



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

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№43(284) 5 ноября 2007 года ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**
V Съезд строителей
26 ноября
ВК «ЛЕНЭКСПО» • 7 павильон
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

Кому за рубежом строить хорошо?



Крупные игроки петербургского строительного рынка, активно развивая свой бизнес, выходят за пределы России. Сегодня можно назвать несколько петербургских компаний, которые строят недвижимость за рубежом. Каждая компания при этом преследует свои определенные цели. Однако речь идет не просто о строительстве очередных объектов, которые могут принести прибыль. (Продолжение на стр. 7).

10 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ ДЕФИЦИТ

В Петербурге можно возвести еще 80-100 млн кв. метров жилых и нежилых помещений. Но у города почти нет собственной земли.

18 | КТО ВИНОВАТ И ЧТО ДЕЛАТЬ?

Право собственности на жилище стало темой депутатских слушаний. Обсуждались проблемы обманутых дольщиков и жителей общежитий.

27 | КОНЦЕПЦИЮ ПОКАЗАЛИ

Правительству области была представлена концепция застройки Кудрово. Город с 60-тысячным населением появится к 2016 году.

36 | РАЙОННЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

О планах развития Курортного района, рассказал Александр Скворцов – зам. главы администрации, куратор вопросов строительства.

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

Балтийский Кровельный Центр
ПРОИЗВОДСТВО ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВО БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ ЗАДАНИЙ
ПРОФНАСТИЛ
С-8 НС-20 НС-35 Н-60 Н-75 Н-114
ОЦИНКОВАННЫЙ И С ПОЛИМЕРНЫМ ПОКРЫТИЕМ
ИЗГОТОВЛЕНИЕ В РАЗМЕР от 1 дня
по НИЗКИМ ЦЕНАМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ
www.baltkrov.ru Т: 324-16-10

СОГЛАСИЕ
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ
**ВСЕ ВИДЫ
СТРАХОВЫХ УСЛУГ**
под нашу ответственность
326-13-06

ОПАЛУБКА
ПРОИЗВОДСТВО | ПРОДАЖА | АРЕНДА
[ОПАЛУБКА] **КОНТУР**
КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-академическая группа
тел.: +7 (812) 449 5214
многоканальный: +7 (812) 449 5216
факс: +7 (812) 449 5213
www.capitalstroy.com

**ВЫСОКИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ**
**КВАРТИРЫ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**
Ленинский пр./пр. Кузнецова и Ярославский пр., 78
591-77-77 http://vst.su/

WestCall
TELECOMMUNICATIONS
СОВРЕМЕННЫЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ
ДЛЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕТОРАМ, ЗАСТРОЙЩИКАМ, ДЕВЕЛОПЕРАМ:
• Предоставление качественных услуг связи по цифровым каналам
• Инвестиции в строительство и управление телекоммуникационной инфраструктурой объектов
• Формирование оптимального решения, консалтинг
• Индивидуальные условия сотрудничества
ВЕСТКОЛЛ - ВСЕГДА НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ
(812) 647-00-11 www.westcall.ru (495) 647-00-11

ПРИМОРСКИЙ МАЯК
191011, Санкт-Петербург
Караванная ул., 1, лит. А
Панельный дом 121 серии
Жилой комплекс располагается в наиболее экологически благополучном районе вблизи от Юнтоловского заказника, Лахтинского разлива и парка 300-летия Санкт-Петербурга. Рядом парки развлечений: "Диво Остров" и ЦПКиО им С. М. Кирова.
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПАРКИНГОМ
угол БОГАТЫРСКОГО пр. и ТУРИСТСКОЙ ул.
КВАРТИРЫ ПОД КЛЮЧ
334-15-15, 334-12-30
www.primmayak.ru
9-11 ноября приглашаем посетить наш стенд № 101 на "XV Ярмарке недвижимости" в СКК "Петербургский"

Проектирование • Строительство • Эксплуатация • Сервис
**ТЕПЛОЭЛЕКТРОСТАНЦИИ
до 70 МВт**
на базе газопоршневых, двухтопливных дизельных
и газотурбинных установок
ADD
эффективная энергия
тел./факс: (812) 702-44-02
e-mail: zapros@add.ru
www.add.ru
191119, Санкт-Петербург,
ул. Марата, 82



СТРОИТЕЛЬНОВОМУ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКУ – 5 ЛЕТ

ТЕРМИНАТОР

МЕНЯЕМ ФИГУРЫ

СНОС И ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ,
РАЗБИВКА ГАЗОНОВ,
ВЫРАВНИВАНИЕ ПЛОЩАДОК,
ИЗМЕЛЬЧЕНИЕ И ВЫВОЗ МУСОРА

Санкт-Петербург,
Магнитогорская ул., д. 30
тел./ф.: +7 812 333 35 35
www.terminator.com.ru

Детали вашего бизнеса

14 лет в консалтинге

ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

консалтинг
аудит
мсфо
оценка
юридические услуги

аудит - лиц. № Б 002036, оценка - № 000154

191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, 92; (812) 703-40-41; ф.: (812) 703-30-08
mail@ipp.spb.ru; www.ipp.spb.ru

На правах рекламы

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 4 до 10 мм **продаем**

сварные
кладочные **АС4** арматурные
СЕТКИ
любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 567-95-07, 567-95-87

ЛЕНЖИЛСТРОЙ

ЗАКАЗЧИК ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТОР

14 лет на рынке недвижимости

— Кирпич – лучший материал для строительства Петербурга! Его уникальные гигроскопичность и способность дышать создают максимально комфортный микроклимат квартиры независимо от времени года и изменчивой петербургской погоды с ее высокой влажностью и редким солнцем.

ДОМ НА УГЛУ СЕВЕРНОГО ПР. И УЛ. ЕСЕНИНА

- 23-27-этажный кирпичный комплекс
- Индивидуальный проект
- Разнообразные планировки квартир
- Остекленные лоджии и балконы
- Скоростные бесшумные лифты
- 10 мин. до ст. метро «Озерки»
- Профессиональная эксплуатационная служба
- Крупнейший лесопарк «Сосновка»
- I очередь – II кв. 2008 г.
- II очередь – IV кв. 2008 г.
- Тел. на объекте 974-32-34

194214, Санкт-Петербург, ул. Рашетова, 14
Т. 553-21-31, т./ф. 553-27-26 e-mail: sale@lengs.ru

КВАРТИРЫ ИЗ ПЕРВЫХ РУК



ИСКУССТВО РАЗРУШЕНИЯ

Земляные работы

Демонтаж сооружений

Вывоз и переработка
строительных отходов

Комплексная подготовка
строительных площадок

Экскаваторы-разрушители
Komatsu Demolition PC450LCD

Демонтажные роботы Brokk
(премия: "Инновация 2006")

Система пылеподавления
при демонтаже FOG SYSTEMS

Единственный в России
экскаватор-разрушитель CATERPILLAR
с высотой стрелы 40 метров

Системы стабилизации грунта ALLU
насыщение торфа цементной смесью

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

Санкт-Петербург
ул. Кропоткина, д. 1, оф. 407
332-29-52, 332-29-53

www.snos.spb.ru
info@snos.spb.ru

Екатеринбург: 8(922)6-113-113

Украина, Киев: 8(1038067)46-31-200

36 ТРЕСТ

Московский район:

- Звездная ул. и пр. Космонавтов – дом сдан (последние квартиры)
- Дунайский пр. и пр. Космонавтов (срок сдачи 3 квартал 2008 г.)
- Варшавская ул. и Ленинский пр. – дом сдан (последние квартиры)

Васильевский остров:

- Между ул. Кораблестроителей и Морской наб. (срок сдачи 3 квартал 2007 г.)

36 ТРЕСТ
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ

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

Взаимодействие — дело времени

В настоящее время Петербург идет по пути реализации крупных инфраструктурных проектов. С каждым годом объем государственного заказа в сфере инженерного обеспечения и строительства объектов улично-дорожной сети увеличивается. О том, каким образом это отражается на деятельности инженерно-строительных компаний, мы сегодня беседуем с заместителем генерального директора по производству ЗАО «СМУ-53» Игорем Коськиным.

— Игорь Александрович, сейчас ЗАО «СМУ-53» ведет инженерную подготовку по ряду кварталов, предназначенных под жилищное строительство на Юго-Западе города. Возникают ли какие-либо трудности при реализации этих проектов?

— При реализации важных для города проектов необходимо, чтобы возможности строительных компаний и составляющая проекты документальная часть были на одном уровне. Мы на практике нашего объекта: 15 квартал Юго-Западной Приморской части столкнулись с проблемой, связанной, я бы сказал, с перенасыщением нашего рынка инвестициями. Проектные институты не справляются с той массой необходимых к реализации проектов, которые на сегодняшний день должны быть выполнены в Петербурге. Проектировщики оказываются просто неподготовленными к такому объему работы. Само проектирование им еще удастся реализовать в сроки, а все, что касается процесса согласований, с соответствием проектов всем изменениям законодательной базы, например, в части работы с отходами, пробуксовывает. На этой стадии можно встретить любую проблему, на поиск путей выхода требуется время, а сроки сдачи очень жесткие. Это сейчас самая распространенная беда для всех строителей, занимаю-



щихся прокладкой инженерных коммуникаций и строительством дорог.

Мы только в начале пути, потому что к объему таких инвестиций оказались не готовы строители и сам рынок, кадровый в том числе. Если бы институты имели больше специалистов, которые могли бы «разруливать» любую сложную технологическую ситуацию на участке быстро, квалифицированно, без ошибок, тогда все было бы гораздо стабильнее. Любая ошибка может повлечь за собой вереницу проблем, и пока ее не устранишь, работать нет возможности.

— Что влечет за собой несоблюдение сроков проектирования и проведения экспертизы проекта?

— Любая компания, которая заключила контракт с государством, взяла на себя определенные обязательства — выполнить в срок и качественно, это самое важное. И все трудности, которые возникают при выполнении этих обязательств, не будут приняты во внимание. Компания рискует своей репутацией, рискует больше не иметь объектов в рамках госзаказа, даже с учетом того, что все сейчас происходит

через процедуру тендеров. Репутацией своей мы очень дорожим, поэтому многое мы выполняем в убыток себе, ради сохранения статуса ведущего игрока на строительном рынке.

— Как можно влиять на проектировщиков?

— В настоящее время какими-то рычагами воздействия строители, по большому счету, не обладают. Можно только совместными усилиями искать компромиссные решения. Если раньше реализацию проектов курировали профильные комитеты правительства Санкт-Петербурга, то сейчас эти функции часто возлагаются на компанию, одержавшую победу в тендере. Например, по 15 кварталу мы выиграли тендер, согласно условиям которого были обязаны брать на себя сопровождение проекта. Сама идея хороша, но пока не отработаны механизмы ее реализации на практике. Строительным компаниям зачастую трудно взаимодействовать с теми же проектными организациями без привлечения административного ресурса.

— Сколько времени, на Ваш взгляд, потребуется для отработки новых схем взаимодействия?

— Схема, думаю, будет отработываться в течение ближайших 3–5 лет. За этот период наступит привыкание рынка к новым условиям, к этому моменту все адаптируется, люди профессионально вырастут, проекты не будут требовать значительных корректировок, что, в свою очередь, снимет проблемы реализации в срок.

— В чем заключается задача подрядчика при инженерной подготовке территории под строительство?

— Мы должны построить и запитать все инженерные сети, вывести на границу лотов инвесторов, построить дорогу. Причем, дорожное строительство — это особый аспект. Когда начинается строительство на территории инвесторов, особое значение приобретает культура производства работ. Кто-то делает все правильно, обеспечивает свою стройплощадку пунктом мойки ко-

лес, бережно относится к состоянию прилегающей территории, другой пытается сэкономить на всем. Поэтому построенная нами дорога ко времени окончания строительства инвестиционных объектов, приходит в удручающее состояние. В конечном итоге микрорайон будет требовать дополнительных бюджетных вливаний на ремонт дорог. К сожалению, в городе пока не отработан быстрый механизм передачи вновь построенных или реконструированных объектов дорожного строительства на баланс эксплуатирующей организации. Опыт показывает, что проходит около года, прежде чем объект обретет своего реального хозяина, а это не может не сказаться на его состоянии.

— Но есть объекты, у которых, вероятно, хозяин появится быстрее — я имею в виду территорию, которая сейчас реконструируется для нужд Конституционного суда. В связи с этим вопрос: где сложнее работать — на еще неосвоенных землях или в центре города?

— Если в 15 квартале нас ничто не ограничивает в работе, то на Крестовском острове нам приходится работать «по живому», как настоящим хирургам. Что-то одно отрезать и тут же шить, потому что работы ведутся среди плотной застройки, жилищного фонда, все это связано с жизнедеятельностью людей. Проект не предусматривает четкой последовательности производства работ, все это на совести строителей. Есть задача: реконструкция сетей в действующем квартале, и ты должен это сделать, причем так, чтобы никто не пострадал. Реализация таких сложных проектов — это наработка новых навыков, новых профессиональных качеств, что необходимо для компании.



ЗАО «СМУ-53»
Россия, 191014, Санкт-Петербург,
Ковенский пер., 21
Тел. (812) 272-41-38
Факс (812) 272-64-43
www.smu-53.ru

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7825006341-001968-1
от 20.03.2003 Госстрой РФ

■ За пределами
Квадрата

SetCity

www.setcity.ru
335 55 55

DEVELOPMENT

Лиц. ГС-7-781-20-27-0-7810212880-006542-1 от 20.09.2004

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



Элитный малоэтажный квартал на берегу
Нижнего Большого Суздальского озера

5-7 минут до станций метро
«Пр. Просвещения» и «Озерки»

Большой выбор квартир и таунхаусов

Городские инженерные коммуникации

Автономная котельная

Комплексное благоустройство территории
и береговой линии озера

Спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном,
детский сад, магазин, аптека, автомойка

Круглосуточная охрана

Профессиональная эксплуатация

жилой квартал
НОВАЯ СКАНДИНАВИЯ



*Открыты продажи
первой очереди*

отдел продаж

тел.: +7 (812) 336 00 94, 970 47 45, 974 47 45

www.newscandinavia.ru

АТ-Альянс
ЗАО «Озерки»

ГС-2-781-02-27-0-782566286-020740-2 от 03.09.07

«Андромеда» защитит загородный дом

Работая на оборудовании собственных разработок, холдинг «Андромеда» уже не первый десяток лет обеспечивает полный спектр услуг по обеспечению безопасности объектов недвижимости, транспортных средств и личности. Благодаря четко налаженной деятельности, специалисты холдинга могут в кратчайшие сроки произвести проектирование, монтаж охранно-пожарных систем, подключить объект к станции мониторинга, организовать выезд группы быстрого реагирования.

А это особенно важно для тех, кто имеет загородный дом или дачу, которые сегодня невозможно представить без хорошо налаженной и четко функционирующей охранной системы. На сегодняшний день технические средства охраны – один из наиболее действенных видов предотвращения краж, возгораний и других форс-мажорных ситуаций. Но для этого недостаточно только установки охранно-пожарного оборудования, необходим полный комплекс услуг от монтажа до выезда групп быстрого реагирования охранного предприятия. Специалисты холдинга «Андромеда» подскажут, какая из охранных систем наиболее приемлема для вашего дома, сориентируют в выборе с учетом особенностей постройки, размера участка, удаленности объекта от города.

