения ответственности отдельно для каждого сегмента рынка. Крупному сообществу нести такую ответственность будет гораздо легче, нежели небольшой профильной общественной организации.

Одним из инструментов саморегуляции внутри строительной отрасли должен выступить Третейский суд при ССОО, проект создания которого сейчас обсуждается. Такой суд, рассматривающий гражданско-

правовые споры между компаниями, позволит разрешать спорные вопросы, касающиеся двух субъектов строительного рынка внутри отрасли, делая это в несколько раз оперативнее, чем в Арбитражном суде.

Также стоит отметить, что многое покажет практика работы в ближайшее после принятия закона время. Рынок сам подскажет лучший механизм.

В Санкт-Петербурге к перерегистрации в качестве СРО активно готовятся около десятка крупнейших организаций, о чем неоднократно упоминалось в прессе. Однако более важным будет не то, когда будут зарегистрированы первые СРО, а сроки введения меняющегося рынка в правовое поле, организация контроля и недопущение хаоса, который может образоваться после принятия этого закона. Главное на данном этапе – не допустить снижения темпов развития строительного рынка Санкт-Петербурга.

Еще раз обращаясь к материалам IV Съезда строителей, напомним пожелание губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко о том, что именно ССОО под руководством вице-губернатора Александра Вахмистрова на данном этапе должен оставаться объединяющим для всех строителей. Это не означает слияние, объединение союзов и ассоциаций. Это лишь подразумевает единого проводника, представляющего интересы строителей в городском правительстве, что, несомненно, позволит сделать работу более эффективной. Именно крупное профессиональное объединение в тесном контакте с другими объединениями, другими СРО, должно построить и обеспечить координацию работы системы оценки отдельных компаний по единым стандартам.

| ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Реконструкция Главной водопроводной станции

К концу 2010 года ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» планирует завершить строительство новых блоков очистных сооружений Главной водопроводной станции. Строительство предполагается начать уже во II квартале 2007 года.

| СПРАВКА

Площадь застройки реконструируемых зданий – 958 кв. метров
Общая площадь реконструируемых зданий – 804 кв. метра
Строительный объем реконструируемых зданий – 11 132 кубометра
Высота реконструируемых зданий – 1 этаж
Площадь застройки блока очистных сооружений – около 19 153 кв. метров
Общая площадь блока очистных сооружений – около 21 057 кв. метров
Строительный объем блока очистных сооружений – около 329 678 кубометров
Высота блока очистных сооружений – 2-3 этажа

Необходимость реконструкции существующих объектов станции и строительства новых блоков очистных сооружений, по мнению специалистов, продиктована износом существующих сооружений, высокой загрязненностью Невы (источника водоснабжения) и повышением требований к качеству очищенной воды.

ЧТО ЕСТЬ

Главная водопроводная станция располагается на Шпалерной улице и подает воду в Василеостровский, Центральный, Приморский, Калининский, Выборгский, Петроградский, Красногвардейский районы города и в Сестрорецк. Первые сооружения станции были построены еще до 1917 года.

Сейчас очистка воды на ГВС осуществляется по двум технологическим линиям: двухступенчатая схема очистки, включающая отстойники и скорые фильтры (ФОС), и одноступенчатая схема очистки на контактных осветлителях (БКО). Первый комплекс сооружений был введен в эксплуатацию в 1932 году и сегодня имеет большой амортизационный износ. Сооружения БКО состоят из двух блоков, первый из которых начал работать в 1961 году, второй – в 1971 году, он считается «новым».

По мнению специалистов, общими недостатками обеих существующих сегодня линий очистки (ФОС и БКО) являются: периодическое появление в уже очищенной воде бактериальной загрязненности, что говорит о недостаточной надежности работы блоков обеззараживания. Недостаточная для стабильной работы станции емкость резервуаров чистой воды, недостаточно надежный учет количества воды, поступающей на отдельные технологические линии, а также значительный технический износ сооружений и всего оборудования.

ЧТО БУДЕТ

Площадка ГВС граничит с Невой, Орловской улицей, Водопроводным переулком, Таврическим переулком и Шпалерной улицей. Преобразования будут происходить на четырех земельных участках общей площадью около 300 тыс. кв. метров. Государственным заказчиком строительства выступает Комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Предпроектные проработки по реконструкции станции разработало ГУП «Ленгипроинжпроект». Проектирование велось с учетом перспективного строительства мостового перехода через Неву в створе Арсенальной улицы, предусмотренного генпланом города.

На территории Главной водопроводной станции планируется построить насосные станции первого и второго подъемов, блок очистных сооружений, пять резервуаров чи-

стой воды с камерой фильтров, здание озонаторной станции, склад хранения углекислого газа, здания реagentного хозяйства и обезвреживания осадка, лабораторно-административный корпус, проходную и распределительную трансформаторную подстанцию.

Планируется, что полезная производительность нового блока очистных сооружений составит около 500 тыс. кубометров в сутки. Будет применена новая технология очистки воды, обработки промывных вод и осадка, выведены из работы устаревшие очистные сооружения, резервуары и насосные станции. Первый этап строительства включает в себя снос здания насосной станции первого подъема и строительство блока очистки воды с запуском в эксплуатацию первой очереди, рассчитанной на пропуск 250 тыс. кубометров воды в сутки, и двух резервуаров чистой воды.

Строительство очистных сооружений будет проходить в пять этапов, с постепенным подключением к технологическому циклу новых объектов. Подача неочищенной воды на очистные сооружения предусматривается по четырем новым трубопроводам.

Технологическая схема очистки воды предложена французской фирмой Degremont. Эта схема предполагает: предварительную очистку воды озоном (чтобы окислить органические загрязнения), эта стадия обработки заменяет хлорирование. Затем идет реминерализация воды с целью увеличения ее щелочности и жесткости, потом – коагуляционная обработка (с добавление сульфата алюминия). Следующие стадии – флокуляция образовавшейся взвеси, «тонкая доочистка воды обработкой на скорых песчаных фильтрах доводоздушной промывкой для извлечения оставшихся взвешенных загрязнений», корректировка уровня pH обработанной воды, первичное обеззараживание гипохлоритом натрия, дополнительное обеззараживание УФ-излучением, рециркуляция загрязненных промывных вод и, наконец, обезвреживание



Фото Владимира Тилеса

На Главной водопроводной станции Санкт-Петербурга построят новые блоки очистных сооружений

осадка. Работу станции будут обеспечивать 40 человек, предполагается высокая степень автоматизации технологического процесса.

Разработан и план мероприятий, предотвращающих загрязнение поверхностных вод Невы на период строительства, он включает в себя 17 пунктов. На стадии рабочего проектирования предусматривается устройство эффективного рыбозащитного устройства на водоприемниках и выполнение расчета ущерба рыбным запасам, нанесенным в результате строительства новых водозаборных сооружений в акватории Невы.

Сметная стоимость реконструкции ГВС составляет 5 428 814,47 тыс. рублей в ценах апреля 2006 года, в том числе: строительные-монтажные работы обойдутся в сумму около 3 015 765,90 тыс. рублей, оборудование – 1 994 656,68 тыс. рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

1 декабря 2006 года
Кировский район
МО №25, МО «Ульянка», МО «Дачное», МО «Авто», МО «Нарвский округ», МО «Красноярская речка», МО «Морские ворота»

Время заседания: 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 Кировском районе с 25.09.2006 по 09.10.2006 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 Кировском районе опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» от 11 сентября 2006 года №35 (226), в газете «Санкт-Петербургские Ведомости» от 01.09.2006 №162, в газете «Мой район» №37(184) от 22.09.2006.

2. Организация ответов на устные вопросы граждан и юридических лиц осуществлялась районной комиссией: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, каб. 369 и по тел. 252-26-00.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 25.09.2006 по 09.10.2006 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18, в холле третьего этажа (у каб. 369).

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 «Строительный Еженедельник» от 11 сентября 2006 года №35 (226), в газете «Санкт-Петербургские Ведомости» от 01.09.2006 №162, в газете «Мой район» №37(184) от 22.09.2006.

5. Обсуждение Проекта прошло 9 октября 2006 года с 16.00 до 19.00 по адресу: пр. Стачек, 18, актовый зал третьего этажа.

После публичных слушаний по Проекту Правил в РК по Зи3 СПб поступили следующие письменные заявления и предложения граждан и юридических лиц:

1. вх. №П-2062/2.4 от 13.10.2006, заявитель Крылова И.В. Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации от 09 октября 2006 года.

На заседании рассмотрены материалы публичных слушаний по Проекту и протокол обсуждения Документации с приложениями.

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 Василеостровскому району по итогам (результатам) публичных слушаний проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, прошедших в Василеостровском районе Санкт-Петербурга.

24 октября 2006 года
Василеостровский район
МО №7, МО №8, МО «Гавань», МО «Морской», МО №11

Время и место проведения заседания: с 12.00 до 14.00 в помещении администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга, каб. №11.

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 обсуждений проекта Правил в Василеостровском районе с 21.09.2006 по 07.10.2006 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 Василеостровском районе размещено на сайте Администрации WWW.gov.spb.ru и опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» от 11.09.2006 №35 (226), в газете «Санкт-Петербургские ведомости» от 01.09.2006 №162; в газете «Мой район, Василеостровский» №36 (183) 15 сентября 2006 года; в издании «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» от 25.09.06 №37. Были также размещены объявления с информационным сообщением о проекте Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга на территории всех муниципальных округов МО №7, МО №8, МО «Гавань», «Морской», №11).

2. Организация ответов на устные вопросы граждан и юридических лиц осуществлялась Районной комиссией: Санкт-Петербург, Василеостровский административный район, Большая пр., 55, каб. 28-29 и по тел.: 323-70-27, 321-33-17.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 21 сентября по 3 октября 2006 года в здании администрации Василеостровского района (первый этаж, помещение для экспозиций). Материалы проекта Правил размещены на сайте КГА WWW.kga.neva.ru; в издании «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга» от 25.09.06 №37.

В то же время был обеспечен доступ к ознакомлению с документацией Муниципальными Советами в муниципальных округах, расположенных на территории Васильевского острова.

4. Публикации: в газете «Мой район» №37 (184) 22.09.2006, на сайте КГА WWW.gov.spb.ru, в газете «Недвижимость и строительство Санкт-Петербурга» №39 от 09.10.2006 (А. Далматов «Никаких «вдвур» не будет»); в газете «Аргументы и Факты» №41 2006; в газете «Новый Петербург» №40 от 19.10.2006.

5. Обсуждение проекта Правил проходило 3 октября 2006 года с 17.00 по 20.00 по адресу: В.О., Большой проспект, 55, каб. 26 (в здании администрации Василеостровского района).

В ходе публичных слушаний по проекту Правил поступили письменные заявления с предложениями граждан и юридических лиц, приобщенные к протоколу публичных слушаний от 03.10.06 для рассмотрения их на районной комиссии вместе с предложениями, зафиксированными в стенограмме в ходе проведения слушаний 03.10.06.

На заседании рассмотрены материалы публичных слушаний по проекту Правил и протокол обсуждения документации с приложениями.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Настоящее Заключение по итогам публичных слушаний принято большинством голосов членов районной комиссии единогласно.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

6 декабря 2006 года
Колпинский район
МО г. Колпино, МО пос. Металлострой, МО пос. Понтонный, МО пос. Саперный, МО пос. Усть-Ижора, МО пос. Петро-Славянка

Время и место заседания: с 10.00 до 11.00 в помещении администрации Колпинского района Санкт-Петербурга.

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 Колпинском районе с 22.09.2006 по 10.10.2006 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 Колпинском районе опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» от 11 сентября 2006 года №35 (226), в газете «Мой район Колпинский» №2(184) от 22.09.2006.

2. Организация ответов на устные вопросы граждан и юридических лиц осуществлялась Районной комиссией: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Урицкого, 1/4 и по тел. 461-23-49.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 22.09.2006 по 14.10.2006 по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Советский бульвар, 29. 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 «Мой район Колпинский» №2(184) от 22.09.2006; в «Строительном Еженедельнике» от 11 сентября 2006 года №35 (226).

5. Обсуждение Проекта прошло 10 октября 2006 года с 16.00 до 18.30 по адресу: Колпино, Советский бульвар, 29.

В ходе публичных слушаний по Проекту Правил письменные заявления с предложениями граждан и юридических лиц поступали в администрацию Колпинского района Санкт-Петербурга.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации от 10 октября 2006 года. Вх. 15-191/06 от 30.10.2006, Вх. 15-190/06 от 30.10.2006, Вх. 15-187/06 от 24.10.2006, Вх. 15-199/06 от 07.11.2006, Вх. 15-198/06 от 07.11.2006, Вх. 1005/05-3-5.2 от 31.10.2006, Вх. 1004/05-4-5.2 от 31.10.2006, Вх. 17-976/06 от 01.12.2006.