Для монтажа охранно-пожарной сигнализации требуется немного, утверждают профессионалы: датчики, контрольная панель, антенна, при необходимости – тревожная кнопка. Однако очень важно грамотно смонтировать, правильно выбрать схему расположения датчиков. От этих

действий напрямую зависит правильность передачи сигналов на контрольную панель. В настоящий момент на рынке систем безопасности существует более десятка типов датчиков. Например, магнитоконтактные датчики открывания реагируют на открывание дверей, окон, ворот; инфракрасные пассивные датчики движения – на тепло человеческого тела, находящегося в движении. Периметральные датчики позволяют охранять периметр дома.

Все оборудование охранных сигнализаций разделяется на беспроводное и проводное. Проводное оборудование должно располагаться в строго установленном месте, поскольку зависит от проводов. Беспроводное оборудование включает в себя элементы питания, поэтому быстро устанавливается и не нарушает внутренней эстетики помещения.

Очень важный момент, который необходимо учесть в обеспечении безопасности дома – это тип каналов связи, передающих сигнал тревоги. Возможны три способа передачи сигнала на пульт: по радиоканалу, городской телефонной линии, сетям операторов сотовой связи (GSM).

Прежде чем выбрать ту или иную охранную систему для своего дома, нужно оценить реальную опасность, которой он может быть подвержен: незаконное вторжение на территорию дома или дачи, проникновение в помещение, причинение вреда людям или имуществу. Оптимальным вариантом в данном случае может быть защита наиболее «уязвимых» мест дома: двери, окна, вентиляционные решетки, дымоходы, воздуховоды и т.д. Через них, по статистике, происходит наибольшее число проникновений.

Что касается охраны границ территории. Зачастую при индивидуальном строительстве по периметру территории устанавливают ограду. Как правило, защита прилегающих территорий осуществляется техническими средствами

охраны, которые контролируют подходы к важным зонам внутри территории, в том числе к самому зданию. Если нарушитель спокойно удачи все-таки преодолеть барьеры периметральной защиты, этот дополнительный рубеж заранее известит жильцов дома о приближающейся опасности, активизирует блокировку средств инженерной защиты (заблокирует двери, опустит ролл-ставни), включит средства психологического воздействия.

Самый важный аспект организации защиты объекта – расположение поста охраны, способ реагирования на тревожную ситуацию, передача сигнала тревоги по существующим линиям связи. Наиболее действенными способами организации охраны, как показывает практика, являются: централизованный пост охраны на группу участков или на коттеджный поселок; вывод сигнала тревоги владель-

цу на телефон (используется как дополнение); вывод сигнала тревоги на станцию мониторинга (в данном случае сигнал передается охранному предприятию, группы реагирования которого дислоцируются в районе вашего дома).

Описанные принципы позволяют максимально повысить уровень защиты индивидуального жилища. Однако не менее важным условием является необходимость правильно оборудовать дом, дачу, следуя нормативным актам. Это поможет избежать серьезных ошибок и даст возможность в последующем при необходимости модернизировать систему безопасности без глобальных переделок.

Холдинг «Андромеда» в своем штате располагает высококвалифицированными специалистами, которые составляют проект установки охранно-пожарного оборудования и монтируют охранные системы «под ключ», а также подключают объекты на собственную станцию мониторинга.



Санкт-Петербург,
Манежный пер., 13
(812) 331-88-98, 597-84-48

радиоохрана
недвижимости



производство,
проектирование
монтаж охранно-пожарных систем



подключение объекта
к станции мониторинга,
выезд групп быстрого реагирования



предоставление
охранного оборудования
в аренду



www.andromeda-neva.ru

ohrana@persey-spb.ru

| НЕДВИЖИМОСТЬ

Кому за рубежом строить хорошо?

Осваивая новые территории в разных странах мира, петербургские строительные компании приобретают известность международного масштаба и стремятся обезопасить себя от разного рода рисков на российском рынке. Для стран, в которых реализуются российские проекты, этот процесс оборачивается пока только в плюс. Таким образом, россияне обеспечивают за рубежом мощный поток инвестиций. В настоящее время можно назвать как минимум четыре крупные компании Санкт-Петербурга, которые вышли на мировой рынок строительства: «Строймонтаж», SetlCity, «ЛенСпецСМУ» и «Невский синдикат».

ФРАНЦУЗСКАЯ ПРАГМАТИКА

Корпорация «Строймонтаж» сегодня активно осваивает территории Франции. Специально для этих целей создана дочерняя компания Hermitage SAS, которая уже занимается в пригородах Парижа (Монтеврне и Мант-ля-Жоли) реализацией двух проектов. Каждый из проектов предполагает строительство примерно по 20 тыс. кв. метров жилья. Президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко отмечает, что для французского рынка 20 тыс. кв. метров – это весьма крупные объемы. Сегодня французским девелоперам, по словам Артура Кириленко, приходится довольствоваться гораздо более скромными объектами – от двух до пяти тыс. кв. метров.

В этом году Hermitage SAS планирует сдать первую очередь строительства жилого комплекса «Аллеи Эрмитажа» в Монтеврне. Всего этот комплекс рассчитан на 270 квартир. Целиком комплекс «Аллеи Эрмитажа» будет сдан во II квартале следующего года. Стоимость проекта – более 50 млн EURO. В целом ЗАО «Строймонтаж» планирует построить во Франции 110 тыс. кв. метров жилья. Артур Кириленко отмечает, что сейчас «в активной проработке» находятся еще три проекта, реализация которых начнется в следующем году. Они тоже предполагают строительство объектов не менее 20 тыс. кв. метров каждый.

Вице президент ЗАО «Строймонтаж» Сергей Цветков признает, что в процессе реализации первого проекта у руководства «Строймонтаж» были сомнения в том, как будет восприниматься компания с русским капиталом и будет ли достаточное доверие к компании. Однако, как выяснилось, французы развитие русского бизнеса в их стране несколько не смущает. «Французы – прагматичный народ и, сравнивая нас с конкурентами, они выбирали объект нашей компании, – говорит Сергей Цветков. – Нам удалось создать жилой комплекс высокого качества с лучшими потребительскими характеристиками. Как результат – наши продажи были выше средних показателей по рынку в два раза, а цены выше цен конкурентов на 20 процентов».

Строительство крупных жилых комплексов в пригородах Парижа – только начало основной деятельности петербуржцев

во Франции. «Получить по 20 тыс. кв. метров в Париже – это не то, зачем мы туда шли, – говорит Артур Кириленко. – Надеюсь, что со следующего года мы ворвемся на рынок коммерческой недвижимости. У нас в планах реализовать два проекта. Один из них – это офисное здание высотой 150 метров. Его общая площадь должна составить около 120-130 тыс. кв. метров. Реализацию второго проекта планируем начать в следующем году. Здесь уже предполагается строительство смешанной недвижимости, включающей офисные помещения, апартаменты и гостиницу. Его высота составит 300 метров. Это будет самое высокое жилое здание в Европе».

Проекты во Франции для корпорации «Строймонтаж» служат посылом к реализации дальнейших планов развития в иных странах. По словам Артура Кириленко, у компании были планы выйти на рынок недвижимости в США. Однако принцип ипотечного кредитования, который, в конце концов, привел США к нынешнему кризису, вызвал серьезные опасения у компании, и «выход» был отложен.

ФИНСКИЕ ДОМИКИ

Еще одна петербургская компания, которая реализует свои проекты в Европе, – SetlCity (бывшая корпорация «Петербургская недвижимость»). Корпорация развивает коттеджное строительство в Финляндии. Сегодня в Тахковуори и Руоколахти дочерняя компания Setl North-Europe OY выступает инвестором и застройщиком гостиничных комплексов. Подрядчиками строительства выступают финские компании ESS Rakennus ja Palvelu Oy и SRV YHTIOT Rakennusliike Purmonen Oy. Объекты планируется сдать во II квартале 2008 года. Инвестиции в реализацию проекта составили 9 млн EURO. По расчетам руководства компании SetlCity, срок окупаемости инвестиций – 8 лет.

Выход петербуржцев на финский строительный рынок объясняется разными причинами. Во-первых, как отмечает генеральный директор компании Setl North-Europe OY Алексей Иванов, ниша организации отдыха в Финляндии еще не заполнена, но в то же время является перспективной и востребованной. Во-вторых, компания может таким образом обезопасить себя от возможных рисков в развитии бизнеса на территории России. В-третьих, Финляндия, так же, как для ЗАО «Строймонтаж» – Франция, служит первой ступенью в продвижении дальнейших планов международного масштаба. Более того, реализация такого проекта в Финляндии для петербуржцев более выгодна, чем в России. По словам Алексея Иванюка, себестоимость проектов за рубежом выше, чем, например, в Ленинградской области, – 3 тыс. EURO за один квадратный метр. «Такая рентабельность соизмерима с западноевропейскими показателями аналогичных проектов», – говорит Алексей Иванов.

Сегодня специалисты несколько не сомневаются в том, что гостиничные ком-

плексы, строящиеся в Финляндии, будут пользоваться популярностью. По мнению экспертов, в последние годы значительно вырос спрос на отдых в Финляндии со стороны как российских граждан, так и жителей западных и азиатских стран. Уже сейчас руководство компании SetlCity рассматривает новые варианты строительства объектов на других территориях Финляндии.

«ПРОСТОТА» ЗАРУБЕЖНОЙ СИСТЕМЫ

В Греции, на побережье Эгейского моря, сейчас реализуются проекты инвестиционно-строительной группы «Невский Синдикат». Петербургская компания выступает заказчиком строительства и официальным представителем греческого застройщика. Проект предполагает строительство трех жилых комплексов в северной части Греции, на полуострове Халкидики. Площадь самого крупного комплекса – «Криопиги-2» – составляет 5562 кв. метра. В этом году будет сдан первый объект. Завершение всего строительства планируется в конце следующего года.

Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» пока только начал развивать свою деятельность за пределами России. Первая страна, на территории которой холдинг реализует проект, – Сербия. В Белграде компании предложили для комплексного освоения территорию 200 га. Там планируется построить бизнес-центры и элитное жилье, в том числе и первый в истории компании небоскреб.

Петербургские девелоперы отмечают несколько преимуществ работы за рубежом. Так, по словам Артура Кириленко, система предоставления объекта в собственность во Франции устроена гораздо более логично, нежели в России. «Там невозможно купить kota в мешке», – отмечает Артур Кириленко. В Финляндии, как отзываются специалисты SetlCity, система реализации проектов отличается «простотой и прозрачностью, несоизмеримой с нашей сложной и труднопроходимой системой подготовки и согласования документации». Строительство объектов в Европе, по мнению специалистов, лишено бюрократических затягиваний сроков.

Выход петербуржцев на мировые строительные рынки играет большую роль не только для компаний в частности, но и для России в целом. Зарубежная недвижимость сегодня стала привлекательной в плане приобретения для россиян. Мотивы приобретения разные – это в большей мере зависит от того, в какой стране покупается жилье. Более того, по прогнозам аналитиков, интерес к зарубежной недвижимости возрастет в случае экономической и политической нестабильности в стране. Выход российских компаний на мировые масштабы – своего рода страховка от возможных рисков.

МАРИНА ГОЛОКОВА

| ЦИТАТА НОМЕРА

16



Павел Штепан,
председатель комиссии АР
Санкт-Петербурга и
Ленобласти:

КОЛИЧЕСТВО «ИПОТЕЧНЫХ ПОМОЕК» ВЕЛИКО И НЕУКЛОННО РАСТЕТ

| ЦИФРА НОМЕРА

10

64 745

АВТОМОБИЛЕЙ ПЕРЕМЕЩЕНО В ПЕТЕРБУРГЕ НА СПЕЦСТОЯНКИ С НАЧАЛА ГОДА

| ОПРОС НОМЕРА

Почему петербургские строители выходят на зарубежные рынки?

Николай Казанский,
директор департамента инвестиционного консалтинга Colliers International:

– Международный бизнес – нормальное явление, и не нужно удивляться, что российские компании начинают осваивать европейский рынок. Иногда, кроме коммерческой, проекты за рубежом имеют имиджевую составляющую и позволяют создать компании положительный резонанс на российском рынке.

Виктор Филин,
главный инженер ЗАО «СК «Юго-Запад»:

– На мой взгляд, компании выходят на зарубежные рынки не от хорошей жизни. Во-первых, все меньше земельных участков остается в Петербурге под жилищное строительство. Многие компании переориентируются с жилищной застройки на гражданское и коммерческое строительство, изыскивая в городе существующие резервы, например застраивая промышленные территории. К тому же пятна под застройку в Санкт-Петербурге все активнее приобретают московские компании, например «Главстрой-СПб». Крупным петербургским застройщиком в ряде случаев становится проще и выгоднее осваивать зарубежное производство.

Матвей Закашанский,
генеральный директор ЗАО «Строительное объединение «М-Индустрия»:

– С финансовой точки зрения, в России строить значительно выгоднее, поэтому, как правило, компании выходят за рубеж только с целью повышения известности среди иностранных инвесторов.



Приглашаем принять участие в семинаре-консультации:

"ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРОЕКТОМ: ТЕОРИЯ, ПРАКТИКА, РЕКОМЕНДАЦИИ"

Автор и ведущий: Киркин Геннадий Владимирович,
кандидат технических наук,
генеральный директор ЗАО «Строительная компания «ИРБИС»

Телефоны для получения подробной информации
о семинаре и времени его проведения,
а также для размещения заявок на участие: (812) 274-18-33 или 274-18-35

Реклама

ПРОДАЖА

**ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС
С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ 1,6 га
в восточной части г. Кировска.**

**Собственность.
Хорошо развитая
инженерная инфраструктура.
Цена договорная.**



331-15-16

Реклама

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 Бабаджанян
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, Александр Беликов, Марина Голокова,
Вероника Шеменова, Андрей Мельников,
Марианна Рахман, Владимир Тилес, Николай Мальшев,
Борис Гонт, Александр Успенский, Людмила Алексеева

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Редуго,
Валентина Бортникова, Наталья Сосновская, Екатерина Шведова,
Елена Савоскина, Анастасия Игнатенко, Мирослава Шилина,
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 ООО «СЗА «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 № 73.57. Подписано в печать 02.11.2007, в 16.00
Выходит еженедельно по понедельникам

Цена договорная

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



— постоянный информационный партнер

ФОТОФАКТ



Фото Владимира Тилеса

В Петербурге появился новый городской праздник – «День электростанций». 1 ноября более 400 электростанций города были украшены, около них играли духовые оркестры. Именно 1 ноября в 1883 году на берегах Невы была построена первая электростанция, которая была размещена на барже на Мойке. Инициатива принадлежит УНР-427, которые год назад установили рекорд Гиннеса по скорости строительства электростанции.

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Российско-германский консорциум Nord Stream, контрольный пакет акций которого принадлежит «Газпрому», разрабатывает новый проект маршрута Северо-Европейского газопровода по дну Балтийского моря в экономической зоне Швеции. Необходимость этого была вызвана негативной реакцией шведского парламента на существующие планы строительства газопровода. По мнению шведской стороны, сам проект строительства СЕГ может повредить рыболовству и в целом ухудшить экологическую ситуацию в акватории Балтийского моря. Nord Stream представит новый маршрут газопровода, который теперь должен проходить дальше от Швеции и поближе к странам Балтии.

Глава налоговой службы Михаил Мокрецов подписал приказ, меняющий структуру центрального аппарата ФНС. Предусмотрено сокращение количества управлений налоговой службы с 22 до 7. С 15 января 2008 года с единым социальным налогом, налогом на прибыль, косвенными налогами и налогами физических лиц, которыми до сего дня занимались отдельные управления, теперь будет работать одна структура – управление налогообложения. В неизменном виде сохранятся аналитическое управление, управление контрольной работы, административное управление обеспечения, информатизации и правовое управление.

В новом федеральном законопроекте о внесении поправок в законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О введении в действие Земельного кодекса РФ» владельцы дачных участков предлагается избавить от проведения межевания для приватизации. Это, по мнению разработчиков законопроекта, может ускорить проведение «дачной амнистии». Сейчас проект межевания необходим для получения кадастрового паспорта.

РАССЕЛЕНИЕ

Реновация кварталов включает в себя не только экономический, но и психологический пласт проблем. И даже с принятием городских законов решать эти проблемы, скорее всего, предстоит инвесторам.

Эксперты склоняются к тому, что в Петербурге московский опыт по реконструкции микрорайонов применить будет крайне трудно. Дело в том, что столичная программа расселения «хрущевок» стартовала еще до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса. Поэтому проекты планировки территорий, куда входили кварталы, предназначенные для реновации, разрабатывались за счет средств городского бюджета. На сегодня подобная процедура Градкодексом не предусмотрена, и ППТ должны выполняться за счет инвестора. Видимо, частному строительному бизнесу придется разрабатывать и технико-экономические обоснования целесообразности реновации того или иного «хрущевского» квартала.

Работу по реконструкции микрорайонов, застроенных домами первых массовых серий, городские власти возлагают на инвесторов, в том числе и решение имущественно-правовых вопросов с владельцами квартир. О том, каким образом решать эти проблемы с наименьшими потерями, шла речь на конференции «Актуальные вопросы реализации городской программы по реконструкции и расселению домов первых массовых серий».

«Реновация кварталов должна быть «улицей с двухсторонним движением», то есть людям, проживающим там, должно быть понятно, что это делается и для их блага, что они получат более комфортное жилье, будут жить в более инфраструктурно развитом районе. Иначе процесс переселения будет очень долгим и сложным, – уверен первый заместитель генерального директора московской корпорации «Жилищная инициатива» Анатолий Гаврилов. – Реновация затрагивает огромный пласт

Психологическая борьба за реновацию



Фото Владимира Тилеса

не только экономических, но и межличностных проблем. И то, что жилье дома первых массовых серий не относится к ветхому фонду, не вызывает оптимизма у профессионалов, поскольку на сегодняшний день в нашем законодательстве не существует юридических оснований для расселения аварийного и ветхого жилья».

Сейчас Жилищным комитетом разрабатывается алгоритм решения вопросов, касающихся взаимоотношений государства, инвестора и граждан, проживающих в кварталах, подлежащих реновации. Это касается предоставления жилья тем, кто является нанимателем по договору соцнайма, а также выкупа квартир. «Выкуп будет производиться по рыночной стоимости, которую должен будет определять независимый оценщик, – подчеркнула начальник отдела целевых программ и приоритетных проектов Комитета по строительству Лариса Шабашова. – Помимо этого в компенсационную стоимость квартир будут включаться и расходы на переезд».

Тем не менее, никакой алгоритм не отменяет индивидуальных переговоров с каждым владельцем квартиры, поскольку не существует правовых оснований, которые бы позволили навязать тот или иной

размер выплаты без добровольного согласия владельца объекта недвижимости. Учитывая, что рыночная стоимость «хрущевок» невелика, владельцы, очевидно, будут максимально использовать свой шанс на улучшение жилищных условий, в противном случае они просто будут не в состоянии приобрести равноценное (по количеству комнат) жилье.

Опыт расселения жилых домов в Петербурге, в принципе, уже существует, но на несколько других основаниях. Расселялись ветхие и аварийные дома, возможность чего прописана в Жилищном и Земельном кодексах. Но и в этом случае проекты отличались более низкой рентабельностью по сравнению с новым строительством. Проблема заключается, опять-таки в «человеческом факторе», поскольку изначально практически невозможно рассчитать издержки, которые понесет инвестор при расселении жилого дома. «В нашей практике было несколько подобных проектов, и надо сказать, что их рентабельность была невысока, более того, она была бы отрицательной, если бы город не предоставил под застройку земельные участки, расположенные по соседству с расселяемым домом, – отмечает Павел Медведев, представляющий корпорацию

«SetlGroup». – Но сейчас формируется новая законодательная база, которая может облегчить положение инвесторов».

По мнению юристов, существующее федеральное законодательство и городские законопроекты, призванные урегулировать взаимоотношения сторон при реализации проектов реновации кварталов, по сути, не в состоянии обеспечить решение данной проблемы.

«Федеральный закон №232-ФЗ, который внес ряд поправок в Градостроительный кодекс, упорядочил взаимоотношения между застройщиками и органами исполнительной власти, но в нем никак не учитываются интересы тех людей, которые проживают в домах, подлежащих реконструкции, – комментирует председатель коллегии адвокатов «Юникс» Владимир Петровиченков. – В нашем законодательстве есть две нормы, позволяющие изымать объекты недвижимости для государственных нужд – статья 32 Жилищного кодекса и статья 39 Земельного кодекса, где установлен строгий перечень возможных случаев. Развитие застроенных территорий в него не входит». Это означает, что действия в данном направлении могут привести к возникновению огромного количества судебных исков от граждан.

Сложности могут возникнуть и с реализацией местного закона о реновации кварталов, если он будет принят в нынешней редакции. «Согласно законопроекту люди должны переселяться «преимущественно» в том же микрорайоне, где они проживали до реновации. И это «преимущественно» открывает широкие возможности для толкования, а, следовательно, и для возникновения конфликтных ситуаций, – уверен Владимир Петровиченков. – В законе не может быть допущений. Альтернативой этой формулировки мог бы стать оборот «с согласия гражданина», но пока это в законе не отражено».

| ПЕРСПЕКТИВЫ

Большие объемы для элиты

К концу 2009 года корпорация «Строймонтаж» планирует серьезно увеличить объемы строительства элитного жилья в Петербурге – до 150 тыс. кв. метров освоения в год. В целом же корпорация планирует в ближайшие годы довести показатель ежегодного освоения строительства до 300 тыс. кв. метров.

Долгосрочные перспективы корпорации «Строймонтаж» предполагают существенно нарастить объемы строительства жилой недвижимости классов А и В. Эта стратегия и послужила основным мотивом недавнего приобретения двух объектов: на наб. Робеспьера, 32а и на Малом проспекте П.С., 79, 81, 83. Дорогостоящее приобретение, по прогнозам руководства компании, должно окупить себя за счет высокого уровня элитного жилья, которое планируется построить на купленных участках.

Напомним, что здание на наб. Робеспьера корпорация «Строймонтаж» месяц назад на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга приобрела за рекордную цену – 1 млрд 70 млн рублей. Купленное здание, несмотря на то, что расположено в зоне, охраняемой Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), сегодня не представляет никакой исторической ценности и, как говорят в корпорации «Строймонтаж», будет снесено к марту следующего года.

Директор по развитию корпорации Виктор Лебедев отметил, что приобретен-

ный объект находится в одном из уникальных мест в Санкт-Петербурге, где возможно с нуля построить объект недвижимости класса А. В настоящее время компания занимается более детальной проработкой концепции строительства нового элитного здания. Проект должен быть полностью реализован ко второму кварталу 2011 года.

Другой проект – на Малом пр. П.С., 79, 81, 83 – планируется возвести к началу 2010 года. К разработке архитектурной концепции корпорация «Строймонтаж» привлекла мастерскую Рейнберга и Шарова. По планам компании, на месте здания бывшего проектного института, принадлежавшего РАО ЕЭС, будет построен элитный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом. Участок под имеющимся зданием планируется выкупить до конца текущего года, после чего сразу же начать демонтаж ветхой постройки. По словам Виктора Лебедева, работы на строительной площадке начнутся уже в конце текущего года.

Как отмечает президент корпорации «Строймонтаж» Артур Кириленко, планируемые объекты схожи по объему инвестиций. В реализацию каждого из проектов компания намерена вложить около \$100 млн. Финансовый директор корпорации «Строймонтаж» Юрий Самохин говорит, что приобретение дорогих объектов, на месте которых планируется построить элитное жилье, компания обеспечила за счет внутренних ресурсов и поддержки банков-партнеров – Росбанка, Сбербанка и Банка «Санкт-Петербург».

«Увеличение масштабов сегментов А и В не повлечет за собой в средней долгосроч-



Артур Кириленко, президент корпорации «Строймонтаж» отмечает, что в реализацию каждого из проектов (на наб. Робеспьера, 32а и на Малом проспекте П.С., 79, 81, 83) компания намерена вложить около \$100 млн

ной перспективе снижения того объема, который мы выполняем в части сегмента С, – говорит Юрий Самохин. – По существу это означает наращивание валовых объемов деятельности компании». Для того чтобы обеспечить необходимое финансирование, компания в том числе планирует разместить первичный облигационный заем на 1,2 млрд рублей. По словам Юрия Самохина, эта процедура была запланирована еще в августе текущего года, однако из-за международного финансового кризиса компания предпочла повременить до тех пор, пока не стабилизируется ситуация на финансовом рынке.

При благоприятном стечении обстоятельств корпорация планирует разместить заем в декабре этого года. Организатором облигационного займа является Банк «Зенит».

В целом на открытых долговых рынках Строймонтаж планирует привлечь около \$300 млн. Юрий Самохин отмечает, что после размещения облигаций корпорация начнет подготовку к размещению кредитных нот (CLN) на европейском рынке. Объем выпуска CLN должен составить не менее \$150 млн.

МАРИНА ГОЛОКОВА

| ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Дороже – значит дешевле

например, 300 тыс. кв. метров, по нормативным срокам для проведения всех работ потребуется не меньше года. Компания при этом хочет провести инвентаризацию за месяц. В этом случае ГУИОН применяет коэффициент срочности равный 10, т.е. фактически инвентаризация объекта недвижимости в приемлемых для компании сроках составит не 10 рублей за квадратный метр, каким является базовый тариф, а 100 рублей. ГУИОН предлагает повысить базовую ставку до 30 рублей за кв. метр, установив срок исполнения работ не выше 65 дней вне зависимости от объема заявленной инвентаризации. Коэффициент срочности при этом применяться уже не будет. «Мы отсекаем ту дополнительную плату за проведение работ по инвентаризации, которая является чрезмерной с точки зрения конкретного объема. Получается, что мы наказываем застройщика за то, что он сдает большие объемы работ и нарушает главный экономический прин-

цип: чем больше объем, тем меньше плата. Мы в этой ситуации делаем тарифную систему более справедливой», – заявляет Дмитрий Куракин. Он отмечает, что сегодняшняя современная технология работы позволяет укладываться в обозначенные сроки.

Вместе с тем глава ГУИОН подчеркивает, что вся система срочности заключается в замене места в очереди на выполнение инвентаризационных работ. «Когда возникает срочная работа, то используется бригадный метод, несколько бригад направляются на одну работу. К тому же у нас меняется сделная расценка с нашим исполнителем, мы мотивируем людей на срочное выполнение работ», – рассказывает Дмитрий Куракин. Единственный риск, который отмечают в ГУИОН, – это наплыв к концу года одновременно всех застройщиков, которые принесут миллионные объемы. В этом случае в рамках обяза-

тельств по срокам в 65 дней можно не уложиться, потому что за этот период невозможно будет выстроить очередь. Увеличение базового тарифа до уровня 30 рублей за кв. метр по расчетам ГУИОН приведет к увеличению дохода предприятия на 3 процента.

Обсуждение тарифной системы ГУИОН с застройщиками недавно прошло на специальном совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова. Окончательного решения еще не принято. Одобрить предложения ГУИОН и издать соответствующий приказ должна губернатор города Валентина Матвиенко. «У нас есть основания считать, что губернатор согласует новый проект, и мы реорганизуем эту практику работы в самое ближайшее время», – сообщил Дмитрий Куракин.

Тарифная система, которая существует сегодня, появилась летом 2002 года, и с тех пор не претерпела почти никаких изменений с точки зрения своей конструкции.

Как рассказал глава ГУИОН, изменения вносились, но они носили косметический характер. В августе этого года произошло увеличение базового коэффициента на 25 процентов – с 10 до 12 рублей за кв. метр. «Должен сказать, что наши тарифы подвергались внимательному исследованию и экспертизе со стороны города. По поручению губернатора нас проверял контрольный комитет, Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли. Кроме того, мы постоянно согласовываем те цены, которые применяются к бюджетным заказчикам», – подчеркнул Дмитрий Куракин. Тем не менее, значительный объем работ сегодня выполняется с применением коэффициента срочности от 1 до 2. Самый высокий объем работ с коэффициентом более трех применяется при проведении жилищной инвентаризации. «Если мы говорим о базовых тарифах, применяющихся сегодня, то на-

ши реальные доходы, которые мы получаем от инвентаризации, составляют 28 рублей за квадратный метр. Эти доходы сформировали те компании, которые заказывают большие объемы инвентаризации в короткие сроки, и таким образом, они платят не только за себя, но и за остальных заказчиков», – говорит начальник ГУИОН.

Что касается сроков, то сегодня ГУИОН укладывается в 126 рабочих дней. У заказчика есть выбор – можно ждать полгода, а можно применить коэффициент срочности и выполнить заказ в те сроки, которые технологически возможны для выполнения данного объема работ. По данным организации, 50 процентов всего объема сегодня выполняются в течение 40 рабочих дней. Все остальные объемы работ распределены равномерно по срокам – 63, 84, 105 и 126 рабочих дней. «Сокращение сроков по любому объему работ до 65 дней приведет к тому, что, не подвергая нашу систему в полном объеме кардинальной реформе, мы попробуем локально решить проблему, связанную с инвентаризацией, и попробуем сделать эту систему справедливой. Мы хотим уйти от ситуации, когда пять крупных застройщиков оплачивают не только свою работу, но и все остальные заказы до уровня безубыточности осуществления нашей деятельности по технической инвентаризации», – заявляет руководитель ГУИОН.

Алексей Белоусов инициативу ГУИОН поддерживает. При этом специалисты строительных компаний отмечают определенные организационные недочеты в работе проектно-инвентаризационных бюро. По мнению некоторых членов Ассоциации, ГУИОН, пользуясь своим монопольным правом, снижает качество предоставляемых услуг, оставляя стоимость работ на достаточно высоком уровне. ГУИОН, в свою очередь, готов предоставить членам Ассоциации дополнительные преференции при заказе на техническую инвентаризацию. «В том случае, если, несмотря на заявленное нами сокращение сроков, их необходимо еще сократить, мы к этому готовы и сейчас такую возможность изучаем. После нового года мы сделаем вам предложение на этот счет», – сообщил Дмитрий Куракин.

АННА ГЕНКИНА



Дмитрий Куракин, начальник СПб ГУП ГУИОН: «Когда возникает срочная работа, то используется бригадный метод»

Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН) предлагает повысить базовые тарифы по технической инвентаризации объектов недвижимости с 10 до 30 рублей за кв. метр, сократив при этом сроки работ до 65 дней.

По словам генерального директора Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Алексея Белоусова, сказанных в рамках специального заседания, посвященного вопросам взаимодействия инвестиционно-строительного комплекса с ГУИОН, предварительные подсчеты показывают, что эта мера позволит застройщикам на 15–20 процентов сократить свои расходы на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости.