На заседании рассмотрены материалы публичных слушаний по Проекту и протокол обсуждения Документации с приложениями.

Предложения членов районной комиссии: Комиссия приняла решение направить предложения, отклоненные районной комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, в Городскую комиссию по подготовке поправок к Генеральному плану Санкт-Петербурга. По предложению районного архитектора о корректировке границ, включить в перечень поправок к правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга следующие адреса: в пос. Понтонный между улицами Клубная, Парковая, Фанерная, Станционная; ул. Тверской у дома 10; Колпино, ул. Труда, 24 Р-2, в границе Ж-3 включив поликлинику (границы землепользования оформлены).

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 Курортному району по итогам (результатам) публичных слушаний проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, прошедших в Курортном районе Санкт-Петербурга.

3 ноября 2006 года
Курортный район
МО г. Сестрорецк, МО г. Зеленогорск, МО пос. Белоостров, МО пос. Песочный, МО пос. Комарово, МО пос. Репино, МО пос. Солнечное, МО пос. Молодежное, МО пос. Ушково, МО пос. Серово, МО пос. Смолячково

Место и время заседания: помещение администрации Курортного района Санкт-Петербурга (зал заседаний) с 14.30 до 16.00.

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 Курортном районе с 02.09.2006 по 17.10.2006 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 Курортном районе опубликовано: в газете «Строительный Еженедельник» от 11 сентября 2006 года №35(226); в газете «Вести Курортного района» №17 (сентябрь 2006); в газете «Сестрорецкие Берега» №40-69 (14-20 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, г. Сестрорецк, пл. Свободы, и по тел.: 437-41-88, 437-60-44.

3. Градостроительная экспозиция была организована с 02.09.2006 по 17.10.2006 по адресу: Санкт-Петербург,

г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, на втором этаже в Белом зале. 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 «Вести Курортного района» №17 (сентябрь 2006), в газете «Сестрорецкие Берега» №40-69 (14-20 октября 2006).

5. Обсуждение Проекта прошло 17 октября 2006 года с 16.00 до 19.00 по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1, в зале кинотеатра «Курортный».

В ходе публичных слушаний по проекту Правил поступили следующие письменные заявления с предложениями и замечаниями от граждан и юридических лиц: вх. №134456/06 от 19.10.2006 заявитель – руководитель регионального отделения Ассоциации гольф РФ, вице президент Федерации гольф Санкт-Петербурга Спицин С.А.; вх. №13-4453/06 от 19.10.2006 заявитель-президент гольф-клуб «Дюны» Спицин С.А.; вх. №10-4512/06 от 20.10.2006 заявитель – генеральный директор ООО «Териоки» Леонтьева Н.Л.; вх. №10-4518/06 от 23.10.2006, заявитель – директор по развитию недвижимости ООО «Сестра Ривер Девлопмент» Анисимова И.А.; вх. №4505/06 от 20.10.2006 и вх. №10-4516/06 от 23.10.2006 заявитель председатель ДСК «Дюны» В.Б. Цветков; вх. №4440/2.2 от 23.10.2006 – коллективное обращение (37 подписей); вх. №2178 от 18.10.2006, заявитель – Чернышев В.А. (пос. Песочный, ул. Новострой); вх. №2177 от 18.10.2006, и вх. №2179 от 18.10.2006 – заявитель депутат МС МО пос. Комарово Сладобин В.В.; вх. №4439/2.7 от 18.10.2006 и вх. №4439/2.2 от 20.10.2006 – коллективное обращение (34 подписи); вх. №4441/2.7 от 18.10.2006 и вх. №4441/2.7 от 23.03.2006, заявители; Поселова И.М. (Сестрорецк, ул. Володарского, 22) кв. 25 и Кондратьева В.Г. (г. Сестрорецк, наб. реки Сестры, 5, кв. 29); вх. №13-4510/06 от 20.10.2006 – заявитель глава МО пос. Серово Бабенко А.В.; вх. №4453/2.2 от 20.10.2006 заявление жителей дома №27 по ул. Володарского (19 подписей); вх. №4443/2.2 от 19.10.2006 – обращение жителей дома 19 по ул. Володарского в г. Сестрорецке; №4464/2.2 от 23.10.2006 – коллективное обращение (228 подписей); вх. №2180 от 24.10.2006 – коллективное обращение (6 подписей) и вх. №4440/2.7 от 18.10.2006 – коллективное обращение (19 подписей).

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

Устные предложения зафиксированы в стенограмме обсуждения документации 3 ноября 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.

онной комиссии высказали особое мнение: Предлагается в тексте Правил выделить отдельный раздел, касающийся «уплотнительной» застройки; обратиться к выделению зон федерального значения.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний**

9 января 2007 года
Адмиралтейский район
МО «Коломна»

Градостроительное решение: предпроектные проработки по реконструкции с пристройкой здания под гостиницу по адресу: Дровяной пер., 2, лит. А, а также временный регламент застройки земельного участка по адресу: квартал, ограниченный Дровяным пер., наб. реки Пряжки, ул. Декабристов, Английским пр., ул. Союза Печатников.

Заказчик: ЗАО «Управляющая компания «АВА».
В период публичных слушаний проекта градостроительного решения письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 04.12.2006 по 29.12.2006 проведено:

1. Информирование общественности:

1.1. Организация градостроительной экспозиции в холле первого этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10) с 04.12.2006 по 21.12.2006.

Организация ответов на запросы граждан и их объединений. Информирование о проведении публичных слушаний и организации градостроительной экспозиции путем:

публикации в газете: «Строительный Еженедельник» №47(238) от 04.12.2006 и «Мой район» №48 (195) от 08.12.2006 и на официальном сайте правительства Санкт-Петербурга (www.gov.spb.ru);

распространения информационного сообщения по почтовым ящикам жилых домов;

размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; рассылки письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 15.12.2006 №24-2683/06.

2. Публичные слушания проведены 22 декабря 2006 года (16.00) по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10, Малый зал администрации Адмиралтейского района.

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

1. Поддержать представленную градостроительную документацию.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Отказать в согласовании предоставленной градостроительной документации в связи с нарушением инсоляции жилых помещений прилегающих зданий. Основания для отклонения: Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу от 08.12.2006 №78.01.02.000.Т.003220.12.06.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: поддержать предпроектные проработки по реконструкции с пристройкой здания под гостиницу по адресу: Дровяной пер., 2, лит. А, а также временный регламент застройки земельного участка по адресу: квартал, ограниченный Дровяным пер., наб. реки Пряжки, ул. Декабристов, Английским пр., ул. Союза Печатников.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний Протокол
о результатах публичных слушаний проекта
градостроительного решения**

29 августа 2006 года
Фрунзенский район
Муниципальный округ №75

Место проведения: администрация Фрунзенского района, аудитория 401.

Полное наименование проектов: 1. Временный регламент застройки южной части квартала 1 нежилой зоны «Обухово».

2. Проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории южной части квартала 1 нежилой зоны «Обухово».

3. Предпроектные предложения по строительству завода по производству лабораторной мебели по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (напротив дома 29, лит. А по Грузовому

6. Предусмотреть благоустройство территории с установкой МАФ.
7. Поддержать реализацию проекта.
Перечень отклоненных замечаний и предложений: на все замечания и предложения получены обоснованные ответы.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

По результатам общественных обсуждений временный регламент застройки южной части квартала 1 нежилой зоны «Обухово»; проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории южной части квартала 1 нежилой зоны «Обухово»; предпроектные предложения по строительству завода по производству лабораторной мебели по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (напротив дома 29, лит. А, по Грузовому проезду) принципиально поддержаны.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
По результатам публичных слушаний
по документации**

7 февраля 2007 года
Василеостровский район
Муниципальный округ муниципального образования №11

Место проведения слушаний: Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О., Большая проспект, 55, каб. 25 (помещение администрации Василеостровского района)
Полное наименование: 1. Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1706) по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский административный район, квартал 2 западной части В.О., ограниченный ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной. 2. Проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории квартала, ограниченного ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной.

Организатор подготовки документации: ООО «Центр «Детский хор теле-радио СПб»
Адрес: Санкт-Петербург, 195298, пр. Косыгина, 27, корп. 1, лит. А, пом. 43Н, тел./факс 572-69-12.
Разработчик: ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр генерального плана СПб» КГА.

Организация ответов на запросы граждан и объединений: После проведения публичных слушаний, состоявшихся 29 января 2007 года по

1. Временному регламенту застройки территории (ВРЗ-1706) по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский административный район, квартал 2 западной части В.О., ограниченный ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной.

2. Проекту планировки, совмещенному с проектом межевания территории квартала, ограниченного ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной жители и заинтересованная общественность имели возможность письменно направить свои предложения и замечания для учета и внесения их мнения в протокол слушаний и в заключение по результатам обсуждения документации.

В ходе публичных слушаний в адрес администрации Василеостровского района письменных обращений от участников публичных слушаний и заинтересованной общественности не поступало.

Информирование заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний по документации:

1. Размещено объявление в газете «Строительный Еженедельник» №50 (241) 25 декабря 2006 года о начале работы градостроительной экспозиции демонстрационных материалов, о дате проведения публичных слушаний.

2. Размещено объявление в газете «Мой район, Василеостровский» от 12 января 2007 года №1.

3. На сайте www.gov.spb.ru.

4. Путем размещения объявлений на территории муниципального округа №11, о чем совместно с представителями МО МО №11 составлен Акт.

5. Произведена адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации по списку (в соответствии со ст. 5 Закона от 20.07.06 №400-61). Экспозиция документации по Временному регламенту застройки территории (ВРЗ-1706) по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский административный район, квартал 2 западной части В.О., ограниченный ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной и Проекту планировки, совмещенному с проектом межевания территории квартала, ограниченного ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной, была организована с 9 января по 29 января 2007 года по адресу: В.О., Большая пр., 55, первый этаж администрации Василеостровского района, помещение для экспозиций.

Публичные слушания состоялись 29 января 2007 года в 17.00 в здании администрации Василеостровского района, каб. 25.

Помимо протокола в ходе слушаний велась аудио-видеозапись.

В ходе слушаний поступили следующие замечания и предложения граждан и их объединений: все поступившие замечания и предложения рассмотрены и внесены в протокол.

Отклоненных замечаний и предложений нет.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Выводы по результатам публичных слушаний: На публичные слушания 29.01.2007 в администрацию Василеостровского района была представлена в одном варианте следующая документация:

1. Временный регламент застройки территории (ВРЗ-1706) по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский административный район, квартал 2 западной части В.О., ограниченный ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной, В.О.

2. Проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории квартала, ограниченного ул. Кораблестроителей, ул. Наличной, Новосмоленской набережной, В.О.
По результатам состоявшихся слушаний отмечено, что мнения, замечания и предложения, касающиеся представленной документации, внесены в Протокол и Заключение для учета в дальнейшей работе и при принятии решения о предоставлении инвестору права на дальнейшее проектирование и строительство.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№127 от 06.02.2007

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра, постановление правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №316

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 закры-

того акционерного общества «ИВИ-93» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменений в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., 12, лит. Б, 14, лит. А, 10, – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (нижнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А – участок С-17)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №316 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра», согласно приложению к настоящему постановлению.

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 10.09.2003 №00/ЗК-02128(07) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить срок действия разрешительной документации на строительство после реализации пункта 2.1 постановления.

4. Администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга в установленном порядке предоставить гражданам, проживающим в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, расположенных в многоквартирных домах по адресам: Красногвардейский район, Абросимова ул., 10, Абросимова ул., 12, Абросимова ул., 14, Абросимова ул., 14а, Большеохтинский пр., 15, корп. 2, Тарасова ул., 8, корп. 7, жилые помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в течение трех месяцев с момента исполнения Инвестором пункта 2 приложения к постановлению.

5. Внести изменение в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., 12, лит. Б, 14, лит. А, 10, – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А – участок С-17)», исключив в пункте 1.4 приложения к распоряжению слова «окончание строительства объекта инвестирования – в течение 28 месяцев после реализации пункта 4.2 распоряжения, утверждающего настоящее решение».