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» начальник СПб ГУП ГУИОН Дмитрий Куракин, на сегодняшний день проблема состоит в том, что когда крупная строительная компания приходит в конце года в ГУИОН и сдает на инвентаризацию,

ТАРИФНАЯ СИСТЕМА, КОТОРАЯ СУЩЕСТВУЕТ СЕГОДНЯ, ПОЯВИЛАСЬ ЛЕТОМ 2002 ГОДА, И С ТЕХ ПОР НЕ ПРЕТЕРПЕЛА ПОЧТИ НИКАКИХ ИЗМЕНЕНИЙ

КОРОТКО

ТРЕХЛЕТНЯЯ ЗАЩИТА

Законодательное собрание 31 октября приняло в целом закон «О бюджете Санкт-Петербурга на 2008 год и на плановый период 2009 и 2010 годов». Доходная часть бюджета на 2008 год составит 295 966 млн рублей, на 2009 год – 335 970 млн рублей, на 2010 год – 381 539 млн рублей. Расходы городской казны в 2008 году заложены в размере 342 116 млн рублей, в 2009 году – 361 967 млн рублей, в 2010 – 403 342 млн рублей. Предельный размер дефицита бюджета на 2008 год установлен в сумме 4 614 9713,5 тыс. рублей, на 2009 год – 25 996 725,4 тыс. рублей, на 2010 год – 21 802 319,5 тыс. рублей. За принятие закона проголосовало 49 депутатов при одном воздержавшемся. По словам вице-губернатора Михаила Осеевского, впервые в России принят трехлетний бюджет субъекта Федерации. Это очень серьезный шаг с точки зрения развития государственного управления. Бюджет отличается социальной направленностью и мощное развитие адресной инвестиционной программы, только в 2008 году капитальные вложения составят более 100 млрд рублей. «В первую очередь я хочу поздравить всех жителей города с принятием самого главного закона Санкт-Петербурга, который касается каждого его жителя. Трехлетний финансовый план позволит многим горожанам чувствовать себя более уверенно, понимать, насколько они будут обеспечены и защищены ближайшими годами», – заявил г-н Осеевский. «В течение 7 месяцев мы готовили этот документ, который получился достаточно красивым и изящным, – добавил председатель Бюджетно-финансового комитета Владимир Барканов. – Вокруг проекта бюджета было много спекуляций, некоторые оппоненты называют его непрозрачным, закрытым, непрофессиональным. Как председатель БФК, могу сказать, что проект был предоставлен всем депутатам для изучения, и его окончательный вариант можно рассматривать как результат кропотливого ежедневного труда и компромисса».

БУДЕТ ГДЕ ЖИТЬ

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков поставил задачу ускоренного развития строительной отрасли. Если в 2006 году в регионе вводилось в эксплуатацию в среднем по 0,42 кв. метра жилья на человека, то в 2010 году этот показатель должен достичь 1 кв. метра. О динамике реализации этой задачи свидетельствуют данные, обнародованные на днях Федеральной службой статистики. За январь-сентябрь 2007 года в области введено в строй 458,4 тыс. кв. метров жилья. Этот показатель на 69,7 процента превышает объемы сданного жилья за аналогичный период прошлого года. По темпам прироста введенного жилья регион входит в число 12 ведущих субъектов России. Для сравнения: за девять месяцев относительно того же периода прошлого года Санкт-Петербург увеличил объемы сданного в эксплуатацию жилья на 39,7 процента.

ДОПЭМИССИЯ

ОАО «ТГК-1» завершило размещение обыкновенных именных бездокументарных акций. Решение об увеличении уставного капитала ОАО «ТГК-1» путем размещения акций в количестве 1875,2 млрд штук было принято внеочередным общим собранием акционеров. Размер допэмиссии был ограничен суммой в 32,4 млрд рублей. Было размещено 925,7 млрд акций по цене 0,035 рублей за одну акцию. В ходе допэмиссии 680,3 млрд акций ОАО «ТГК-1» было размещено в пользу ОАО «Русские Энергетические Проекты» (17,67 процента от нового уставного капитала общества). Кроме того, 245,4 млрд акций допэмиссии было размещено в результате осуществления преимущественного права приобретения акций (6,4 процента от нового уставного капитала). Средства, полученные в результате допэмиссии (32,4 млрд рублей), будут направлены на финансирование первоочередных проектов инвестпрограммы ОАО «ТГК-1».

ЖИЗНЬ В РЕГИОНЕ

Область готовится к зиме



С приближением зимы областное правительство все больше внимания уделяет вопросам подготовки к ней.

На минувшей неделе прошло несколько селекторных совещаний областного и федерального уровней, рассматривались текущие и перспективные проблемы энергетического обеспечения и строительства жилья в области.

Комитет по энергетическому комплексу и жилищному хозяйству провел селекторное совещание с муниципальными образованияами и районами области. Руководители Лужского, Всеволожского, Тосненского, Подпорожского, Кировского и Ломоносовского районов доложили о том, как начался отопительный сезон в городских и сельских поселениях. Они сообщили, что в штатном режиме осу-

ществляется работа объектов теплоснабжения, котельных, подготовлен жилищный фонд.

К 15 ноября в правительство области и Государственную жилищную инспекцию должны быть представлены паспорта готовности жилищного фонда, котельных и теплоснабжающих объектов. На совещании был рассмотрен ход выполнения мероприятий по строительству и реконструкции объектов коммунального назначения и реализации региональной целевой программы обеспечения населения Ленинградской области питьевой водой. В 2007 году объем финансирования из областного бюджета на эти цели составляет более 500 млн рублей.

На всероссийском селекторном совещании по подготовке жилья, объектов социальной сферы и энергетики территорий к работе в осенне-зимний период 2007–2008 годов, которое провел председатель Правительства РФ Виктор Зубков, губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков доложил о готовности региона к зиме, и отметил, что все вопросы обеспечения теплоснабжения населения в целом по области на сегодняшний день решены. Одновременно губернатор вновь поставил перед российским премьером проблему передачи бывших военных городков муниципальным образованияам, которая не находит должного понимания со стороны Минобороны и решается в одностороннем порядке.

«В Ленинградской области огромное количество бывших военных городков, и поэтому для региона эта проблема крайне актуальна, – сказал Валерий Сердюков. – Сегодня муниципальные власти вынуждены принимать военные городки с жилищным фондом и объектами коммунального хозяйства, которые находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. Более того, не предоставляется тех-

ническая документация, необходимая для реформирования земельных участков, на которых эти объекты расположены. По этой причине муниципальным властям подчас невозможно принять бывшие военные городки на свой баланс и выделить необходимое бюджетное финансирование для подготовки к зиме».

На селекторном совещании Валерий Сердюкову были заданы вопросы по подготовке к зиме Луги и поселков Выборгского района. «В настоящее время население Выборга обеспечено горячей водой и теплом, – ответил глава региона. – В Лужском районе ведется газификация, и в скором времени теплоснабжение города будет обеспечиваться не с помощью мазута, а на природном газе. В Ленинградской области работает большой нефтеперерабатывающий завод ОАО «Киришинефтеоргсинтез», с которого можно доставить качественный мазут в любую точку Ленинградской области. Расстояние от Киришей до Луги не превышает 120 км, а мазут с завода можно доставить автотранспортом достаточно быстро, что позволяет не создавать в городе большие резервные запасы этого топлива».

Для Выборгского района также характерна проблема передачи военных городков в ведение муниципальных властей. «Правительство делает все возможное для того, чтобы эти вопросы решить, – сказал Валерий Сердюков. – Устойчивое обеспечение жителей области коммунальными услугами, прежде всего теплом и горячей водой, зависит от газификации коммунального сектора. Если в 2002 году уровень газификации жилищно-коммунального хозяйства области составлял 23 процента, то в течение пяти лет этот показатель увеличился в несколько раз, и сегодня составляет уже 77 процентов. Проведена значительная работа по повышению качества и надежности работы коммунальных объектов».

АЛЕКСАНДР БЕЛИКОВ

ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

Эвакуаторы станут «бюджетниками»

С 1 июля 2008 года вступает в силу новая редакция статьи 27.13 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Статья предусматривает «задержание транспортного средства, включающее его перемещение при помощи другого транспортного средства и помещение на специально отведенное охраняемое место (специализированную стоянку), а также хранение на специализированной стоянке до устранения причины задержания».

При этом, согласно новой редакции статьи 2 КоАП, плата за перемещение транспортного средства и первые сутки его хранения на специализированной стоянке не взимается.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 9 марта 2005 года №265 «О порядке функционирования специализированных стоянок для хранения задержанных транспортных средств» определено, что в настоящее время в Санкт-Петербурге принудительное перемещение задержанных транспортных средств и их хранение на специализированных стоянках осуществляется на коммерческой основе организациями, прошедшими конкурентный отбор.

В соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 11 мая 2007 года №12-р «Об установлении платы за транспортировку и хранение задержанных транспортных средств на территории Санкт-Петербурга на 2007 год» размер платы за транспортировку одного задержанного транспортного средства составляет 3854,7 рублей, а за один час хранения автомобиля категории В на специализированной стоянке взимается плата в размере 25 рублей.

Как считает депутат Законодательного собрания Аркадий Крамарев (фракция «Единая Россия»), вступление в силу нор-



мы о бесплатном для автовладельцев перемещении транспортных средств на специализированные стоянки потребует изменения существующей в городе системы организации принудительной эвакуации автотранспорта и увеличения расходов бюджета. С просьбой пояснить развитие ситуации по данному вопросу депутат обратился к губернатору.

Отвечая на запрос г-на Крамарева, Валентина Матвиенко 22 октября сообщила, что согласно решению комиссии по вопросам функционирования специализированных стоянок для хранения задержанных транспортных средств в Санкт-Петербурге, деятельность в качестве уполномоченных организаций по помещению на специализированные стоянки, учету, хранению и выдаче задержанных транспортных средств в настоящее время осуществляют следующие юридические лица: ЗАО «Застава» (Заставская ул., 4); ООО «Исток» (Шкиперский проток, 16-А; Колпино, Заводской пр., участок 2; пос. Шушары, 689 км); ЗАО «Север» (Выборгское шоссе, 380; пр. Культуры, 30; пр. Руставели, 10; Кондратьевский пр., 6, лит. Д); ЗАО «Охта» (пр. Шаумяна, участок 20); ООО «Нева-Спорт» (ул. Школьная, 39); ООО «Аль-

кор» (пос. Стрельна, ул. Грибоедова, 7а); ЗАО «Городской центр «Спецавтотехника» (квартал 31 южнее реки Волковки в створе пр. Александровской фермы); ЗАО «Центр» (Детярный пер., 3); ЗАО «Берег» (пр. Маршала Казакова, участок 12, напротив дома 32).

Порядок функционирования единой информационно-диспетчерской службы на базе информационных ресурсов ассоциации специальных площадок установлен в Соглашении об информационном взаимодействии и координации действий при помещении наземных транспортных средств, задержанных в соответствии со статьей 27.13 КоАП, на специализированные стоянки.

С 1 января по 30 сентября 2007 года на территории Санкт-Петербурга по этой статье было задержано и перемещено на специализированные стоянки 64 745 транспортных средств, а владельцами задержанных транспортных средств оплачены услуги по транспортировке и хранению на специализированных стоянках их автомобилей в размере около 105 206 тыс. рублей. При этом примерно одна треть от указанной суммы перечислена в бюджет Санкт-Петербурга в виде налоговых отчислений предприятиями, осуществляющими указанную деятельность.

В настоящее время решается вопрос, какие организации и на основании каких нормативных документов будут уполномочены на осуществление деятельности по транспортировке задержанных транспортных средств на специализированные стоянки и их хранению с 1 июля 2008 года.

«В ближайшее время планируется внесение изменений в действующие нормативные правовые акты Санкт-Петербурга в части приведения их в соответствие с федеральным законодательством», – отметила губернатор.

ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

| АРЕНДА

В течение лета арендные ставки на жилую недвижимость в Петербурге выросли более чем на 30 процентов, и рост продолжится в следующем году. Пока нет рычагов воздействия на рынок аренды, но с ростом доступности ипотеки ситуация может измениться.

По данным агентств недвижимости, арендаторами жилья в Петербурге, как правило, становятся либо приезжие, либо молодые петербуржцы в возрасте до 30 лет, которые имеют стабильный доход выше среднего уровня и могут себе позволить жить «собственной жизнью», уходя от родителей.

На сегодняшний день стоимость аренды комнаты в спальном районе города составляет от 7 тыс. рублей в месяц, для центра Петербурга нижняя арендная планка – от 9 тыс. рублей за комнату. Цена на однокомнатные квартиры, которые наиболее востребованы на рынке аренды, в настоящее время находятся в диапазоне от 15 до 20 тыс. рублей, причем нередки случаи, когда в стоимость аренды, закреплённую в договоре, не входит оплата коммунальных услуг.

Рост цен на аренду квартир и комнат всего за три месяца – с июня по сентябрь – составил более 30 процентов. Риэлторы объясняют это совокупностью нескольких факторов. Во-первых, рынок аренды, как более статичный, всегда медленно реагирует на изменение ценовой ситуации по продажам квартир, и летнее повышение арендных ставок – это последнее эхо событий прошлого года, когда на первичном и вторичном квартирном рынке наблюдался лавинообразный рост цен. Во-вторых, влияние оказалась сезонность спроса на аренду – летом и в начале осени он повышается за счет студентов и молодых специалистов, только что закончивших вузы и решивших начать свою карьеру в северной столице. Весной, как правило, спрос несколько понижается, поскольку увеличивается пред-

Намечается конкурент



Фото Владимира Тимаса

ложение – с началом дачного сезона многие предпочитают сдавать свои городские квартиры и жить за городом. Как правило, «дачные» квартиры сдаются на 5-6 месяцев и составляют реальную конкуренцию квартирам, которые сдаются на более длительный период. Третьей причиной значительного роста цен можно назвать повышение стоимости коммунальных услуг. «Причем владельцы квартир стараются извлечь и из этого максимальную выгоду для себя, – констатирует менеджер отдела аренда АН «ДАРКО» Оксана Седых. – Например, если квартплата повысилась на 100-200 рублей, аренда квартиры – на 2-3 тыс. рублей».

Кроме того, на стоимость аренды влияет и то, что постепенно меняется качественный состав предложения на рынке аренды. Если 10 лет назад жилье сдавалось по двум причинам: чтобы не платить за коммунальные услуги в квартирах, где по тем или иным причинам никто не проживал, и для накопления первоначального взноса для участия в долевом строительстве нового жилья, то теперь арендодатели рассматривают свою недвижимость как источник получения прямого дохода. Поэтому с каждым годом количество квартир, которые с первичного рынка сразу переходят на ры-

нок аренды, постоянно растет. «Это процесс достаточно новый, поэтому пока трудно говорить о процентном соотношении нового и «бывшего в употреблении» жилья на рынке аренды, – отмечает менеджер департамента аренды жилого фонда АН «Петербургская недвижимость» Людмила Илюшина. – Но можно спрогнозировать, что в течение ближайших 2-3 лет доля «новых» квартир составит около 40 процентов. Квартиры, которые сегодня сдаются в «хрущевках» и «брежневках» будут уходить с рынка аренды. Вероятнее всего, их будут приобретать для постоянного проживания».

На сегодняшний день намечается интересная тенденция: цены аренды квартир и комнат на окраинах Петербурга, в пригородах и в центре постепенно сближаются. Объясняется это ростом аппетита арендодателей и тем, что доходы арендаторов не успевают за ним.

Согласно действующему законодательству, если у гражданина есть две квартиры, в одной из которых он проживает, а вторую сдает, то это не является предпринимательской деятельностью, если сдается две и более квартир, то возникает необходимость регистрироваться в качестве частного предпринимателя, и облагаться налогом по упрощен-

ной схеме. По подсчетам риэлторов в настоящее время в Санкт-Петербурге на рынке аренды представлено более 80 тыс. квартир, однако насколько больше – узнать не представляется возможным, поскольку многие арендодатели не афишируют. «Все стремятся уходить от уплаты налогов, – объясняет это Людмила Илюшина. – Но даже если налоговый контроль будет ужесточен, то это повлечет за собой только дополнительный рост цены аренды, поскольку и эти расходы будут возложены на арендаторов».

Профессионалы рынка аренды недвижимости отмечают, что рост цен продолжится. И ситуация будет неизменной до тех пор, пока во взаимоотношения сторон не вмешается фактор, не имеющий отношения к аренде – ипотека.

«После проведения пенсионной реформы люди в возрасте 30-40 лет оказались фактически лишены пенсии, и именно эта возрастная группа составляет подавляющее число арендаторов жилья, – отметил заместитель генерального директора ООО «Служба ипотеки» Владимир Глинкер. – На сегодняшний день однокомнатная квартира стоит примерно \$90 тыс. На такую сумму может быть получен кредит семьей, чей совокупный доход составляет 40-50 тыс. рублей в месяц, в этом случае при максимальном сроке кредитования ежемесячные выплаты по кредиту будут составлять 18-22 тыс. рублей. Пока это несколько выше, чем плата за аренду жилья, но если рост арендных ставок продолжится, то людям будет выгоднее брать ипотечный кредит и делать фиксированные выплаты за собственное жилье, нежели попадать в зависимость от владельцев жилья, которое они арендуют».

Таким образом, если на сегодняшний день речи о доступности аренды не идет, и сами риэлторы отмечают, что нет рычагов воздействия на арендодателей, в ближайшие год-два ситуация вполне может измениться. Пока же специалисты прогнозируют рост арендных ставок примерно на 10 процентов в год.

БЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

| ПАРКИНГИ

По статистике, в Петербурге насчитывается около 1,5 млн автомобилей.

При населении в 4,5 млн человек получается, что машина есть в каждой семье, а значит, проблема парковок касается каждого горожанина. О том, каким образом можно разрешить сложную ситуацию с парковками в городе, мы беседуем с генеральным директором ЗАО «СтройИнжиниринг» Русланом Чипчиковым.

– Руслан Сагитович, как бы Вы охарактеризовали проблему с организацией парковок в Петербурге?

– Это уже социальная проблема, а не только вопрос извлечения прибыли частными инвесторами в данном секторе недвижимости, хотя и это в условиях рыночной экономики нельзя списывать со счетов. Сейчас застройщиков обязуют заниматься благоустройством территории, но разбитый сегодня газон завтра превращается в разбитую автостоянку, потому что жителям нового дома или их соседям просто некуда ставить свои автомобили. Первый уровень решения вопроса организации мест для хранения личного автотранспорта – правительство Санкт-Петербурга. Есть векторы экономического развития города, есть социальная проблема, необходимо формировать правовую базу для разрешения сложившейся ситуации. Строительство многоуровневых паркингов может улучшить не только состояние наших дворов, но и повысить пропускную способность городских дорог, потому что особенно в центре Петербурга, припаркованные по обочинам машины «съедают» практически половину ширины дорог.

– Но правительство уже предпринимает шаги по разрешению этой проблемы. Например, принято решение о строительстве паркингов на месте плоскостных автостоянок.

Обойтись без популизма

– Одно принятия решения недостаточно, необходим целый комплекс мероприятий для реализации этой идеи. Например, необходимо откорректировать градостроительные нормы. Сейчас по санитарным требованиям при строительстве многоуровневого паркинга разрывы между этим объектом и окружающими зданиями должны составлять 35-50 метров. Но в центре города сделать это невозможно. Однако если речь идет о сохранности окружающей среды и здоровья горожан, необходимо обязать застройщиков применить все существующие научные достижения по очистке и фильтрации воздуха. И это будет более полезно для здоровья, нежели выхлопные газы, которые вынуждены вдыхать жители нижних этажей от припаркованных под их окнами машин.

В особую проблему вылилось взаимодействие инвестора с владельцами гаражей, подлежащих сносу, решение имущественно-правовых вопросов, поскольку территории для строительства паркингов на 80 процентов попали на место существующих гаражных стоянок. Здесь возникает двойственная ситуация: юридически застройщик, получивший право на освоение данного земельного участка, прав, но, с другой стороны, можно понять негативные эмоции граждан.

– Какой же выход может быть в данной ситуации?

– Есть несколько путей решения вопроса. Можно узаконить права владельцев гаражей на компенсационные выплаты, обязать застройщика их выплачивать, но при этом дать четкую методику оценки гаражей. И тут же зачитывать эту выплату в ту оплату инфраструктуры, которую застройщик перечисляет городу. Тогда получится, что это город выплатил компенсацию. К сожалению, на сегодняшний день такая схема не имеет правовой основы, поскольку «гаражники» не являются владельцами недви-

жимости и не имеют прав на землю. Получается, что застройщик оказывается один на один с каждым из владельцев сносимых им гаражей, и его толкают к поискам «индивидуального» подхода при решении данного вопроса. Но и это практически невозможно сделать, поскольку ставится не экономическая, а социально-психологическая задача. И я уверен, что путь «заигрывания» с владельцами гаражей в корне неверен.

– То есть Вы против выплаты компенсаций?

– Если пытаться привести в порядок всю застройку города, прибегать к соблюдению единых правил, то это не означает применение псевдопопулистских мер. Почему автовладельцам не компенсируют затраты на бензин, не делают льгот по автострахованию, не устраивают скидок при техосмотре, даже тем категориям граждан, которых принято называть льготниками? Почему такая составляющая, как «хранение» во всем комплексе затрат на содержание автомобиля должна выделяться?

– Но, тем не менее, взаимодействие с представителями ГСК и КАС инвесторам приходится...

– Именно из-за того, что в городе не существует универсальных механизмов разрешения ситуации. Однако даже если инвестор проявляет добрую волю и идет на диалог с гражданами, все равно в их глазах он является виновником всего происходящего. Это я знаю по собственному опыту. Мы предлагали заключить договоры долевого участия в строительстве паркинга, но практически никто не осознает, что это дает право на приобретение на вполне законных основаниях недвижимого имущества, которое становится его активом. Да и сама доля – уже актив, поскольку есть возможность переуступить свою долю, стоимость которой будет выше, чем возможная компенсация.



Фото Владимира Тимаса

– Почему не удается найти общий язык с автовладельцами?

– Из-за неорганизованности этого сообщества. Уже полгода существует программа вовлечения земель, занятых КАСами или ГСК, в градостроительный оборот, составлен перечень плоскостных автостоянок, которые будут ликвидироваться. Несмотря на это, люди, которые имеют там гаражи, в подавляющем большинстве не обращаются к застройщикам с инициативой строительства паркингов на обещанных администрацией льготных условиях. Если бы члены ГСК понимали серьезность сложившейся ситуации, понимали свои возможности и место в инвестиционном процессе, осознавали отсутствие прав собственности на занимаемую землю, ситуация была бы гораздо менее проблематичной. Но инициативы нет, 95 процентов автовладельцев, имеющих плоскостные гаражи, ждут, когда им начнут выплачивать компенсации. Однако сейчас всем автовладельцам нужно осознать, что решение проблемы – во взаимодействии со строительными компаниями, а не в создании конфликтных ситуаций.

ЕЛЕНА ЩУКИНА

| ОБЪЕЗД

Район меняется на глазах



Фото Владимира Толеса

Школа №327, построенная в 1929 году, капитально отремонтирована



Фото Владимира Толеса

Все должно быть благоустроено и выглядеть эстетично...

Традиционный субботний губернаторский объезд был посвящен Невскому району. Это один из самых крупных районов города, в котором проживает около полумиллиона человек. Он раскинулся на 6170 гектарах по обоим берегам Невы.

Особенность района в том, что вся промышленность находится на левом берегу, а правый состоит из жилых микрорайонов, в последние годы слегка «разбавленных» торгово-развлекательными комплексами. Район, по словам губернатора Валентины Матвиенко, «сильно запущенный, тяжелый», которому по этой причине уделяется особо пристальное внимание правительства.

ШКОЛА-ПАМЯТНИК

Первая остановка – школа №327. Здание, построенное в 1929 году, с тех пор не знало вмешательства человека, пережив и блокаду, и последующие годы коммунистического, а затем капиталистического строительства. Новый глава района, пришедший чуть менее двух лет назад, Сергей Ситдинов, подошел к делу ответственно: отсняв самые убогие государственные здания в районе, отправился к губернатору за деньгами. Выделили 68,5 млн рублей. В результате школа №327 была не только капитально отремонтирована – рядом построили новый стадион с искусственным покрытием и освещением. К началу следующего учебного года к футбольному и баскетбольному полям добавится площадка для скейтбордов с соответствующим снаряжением. Конечно, ремонт в этой школе проведен более скромный, чем у ее ровесницы из Кировского района (гимназия №384), но чистенько, опрятно, тепло и уютно. Общаясь с учащимися, Валентина Матвиенко заинтересовалась, чего же им не хватает. Оказалось – закрывающихся шкафчиков, как в американских школах, чтобы можно было оставлять сменную обувь да и лишние учебники не таскать каждый день. «Новаторское предложение» губернатор порекомендовала

учесть своим подчиненным. Между тем такие шкафчики уже три года есть, к примеру, в Аничковом лицее. И дети очень довольны.

ВОКРУГ МЕТРО ДОЛЖНО БЫТЬ ЭСТЕТИЧНО

Следующий объект – детский дом, а точнее – школа-интернат №24, где и живут, и обучаются дети-сироты. По пути – незапланированная остановка у станции метро «Ломоносовская». В голосе губернатора появляются первые нотки недовольства: ларьки убрали, но не все, газоны не восстановлены, кое-где валяются выкорчеванные поребрики. Глава района объясняет, что компания «Макромир» собирается строить здесь торгово-развлекательный центр, в районе их не хватает, председатель КУГИ Игорь Метельский услужливо подает эскизы будущего центра. Однако Валентина Матвиенко требует навести порядок уже сейчас, так как строить или не строить центр, еще не решено, а люди со всего района идут в метро ежедневно по такой неухоженной территории. «Все должно быть благоустроено и выглядеть эстетично», – пояснила губернатор чиновникам. – Это же метро, здесь все жители района проходят». Глава района пообещал привести территорию в порядок в ближайшее время.

БОГАДЕЛЬНИ ДОЛЖНЫ КАНУТЬ В ЛЕТУ

Наконец добрались до интерната. По сравнению с только что осмотренной школой, он выглядит убого, несмотря на то что здание отремонтировали. Губернатор смущена, но еще пытается увидеть хорошее, поясняет: «скромно, но аккуратно, кто видел, что здесь было раньше, подтвердит». Действительно, здание приведено в порядок, хотя домом его вряд ли можно назвать. И уже войдя внутрь, Валентина Матвиенко дает волю чувствам, называя интернат то колхозом имени 1 мая, то казармой. Действительно, старая допотопная мебель, отсутствие занавесей в коридорах и полотенец в умывальниках, выцветшие покрывала на огромных двуспальных кроватях (неужели дети спят по двое?), страшнень-

кие скатерти, совершенно жуткий запах в столовой – все напоминает сиротский приют в худшем смысле этого слова. «Зачем вам такая старая мебель? Вы ее, что, как антиквариат сохраняете? Для чего это хламье стоит в учебном кабинете, старое, ободранное? Здесь не должно быть захламленности, здесь дети учатся. Пусть будет больше воздуха, света, – требовала губернатор. – У вас глаз замыленный. Вы не понимаете этих вещей. Это же не казарма. Это дом. Зачем ребенку такая широченная кровать. Двуспальная – зачем? Слушайте, ну, колхоз, во всем колхоз: в покрывалах, в скатертях. Не годится так. Богадельня. Нет у вас души. Детский дом должен быть лучше, чем ваш собственный дом». А увидев недавно приобретенную мебель, напустилась на заместителя Комитета по образованию: «Кто заказывал такие столы? У вас дома такой стол стоит, такая скатерть лежит? Дикость какая-то. Отремонтировали здание, а ни одной шторки. Вы хоть ездите по детским домам и смотрите, что покупают ваши специалисты? Дорогие мои, не дом у вас, а казарма. Не обижайтесь на меня. Неужели вы не можете создать уют? Время другое на дворе. Готовы дать денег столько, сколько надо. Ну, создайте уют. Здесь дети-сироты. Сделайте как дома, чтобы и покрывала красивые, и мебель. Мне очень хочется, чтобы детские дома были самые красивые, самые уютные», – почти печально завершила Валентина Ивановна.

НЕ ЖДАЛИ

Следующая короткая незапланированная остановка в школе №343, на которую обратила внимание губернатор, когда высокое собрание двигалось к первой в городе площадке по стритболу. Валентину Ивановну потрясла деревянная пристройка к кирпичному зданию типовой школы. Оказалось, что пристройка сделана в качестве защиты от местных бомжей, которые использовали школьное крыльцо для распития и прочих дел. Несмотря на то, что посещение школы не предусматривалось, все вышло, как нельзя, кстати. Настроенная отругать руководителя за неказистое сооружение, в итоге Валентина Матвиен-

ко, довольная радушной встречей и учителей, и учеников, пообещала выделить денег и на замену окон, и на ремонт полов, и на строительство пришкольного стадиона.

Площадка, а точнее семь площадок для стритбола (24 тыс. кв. метров), были сделаны, что называется, по последнему слову техники: шикарная разметка, ограждение, сиденья для болельщиков, туалеты и раздевалки, в общем, все, что нужно для здорового образа жизни. Собственно, для того, чтобы продемонстрировать эту площадку, и был организован объезд района. К приезду правительства провели соревнования, попросив губернатора подписать мячи для награждения победителей. Заодно предложили забросить мяч в корзину. С третьей попытки Валентине Матвиенко это удалось. На следующий год председатель Комитета по физкультуре и спорту обещает построить еще пять таких площадок в других многонаселенных районах города. А еще будет построено 100 школьных стадионов за счет комитета и по 5–10 – в каждом районе за счет средств самих районов. Кроме уличного баскетбола, предполагается построить пять футбольных стадионов с искусственным покрытием. Покрытие Петербургу выделил губернатор Чукотки Роман Абрамович.

ЛЮДИ ПРОСЯТ МОЛОКА

Последняя точка – благоустроенный квартал, ограниченный улицей Подвойского и проспектами Большевиков, Солидарности, Товарищеским. Площадь 44 гектара. Положено 46,7 тыс. кв. метров асфальтового покрытия, проведено озеленение 86,5 тыс. кв. метров, установлено три детские площадки и 109 скамеек. Всего выполнено работ на сумму 73,8 млн рублей. В квартале губернатора ждали. Поблагодарив за заботу, стали просить обеспечить доставку бочкового молока из близлежащих совхозов, защитить огороды от разорения, оградить газоны, так как иначе их используют в качестве автостоянок. Губернатор всех внимательно выслушивала и обещала разобраться или помочь.

Подводя итог объезду, Валентина Матвиенко отметила, что «с приходом нового главы в районе кардинально и принципиально изменился подход к делу и к работе. Во-первых, он стал системным, во-вторых, Сергей Ситдинов знает самые болевые точки района и предметно ими занимается. Конечно, это район тяжелый, объективно тяжелый, промышленный и, честно говоря, очень запущенный. И состояние жилья очень тяжелое, и территории запущены. Есть места, куда по 30–40 лет никто не заходил. И объем работ, который нужно сделать, огромен, но динамика очень хорошая. Еще раз убеждаюсь, что чем больше мы делаем, тем выше требовательность людей, – заметила губернатор. – Это правильно. Все, что мы делаем, мы делаем для них».

С ГУБЕРНАТОРОМ ЕЗДИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

| ПОДЗЕМНЫЙ ПЕРЕХОД

Реконструировать подземные переходы в зоне, где нескончаем поток пассажиров, спешащих на пригородные электрички и к станции метрополитена, – дело непростое и требует особого отношения.