6. Внести изменение в постановление правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №316 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №453-ра», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «1-я очередь (участок С-17) – в январе 2006 года» словами «1-я очередь (участок С-17) – в июле 2007 года», слова 2-я очередь (участок С-16) – в январе 2006 года» словами «2-я очередь (участок С-16) – в августе 2007 года».

7. Признать утратившим силу пункт 5 распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1), корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А, 10, участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр., участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А, участок С-17)».

8. Признать утратившим силу пункт 1 приложения к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №316 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра».

9. 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 06.02.2007 №127**

ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., 11, лит. Б, 14, лит. А, 10 – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А – участок С-17)

Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., 12, лит. Б, 14, лит. А, 10 – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский административный район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А – участок С-17)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 №316 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.06.2003 №1453-ра», дополнительно установив следующие инвестиционные условия:

1. Обязательство закрытого акционерного общества «ИВИ-93» (далее – Инвестор) перечислить в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежные средства в сумме составляющей 11 461 503 руб., в месячный срок с момента внесения изменений в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 10.09.2003 №00/ЗК-02128(07) (далее – Договор).

2. Инвестору передать в собственность Санкт-Петербурга в течение трех месяцев со дня внесения изменений в Договор жилые помещения общей площадью не менее 2557,71 кв. м (с уточнением по факту) с учетом ранее переданной, необхо-

димые для предоставления гражданам, проживающим в жилых помещениях признанных в установленном порядке непригодными для проживания, расположенным в многоквартирных домах по адресам: Красногвардейский район, Абросимова ул., 10, Абросимова ул., 12, Абросимова ул., 14, Абросимова ул., 14а, Большеохтинский пр., 15, корп. 2, Тарасова ул., 8, корп. 7, по адресам и квартирографии, согласованным в установленном порядке с администрацией Красногвардейского района Санкт-Петербурга и Жилищным комитетом.

3. Обязательство Инвестора осуществить строительство жилых домов со встроенными гаражами по адресу: Красногвардейский район, Большая Охта, квартал 25 (Большеохтинский пр., 15, корп. 2, лит. А, с прилегающей территорией – участок С-1) (Абросимова ул., 12, лит. Б, 14, лит. А, 10 – участок С-2) и жилых домов по адресу: Красногвардейский район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А – участок С-17) в следующие сроки:
3-я очередь (участок С-2) – в декабре 2007 года;
4-я очередь (участок С-1) – в январе 2008 года.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№1643 от 28.12.2006

О завершении строительства жилого дома по адресу: Фрунзенский район, Восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, корп. 58 (западнее дома 28, корп. 1 по ул. Турку)

На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Чесма Инвест» (далее – ООО «Чесма Инвест») и общества с ограниченной ответственностью «МиаЛ» (далее – Инвестор) правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Согласиться с переменой стороны в обязательствах, возникших из договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 14.07.2004 № 21/ЗК-000016 (далее – Договор), заключенного ООО «Чесма Инвест» с Комитетом по управлению городским имуществом на основании постановления правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 791 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, корп. 58 (западнее дома 28, корп. 1 по ул. Турку).

2. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 791 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, корп. 58 (западнее дома 28, корп. 1 по ул. Турку)», постановлением правительства

Санкт-Петербурга от 15.02.2005 №166 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 №791», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.04.2006 №381 «О внесении изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 №791» (далее – инвестиционные условия), в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

3. Установить, что завершение строительства жилого дома по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, корп. 58 (западнее дома 28, корп. 1 по ул. Турку) осуществляется Инвестором на инвестиционных условиях и в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

4. Комитету по управлению городским имуществом:

4.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

4.2. В случае уклонения ООО «Чесма Инвест» и Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 4.1 постановления, подготовить проект постановления правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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 28.12.2006 №1643**

ИЗМЕНЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве жилого дома по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, корп. 58 (западнее дома 28, корп. 1 по ул. Турку)

Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 №791 «О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, корп. 58 (западнее дома 28, корп. 1 по ул. Турку)», постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.04.2006 №381 «О внесении изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 №791», дополнительно установив следующее инвестиционное условие: Обязательство общества с ограниченной ответственностью «МиаЛ» за счет собственных средств решить все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией инвестиционного проекта.

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации по планировке территории и документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению формируемых в результате разработки документации по планировке территории объектов недвижимости для строительства и реконструкции по следующим территориям	
№	Адрес земельного участка
п/п	Адрес земельного участка
Выборгский район	
1	территория, ограниченная проектным продолжением Суздальского пр., берегом Нижнего Большого Суздальского озера, р. Каменка, Выборгским направлением ж/д
Калининский район	
2	территория квартала 21-А района между Лесным и Кондратьевским проспектами, ограниченного пр. Маршала Блюхера, Полостровским пр., проектным продолжением Арсенальной ул.
Кировский район	
3	территория, ограниченная пр. Маршала Жукова, ул. Стойкости, ул. Генерала Симоняка и пр. Народного Ополчения
Красногвардейский район	
4	территория квартала 25 района Большой Охты
Петроградский район	
5	территория квартала, ограниченного ул. Б.Зеленина, ул. Лодейнопольской, ул. Петрозаводской, Чкаловским пр.
Петродворцовый район	
6	территория квартала, ограниченного улицами Швейцарской, Победы, Федюнинского, Ораниенбаумским проспектом.
7	территория квартала, ограниченного улицами Швейцарской, Федюнинского, Победы, Михайловской.
8	территория квартала, ограниченного улицами Беловой, Сергиевской, Халтурина, Бобыльская дорога
Приморский район	
9	территория, ограниченная с северо-востока – ул. 3-я линия 1-й Половины, с северо-запада – ул. Мигуновской, с запада – Коломяжским пр., с юга – пр. Испытателей, с востока – границей Удельного парка
Пушкинский район	
10	территория, ограниченная Церковной ул., Пушкинской ул., Леонтьевской ул., Московской ул.
Заявление на разработку документации по указанным территориям подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10 процентов от суммы выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 101, тел. для справок 713-43-20.	
Также Комитет по строительству уведомляет об уточнении адресов относительно п. 3 и 4, в информационном сообщении, опубликованном в газете «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 15 января 2007 года №1 (242)	
Петродворцовый район	
3	г. Петродворец, территория, ограниченная Нижней дорогой, улицей Чайковского, Санкт-Петербургским шоссе и парковым ансамблем Знаменской дачи
4	г. Ломоносов, территория, ограниченная улицами Дегтярева, Александровской, Михайловской и Швейцарской

ОБЪЯВЛЕНИЕ О ВАКАНСИИ

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

Сферы деятельности:

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

Требования:

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

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

УТОЧНЕНИЕ

В опубликованном в газете «Строительный Еженедельник» №4 от 05.02.2007 на стр. 27 постановлении Правительства Санкт-Петербурга «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Московское шоссе, участок 7 (северо-западнее дома 31 по Московскому шоссе)» допущена опечатка. Вместо слов «Постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 №1680», следует читать «Постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 №1618».

| БОЛЬШИЕ ПРОЕКТЫ

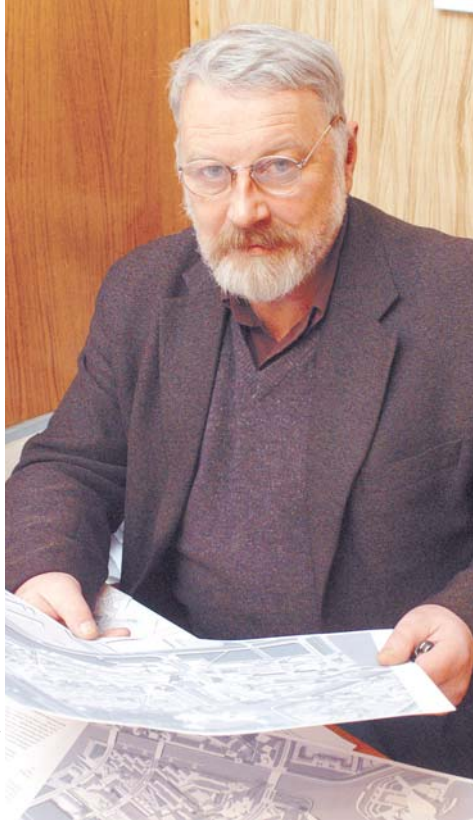


Фото Владимира Тилеса

Эскиз проекта планировки квартала «Балтийская жемчужина» был представлен главному архитектору города Александру Викторову на прошлой неделе. Эскиз выполнен ЗАО «Петербургский НИПИград». Генпроектировщики надеются, что их работа выдержит «решето» согласований и будет утверждена постановлением правительства Петербурга.

ЦВЕТОК У ДОРОГИ

Несмотря на то, что проект планировки пока не утвержден, строительство на территории будущего «китайского квартала» уже идет. Застройка началась с офисного здания ЗАО «Балтийская жемчужина», которое предполагается ввести в эксплуатацию летом этого года. Следующим объектом строительства должен стать «Лотос» — торгово-развлекательный центр на Петергофском шоссе. Центр, по замыслу инвесторов и китайских проектировщиков, должен стать архитектурной визитной карточкой всего многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина». Российским архитекторам «цветок» не очень нравится, дважды он подвергался жесткой критике на градсовете, но у китайских партнеров всегда был наготове самый главный довод — «так хочет инвестор».

«Может быть, это и неплохо, пусть появится образец странной и даже архаичной архитектуры, новый штрих для города, — считает директор архитектурно-планировочной мастерской ЗАО «Петербургский НИПИград» Сергей Никитин. — Поскольку Петербург — город международный, почему бы и китайцам не оставить свой архитектурный след».

Разногласия в оценке «Лотоса» российскими и китайскими архитекторами — не единичный случай несоответствия двух градостроительных систем.

Получит ли Жемчужина «добро»?

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАЗНОГЛАСИЯ

Первые два варианта проекта, которые представлялись китайскими инвесторами на обсуждение градостроительного совета, были отвергнуты. Плоды труда шанхайского проектного института «Тун-Цзи» и британского архитектурного бюро RMJM не произвели положительного впечатления ни на членов градсовета, ни на представителей российского генпроектировщика — Петербургского НИПИграда. Нарекания вызывало практически полное несоответствие представленных работ российским градостроительным нормам и правилам, а также невыразительная композиция комплекса.

«Естественная крестообразная композиционная структура участка, образованная пересечением двух главных городских магистралей и поддержанная направлением каналов, была слабо выражена, — говорит Сергей Никитин. — Вообще складывалось впечатление, что иностранные разработчики, в отличие от отечественных градостроителей, не обладают достаточным опытом проектирования комплексов крупных планировочных районов. Между тем, принципиальными для каждого проекта являются идеи объемно-пространственной композиции, зонирование территории — расположение жилья, общественно-деловой застройки, система транспортного обслуживания».

Первоначально китайские проектировщики предполагали разместить часть жилых домов рядом с санитарно-защитной зоной табачной фабрики (в юго-западной части территории), а огромный коммерческий комплекс планировалось построить на юго-востоке района между двумя каналами. «В принципе, в мире встречаются такие примеры, но у нас есть своя нормативная база и некие традиции в отношении размещения жилья, — отмечает Сергей Никитин. — Казалось бы, естественно — построить жилой квартал у воды, а коммерческую недвижимость там, где человек нечасто бывает. Но китайские коллеги находятся под сильным давлением инвесторов, заинтересованных в рентабельности проекта, и переубедить их стоило больших усилий».

НОВОЕ В РАМКАХ НОРМАТИВОВ

Проект планировки района «Балтийская жемчужина», по словам генпроектировщика Сергея Никитина, разработан в полном соответствии с существующей нормативной базой. «Ради того, чтобы сказать новое слово в создании городской среды города, хотелось пойти на некоторые несоответствия нормам, — признался проектировщик. — Но поскольку я несу ответственность за проект, я понимаю, что никто не позволит мне нарушить ни одного параметра. И это правильно, потому что лучше закон, чем беззаконие. Но необходимость пересмотра нормативной базы назрела давно. Общество хочет жить в другой среде».

Но какой должна быть застройка XXI века? «Мы много думали о том, как надо строить в Петербурге в XXI веке, — отмечает автор проекта планировки. — Есть два основных типа пространственной организации города. Один, урбанистический, присущ историческому центру Петербурга, второй — «дома в зелени» начала XX века, характерен

для окраин. Но его появление, в конечном счете, нанесло огромный ущерб нашим городам, образовав такие сложные пространственные системы, которые человек не может запомнить и охарактеризовать».

В своей работе проектировщики Петербургского НИПИграда хотели избежать недостатков брежневского периода и взять все лучшее из исторической застройки. «Она порождает очень компактные пространства, которые благоприятны для нашего климата, а особенно вблизи акватории Финского залива, — подчеркивает Сергей Никитин. — В итоге все это выливается в довольно простую формулу — нужно делать дворы. Двор — это определенный микроклимат и огромное благо для Петербурга, особенно для района «Балтийской жемчужины».

Но практика показывает, что организовывать классическое петербургское дворовое пространство из-за существующих норм практически невозможно. «Наши нормативы порождает множество разрывов в застройке, — сожалеет генпроектировщик. — По нормативам от въезда в гараж до окон квартир должно быть не менее 15 метров. Мы хотим здесь строить гаражи в первом уровне или подземные, а для этого придется делать разрыв 35 метров. Это уже большая улица, наверное, шире Кировской. В итоге мы никак не можем достичь артикулированной среды и периметральной застройки. Идеально было бы достичь баланса между экологическими требованиями и градостроительными возможностями, которые бы позволили создавать новую жилую пространственную среду. Наша нормативная база должна складываться из экологических требований, с одной стороны, а с другой — она должна учитывать градостроительный опыт и создавать комфортную среду. Нужно навести порядок в нормативах, связанных с хранением личного автотранспорта. Я бы очень хотел довести этот проект до реализации, участвовать в контроле при проектировании. В этом районе совершенно точно будут новые средовые характеристики по отношению к брежневской, хрущевской застройке, и это, определенно, шаг вперед».

ФИНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Параметры многофункционального жилого комплекса менялись в ходе работы над проектом планировки территории. Первоначально планировалось построить около 1,1 млн кв. метров жилья и около 400 тыс. кв. метров коммерческой недвижимости.

В эскизном проекте, представленном на утверждение главного архитектора города, соотношение коммерческой недвижимости и жилья составило примерно 1 к 4. Сергей Никитин не исключает, что инвесторы отдали предпочтение жилой застройке из-за серьезного повышения цены квадратного метра жилья и, как следствие, повышения инвестиционной привлекательности жилой недвижимости. Жилая застройка занимает 96 га из 208 га общей площади участка. На сегодняшний день планируется построить 1,056 млн кв. метров жилья. В дальнейшем этот показатель может измениться, но не очень сильно — в пределах 50 тыс. кв. метров в ту или иную сторону.

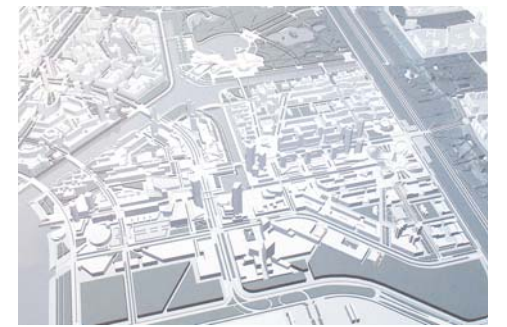
Теперь объекты коммерческой недви-

жимости располагаются в двух основных «узлах» — на въезде в «Балтийскую жемчужину» со стороны Петергофского шоссе и на юго-западе от пр. Героев до Финского залива по оси Матисова канала.

Высотность застройки, в разрабатываемой в настоящее время редакции высотного регламента, на территории квартала «Балтийская жемчужина» ограничен 110 метрами, однако до принятия Правил землепользования и застройки есть возможность его повысить. Чем и собираются заняться совместно российские генпроектировщики и китайские инвесторы. По мнению Сергея Никитина, для столь отдаленного от центра Петербурга планировочного района этот показатель может быть увеличен до 150-180 метров.

Дело в том, что высотное ограничение в 110 метров позволит строить здания не выше 33 этажей, это мало для китайцев, которые запланировали строительство центра большой коммерции вблизи ядра жилого района высотой 68 этажей (примерно 180 метров). Это строение должно стать высотной доминантой всего квартала. Под него будут «подстраиваться» здания культурно-досугового центра на берегу Финского залива, где планируется расположить выставочные залы, гостиницы, спортивный зал. Высотность жилой застройки колеблется от 10-12 этажей в домах, расположенных вдоль главной транспортной магистрали района — ул. Трибуцци. По направлению от центральной оси района этажность понижается — до 8 этажей в середине квартала, до 2-5 этажей на «периферии». Соразмерно этажности меняется и масштаб: чем меньше этажей в домах, тем уютнее и меньше дворовые пространства. «Есть понятие автомобильного и пешеходного масштаба. Высотная застройка вблизи магистрали ориентирована на более молодых, социально активных людей, — считает Сергей Никитин. — Матисов канал является пешеходной осью, «дублером» автомобильной оси, рядом с ним расположены менее высокие дома, рассчитанные на семьи с детьми».

Как сообщил Сергей Никитин, точные параметры застройки пока не определены, это будет сделано перед подготовкой к выходу постановления правительства, расчеты будут произведены. Сам эскиз проекта планировки был представлен Александру Викторову в конце прошлой недели. При благоприятном решении, предстоит его утверждение постановлением правительства. Следующим этапом станет проектирование застройки по кварталам. Один из центральных кварталов проектирует Мария Лапина, квартал по Петергофскому проспекту спроектировал институт «Тун-Цзи», часть застройки на северо-западе будет выполняться по проекту Игоря Заборкина.



| ПЕРЕЕЗД

Уличная торговля пришлась не ко двору

Найдена площадка, куда передут уличные торговые ряды с территории комплекса Апраксин двор. Новым плацдармом торговли в доступной ценовой категории станет коммерческий центр в Калининском районе вблизи железнодорожной станции Мурино.

Необходимость переселения уличных торговых рядов обсуждалась больше года, но окончательное решение было принято на совещании по вопросу реконструкции Апраксина двора 26 октября 2006 года. Желание

реанимировать всю внутреннюю территорию комплекса силами одного инвестора путем проведения торгов на право реконструкции потребовало незамедлительных действий. В срок до 1 января 2007 года три профильных комитета — КГА, КУГИ и Комитет по строительству — должны были подготовить свои предложения, относительно площадки для размещения вещевого рынка.

Результаты поисков нового места для уличных торговцев с Апраксина двора огласила в начале прошлой недели губернатор Валентина Матвиенко. Предпочтение городских властей было отдано земельному участку, расположенному на ул. Руставели, восточнее дома №43 в Калининском районе.

Рынок должен быть построен за счет средств городского бюджета к началу следующего года. «Мы поставили задачу открыть новый рынок к концу года. Я понимаю, что людям с низким доходом такие рынки необходимы, поэтому пока новая торговая точка не начнет свою работу, Апраксин двор никто не закроет на реконструкцию», — подчеркнула Валентина Матвиенко.

Пока трудно сказать, во сколько обойдется городской казне строительство альтернативной «Апрашки» — окончательные условия реализации данного проекта будут определены к концу февраля — началу марта. Вместо открытых торговых рядов

на ул. Руставели должен появиться коммерческий центр, этим обусловлено значительное увеличение торговых площадей. Если в настоящее время, по данным КУГИ, вещевого рынка в Апраксинском дворе занимает 4,83 тыс. кв. метров, то на новом месте под те же нужды выделяется участок площадью 1,3 га.

Вполне вероятно, что в Калининский район из центра города переберется не только полторы тысячи тех, кто работает «на улице», но и мелкие арендаторы помещений в корпусах Апраксина двора. Но возможно и иное развитие событий — те, кто сейчас там торгует, «расползутся» по городу. Все будет зависеть от размера арендной платы.

| ФУНДАМЕНТЫ

Излишне убеждать здравомыслящих домовладельцев в исключительной важности правильного выбора и качественного исполнения фундаментов для их загородных резиденций.

Ведь если ошибиться в этом вопросе, вместо того, чтобы наслаждаться загородным образом жизни, придется в аварийном порядке «выправлять осанку дома». Иногда для этого необходимо даже разбирать крышу, стены...

ЛЕНТОЙ, ПЛИТОЙ ИЛИ В СТОЛБИК

На сегодняшний день все фундаменты подразделяются специалистами на две большие группы: профильные (заглубленные ниже уровня промерзания почвы) и мелкозаглубленные (на глубину примерно 0,5 метра). Фундаменты первой группы требуют гораздо больших расходов, поскольку затраты материала прямо пропорциональны глубине, на которую уходит в землю фундамент. Но если на вашем живописном участке грунт оказался «с характером», то на монтаже профильного фундамента лучше не экономить.

В противном случае, если через полгода дом перекосит и по стенам пойдут трещины, затраты на «спасательные» работы могут оказаться на порядок больше. В зависимости от того, каким образом фундаменты опираются на грунт, они бывают ленточные, столбчатые и плитные.

Например, фундамент устанавливается под все несущие конструкции и очерчивает периметр строения с несколькими внутренними перемычками, а между ними остаются пустоты, которые затем будут закрыты полом. Это – ленточный фундамент, его устанавливают, как правило, под каменные, кирпичные и другие тяжелые строения. Ленточные фундаменты надежны, легки в исполнении (нужно просто сделать опалубку и залить ее бетоном) и сравнительно недороги.

Основа основ



Фото Владимира Толкача

Плитные фундаменты гораздо дороже. К ним прибегают, если более экономичный ленточный вариант по тем или иным соображениям неприемлем. Допустим, грунт в месте предполагаемого строительства сильно пучит или он то и дело проседает, поскольку является насыпным. Тут недостаточно будет надежно укрепить периметр строения – лишь железобетонная плита под всей площадью дома защитит его от возможных просадок и обрушений. Очевидно, что расходы на материал для фундамента в данном случае возрастут, и, возможно, многократно, так что удельная цена основания здания будет неоправданно велика и может возникнуть вопрос о целесообразности самого строительства. Плитные фундаменты обычно применяют в малоэтажном домостроении, причем для небольших и простых зданий, в которых не требуется возводить высокий цоколь.

Самым же дешевым (в сравнении с первыми двумя) является свайный или

столбчатый фундамент. И это очевидно: столбы или сваи устанавливают лишь в отдельных местах, поэтому расход материалов минимальный. Кирпичный дом на сваях, увы, не удержится, поэтому этот вид фундамента применяют только к легким строениям: деревянным, каркасным, щитовым. Причем сваи могут быть даже деревянными, например, если строение возводится на пять-семь лет, бессмысленно закладывать под него дорогостоящий железобетон.

Во всех остальных случаях основой фундаментов чаще всего служит именно этот материал, поскольку он водонепроницаем, морозостоек и т.п. – словом, очень прочен и долговечен. Фундаменты могут быть также монолитными, то есть состоящими из единой массы бетона, или сборными (или блочными), если отдельные части собираются в единое целое.

КОМБИНАТОРИКА

На особенно капризных и глубоко промерзающих грунтах специалисты реко-

мендуют устанавливать дом на комбинированных фундаментах. Например, заслуживает внимания сравнительно новая технология создания столбчато-ленточного фундамента. Вначале на глубину 10-15 сантиметров ниже уровня промерзания бурят вертикальные скважины и расширяют их нижнюю часть специальным плугом. После этого устанавливают арматуру и заполняют скважины бетоном. В итоге образуется воспринимающий нагрузку от 5 до 10 тонн столб, который не сможет выдвинуть из грунта никакой мороз. Далее между такими столбами создается лента-ростверк, отлитая из бетона в обычной дощатой опалубке; лента армируется и располагается над землей с небольшим зазором для компенсации возможного пучения грунта.

Такой фундамент, во-первых, требует значительно меньше материала, нежели ленточный заглубленный, во-вторых, он менее трудоемок и потому – значительно дешевле. Разработаны и новые технологии ремонта фундамента, что также значительно снижает затраты. Одна из новинок заключается в укреплении фундамента «корневидными» сваями. На уровне подвала или пола первого этажа через существующий фундамент бурят скважины до прочного грунта. Производят это действие с помощью малогабаритных станков, которые создают при бурении небольшие ускорения и потому не опасны ни для грунтов оснований, ни для ремонтируемых фундаментов.

Скважина заполняется цементным раствором, после чего в нее опускается арматурный каркас. Подобный способ ремонта фундаментов особенно удобен для загородных домов, так как не требует тяжелых механизмов, большегрузного транспорта при доставке, а значит, при таких кардинальных переделках участку не будет нанесен ущерб.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

(ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «СТРОЙМОНТАЖ», «РОССТРО»)

Надежные фундаменты для Санкт-Петербурга

Объемы строительных работ в Санкт-Петербурге постоянно растут. По мере возведения новых жилых комплексов и реализации проектов по реконструкции зданий у петербургских компаний накапливается опыт использования новейших строительных технологий. Об их преимуществах и возможных проблемах при обустройстве свайных фундаментов мы беседуем с управляющим группой компаний «Статика» Сергеем Ершовым.