С такой ситуацией столкнулись работники ГУП «Мостотрест», когда начали реконструкцию северного пешеходного тоннеля, ведущего к станции метро «Купчино».

Он был закрыт на реконструкцию 26 марта нынешнего года согласно адресной программе текущего ремонта Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству Санкт-Петербурга. Поскольку рядом со станцией метро «Купчино» находится железнодорожная платформа и недалеко – густонаселенный жилой квартал, существующий пешеходный тоннель уже не справлялся с пассажиропотоком. Поэтому решение – расширить пешеходные тоннели

Кто отдаст тоннели?

со стороны Балканской площади – было верным и своевременным. Работы на участке проводились в течение полугода подрядной организацией ЗАО «Стройметро» по проекту института Ленгипроинжпроект.

Пик работ пришелся на летний сезон, поэтому руководство железной дороги приняло решение увеличить количество пригородных касс, разместило в южном тоннеле автоматы по продаже билетов, установило дополнительные информационные указатели. По согласованию с руководством метрополитена в часы «пик» были отменены остановки на этом пункте ряда электропоездов. На южный тоннель в тот период легла наибольшая нагрузка, и это не могло не вызвать негативного отношения пассажиров. Как отмечает директор ГУП «Мостотрест» Юрий Петров: «Подземные переходы у станции метро «Купчино» не

являются объектами дорожного хозяйства. Это объект транспортной инфраструктуры. И Комитет по транспорту, и метрополитен проявили полное бессилие по этим сооружениям. Поэтому губернатор дала конкретное поручение Мостотресту увеличить пропускную способность этого перехода. На нас была возложена архисложная задача: не прерывая движения поездов Октябрьской железной дороги (а здесь в сутки проходит 120 пар поездов), не меняя режима работы метрополитена, под действующими железнодорожными путями проложить еще по два ствола тоннеля».

Первую часть поручения губернатора мостовики выполнили достойно, сдав в августе северный тоннель. При этом не было ни одного нарушения в графике движения поездов ни ОЖД, ни метрополитена. В ходе реконструкции северный тоннель рас-

ширен с четырех до восьми метров и может пропускать более 30 тысяч человек в час.

В настоящий момент мостостроители ведут работы в южном тоннеле по сооружению дополнительного ствола и увеличению вдвое его пропускной способности. До конца 2007 года, заверяют специалисты, работы в южном тоннеле будут завершены.

Однако есть и проблемы, но связаны они не с работами по реконструкции. До сих пор не решены имущественные вопросы о передаче тоннеля на содержание ГУП «Мостотрест». В настоящий момент он находится в ведении метрополитена и Комитета по транспорту. По какой причине КУГИ не решает этот вопрос в пользу ГУП «Мостотрест», остается неясным. Но вполне очевидно, что содержание подобных сооружений, как подземные тоннели, должно находиться в руках грамотных и ответственных специалистов.

МАРИАННА РАХМАН

| РЕНОВАЦИЯ

Депутатские слушания на тему «О проекте закона «Об адресной программе «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», организованные постоянной Комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам прошли 1 ноября в Законодательном собрании.

«Цель данного мероприятия – обозначить весь перечень вопросов, которые возникли перед началом этого грандиозного проекта», – заявил, открывая слушания, председатель комиссии Сергей Никешин.

Как сообщил председатель Комитета по законодательству Виктор Евтухов, аналитические материалы, в которых систематизированы вопросы, поставленные перед органами государственной власти жителями Санкт-Петербурга на публичных слушаниях 12 октября, по распоряжению губернатора Валентины Матвиенко сейчас изучаются специалистами отраслевых комитетов на предмет внесения возможных поправок в проект закона при его втором чтении. Депутат напомнил наиболее типичные вопросы жителей по программе развития территорий.

Первая группа касается «квартирографии». **Жители «хрущевок» предлагают учитывать количество комнат в квартирах, а не только их общую площадь.** В некоторых квартирах проживают несколько поколений семей, и граждане хотели бы сохранить количество комнат при переселении. Граждане предлагают в адресном перечне указывать не только год постройки, но тип и серию сносимых домов, так как в перечень адресов попали дома вполне пригодные для проживания. Горожане обращают внимание на проблему благоустройства жилых помещений и предлагают закрепить в законе обязательность внутренней отделки помещений, установки сантехники, плит и т.п. Часто предлагается требование обозначить в законе предоставление нового жилья в том же районе (по желанию), уровень качества проживания и прилегающей территории.

Кроме того, есть много обращений об исключении кварталов из адресного перечня реновации. «В частности, по позициям 33 и 34 в Московском районе уже достигнута договоренность с администрацией района об их исключении из перечня», – отметил г-н Евтухов, выделив три юридических вопроса: расселение домов, не признанных аварийными; учет стоимости земли под многоквартирным домом, особенно, при расселении домов, где действуют ТСЖ и ЖСК, которые оформили права на земельный участок, и возможность реализации программы в отсутствие градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования (утвержденных расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения).

Депутат Анатолий Костерев обратил внимание на рост плотности населения новых кварталов и отметил необходимость перед принятием законопроекта предоставить расчеты резерва энергоснабжения, пропускной способности дорог и обеспеченности парковочными местами для личного автотранспорта, достаточности объектов социальной инфраструктуры, соблюдения норм озеленения, наличия общественного транспорта.

О том, какие строительные нормы и правила, а также территориальные строительные нормы будут применяться при реализации проектов реновации, задал вопрос депутат Сергей Малков. Его также интересует длительность всего цикла подготовительных работ – от разработки проекта межевания и планировки, проведения публичных слушаний до утверждения проектов.

Депутат Вадим Войтановский высказал обеспокоенность судьбой нежилых встроенных помещений, компенсациями потерь предпринимателям. «Это, прежде всего, касается лиц, работающих в малом бизнесе, тех, кто имеет в собственности или на правах аренды магазины и фирмы, расположенные в подлупдвалах, на первых этажах многоквартирных домов», – отметил депутат.

До принятия решения еще далеко



Фото Владимира Тилеса

Также его интересует соотношение собственников жилых помещений и «нанимателей», количество товариществ собственников жилья, созданных в домах, предназначенных для сноса.

Депутат Алексей Ковалев хотел бы узнать «установленный порядок» ознакомления с проектами, получить информацию о степени износа домов, подлежащих сносу, и другие их характеристики, а депутат Юрий Карпенко предлагает прервать очередность решения земельных вопросов, как этого требует Земельный кодекс РФ, а также установить порядок выбора типа новых зданий и контроль за деятельностью застройщика (инвестора).

Г-н Никешин напомнил о втором законопроекте, внесенном губернатором Валентиной Матвиенко, который закрепляет юридическую базу реализации программы реновации «О внесении изменений и дополнений в закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Документ предлагает распределение полномочий по реализации норм Градостроительного кодекса РФ между Законодательным собранием и правительством Санкт-Петербурга, девять полномочий при этом разделены в соотношении «один к восьми». Законодательному собранию предложено лишь утверждение адресных (муниципальных) программ. Депутат сообщил, что

еще время готовятся инициативные предложения по внесению изменений в эти федеральные документы, а рабочая группа могла бы в рамках распоряжения губернатора подготовить необходимые поправки ко второму чтению законопроекта. «По всем конкретным вопросам комитет готов предоставить требуемую информацию», – заявил г-н Кокарев.

Руководитель управления градостроительных обоснований развития города Комитета по градостроительству и архитектуре Александр Березкин отметил, что все градостроительные решения по развитию застроенных территорий определяются законом «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Сегодня для регулирования использования и застройки территорий Санкт-Петербурга применяются процедуры переходного периода, которые по законодательству установлены до утверждения в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга градостроительных регламентов и карт градостроительного зонирования для всей территории города. В течение переходного периода в тех случаях, когда для территории, на которой предполагается строительство или реконструкция объекта, отсутствует утвержденный градостроительный регламент и документация по планировке территорий, проектная документация может разрабатываться в соответствии с тре-

го фонда 40 лет назад составляла 2–4 тыс. кв. метров на гектар, то сейчас она более 13 тысяч. Он напомнил, что при заселении «хрущевок» норма предоставления жилья составляла 9 кв. метров на человека, сейчас – 18 кв. метров. Кроме того, если раньше квартиры очередникам предоставлялись из расчетной формулы комнат, равной $n-1$, затем n , (где n – число членов семьи), то сейчас мы выходим на формулу $n+1$. «В настоящее время средняя обеспеченность жильем в городе составляет 24 кв. метра на человека, в 2015 году планируется достигнуть 28 кв. метров, а к 2025 году – 35 кв. метров», – заявил г-н Березкин.

Начальник методического управления Комитета по управлению городским имуществом Ирина Ганус сообщила, что информация об объектах нежилого фонда, находящихся в частной собственности и попадающих в зоны реновации, в комитете имеется. Порядок выкупа таких помещений в рамках реализации программы нужно разрабатывать, при этом этот порядок будет разным для отдельно расположенных и встроенных помещений.

Начальник отдела разработки схем инженерного обеспечения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Анатолий Тарасов отметил, что большинство мероприятий увеличения энерго-, тепло-, водоснабжения, предусмотренные Генеральным планом, учтены и сейчас реализуются. Оценить возможное увеличение нагрузок по конкретным адресам данного проекта можно будет при наличии хотя бы концепции реновации конкретной территории.

Заместитель председателя Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Геннадий Лебедев уведомил депутатов, что вся необходимая информация разработчикам проекта закона комитетом была своевременно предоставлена.

«Комитет по транспорту считает, что его участие начнется после разработки проекта», – сообщил заместитель председателя комитета Сергей Терентьев.

Первый заместитель Комитета по строительству Николай Крутов напомнил депутатам, что данная программа – это не проект реновации территорий, а только решение о том, что данные территории нуждаются в развитии. Сейчас вся информация по конкретным территориям аккумулируется комитетом, чтобы заказать рыночную оценку их развития. Сегодня готовыми техническими заданиями Комитет не располагает, хотя по некоторым кварталам такая оценка уже есть, и она отрицательная. Не факт, что окончательные решения будут приняты по всем 43-м кварталам. Анализ установит очередь территорий. Обработка информации, поступающей из КУГИ, КЗРЗ, показывает, что каждая территория требует индивидуального подхода. Вопросы же переселения могут быть решены в соответствии с действующим законодательством (количество комнат, метраж и т.п.). Все серии домов в зонах реновации, а их более 30, можно перечислить, но это не будет исчерпывающий перечень, так как есть нетиповые строения, например, на Ржевке до сих пор стоят бараки времен пороховых заводов.

«Технология отбора адресов территорий была простейшая – их предлагали главы районов», – заявил г-н Крутов, еще раз подчеркнув, что для принятия окончательного решения по развитию конкретных территорий еще далеко. В заключение, г-н Крутов посоветовал депутатам аккуратнее трактовать Градостроительный кодекс в части положений статьи 461 «Развитие застроенных территорий».

«Слушания оказались очень полезными для анализа и лучшего понимания ситуации с законопроектами по развитию застроенных территорий. На заседании постоянной Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам мы примем решение по отношению к ним и дадим свои рекомендации депутатам», – сообщил г-н Никешин журналистам по окончании мероприятия.

ЖИТЕЛИ «ХРУЩЕВОК» ПРЕДЛАГАЮТ УЧИТЫВАТЬ КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ В КВАРТИРАХ, А НЕ ТОЛЬКО ИХ ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

еще 10 апреля 2007 года постановлением №386 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории» правительство по этой проблеме все решило. Однако законность постановления в настоящее время оспаривает прокуратура Санкт-Петербурга.

На вопросы депутатов отвечали представители Жилищного комитета, Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по управлению городским имуществом, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Комитета по транспорту и Комитета по строительству.

Заместитель председателя Жилищного комитета Игорь Кокарев отметил, что объем поставленных вопросов (они есть и у комитета), требует создания рабочей группы из представителей органов исполнительной власти и депутатского корпуса, потому что «данный проект определяет лишь благие цели», а работать надо в соответствии с Жилищным, Земельным и Градостроительным кодексами, в которых есть существенные противоречия. В насто-

бованиями Временных регламентов застройки.

Региональные нормативы градостроительного проектирования разработаны и сейчас проходят необходимые согласования. В ноябре-декабре они будут представлены в правительство города, а затем внесены в Законодательное собрание для утверждения. (Отметим, что пока таких полномочий Законодательному собранию предложено не было). До того, как они будут утверждены, действуют территориальные строительные нормы для центральных районов и окраин города. Г-н Березкин пояснил, что строительные нормы, принятые после 1 июля 2003 года, являются актами «добровольного применения» (постановление городского правительства №874), а все используемые сейчас нормы приняты в 2002 году. Представитель КГА особо подчеркнул, что проблем в соблюдении норм Градостроительного кодекса при реализации проекта развития застроенных территорий их ведомство не видит.

Относительно изменения плотности населения г-н Березкин напомнил, что существует еще один важный показатель – плотность жилищного фонда (отношение жилой площади к общей площади квартала). Проект предусматривает, что первый показатель будет уменьшаться, а второй увеличиваться. Если плотность жилищно-

| СИТУАЦИЯ

Построят к лету 2008 года



Фото Владимира Тилеса

ЗАО «РМК-строй» все же завершит возведение жилого дома по адресу: Ленинский проспект, 93 в Красносельском районе.

Компания отказалась передать недостроенное здание двум ТСЖ, образованным дольщиками. Комитет по строительству

счел возможным пойти навстречу инвестору, учитывая высокую степень готовности объекта.

В далеком 1989 году исполком Ленсовета принял решение о строительстве «молодежного жилого комплекса» для Ленинградского судостроительного завода «Северная верфь» в Красносельском районе, в квартале 7 Юго-

Запада, корп. 12а и 12б. Для строительства был выделен земельный участок площадью 13,4 тыс. кв. метров. Однако политическая и финансовая нестабильность, имевшая место в то время, не дала комсомольцам воплотить свою мечту в жизнь. В 1994 году объект перешел к АО «Северная верфь», но и этой организации уже было не до строительства жилых домов для сотрудников. В 2000 году за реализацию проекта взялось ООО «Архитектурно-строительная и научно-производственная фирма «Экстрадомус». Новый инвестор должен был решить все имущественно-правовые вопросы с АООТ «Северная верфь» и перечислить в бюджет города на развитие объектов инфраструктуры 23 711 рублей в ценах 1984 года.

Однако в 2003 году объект в очередной раз сменил застройщика – им стало ЗАО «РМК-строй», за этой компанией был закреплен корп. 12а. Далее неоднократно менялись сроки окончания строительства и рыночная оценка объекта. В соответствии с последними изменениями, внесенными в инвестиционный договор, завершить строительство жилого дома компания должна была в декабре 2004 года.

В апреле 2007 года состоялось заседание рабочей группы по вопросам долевого строительства на территории Санкт-Петербурга, на котором среди прочих рассматривался и объект «РМК-строй». К тому времени 215 дольщиков объединились в ТСЖ «Ленинский 93» и 81 человек в НП «Наш дом». Дольщики готовы были достроить дом самостоятельно, но, как следу-

ет из протокола заседания, «в связи с тем, что в результате обсуждения представители застройщика и инициативных групп не предложили единого решения по завершению строительства жилого дома, рабочая группа предложила выставить дом на торги». После неоднократных консультаций, объект все же решили оставить за «РМК-строй».