– *Сергей Викторович, чем определяется выбор технологии работ нулевого цикла в вашей компании и насколько успешно теория соотносится с практикой?*

– Работы по возведению фундаментов имеют исключительную важность. Поэтому, даже обладая богатым профессиональным опытом («Статика-Инжиниринг» на рынке уже 18 лет), мы стараемся постоянно совершенствовать технологии, в тесном контакте с авторитетными учеными изучаем условия их использования в нашем городе. Пример – плодотворное сотрудничество с доктором технических наук, профессором, заведующим кафедрой геотехники Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (СПб ГАСУ) Рашидом Александровичем Мангушевым. Для Санкт-Петербурга, характерной особенностью которого является большая мощность слабых водонасыщенных тиксотропных грунтов, целесообразно использование новых щадящих технологий устройства буронабивных свай «Фундекс» и CFA. Однако даже самые прогрессивные технологии надо уметь применять «к месту», иначе об эффективном и безопасном результате говорить не прихо-

дится. Именно с целью определения оптимальных условий использования, профилактики возможных проблем при изготовлении буронабивных свай в грунте мы



и сотрудничаем с СПб ГАСУ. Кафедрой геотехники и Центром геотехнологий СПб ГАСУ совместно с нами в настоящее время проводятся и намечаются новые полевые исследовательские работы по изучению работы буронабивных свай, выполненных по различным технологиям.

– *Можно ли уже говорить о выявленных закономерностях, возможных проблемах и рекомендациях по минимизации ущерба от возможных потерь?*

– Прежде всего, еще раз подчеркнем, что начинать работы следует с тщательного изучения физико-механических процессов, происходящих в массиве грунта около изготавливаемой сваи и в стволе самой буронабивной сваи, как во время ее изготовления, так и при передаче на нее нагрузки. Мы считаем, что осознание важности та-

ких исследований необходимо для повышения качества изготовления и прогноза работы свай в грунте, выполненных по новым технологиям «Фундекс» и CFA. Те-



перь более подробно о возможных проблемах и предложениях по минимизации возможного ущерба. Риск нарушения тела в верхней части сваи при проходе через насыпные грунты или ниже уровня поверхностных грунтовых вод (в том числе, напорных) можно минимизировать использованием кондукторов; дополнительными работами по наращиванию головы либо дополнительным бетонированием «шейки сваи»; откачкой воды из скважины; изготовлением свай по технологии CFA; дополнительными испытаниями проблемных свай. Наличие слабых прослоев в грунте может привести к повышенному расходу бетона. Избежать этого поможет устройство буровых свай в неизвлекаемой металлической трубе и дополнительные испытания проблемных свай. При наличии в основании плотных грун-

тов с галечниковыми или валунными включениями может произойти отклонение ствола сваи от проектного положения или остановка бурения и разрушение бурового накопника. Снизить этот риск может уширение ростверка либо устройство дополнительных балок по фактическому расположению свай; назначение дублирующих свай, либо дополнительных, с включением или с исключением свай, частично не соответствующих проекту. При изготовлении свай в слабых грунтах возможно оседание грунта ниже проектной отметки голов свай. Рекомендации – дополнительная подсыпка на дно котлована на отметки, превышающие проектную отметку свай; дополнительные работы по дозаливке голов свай вручную. При устройстве кустов свай в связных грунтах возможен выпор грунта на расстоянии до 80 см от изготавливаемой сваи, что может привести к поднятию ранее изготовленных свай. Выходом из этого положения мы считаем снятие излишков грунта, либо его дополнительное перераспределение по дну котлована.

При устройстве буронабивных свай вблизи зданий и сооружений может произойти их дополнительная осадка до 30 мм. Во избежание этого необходимо соблюдение безопасных расстояний при устройстве свай вблизи зданий с проведением мониторинга за деформациями сооружений. Это лишь некоторые основные выводы. Полные результаты наших совместных с Рашидом Александровичем Мангушевым исследований и рекомендаций будут опубликованы в скором времени.



Группа компаний
«Статика»:
Санкт-Петербург,
аллея Поликарпова, 2
Тел./факс: (812)320-94-94, 394-12-22
E-mail: statica@statica.sp.ru

Лиц. ГС-2-47-01-22-0-7814122498-001244-1 от 22.03.2002 Госстрой

На правах рекламы

ОСНОВАНИЕ



Фото Владимира Тилеса

Грунты с характером

ванию в зимнее время, тем предпочтительнее он в качестве плацдарма для стройки. К наиболее надежным в этом смысле специалисты относят скалистые грунты. Благодаря своей прочности они не проседают, не размываются и не вспучиваются.

С одной стороны, «земляные» работы в этом случае требуют применения специальной техники, отличаются повышенной трудоемкостью и растянуты во времени. Но в том-то и прелесть, что необходимости в заглублениях для установки фундамента на таких грунтах, по мнению специалистов, нет. Немногим уступают хрящеватые грунты, содержащие прожилы гравия и обломков камней. Такой грунт не сжимается и не размывается, к тому же при закладке фундамента можно ограничиться заглублением глубиной около полуметра.

Специфические свойства у песчаных грунтов. Под воздействием нагрузки они сильно уплотняются и проседают. Зато практически не задерживают воду и почти не промерзают. Рекомендуемая глубина закладки фундамента колеблется в диапазоне от 50 до 70 см. Глинистые грунты гораздо более своенравны. Специалисты считают их наименее подходящими для возведения фундамента, так как они подвержены зимнему вспучиванию. Также они могут сжиматься, проседать, и склонны к размыванию. Поэтому фундамент необходимо закладывать на всю глубину промерзания грунта.

Промежуточное положение между песчаными и глинистыми грунтами занимают суглинки. Такая почва содержит от 10 до 30 процентов включений глины. Рекомендации по закладке оснований менее жесткие, чем в случае с глинистыми грунтами, но должны основываться на тщательных исследованиях в каждом конкретном случае. Глубина промерзания грунта в пригородах Санкт-Петербурга и в целом для Ле-

нинградской области в среднем составляет около 1,4 метра.

Существенное влияние на характер поведения грунтов оказывают подземные, грунтовые воды. Также немаловажно знать соотношение их уровня и глубин промерзания. Благоприятными предпосылками надежного основания специалисты считают условие, когда глубина промерзания меньше глубины грунтовых вод. В противном случае риск деформации фундамента значительно возрастает. Причина в том, что по мере усиления морозов глубина промерзания может достичь уровня подземных грунтовых вод.

По мере их замерзания и превращения в лед, начнется процесс вспучивания, то есть выталкивания фундамента из грунта. Так как вспучивание практически никогда не бывает равномерным, то фундамент будет испытывать переменные нагрузки, что чревато потерей целостности всего основания.

Как правило, в результате фундамента деформируется, происходит перераспределение нагрузок во всем строении. При этом трещины, порой весьма серьезные, поражают не только сам фундамент, но и несущие стеновые конструкции дома.

ДЕЙСТВИЕ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ

В случае если на уже приобретенном участке земли уровень грунтовых вод оказался настолько высок, что попадает в зону промерзания, придется предпринять соответствующие меры. Выбрать вариант фундамента повышенной надежности с сопутствующим увеличением сметы на строительство или выполнить комплекс дренажных работ для гарантированного понижения уровня грунтовых вод. Для более детального анализа с целью определения оптимального варианта рассмотрим силы, действующие на фундамент в летнее и зимнее время года.

Возьмем наиболее рискованный случай с гучинистым грунтом и высоким уровнем грунтовых вод, расположенным выше уровня промерзания грунта. В летний сезон на фундамент действуют лишь сила тяжести дома и сила сопротивления грунта. В зимний период в результате промерзания грунта добавляются силы вспучивания. Кроме этого промерзший грунт сжимает фундамент и старается как бы выдвинуть его из фундаментной ямы. Совместное действие этих сил приводит к подъему фундамента. С приходом тепла сила вспучивания исчезает и фундамент опускается. Но не на прежнее место, а с коррективками вследствие неравномерности воздействия сил действия и противодействия.

Если опора фундамента взаимодействует с почвой ниже уровня промерзания грунта, основание не испытывает давления мерзлого грунта снизу. Сила вспучивания действует только по касательной, а не вертикально вверх, остается и сжимающая сила. Их величины также весьма значительны, но есть способы «обмануть» и их. Противостоят им сможет, например, фундамент, изготовленный из армированного бетона.

Кроме этого повысить сопротивление фундамента выдавливанию можно, выполнив его основание в виде опорной плиты. Помогают и чисто конструктивные решения, например, стенки фундамента делают не вертикальными, а сужающимися кверху. Для снижения силы трения с выталкивающим грунтом практикуют также облицовку боковых поверхностей фундамента скользящим покрытием. Это может быть полиэтилен или отработанное машинное масло, песчаные засыпки.

Вообще, при выполнении работ с фундаментами в зимних условиях следует предохранять основание от промерзания. Технология требует этого как во время производства работ, так и по окончании их. Иначе просадка основания при оттаивании может привести к появлению трещин в кладке.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ (ПО ДАННЫМ) НПО «ГЕОРЕКОНСТРУКЦИЯ. ФУНДАМЕНТПРОЕКТ», СУ-299)

Надежность и долговечность фундаментов зависит не только от соблюдения технологии работ. Не менее важно учитывать и свойства грунта, более того – с этого и следует начинать. В частности, от поведения грунта в период зимнего промерзания напрямую зависит целостность основания дома.

Главной причиной деформации или разрушения фундаментов специалисты считают действие сил морозного пучения некоторых видов грунтов. Поэтому перед началом работ целесообразно выяснить тип грунта, глубину его промерзания и уровень грунтовых вод.

ПЛАЦДАРМ ДЛЯ СТРОЙКИ

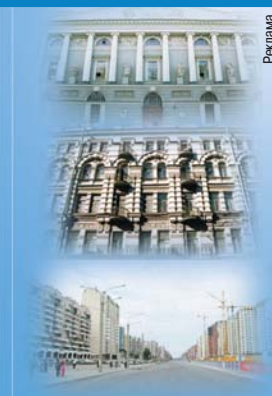
Следует уточнить, что свой капризный характер грунты обнаруживают, прежде всего в зимний сезон. При этом опасность для фундаментов в равной степени велика, вне зависимости от того, когда производились работы – зимой или летом. Чем менее определен вид грунта подвержен вспучи-



ООО «ГИДРОМОН»
www.gidromon.ru
gidromon@gidromon.ru

- Добавки в бетоны и растворы
- Модификаторы для бетонов ВЭС
- Гидроизоляционные, инъекционные, сверхпрочные ремонтно-восстановительные сухие строительные смеси
- Строительные материалы для ремонта, реставрации и отделки, ARDEX, Австрия
- Фибра: стальная анкерная, из нерж. сталей, базальтовая, полиэфирная
- Машины для распределения и дозирования фибры, LA MATASSINA, Италия

Товар сертифицирован



195027,
г. Санкт-Петербург,
Якорная ул., д. 7А
Тел./факс: 449-88-92
449-88-93

«Нулевое» давление в уплотнительной застройке

За последние годы в нашем городе резко увеличились темпы строительства и ввода в эксплуатацию новых объектов недвижимости.

Это не может не радовать инвесторов и градостроителей – рынок нового строительства и реконструкции долгостроя в черте города постоянно растет. Однако количество свободных «пятен под застройку» в черте города с каждым годом уменьшается.

И часто интересы инвесторов и застройщиков сталкиваются с интересами собственников жилья окрестных домов уже на этапе «нулевого цикла», приводя к открытым публичным конфликтам.

В первую очередь это связано с неблагоприятными факторами при проведении свайных работ в условиях «уплотнительной застройки»: мощные вибрации и «звуковое сопровождение» не только негативно сказываются на техническом состоянии соседних домов, но и вызывают справедливое негодование жильцов.

Метод проведения свайных работ путем вдавливания уже не первый год представлен на строительном рынке нашего города. И, можно сказать, является едва ли не единственным решением данной проблемы.

Во-первых, это возможность проведения работ вблизи существующих зданий в стесненных условиях. Компактная установка позволяет производить вдавливание свай уже на расстоянии 70 см от существующих зданий.

Кроме этого работы производятся специальной разгрузочной плиты, которая демпфирует все вибрации и в десятки раз снижает давление многотонной установки на грунты вблизи существующих зданий.

Вторым неоспоримым преимуществом является возможность производить работы в вечернее и ночное время. Установка



нового поколения позволяет использовать в качестве источника не только дизельную установку, но и электроэнергию, что позволяет избежать шума при производстве работ. То есть «рабочая смена» установки может быть увеличена до 24 часов.