Сейчас, по данным Комитета по строительству, каркас здания построен полностью, на 75 процентов выполнены специальные внутренние работы, наполовину – отделочные работы, инженерные сети проложены на 60 процентов. По мнению первого заместителя председателя Комитета по строительству Николая Крутова, проект «является одним из крайне социально напряженных объектов жилищного строительства. Вопросы, связанные с завершением строительства жилого дома, неоднократно рассматривались на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства на территории Санкт-Петербурга». «В целях ввода объекта в эксплуатацию и «снятия социальной напряженности» Комитет по строительству счел возможным разрешить инвестору достроить объект без применения к нему штрафных санкций и актуализации рыночной оценки. Теперь ожидается, что дом смогут ввести в эксплуатацию в июне 2008 года.

По данным КУГИ, на 26 октября 2007 года задолженность компании перед городом по арендной плате составила более 5,5 млн рублей.

| ПЛАНИРОВКА

Автотранспортный квартал

Подготовлен проект планировки и межевания территории квартала 30В нежилой зоны «Обухово», ограниченной Дунайским проспектом, Софийской улицей, Складским проездом и Карпатской улицей во Фрунзенском районе.

Заказчиком разработки градостроительной документации выступило ООО «Рубеж-Плюс Регион», которое планирует построить на территории квартала автотранспортное предприятие.

КВАРТАЛ В ЦЕЛОМ

Площадь территории квартала 30В составляет 100 851 кв. метров. Здесь уже находятся несколько объектов недвижимости: пожарное депо, административно-произ-

водственный комплекс автотранспортного предприятия, АЗС, СТО, газонаполнительная компрессорная станция с АЗС, повысительная насосная станция и несколько трансформаторных подстанций.

На выявленных в результате разработки проекта планировки участках планируется построить три автотранспортных предприятия IV-V классов вредности. Будут организованы подъезды к земельным участкам со скоростных полос по дорогам общего пользования с Дунайского проспекта и Софийской улицы. Остальные въезды с участков будут выходить на внутриквартальные проезды и Карпатскую улицу. Стоянки для кратковременного хранения автомобилей будут находиться в границах участков, планируемых для строительства автотранспортных предприятий.

Временный регламент застройки квартала разработало ГУ «НИПЦ Генплана

СПб», а проект планировки и межевания территории – ООО «Формула Архитектуры».

ДЕТАЛИ ПРОЕКТА

ООО «Рубеж-Плюс Регион» планирует построить автотранспортное предприятие, северо-восточнее пересечения Складского проезда с Карпатской улицей. Сейчас на участке находится огороженная стоянка автомобилей и временные строения. Ближайший жилой дом расположен на расстоянии 140 метров от границ участка.

Инвестор собирается построить 1-2-этажное здание с производственными и административно-бытовыми помещениями. Рядом будут обустроены две стоянки: на 13 мест для большегрузного транспорта и на 9 мест – для личных автомобилей сотрудников.

На общественном обсуждении градостроительной документации, которое состоялось летом 2007 года, жители ближайших к новым объектам жилых домов подняли вопрос о ремонте Карпатской

улицы и попросили инвестора «обеспечить в границах предоставленного земельного участка нормативное количество мест для временной парковки легкового автотранспорта».

Перечисления инвестора в бюджет города составят 13 млн рублей, окончание строительства объекта намечено через 17 месяцев после выхода соответствующего постановления городского правительства.

По расчетам специалистов ООО «Альяс-Нева», затраты компании на возведение здания могут вылиться в сумму более \$1,5 млн.

| СПРАВКА

Площадь земельного участка – 5770 кв. метров
Площадь застройки – 1154 кв. метров
Площадь здания – 2094 кв. метров
Строительный объем – 11 540 кубометров
Высота – 1-2 этажа

| ИНЖЕНЕРИЯ

В первую очередь

Соглашение, заключенное в июле 2006 года между Санкт-Петербургом и РАО «ЕЭС России» о взаимодействии при реализации мероприятий для обеспечения надежности электроснабжения и создания условий по присоединению к электрическим сетям потребителей города Санкт-Петербурга», начинает воплощаться в реальные дела.

ОАО «Ленэнерго» обратилось за разрешением провести изыскательские работы на земельном участке в Красногвардейском районе.

Инвестор претендует на пустырь площадью 7071 кв. метр, который находится севернее дома 3, лит. Г по Екатерининскому проспекту, для строительства электрической подстанции 110 кВ ПС №155А. По мнению КГА, фактические границы участка размещения подстанции должны быть определены в процессе проектирования с учетом планировочной организации территории, фактического землепользования, существующей и перспективной застройки, условий проходимости кабельных электрических сетей и т.п.

По данным КГА, сейчас по заказу Комитета по энергетике и инженерному обеспечению институт ОАО «СевЗап НТЦ» разрабатывает Генеральную схему электроснабжения Санкт-Петербурга, в которой для размещения подстанции №155А предложен земельный участок, расположенный в квартале 48 района Полустово. Подстанция №155А определена как первоочередной объект строительства со сроком ввода в эксплуатацию в 2008 году.

Кроме этого адреса в ближайших планах ОАО «Ленэнерго» проведение изыскательских работ еще на четырех участках:

– 3-й Верхний переулоч, участок 1 (юго-западнее пересечения с проспектом Энгельса) для строительства ПС 110 кВ №212А;

– Авангардная улица, участок 1 (южнее дома 36, лит. А по Авангардной улице) для строительства ПС 110 кВ «Наземный экспресс»;

– Московское шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 27, лит. В по Московскому шоссе) для строительства ПС 110 кВ №195 А;

– Саратовская улица, участок 1 (юго-западнее пересечения с Сахарным переулком) для строительства ПС 110 кВ №11А.

| ЭНЕРГЕТИКА

Котельная станет мини-ТЭЦ

Будет реконструирована котельная «Парнас-4», расположенная в Выборгском районе. Заказчиком работ выступает КЭИИО, завершить реконструкцию планируется к концу 2009 года.

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению станет государственным заказчиком по реконструкции котельной «Парнас-4» за счет средств городского бюджета. Котельная находится в нежилой зоне «Парнас» по адресу: 8-й Верхний переулок, дом 6, лит. А.

Сейчас котельная представляет собой здание площадью 4375 кв. метров. Цель реконструкции по проекту, разработанному ЗАО «Лонас технология», заключается в том, что-

бы превратить котельную в мини-ТЭЦ, которая могла бы обеспечивать теплоснабжение предприятий, находящихся в промзоне «Парнас», и районов северной части города, в том числе – горячее водоснабжение в отопительный период. Проектом предусмотрено расширение старого и пристройка нового помещения, реконструкция мазутно-сосновой станции, замена двух подземных резервуаров мазута, реконструкция ГРП, строительство очистных сооружений стоков, установка трансформаторов.

Работы будут осуществляться в два этапа. Первый включает в себя превращение котельной в мини-ТЭЦ: с помощью установки дополнительного парового котла и другого оборудования, а также реконструкции тепловой схемы котельной ее паропроизводительность увеличится с 150 т пара/ч до 245 т пара/ч. На втором этапе будут установлены два водогрейных котла. Суммарная тепловая мощность котельной после ее расширения составит 370 Гкал/ч.

После реконструкции объект будет закреплен за ГУП «ТЭК СПб», численность персонала котельной увеличится до 100 человек.

Общая сметная стоимость работ составляет около 1,3 млрд рублей в ценах 2005 года.

| СПРАВКА

Площадь земельного участка – 35 408 кв. метров
Общая площадь застройки – более 6,5 тыс. кв. метров
Общая площадь зданий и сооружений – более 9 тыс. кв. метров
Строительный объем – около 100 тыс. кубометров

РЕКОНСТРУКЦИЯ

В стиле «неогрек»

Особняк Путиловой на Крестовском острове будет реконструирован под гостиницу без изменений предмета охраны. К такому выводу пришли специалисты КГИОП, повторно проанализировав проект, предложенный ООО «СоюзГенСтрой».

«СЕ» уже писал о проекте реконструкции двух литер дома 2 по проспекту Динамо, которые входят в комплекс зданий памятника регионального значения «Особняка Путиловой». Проект постановления городского правительства, разрешающего реконструкцию, был одобрен Юридическим комитетом и отправлен на доработку в КГИОП. В конце сентября 2007 года первый заместитель председателя КГИОП Ольга Таратынова подтвердила то, что «реализация указанных предпроектных предложений не нарушит предмета охраны объекта культурного наследия».

В первый раз комитет согласовал предпроектные предложения, выполненные архитектурной мастерской «Вега» (генеральный проектировщик – ЗАО «Строймашинвестпроект») в августе 2006 года. В соот-

рво-финского risty, что означает – «крест». На старинных шведских картах остров называется – Ристи саари («крест-остров»).

Существуют разные предположения о происхождении названия острова. В-первых, его связывают с крестообразной формой когда-то находившегося здесь озера. Во-вторых, указывают на то, что здесь был обнаружен большой крест. В-третьих, поводом для названия могла послужить часовня с крестом, упоминавшаяся в писцовой книге XVI века. В-четвертых, остров может так называться потому, что просеки на нем проложены крест-накрест.

В самой высокой части острова, рядом с тем местом, где сегодня стоит особняк Путиловой, в 1702 году находилась рыбацкая хижина. В начале 1710-х годов Петр I подарил остров Меншикову, затем в 1714–1716 годах он принадлежал сестре царя Наталье Алексеевне (на плане Санкт-Петербурга 1717 года он так и значится «Остров Натальи»). Для царевны был построен деревянный дворец у Малой Невки, начаты работы по созданию парка.

В конце XIX века Крестовский остров был имением князя К.Э. Белосельского-Белозерского. На участке в то время стоял деревянный дом. От британского подданного



ветствии с ними предусматривает приспособить здания для размещения гостиничных номеров и сопутствующей инфраструктуры: рецепции, бара, тренажерного зала, административно-бытовых помещений. Кроме небольших гостиничных номеров, в мини-отеле будет устроен двухуровневый 5-комнатный представительский номер общей площадью 356 кв. метров. Комплекс будет иметь встроенный гараж, рассчитанный на два автомобиля и стоянку на 6 мест.

Теперь, по уточненным данным, перечисления инвестора в бюджет города составят 30 100 тыс. рублей. За свой счет инвестор проведет работы по реставрации фасадов зданий, входящих в комплекс построек особняка на сумму не менее 6,7 млн рублей в ценах 2000 года с уточнением по фактическим затратам. На приспособление особняка под гостиницу отводится по нормативам 25 месяцев. Затраты на реконструкцию, по приблизительным подсчетам, могут вылиться в сумму около \$3 млн.

В октябре 2007 года Управление садово-паркового хозяйства согласовало проект благоустройства территории гостиницы при условии внесенных в него изменений, а именно «уменьшения плиточного мощения на 20 процентов и увеличения площади газонов для проведения будущих компенсационных мероприятий по посадке деревьев и кустарников».

ООО «СоюзГенСтрой», входящее в Промышленную группу «Союз», подало заявку в ГУ «Управление инвестиций» на реконструкцию здания еще в конце 2004 года. Из чего можно сделать вывод, что получение всех согласований для реконструкции (приспособления) памятника архитектуры регионального значения для нового использования может занять порядка трех лет.

Напомним, что особняк Путиловой расположен между Средней и Малой Невками и рекой Крестовкой на восточной стрелке Крестовского острова. По данным КГИОП, название острова возникло еще до основания Санкт-Петербурга и происходит от иж-

В.В. Брея аренда участка перешла к А.Н. Блок. В начале XX века участком владела жена действительного тайного советника, председателя правления Русско-Азиатского банка В.А. Путилова, на месте деревянного дома был построен каменный особняк. В 1917 году Путиловы эмигрировали, в первые годы советской власти здесь находилась комендатура 5-го подрайона Петроградской стороны. С 1923 года участок занимали спортивные организации, плавательный бассейн «Дельфин», гребная, плавательная и лыжная станции. В годы Великой Отечественной войны здесь базировалась школа радистов-разведчиков Ленинградского фронта. В 1947 году особняк заняли Гребной клуб (в конце 1950-х годов построил кирпичный элинг) и НИИ физической культуры.

Основные постройки комплекса были возведены в 1910-е годы в стиле неоклассицизма, автор проекта не известен. Участок, на котором стоят здания, отделен каменной оградой от проспекта Динамо и открыт в сторону Малой Невки. Кирпичный 2-3-этажный дом на высоком цоколе (лит. Б) имеет сложную объемную композицию, включающую башню, полуротонду с колоннадой, трехгранные выступы и террасу. Перед фасадом по проспекту Динамо расположен палисадник с металлической оградой. Фасады, оформленные в характере неоклассицизма (с элементами «неогрек»), облицованы плитой из пудожского камня и окрашены. В интерьерах особняка сохранилась комплексная отделка парадной лестницы и бывшего танцевального зала с буфетной. В отдельных помещениях остались элементы лепного декора. Другой флигель (лит. А) с подвалом-котельной и каретником расположен перпендикулярно берегу реки. Здание кирпичное, 2-этажное, акцентированное трехэтажной башенкой в восточной части. Фасады, выполненные в стиле неоклассицизма, оштукатурены и окрашены. Объект является примером комплекса усадебного типа периода неоклассицизма и формирует панораму восточной стрелки Крестовского острова.

ПАРКИНГИ

Машины уйдут под землю



ООО «ПаркингИнвестЦентр» планирует построить 10 подземных паркингов в историческом центре города общей вместимостью не менее 7,5 тыс. мест.

Инвестор обратился к губернатору города Валентине Матвиенко с просьбой предоставить десять земельных участков для проведения изыскательских работ и последующего строительства подземных паркингов.

Так, компания собирается построить паркинг:

- на 230 мест у дома 13 по Потемкинской улице;
- на 420 мест на Площади Белинского;
- на 1,7 тыс. мест на Манежной площади;
- на 170 мест на пересечении Кировной и Таврической улиц;
- на 1030 мест на Большой Конюшенной улице (на участке от Волынского переулка до Конюшенной улицы);
- на 680 мест на пересечении Захарьевской улицы и проспекта Чернышевского;
- на 300 мест на пересечении Невского проспекта и Большой Садовой улицы;
- на 530 мест на Греческой площади (напротив БКЗ «Октябрьский»);
- на 1,5 тыс. мест на площади Шевченко;
- на 1 тыс. мест на площади Ленина (рядом с Финляндским вокзалом).

Генеральный директор ООО «ПаркингИнвестЦентр» г-н Блинков заверил губернатора, что при проведении изыскательских работ основной акцент будет делаться «на обеспечении сохранности близлежащих зданий – памятников архитектуры, минимизации ограничений дорожного движения на период строительства, увеличение емкости паркинга». По словам руководителя компании, «количество машиномест в паркинге рассчитывается исходя из потребностей города в каждом конкретном случае, с учетом сезонной туристической активности, предполагаемых планов застройки территории». Г-н Блинков подчеркнул, что поскольку «опыт реализации аналогичных проектов в Санкт-Петербурге отсутствует, специалисты компании самым тщательным образом прорабатывают каждую деталь проекта, заимствуя опыт зарубежных коллег, изучают подобные проекты, реализуемые в Москве». Инвестор подсчитал, что проектирование и строительство паркинга в центральной части города является дорогостоящим делом

с длительным сроком окупаемости, к тому же требующим привлечения большого числа специализированных организаций, поэтому «рентабельность проектов такого рода возможна только в случае строительства одной организацией одновременно не менее пяти паркингов».

Сейчас подготовлена документация для проведения изыскательских работ на участке площадью 3370 кв. метров на Греческой площади (северо-западнее дома 6, лит. А по Лиговскому проспекту). Участок входит в состав зоны инженерно-транспортной инфраструктуры и рекреационной зоны, находится в границах объединенной зоны памятников истории и культуры центральных районов города. Сейчас участок занимает временная автостоянка.