Еще одним преимуществом является возможность вдавливания свай ниже нулевого уровня, то есть не нужно платить за «лишние» метры свай, срезаемые при разработке котлована.

Средняя производительность установки составляет 8-12 свай в смену, расчетная нагрузка погружения свай – 80 т. При производстве работ не требуется вспомогательная техника.

Все это позволяет сделать аргументированный выбор в пользу технологии вдавливания свай при производстве работ в сложных условиях уплотнительной застройки.

ФУНДАМЕНТ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ООО «Строительная компания «Фундамент»
191036, Санкт-Петербург,
ул. Миргородская, 1-б
Тел./факс: (812) 717-65-98, 717-52-79
ООО «Фундамент СпецСтрой»
Тел. в Санкт-Петербурге:
(812) 715-37-83, 901-301-40-48
На правах рекламы

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация
ООО «Основа»

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

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

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



ООО «ОСНОВА»

| БЕТОНИРОВАНИЕ

Для проведения строительных работ, в том числе и для обустройства фундаментов, более предпочтительным традиционно считается теплый летний период. Но что же делать, если в России такой не лучезарный климат. Не в русском характере дожидаться милостей от природы. Тем более что строить можно и при отрицательной температуре воздуха. Но – с учетом специфики технологии.

Прежде чем приступить к строительным работам в зимнее время, специалисты советуют определиться по двум вопросам. Во-первых, возможно ли это технологически в принципе, а если возможно – стоит ли игра свеч.

СЛОЖНО, НО МОЖНО

Современные технологии и материалы существенно снизили зависимость строителей от климатических условий. Жилищное городское строительство вообще не затихает в зимнее время. Оно и понятно – у мощного инвестиционно-строительного комплекса имеются веские аргументы и в плане научных разработок, технической оснащенности, армии квалифицированного персонала.

В сегменте загородного коттеджного домостроения стереотипы о нежелательности зимних строительных «подвигов» значительно сильнее. Причина – в большей зависимости принятия решения от психологической готовности частных домовладельцев, которые строят для себя и не нацелены на продажу построенного как, например, крупные строительные компании.

И все-таки среди загородных домовладельцев в последнее время находится все больше граждан, которым жалко терять время. Ведь в России сезон холодов с отрицательной среднесуточной температурой наружного воздуха может тянуться более полугода. С тем, что зимнее строительство объективно проходит более сложно, чем в

Зимний фундаментализм

теплый период, спорить не приходится. Из-за технологических особенностей и по причине необходимости более частых перерывов скорость работ падает.

Кроме этого возникают и дополнительные трудозатраты на проведение земляных работ, очистку снега, защиту участка работ от снегопадов. Все в совокупности ведет к сезонному повышению стоимости строительства. Но с другой стороны, «спасовать» перед зимой – значит отложить долгожданный момент постройки своей загородной резиденции на многие месяцы.

Работы по возведению основания дома традиционно признаются одним из наиболее ответственных этапов строительства. А в зимних условиях «цена вопроса» повышается еще больше. По статистике около 15 процентов нарушений эксплуатационной пригодности зданий – результат нарушения технологий работ с фундаментами в холодное зимнее время. Деформации конструкции дома могут наблюдаться и во время строительства, когда происходят процессы морозного пучения грунтов основания. Подъем построенных частей зданий может превышать 30 см. Среди причин выдавливания дома из грунта специалисты упоминают и устройство фундаментов на промерзших грунтах, в которых ранее имелись линзы льда. Поэтому предварительно необходимо подготовить грунт. Он должен оттаять. Также следует принять меры по теплозащите не промерзших пучинистых грунтов.

Для работы с мерзлыми грунтами может потребоваться и применение дорогостоящих тяжелых бульдозеров и экскаваторов.

БЕТОН ТЕПЛО ЛЮБИТ

Кроме влияния на технологию земельных работ зимняя специфика весьма заметно сказывается и на этапе бетонирования. Например, уже при температуре окружающего воздуха плюс 5 градусов Цельсия бетонные смеси имеют тенденцию к заметному



Фото Владимира Тилеса

снижению набора прочности. При отрицательных температурах, так как химически несвязанная вода превращается в лед, в бетоне возникают напряжения. Возникает риск разрушения его структуры, а в целом под вопросом оказывается и достижение бетоном своей проектной прочности.

Во избежание подобных неприятностей специалисты рекомендуют соблюдать некоторые технологические условия, обеспечивающие необходимый температурный режим твердения бетона. Его можно подогревать в процессе приготовления, например, водой, разогретой до 90 градусов Цельсия, или паром. Другим вариантом специалисты называют метод термоса, который предполагает применение утепленной опалубки с устройством защитного слоя сверху. Также практикуется бетонирование в термоактивной (греющей) опалубке.

Достаточно прост принцип электродного прогрева – если через бетон пропускать электрический ток, выделяется тепло, которое обеспечивает необходимый температурный режим. Прогрев можно осуществлять и инфракрасными источниками тепла мощностью 0,6-1,2 кВт с рабочим напряжением 127, 220 и 380 вольт, керамическими стержневыми излучателями диаметром от 6 до

50 мм с мощностью 1-10 кВт, кварцевыми трубчатыми излучателями. И, наконец, должного эффекта достигают путем внесения в бетон специальных химических добавок, снижающих температуру замерзания.

Выбор способа зависит от нескольких факторов. Это и условия бетонирования, и особенность конструкций, а также свойства используемых бетонов. Предпочтения иногда могут приобретать даже национальную окраску. Например, в США в зимний период широко используются цементы с высокой экзотермией, содержащие сокращенную долю двухвалентного алюмината. В Канаде довольно часто используются брезентовые навесы, по принципу парников (тепляки), а в качестве источника нагрева популярны нефть и газ, иногда в бетонную смесь вводят хлористый кальций (ХК). В соседней с нами Финляндии термообработку конструкции преимущественно проводят с помощью обогрева под колпаком воздушного пространства вокруг нее, с использованием электропрогрева самого бетона греющей опалубкой. Французские специалисты при зимнем бетонировании больше доверяют греющей опалубке с использованием сетчатых нагревателей. Электроизолятором при этом служит стеклоткань. В Японии бетонную смесь для зимнего бетонирования готовят на морской воде. На Аляске, в Финляндии и в Японии также широко применяются тепляки, несущим контуром которых являются легкие алюминиевые конструкции. В целом можно констатировать, что современные технологии позволяют вести полноценное строительство в любой сезон.

Вместе с тем, по мнению специалистов, работы по фундаментам в зимнее время требуют еще более тщательного соблюдения строительных норм и технологий. Поэтому особое внимание следует уделять должному уровню профессиональной квалификации строителей.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

(ПО ДАННЫМ «УРСА-ЕВРАЗИЯ», «ГИДРОМОН», СПБ ГАСУ)

“НОРД МИКС”
nord-mix

**ПРОИЗВОДСТВО
ТОВАРНЫХ БЕТОНОВ
И РАСТВОРОВ**
доставка на объект
услуги бетононасосов

т. (812) 540-7725; т/ф 334-46-86;
т/ф 232-5358; nordmix@mai.ru

**Строительная компания
«Подземстройреконструкция»**

- Инженерно-технические обследования.
- Архитектурно-строительное проектирование.
- Усиление оснований, аварийно-деформированных конструкций и фундаментов зданий.
- Специальные работы в грунтах.
- Устройство буровых и забивных свай.
- Углубление и гидроизоляция заглубленных помещений (подвалы, цокольные этажи).
- Устройство (восстановление) горизонтальной гидроизоляции.
- Устройство защитной санирующей штукатурки.
- Устройство дренажа.
- Устройство деформационных швов.

ООО «СК «Подземстройреконструкция»
предлагает уникальные бентонитовые
гидроизоляционные материалы VOLCLAY

E-mail: podz@narod.ru
тел.: 713-57-14, 710-80-57, 315-69-88,
тел./факс 713-52-09

**Строительное
управление № 299**

- грамотные и достоверные инженерно-геологические изыскания для любого строительства
- устройство железобетонных, буронабивных свай по современным технологиям
- новейшее специализированное оборудование, удешевляющее производственный процесс
- наличие лаборатории по определению физико механических свойств грунтов
- устройство и перекладка инженерных сетей различного назначения «открытым» и «закрытым» методом

Санкт-Петербург,
пер. Декабристов, 7, корп. Н, 4-й этаж.
Тел. (812) 337-5155, 337-5156,
337-5158, 909-1739. Факс 357-5157
e-mail: su299@yandex.ru • www.su299.ru

| СВАИ

В зависимости от дома



Фото Владимира Тилеса

На выбор типа фундамента кроме учета свойств грунтов самое непосредственное влияние оказывают конструктивные особенности дома и материал, из которого его планируется строить.

Особенно важны такие параметры будущего загородного коттеджа или дома, как высотность, наличие цокольного этажа с подвалом, а также непосредственно материал стен.

ВЕСОМЫЕ АРГУМЕНТЫ

В принципе целесообразно рассматривать будущий коттедж как единое целое, то есть еще на стадии проекта увязать все архитектурные и весовые составляющие с возможностями несущих конструкций, и в первую очередь – с типом фундамента. Иначе может получиться «колосс на глиняных ногах». Вот почему не рекомендуется строить из тяжелых материалов, на-

пример, кирпича возводить на столбчатых фундаментах.

Считается, что такое основание не в состоянии обеспечить достаточную устойчивость массивного строения. Более надежным, хотя и дорогостоящим, специалисты называют ленточный тип фундамента. При этом его необходимо заложить с таким заглублением, которое максимально бы соответствовало особенностям грунта на участке. Ленточные фундамента в подавляющем числе случаев оправдывают возложенные на них надежды владельцев массивных строений.

Дополнительную симпатию им придает и возможность обойтись вполне умеренными расходами на работы нулевого цикла. И все-таки, прежде чем принимать окончательное решение в их пользу, необходимо провести комплексное геологическое исследование земельного участка. Таким образом, обоснованное профессиональное заключение о необходимости устройства определенного типа фундамента возможно

только после учета как свойств грунта, так и весовой нагрузки самого строения.

Например, при прочих равных условиях, в случае особо проблемных пучинистых грунтов, предпочтение должно отдаваться плитным фундаментам. Хотя для заказчика строительства это самый дорогостоящий вариант, так как такое основание занимает всю площадь под домом, следовательно, требует большого количества стройматериалов. Гораздо проще решить вопросы с выбором и установкой фундамента, если строение относительно легкое. Например, в случае с каркасно-щитовыми или деревянными домами, а также при возведении их из пеноблоков, появляется возможность без всякого ущерба для постройки обойтись достаточно экономным мелкозаглубленным фундаментом. При этом верхний слой почвы снимается не глубже полуметра. Под будущий фундамент укладывается щебень. После его утрамбовки сверху настилают дорожную пленку-мембрану, укладывают слой влажного уплотненного песка, делают тепло- и гидроизоляцию, закрепляют арматуру. По периметру будущего фундамента устанавливают дренажную трубу. Затем заливается бетон. В результате получается прочный и надежный монолит. Его механической прочности вполне достаточно для умеренного по весу строения, при этом материалов на такой фундамент идет относительно немного.

Такой фундамент хорошо противостоит размыванию, практически не подвержен усадке, смещениям и зимнему пучению грунта. По причине дешевизны особенно велик соблазн ограничиться свайным (столбчатым) фундаментом. Однако, как правило, это удается лишь, когда особенно повезло с грунтами (не пучинятся, не проседают, грунтовые воды достаточно глубоко) и в случае с легкими постройками. И все-таки специалисты не советуют рисковать, принимая окончательное решение без консультации с квалифицированными профессионалами.

Кроме помощи в выборе типа фундамента они обеспечивают соблюдение технологии

работ, так как многие этапы строительства взаимосвязаны и имеют строгую последовательность. Для достижения положительного конечного результата не менее важно и использование качественных строительных материалов – от долговечного бетона до эффективных гидро- и теплоизоляции.

Ознакомиться с последними достижениями в области технологий работ по возведению фундаментов и оснований петербуржцы смогут, посетив специализированную выставку «Строительство и строительные материалы», которая пройдет 17-21 апреля в рамках XIII Международного Строительного Форума «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО-2007» в выставочном комплексе «Ленэкспо» в Гавани.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ «СТРОЙМОНТАЖ», НПО «ГЕОРЕКОНСТРУКЦИЯ. ФУНДАМЕНТПРОЕКТ», СПБГУПС)

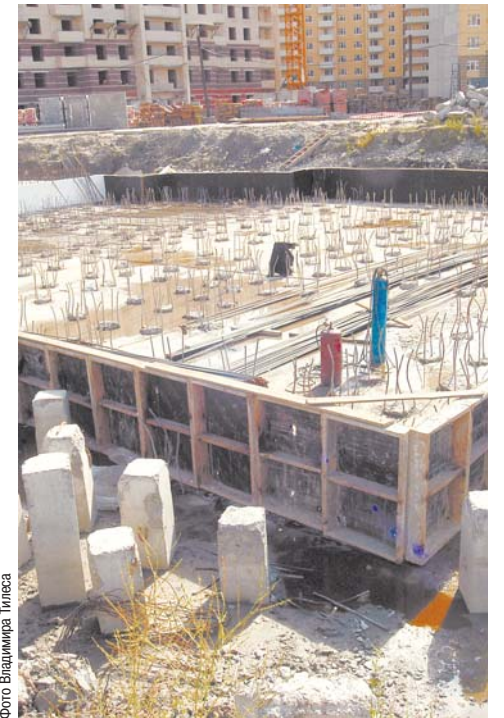


Фото Владимира Тилеса

ООО «ПромБурСтрой»

укрепление фундаментов

устройство буронабивных свай

тел. 971-86-58

Петербургский строительный центр приглашает производителей и поставщиков строительных материалов, технологий и оборудования принять участие во втором выпуске каталога-картотеки «СТРОЙФАЙЛ»



Первый выпуск каталога-картотеки уже два года успешно используют в своей работе строители, архитекторы и проектировщики Санкт-Петербурга. Это позволяет быстро и эффективно внедрять на строительный рынок самые современные технические решения. «Стройфайл» аккумулирует в себе важную информацию о технологиях и услугах строительной отрасли, что предоставляет уникальную возможность сравнительного анализа и выбора материала, наиболее соответствующего имеющимся задачам.

«Стройфайл» является аналогом популярной финской картотеки RT-files.

Разместив в картотеке информацию о своей продукции, вы можете быть уве-

рены в том, что она точно попадет к адресату.

Структура каталога-картотеки «Стройфайл»:

- Рубрикатор
- Тематический каталог строительных материалов и конструкций, а также алфавитный каталог с краткой информацией о компаниях-производителях
- Аналитические материалы по каждому разделу
- Собственно картотека, состоящая из буклетов, содержащих техническую информацию о различных материалах и конструкциях
- Электронная версия на CD

Со всеми вопросами вы можете обращаться к руководителю департамента семинаров Петербургского строительного центра Анжеле Людвиговне Растрьгиной. Контактные телефоны: +7(812) 324-99-97, 496-52-14(15,16). Дополнительную информацию можно найти на сайте www.infstroy.ru.



Реклама

СЛОВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ

Борис Шавров, главный инженер ЗАО «Строймонтаж»:

– В ЗАО «Строймонтаж» в связи с высотным (до 25 этажей) строительством и специфической геологией грунтов в Санкт-Петербурге наиболее применены нашли плитные фундаменты или фундаменты ростверкового типа на буронабивных сваях. Данные свайные поля выполняются по технологии FUNDEX. Буронабивные сваи FUNDEX обеспечивают высокие технико-экономические показатели и необходимую эксплуатационную надежность фундаментов зданий. При этом производительность ведения свайных работ достаточно высока – до 12 свай в сутки.

Эту технологию можно применять и в условиях, допускающих изготовление свай непосредственно в грунтовых основаниях строительных площадок. Данный метод имеет целый ряд преимуществ. Очень важно, что в условиях стесненной существующей застройки полностью исключаются сотрясения и вибрации грунтового основания, опасные для прилегающих зданий. У свай FUNDEX высокая несущая способность по грунту – заметно выше, чем, например, у забивных свай. Это достигается в основном за счет уплотнения окружающего сваю грунта в процессе ее изготовления. Отсутствует необходимость в работах по удалению грунта из полости обсадной трубы и необходимости ее вывоза и утилизации; В процессе погружения трубы с тераемым наконечником успешно применяется оперативный компьютерный контроль. Еще одно достоинство установки – низкий уровень шума.

В связи с тем, что по данной технологии верхние 700-800 мм сваи являются некачественным (шламовым) бетоном, технология FUNDEX нашла в ЗАО «Строймонтаж» широкое применение для производства свайных полей именно в зимнее время. Котлован под фундамент выполняется в зимнее время с недобором грунта на 1 метр. Это позволяет уйти от зимней и весенней распутицы и промораживания грунтового основания непосредственно под фундаментом.

Далее выполняется свайное поле без необходимости прогрева оголовков свай. После окончания свайных работ (2-3 месяца в зависимости от количества свай) выполняется доработка грунта и срубка оголовков свай, параллельно производится полевые испытания несущей способности свай.

Бетонные работы по ростверкам также можно вести параллельно, не промораживая грунты основания, ограничиваясь лишь электропрогревом бетона. Применение подобной технологии позволяет снижать финансовые затраты и сокращать сроки строительства.

Марина Иванова, директор по маркетингу Группы компаний «РОССТРО»:

– Критерии отбора фундамента во все времена одинаковы: несущая способность



Фото Владимира Тилеса

грунтов и нагрузка, которую оказывает на нее здание. Соответственно, чем выше несущая способность грунтов и легче здание, тем менее мощный и сложный требуется фундамент.

Для загородного строительства обычно достаточно ленточного фундамента, но многие сейчас льют плиту. Зачастую это лишнее и значительно удорожает стоимость дома. Но у нас грунты хитрые, если нет геологии участка, никто не скажет, «не поплывет» ли дом – вот и перестраховываются. Особенности работы в зимний период опять-таки зависят от грунтов. Для каких-то рекомендуется проводить работы по забивке свай именно в зимний период, так как они могут не выдержать веса техники. А так работы по рытью котлована, забивке свай, бетонным работам зимой идут с коэффициентом удорожания: сложнее рыть мерзлую землю и вбивать в нее сваи, вдавливать и вовсе невозможно. Бетон требует дополнительного прогрева и добавок против замерзания, да и людям платить надо больше...

Марина Гаврилова, руководитель отдела продаж компании «ГидроМон»:

– Прочность и долговечность фундаментов напрямую связаны с качеством бетона. Известно, что ускоряющая добавка хлорид кальция приводит к коррозии арматурных стержней, внедренных в бетон из портландцемента. Поэтому разрабатываются и внедряются новые добавки. Научные исследования показали, что нитрат кальция является эффективным замедлителем коррозионных процессов в металлах, помещенных в бетон. Норвежская добавка, получившая название NITCAL, в дозировке 0,2-1,2 процента от массы цемента действует как ускоритель сроков схватывания при 20 градусах Цельсия и, таким образом, повышает прочность бетона на ранней стадии (например, через 6-8 ча-

сов). При небольших дозах (1-2 процента) добавка вводится для долгосрочного повышения прочностных характеристик бетона. В дозировке 0,5-1 процент от массы цемента она обеспечивает наилучшую водонепроницаемость бетона, ускоряет набор прочности и повышает конечную прочность на 20-30 процентов. NITCAL может использоваться как добавка, снижающая риск трещинообразования из-за быстрой потери влаги в свежем бетоне.

Испытания показали, что у бетона без добавки появлялись усадочные трещины, в то время как в бетоне с 2 процентами NITCAL не наблюдалось ни одной трещины. Добавка NITCAL в качестве ускорителя сроков схватывания цемента предназначена для производства бетонных смесей, в частности, рекомендована при низких температурах воздуха.

Введение добавки NITCAL в бетонную смесь при низкой температуре окружающей среды вызывает понижение температуры замерзания воды, что позволяет замешивать бетон при температуре воздуха 10 градусов Цельсия без замедления процесса гидратации цемента. Эффективное влияние NITCAL на бетонную смесь достигается при температуре – 15 градусов Цельсия окружающей среды, если добавляется больше 1-2 процентов добавки от массы цемента.

Алексей Берендеев, зам. генерального директора ООО «Старый город-Карст»:

– При выборе типа фундамента следует учитывать совокупность целого ряда факторов. Важно знать величины нагрузки на фундаменты, которые зависят от размеров сооружения и его конструкции. Необходимо анализ инженерно-геологических условий (состав грунтов, слагающих геологический разрез участка строительства; несущие свойства грунтов; уровень поверхности грунтовых вод). Все это надо соизмерить с предпочтительным вариан-

том технологии устройства фундамента. Многоэтажное строительство, как правило, производится на свайных фундаментах, для которых конструкция ростверков выполняется в виде системы монолитных железобетонных балок или монолитной железобетонной плиты. Если грунты вблизи поверхности имеют достаточные несущие свойства, то имеется возможность устройства фундаментов без свай (на естественном основании). Требованиям гидроизоляции наиболее отвечают монолитные железобетонные конструкции ростверков и стен подвалов. Малоэтажная застройка в основном производится на фундаментах, опирающихся на естественное основание (реже – применяются свайные фундаменты). Монолитные конструкции более технологичны, чем сборные, так как отсутствует необходимость в транспортировке железобетонных элементов до места строительства и применении подъемных механизмов для монтажа. Сеть заводов, которые оказывают услуги по изготовлению товарного бетона и его доставке на объект, непрерывно растет. Что касается уплотнительной застройки, то здесь главным условием является обеспечение сохранности зданий, примыкающих к участку строительства. Как правило, строительство новых сооружений производится на свайных фундаментах. Для устройства свайного основания применяют следующие методики, которые исключают динамические воздействия на конструкции существующих домов и не приводят к ослаблению грунтов. Широкое распространение получили буронабивные сваи. В качестве защитных мероприятий выполняются шпунтовые ограждения котлованов или конструкции, выполненные способом «стена в грунте» из секционных буронабивных свай.

Андрей Барышев, генеральный директор компании «ПромБурСтрой»:

– «ПромБурСтрой» специализируется на производстве свайных фундаментов, основанием для которых служат буронабивные сваи, упирающиеся в плотные несущие слои грунта.

В условиях уплотнительной застройки такой способ возведения фундамента применяется под защитой глинистого бентонитового раствора. Этот способ менее вибрационный, поэтому позволяет свести к минимуму риск для окружающей застройки и грунтов, слагающих основание. Кроме того, в условиях плотной городской застройки для обустройства, к примеру, подземных паркингов, используются противодиффузионные завесы из секционных буронабивных свай – «стена в грунте». Для Ленинградской области в зависимости от ситуации с грунтами и условий застройки можно использовать свайные буронабивные, забивные или обычные фундаменты.

АНОНС

Без техники не обойтись

В рубрике «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» продолжим разговор о строительной технике и оборудовании. Этот рынок отличается большим разнообразием моделей, как по функциональному назначению, так и по рабочим характеристикам. Выбор той или иной техники находится в достаточно жесткой зависимости от специфики и объема строительных работ, хотя есть и универсальные «рабочие лошади».

В последнее время набирают популярность мини-экскаваторы. Среди их достоинств специалисты выделяют высокую маневренность, что позволяет оперативно выполнять работы небольших объемов в стесненных условиях на очень малых стройплощадках.

Также их удобно использовать на объектах, удаленных друг от друга, перемещая по мере необходимости в кузове грузовых автомобилей. Погрузчики традиционно остаются одними из самых востребованных видов техники.

Но что предпочтительнее: ковшовый, вилочный или многоковшовый (непрерывного действия)? Ответ стоит искать, соизмерив возможности модели с поставленной перед ней целью. Аналогично обстоит дело и с кранами. Башенные краны обычно используют при гражданском и промышленном строительстве. Их конструкция позволяет быстро осуществлять их монтаж (демонтаж) и транспортировку автотранспортом. Но ими ассортимент кранового хозяйства не исчерпывается.

Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

Бетомикс ЛО – поставщик товарного бетона для промышленного и гражданского строительства



Реклама

- Мы производим бетон
- Осуществляем его доставку
- Предоставляем специальную технику для приема бетона на объекте

4 завода: в п. Янино-1, на ул. Софийской, на ул. Яхтенной, в промзоне «Парнас»

Офис: 195220, Санкт-Петербург, Гражданский проспект, 11, офис 210
Тел.: +7 (812) 534-85-39, 320-48-90
Факс +7 (812) 534-46-43
www.betomix.ru

БЕТОМИКС ЛО

ПАРТНЕР РУБРИКИ «ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО-2007»



| ФАС

Призыв к сотрудничеству

В прошлом году в сферу особого внимания Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу и Ленобласти попали строители и банки.

Работа по выявлению нарушений законодательства велась на основании поступивших в УФАС заявлений. Проверки проводились по инициативе самого управления и по заданиям центрального аппарата ФАС России.

Темой одной из крупнейших проверок прошлого года стал анализ возможного ценового сговора петербургских строительных компаний. Подозрения возникли из-за лавинообразного роста цен на жилье, который наблюдался с марта по сентябрь 2006 года.

Как сообщил глава Управления Олег Коломийченко, проверке подверглись все основные игроки петербургского строительного рынка, имеющие долю в сегменте жилищного строительства вплоть до 1-2 процентов. «В тех материалах, которые были переданы в центральный аппарат ФАС, говорится, что мы явных признаков ценового картельного сговора не обнаружили», – заявил Олег Коломийченко. – Насколько мне известно, окончательные выводы по результатам проведенной проверки пока не сделаны. Поскольку проверка касалась реализации одного из национальных проектов, предложения от антимонопольной службы в адрес Правительства и Государственной думы требуют очень серьезного подхода».

Сам глава УФАС по Санкт-Петербургу и Ленобласти связывает рост цен на жилье с объективными причинами: повышением стоимости земельных участков, платы за присоединение к источникам энергоснабжения, ростом цен на строительные материалы. Внедрение новых механизмов распределения земель под застройку в связи со вступлением в силу положений Градостроительного кодекса РФ вызвало дефицит инженерно подготовленных участков, что тоже негативно отразилось на уровне цен. Еще



один факт, говорящий против картельного сговора строителей в Петербурге, Москве и Московской области, это данные о динамике роста цен за пределами данных регионов. «Из них видно, что Россия стала богаче, вырос платежеспособный спрос населения, это повлияло на цены, – уверен руководитель УФАС. – Мы видим в действии рыночные механизмы».

Начало работы «рыночных механизмов» Олег Коломийченко предрек и в системе ЖКХ. Если год назад он заявлял, что здесь наблюдаются исключительно нерыночные отношения, то теперь уверен, что «городом созданы все предпосылки для повышения конкуренции в отрасли».

В настоящее время проводится комплексная проверка всех финансовых учреждений, оказывающих услуги по ипотечному кредитованию населения. Ее инициатор – Центробанк РФ. Пока о результатах этой проверки говорить рано – первые итоги будут подводиться в марте. Олег Коломийченко сообщил, что в отделе петербургского УФАС, курирующем финансовые рынки, работает всего шесть человек. «Работа ведется очень серьезная, облегчить ее могли бы граждане своими заявками о встретившихся им нарушениях», – призвал г-н Коломийченко.

Так что у петербуржцев, считающих, что банки ведут себя некорректно при предоставлении ипотечных кредитов, есть шанс заявить о своих претензиях.

ВЕРНИКА ШЕМЕНЕВА

| СТАДИОН

«Динамо» реконструируют

На территории стадиона «Динамо» на Крестовском острове к 2009 году будет построен многофункциональный комплекс международного класса для профессиональных тренировок сотрудников министерств и ведомств, входящих в общество «Динамо». Комплекс также станет местом отдыха петербуржцев.

Договоренность об этом была достигнута в ходе встречи губернатора Валентины Матвиенко с первым заместителем директора ФСБ, руководителем Федеральной пограничной службы России, председателем общественно-государственного объединения Всероссийское физкультурно-спортивное общество

(ОГО ВФСО) «Динамо» Владимиром Прониным.

Инвестор проекта уже определен, теперь предстоит окончательно урегулировать вопросы собственности на землю, а затем при содействии правительства Санкт-Петербурга будет организован архитектурный конкурс. Одно из требований к проектировщикам – частично сохранить исторический облик стадиона.

На сегодняшний день все спортивные объекты на территории «Динамо» морально и физически устарели и требуют серьезной реконструкции.

По результатам проведенного конкурсного отбора предложенных проектов в качестве партнера-инвестора для осуществления инвестиционного проекта реконструкции стадиона выбрана компания «Адитум-Инвест», которая предложила наиболее выгодные условия.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

24 февраля

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоятся **соревнования по настольному теннису**

Состав команд:
3 мужчины, 1 женщина

Спортзал «ДСК Юность»

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

Реклама

Дворец культуры им. Горького
Касса - тел. 252-7513 • Адрес: пл.Славян, 4 / метро «Нарвская»

18 февраля 19:00
ОТВ
Ц
ПРЕМЬЕРА!



ДЖЕКСОН МОЕЙ ЖЕНЫ

Елена ВОРОБЕЙ, Елена ЗАХАРОВА,
Инна МИЛОРАДОВА, Анатолий ЖУРАВЛЕВ,
Жан ДАНИЭЛЬ, Григорий ПЕРЕЛЬ

По пьесе Херберта Бергера «Еще один Джексон или Перебор»
Режиссер: Александр Горбань

Артисты: Елена Воробей, Елена Захарова, Алика Смехова, Сергей Никоненко, Жанн Даниэль, Анатолий Журавлев, Григорий Перель

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

Дворец культуры имени Горького

◆ 18 февраля ◆ ПРЕМЬЕРА! ◆ начало в 19.00 ◆

Джексон моей жены

По пьесе Херберта Бергера «Еще один Джексон или Перебор»
Режиссер: Александр Горбань

Артисты: Елена Воробей, Елена Захарова, Алика Смехова, Сергей Никоненко, Жанн Даниэль, Анатолий Журавлев, Григорий Перель

Европа. Наши дни. Две соседние квартиры. Мужья – состоятельные бизнесмены – настолько заняты карьерой, финансами, положением в обществе, что даже не задумываются о том, чем же скрашивают свой досуг их очаровательные жены. Но однажды тайное должно стать явным. Любовник в шкафу – это только цветочки. Все окажется

намного интереснее... Вся происходящая история, наверное, выдумка, хотя настолько правдива, что напоминает истории, столь часто происходящие с нами, а чаще – с нашими соседями. Тем временем очаровательные жены воплощают свои самые изощренные фантазии с любовниками, но, будучи разоблаченными своими мужьями, с утонченным мастерством управляют пикантными ситуациями, каждый раз скрываясь от стрелы правосудия. Сицилийская ревность, ирландское хладнокровие, изощренные обманы и пикантные ситуации – все это, как и положено в яркой комедии, балансирует на грани узнаваемости и гротеска. Замечательная музыка, танцы самых различных жанров – от медленного итальянского танго до стриптиз-композиции, запутанный и смешной сюжет и, конечно, звездный актерский состав – то самое сочетание, которое приковывает внимание зрителя к происходящему на сцене от первой до последней секунды.

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



ТРИ СЕСТРЫ

АНТОН ЧЕХОВ

Постановка
Людмила Мартыновой,
Игоря Ефимова



На малой сцене Санкт-Петербургского Академического театра имени Ленсовета 25 февраля в 19.30

А.П. Чехов
ТРИ СЕСТРЫ

Постановка –
Людмила Мартынова, Игорь Ефимов

Лучшая пьеса мирового репертуара. Самое виртуозное создание Антона Чехова в исполнении известных петербургских актеров.

Новейшая сценическая версия «КЛАССИЧЕСКОГО ТЕАТРА» с острой современной трактовкой.

Пропсть между мечтами сестер Прозоровых и реальной жизнью растет. Театру, однако, важно понять, как поведут себя чеховские люди под гнетом ухудшающихся обстоятельств. Сестрам только кажется, что они живут в своем родном доме. Они на самом деле уже вышвырнуты из него. Приход «новых русских» безошибочно угадан Чеховым и мягко, ненавязчиво подан театром – как победа пошлости над интеллигентными людьми.

Тем драгоценнее для сегодняшнего зрителя чеховское напутствие: «Надо жить!» Что бы ни происходило с тобой... В этих двух словах – главный нерв спектакля.

В СПЕКТАКЛЕ ЗАНЯТЫ:

з.а. России Ирина Балай, з.а. России Сергей Барковский, Сергей Дьячков, Ольга Ефимова, Анастасия Лазарева, з.а. России Юрий Лазарев, з.а. России Олег Леваков, Лидия Мельникова, з.а. России Леонид Мозговой, Юлия Надервель, Александр Отрезов, Инесса Перельгина-Владимирова, Мария Рубина, Андрей Сидельников, Александр Сулимов.

**Владимирский пр., 12,
тел. кассы: 713-21-91**

Строительная холдинговая компания «СТАРЫЙ ГОРОД – КАРСТ»

УСТРОЙСТВО

ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
БУРОНАБИВНЫХ СВАЙ
ПО СОВРЕМЕННЫМ
ЕВРОПЕЙСКИМ
ТЕХНОЛОГИЯМ



НОВЫМ ДОМАМ – НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ



**КОМПЛЕКСНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
НУЛЕВОГО ЦИКЛА
ДЛЯ ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ
РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**



Фирмы ООО «Карст», ООО «Старый город»
199155, Санкт-Петербург,
Капитанская ул., 4, лит. А, оф. 69Н
тел. 327-72-83, факс 327-73-10
e-mail: office@oldcity.spb.ru
интернет: www.oldcity.spb.ru





продажа в собственность зданий совместно с земельными участками

Школьная ул., 37, лит. А

Ключевая ул, 32, лит. А



Действующий паркинг
Общая площадь здания — 7 632,2 кв. м

Начальная цена — 39 000 000 руб.
Действующий паркинг
Общая площадь здания — 7 263,4 кв. м
Площадь земельного участка — 3 942 кв. м
Итоги аукциона подводятся 28 февраля 2007 г.

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

www.property-fund.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
инвестиционно-строительный холдинг

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

Крупнейшие строительные выставки России

2007

международный форум строительный

интерстройэкспо

17-21 апреля

Санкт-Петербург «Ленэкспо»

Павильоны - 3/4,5,6,7,8

- ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
- ТЕПЛОВЕНТ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ
- АВТОСПЕЦТЕХНИКА
- КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА
- САНТЕХНИКА
- УМНЫЙ ДОМ
- ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ СТРИЯ
- ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС

WWW.INTERSTROYEXPO.COM

Оргкомитет:
тел.: +7 (812) 325 7570,
факс: +7 (812) 325 7572
e-mail: baltexpo@baltexpo.spb.su

ПРОВЕРЕНО ВРЕМЕНЕМ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ с 1960 г.



ЛЕНЖИЛНИПРОЕКТ

- ✓ комплексная разработка и согласование проектной документации на реконструкцию, капитальный ремонт и новое строительство всех типов зданий;
- ✓ детальное обследование зданий с выявлением технического состояния строительных конструкций с целью получения данных для последующего проектирования капитального ремонта и реконструкции;
- ✓ разработка проектов установки лифтового оборудования;

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-781-2046375-001381-1 от 05.12.2002 г. Госстрой РФ № СГБ-П-400187-1 от 14.04.2003 г. Минкультуры РФ

Россия, 190000, Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 20
 тел.: (812) 315-51-09, факс: (812) 312-28-73
 e-mail: redesign@mail.wplus.net, www.lenzhilniiproekt.ru

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ДВЕРИ
ООО «ПЕТРОПАНЕЛЬ»
производство и монтаж



- финское оборудование
- компьютеризированная технология
- легкость и прочность
- огнестойкость 30-60 минут
- сертификат и лицензия МЧС России

Наши двери установлены на станциях метрополитена, в Петропавловской крепости, гипермаркетах, школах и жилых домах.

Санкт-Петербург, ул. Штурманская, 11 Тел.: (812) 331-31-46 | 331-33-28 | 704-31-69
 E-mail: info@pulkovo.biz | www.pulkovo.biz Лиц. №2/06168 от 24.02.2004

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

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.

Ассоциация строителей России

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"

БОЛЕЕ ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 на сайте WWW.KCCS.RU

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

ГЕОИЗОЛ



ВСЕ ВИДЫ РАБОТ ПО:

- ◆ Усилению и реставрации оснований и фундаментов
- ◆ Устройству буронабивных и буроналивных свай
- ◆ Гидроизоляции
- ◆ Строительству подземных сооружений и гаражей

Проектные работы, обследования, консультации

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ГИДРОИЗОЛЯЦИИ:

- ◆ обмазочные
- ◆ штукатурные
- ◆ рулонные (геомембраны)
- ◆ смолы и акрилат-гели для инъектирования
- ◆ шпонки для рабочих и деформационных швов

197198 Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 25, к. 2, лит. Е
 тел.: 337-53-13, 337-53-16, факс 337-53-10
 e-mail: info@geoizol.ru, www.geoizol.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7811077889-007769-2 от 16.04.2004 Госстрой РФ, СЗГ-01478Г от 28.02.2005 ФС по геодезии и картографии РФ



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