По данным КГИОП, участок входит в зону регулирования застройки первой категории, а также находится на территории «исторического культурного слоя, в зоне «Петербург XVIII века» с режимом археологического поиска». В непосредственной близости от участка стоят четыре объекта культурного наследия, охраняемые КГИОП. Это памятники регионального значения: «Комплекс зданий евангелической женской больницы (Лиговский проспект, 2-4) и «Городское начальное училище им. Императора Александра II» (Прудковский переулок, 1/8), а также выявленные объекты: «Дом С.И. Пенякова (Прудковский переулок, 4) и «Детская больница принца П.Г. Ольденбургского с садом и оградой» (Лиговский проспект, 8). Комитет согласовал возможность проведения изысканий на участке и последующего строительства в том случае, если будут предусмотрены «мероприятия по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в зоне влияния данного строительства, и обеспечение благоприятных условий их обзора».

Администрация Центрального района дала согласие на реализацию проекта при условии решения инвестором имущественно-правовых вопросов. Управление садово-паркового хозяйства тоже поддержало инвестора (по всем десяти адресам) при условии, что компания не будет «проводить строительные и земляные работы на объектах, которые входят в состав городских земель, занятых зелеными насаждениями общего пользования».

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

КУПИТ:

- земельные участки для строительства жилья от собственников и застройщиков
- здания на реконструкцию
- права на инвестиционные проекты
- имущественные комплексы предприятий под жилую застройку.



ПРИМЕТ УЧАСТИЕ: в реализации инвестиционных проектов под жилую застройку

Contact@prokcorp.ru

тел. (812) 327-28-78, +7-911-925-04-74

| СХЕМЫ

Итоги риэлторов



Фото Владимира Тилеса

Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области рекомендует увеличить комиссию при продаже объекта до 6–8 процентов. Эти и другие вопросы были затронуты на пресс-конференции по итогам года.

ПОД ЗНАКОМ СРО

Президент-элект АР Санкт-Петербурга и Ленобласти Екатерина Романенко сообщила, что 31 октября на общем собрании Ассоциации выбрали президента АР Санкт-Петербурга и Ленобласти. На этот пост был переизбран вице-президент корпорации «Петербургская недвижимость» Вячеслав Семенов.

Основные вопросы, которые поднимались на собрании, – продвижение профессии риэлтора и защиты бизнеса в условиях меняющегося мира, интереса государственных и налоговых органов к профессии. «В Петербурге, по разным оценкам, от 15 до 20 тыс. человек занимаются риэлторской деятельностью», – сообщила Екатерина Романенко. – При этом отношение к профессии не очень серьезное».

Полномочный представитель президента РГР в СЗФО Павел Созинов отметил, что этот год проходил под знаком саморегулирования. СРО – это, в первую очередь,

образовательная деятельность, далее идет документооборот и т.д. Однако на сегодня закон о саморегулировании как прошел первое чтение в Госдуме РФ, так там и остался.

Все разговоры плавно перетекли в формирование новой версии Градостроительного кодекса, где будет прописана саморегулируемость строительной деятельности. «Это привело к тому, что в итоге риэлторская деятельность вновь осталась без законодательства», – отметил Павел Созинов. В ответ президент РГР предложил подготовить закон о риэлторской деятельности.

ИПОТЕЧНЫЕ «ПОМОЙКИ» И «ДВОРНИКИ»

«Наверное, говорить отдельно про развитие ипотеки сегодня не надо, – считает председатель комиссии по ипотечному брокериджу АР Санкт-Петербурга и Ленобласти Павел Штепан. – В ближайшее время, если не будет работать ипотечные схемы, количество сделок на рынке недвижимости будет стремиться к нулю, поскольку нормальная семья без ипотечного кредита не сможет приобрести вообще ничего».

Ипотечный брокер – новая профессия. Он выполняет не только комплекс услуг в отношении клиента, но и в отношении кредитной организации – банка. Програм-

му обучения ипотечных брокеров прошли более двухсот человек. Большинство сделок на рынке недвижимости – «цепочки». Поэтому весной была создана комиссия по ипотечному брокериджу, куда вошло 15 компаний, имеющих практический опыт в этой сфере.

«Одна из целей создания комиссии – защита клиентов и банков от финансовых, правовых и репутационных рисков, потому что количество «ипотечных помоек», которые появились в нашем городе за последние два года, велико и неуклонно растет, – утверждает Павел Штепан. – Это организации, которые фабрикуют фиктивные справки: 2-НДФЛ, о работе и доходе. Причем зачастую они рекомендуют этот путь людям, которые пока не могут показать свой «белый» доход и хотят сэкономить на процентных ставках».

Все кончается достаточно плачевно. Уже давно известно много случаев, когда люди просто не могут платить, хотя риэлторы освоили такую схему, как продажа квартир из-под залога. Тем не менее люди рискуют на всю оставшуюся жизнь окантоваться без положительной кредитной истории на все, а не только на квартиру.

В настоящее время запускается курс «Ипотечный агент». Эта программа будет обязательной для всех специалистов, которые работают в сертифицированных компаниях. Кроме того, принят профессиональный стандарт деятельности ипотечных брокеров. Это единый стандарт АРСБилиО и АБСЗ. С 2008 года начнется сертификация ипотечных брокеров как субъектов предпринимательской деятельности.

ЗАСТРАХОВАННАЯ СДЕЛКА

Председатель комиссии по правам потребителей АРСБилиО Александр Гиновкер напомнил, что во многих странах ряд профессий подлежит обязательному страхованию. Например, медицина, оценка, аудит и т.д. В России нет вообще никаких законов, регламентирующих риэлторскую деятельность, как таковую. Соответственно, нет и требования об обязательном страховании ответственности риэлтора.

«К сожалению, наше государство гражданам при операциях с недвижимостью га-

рантирует немного, – сетует Александр Гиновкер. – Дел в судах, в результате которых у граждан отбирается купленная за свои кровные деньги недвижимость, в настоящее время достаточно много. К сожалению, наше законодательство в этой сфере еще не устоялось. Поэтому коллективное страхование ответственности риэлторских фирм – очень важный шаг, сделанный в этом направлении».

«Если по суду ваше право собственности оспорено, то государство практически ничего вам не гарантирует. В этом случае граждане обращаются в фирму или к частному посреднику, который оказывал им услуги. Понятно, что с частного посредника вряд ли можно что-то получить, – продолжает Александр Гиновкер. – Думаю, что и со многих фирм, работающих на рынке, редко удается что-то получить». В Петербурге около пятисот фирм позиционируют себя как риэлторские агентства. Из них значительное число создается лишь для проведения одной-двух сделок.

Соответственно, репутацией своей они не дорожат, и поэтому, если даже и будет установлена их вина, то вряд ли удастся с них что-либо получить. Есть резон обращаться в сертифицированные компании, потому что в сертификат входит и страхование профессиональной ответственности – АРСБилиО застрахована на 260 млн рублей. Лимит ответственности по страховому случаю достаточно высокий, минимальный составляет \$100 тыс.

ЦЕНА ОБЪЕКТА

Председатель Комитета по правовым вопросам АРСБилиО Александр Соколовский рассказал, что Ассоциация увеличила размер рекомендуемого комиссионного вознаграждения. По его словам, это произошло в связи с тем, что появляются сложные сделки по расселению объектов, с объектами загородной недвижимости, земельными участками, ипотечные сделки. Кроме того, это связано с увеличением качества услуг. Размер комиссии составляет 6–8 процентов, причем он закладывается в продажную стоимость объекта, и клиент, обратившись в агентство недвижимости, не платит дополнительные средства за подбор объекта.

| ЖИЛЬЕ

Василеостровский «Финансист»

В IV квартале 2008 года около ДК Кирова на Васильевском острове должны ввести в эксплуатацию 18-этажный жилой комплекс «Финансист» с пентхаусами и видом на Неву, Финский залив и центр города.

О новом элитном здании рассказала Алена Милош, руководитель коммерческого управления инвестиционно-строительной компании «Петрополь».

– Алена, расскажите о новом проекте.

– «Финансист» существенно отличается от других проектов строительства жилья на территории Васильевского острова. Это не класс «комфорт», по своим параметрам это скорее элитное жилье в тихом, спокойном месте в непосредственной близости от центра. Зеленый массив отделяет дом от Большого проспекта, в непосредственной близости расположен уютный сад «Василеостронец». В районе прекрасно развита инфраструктура – множество детских садов и гимназий, магазинов и торговых комплексов. С точки зрения транспортной доступности, после ремонта и расширения Благовещенского моста (ранее мост Лейтенанта Шмидта) ситуация значительно улучшилась.

Проект здания в стиле постмодернизма разработан «Архитектурной мастерской Герасимова». «Изюминка» архитектурного решения – прозрачная стеклянная галерея, соединяющая две 18-этажных секции на уровне последнего этажа. Художественная подсветка фасада и большие панорамные окна пентхаусов, из которых открывается вид на Василеостровский остров, Финский залив и центр города, придают зданию монументаль-

ный и величественный вид. Традиционно для Петербурга фасады здания на уровне цокольного, первого и второго этажей будут отделаны натуральным камнем. По замыслу архитекторов, прилегающие к дому газоны, места для отдыха, парковая зона будут расчерчены четкими линиями мощеных тротуаров и оформлены декоративными светильниками.

В цокольном и первом этажах предусмотрено теплый паркинг на 138 машиномест, оборудованный пассажирскими лифтами, системами принудительной приточно-вытяжной вентиляции и автоматического пожаротушения, а также воздушно-тепловыми завесами на въездах. На втором этаже разместятся фитнес-центр, салон красоты и кафе. На платформе между двумя секциями жилого комплекса расположится мощный внутренний дворик с уютными местами для отдыха, декоративными деревьями и цветниками.

Техническое оснащение здания также соответствует классности объекта: семь лифтов, стеклопакеты с деревянными переплетами, медная электропроводка, радиаторы PURMO с терморегуляторами, вентиляция с возможностью установки наружных блоков кондиционирования, фильтры очистки воды, эфирное и спутниковое телевидение. В здании предусмотрены помещения для консьержей и диспетчерского оборудования контроля работы всех инженерных систем комплекса, охранная и тревожная сигнализация, система контроля доступа и видеонаблюдения, система снеготаяния входов.

– Как идет строительство дома?

– Строительство «Финансиста» началось в феврале 2006 года, на сегодня дом готов на 70 процентов. Ввод жилого комплекса в экс-



Фото Владимира Тилеса

плуатацию запланирован на конец 2008 года. Строительство ведется на земельном участке общей площадью 5769 кв. метров, находящемся в частной собственности. Общая площадь комплекса составляет 26 510 кв. метров. Площадь квартир – 20 708 кв. метров, паркинга – 3788 кв. метров.

– Сколько стоят квартиры?

– Квадратный метр жилья стоит от 87 до 183 тыс. рублей. Наиболее дорогие, ес-

тественно, видовые пентхаусы. Всего в доме 242 квартиры площадью от 50,64 до 183,85 кв. метров. На сегодня более 40 процентов квартир нашли своих покупателей.

– Кто и с какой целью покупает квартиры?

– Среди наших покупателей преобладают представители среднего класса с уровнем дохода от \$5 тыс. в месяц на семью. При этом мы отмечаем постоянное повышение интереса со стороны клиентов к различным ипотечным программам. Чаще всего квартиры приобретаются для собственного проживания, доля инвестиционных покупок в элитном сегменте невелика и составляет не более 10 процентов. При этом половина инвестиционных покупателей приобретает квартиры не для перепродажи через полгода, а как второе-третье жилье для родителей, подрастающих детей, в качестве долгосрочных инвестиций.

– Какова динамика роста цен на элитное жилье на примере вашего объекта?

– Сегодня диапазон стоимости квадратного метра в элитных и бизнес-объектах различного типа достаточно широк и колеблется от \$4,5 тыс. до \$18 тыс. Рынок элитной недвижимости в принципе отличается большей, чем сегмент типового жилья, стабильностью и запасом прочности. Спрос здесь менее подвержен колебаниям, судя по нашим объектам, он стабильно высок и только растет, причем гораздо более высокими темпами, чем предложения. В целом за 2007 год по нашим объектам бизнес-класса стоимость квадратного метра подросла существенно, до 30–40 процентов на некоторые типы квартир. На 2008 год мы прогнозируем рост цен в районе 20–25 процентов.

| ФИНПРОСВЕТ

Критерии выбора надежного банка

Очередной круглый стол в рамках конкурса «Финпросвет-2007» был посвящен самой острой на сегодняшний день проблеме – как выбрать надежный банк.

Сегодня, когда доходы населения растут, а инфляция галопирует, приходится задумываться над тем, как не допустить обесценивания денег. Из всех возможных вариантов – приобретение акций и облигаций, игра на фондовом рынке, вклады в паевые инвестиционные фонды, наиболее практичным все-таки считается вложение на депозитные счета банка. Да, проценты там не ахти какие, но инфляцию покрывают, а риск при этом минимальный.

В дискуссии приняли участие начальник отдела по операциям на открытых рынках Комитета финансов Игорь Оленин и начальник финансового управления Санкт-Петербургского регионального филиала «Связьбанка» Мария Любарская.

По мнению финансиста, при выборе банка следует выделить пять основных аспектов, на которые нужно обратить внимание в первую очередь. Прежде всего, это размер банка. Всегда считалось, что чем больше банк, тем он надежнее. Различия между мелкими и крупными банками в том, что у мелких банков меньше ресурсов, и эти ресурсы распределяются достаточно традиционно и приносят небольшой доход. Крупные банки, имея большее количество ресурсов, действуют по достаточно рискованным схемам. При этом крупные банки могут обеспечивать высокую кредитоспособность.

Второй фактор – уровень рейтинга. Кредитные рейтинги – это мера оценки кредитоспособности банка независимым оценщиком. На сегодняшний день рейтинги являются наиболее репрезентативным аспектом, на который могут опираться вкладчики, так как они позволяют оперативно



Фото Владимира Титова

принять решение о выборе банка. Беда только в том, что, несмотря на общедоступность рейтинговых данных, интерпретировать их сможет не каждый рядовой вкладчик. В России, как и во всем мире, существуют различные системы рейтингов. Одна из них – рейтинг или попытка проанализировать место банка в банковской системе, то есть, в каком виде финансовой деятельности тот или иной банк может быть более эффективным и надежным. Непосредственно сами рейтинги измеряются по рейтинговым шкалам (это система распределения кредитоспособности). Подобная система является достаточно удобной для выбора банка, потому что рейтинги предоставляют информацию наиболее оперативно, эта информация общедоступна и достаточно объективна.

Еще один критерий – информационная открытость. Существуют определенные требования нормативных документов Центробанка по раскрытию информации, и вкладчику следует ориентироваться на те банки, которые рассказывают о себе наиболее оперативно и подробно. Можно учесть также и рекламную компанию, которую ведет банк. Активная рекламная позиция банка означает, что у банка есть деньги и он может считаться активным и устойчивым. Кстати, следует отметить, что кор-

ректное рекламное обращение является важнейшим фактором для принятия решения о выборе банка. И последний аспект – участие банка в системе страхования вкладов. Если банк вступил в систему страхования вкладов, то ему можно доверять свои средства. При этом Игорь Оленин посоветовал распределять свои средства по нескольким банкам, на его взгляд, лучше вложить деньги в 4-5 разных банков.

По мнению Марии Любарской, потенциальным вкладчиком стоит учитывать историю взаимоотношений банка с клиентами, широкий спектр дополнительных услуг и разнообразие удобных вкладов. Немаловажную роль играет и участие банка в различных социальных и общественных проектах. Кроме того, надежным можно считать тот банк, которому государство доверяет бюджетные средства.

Безусловно, для обеспечения стабильности банковской системы важно надежное состояние золотовалютного резерва и стабилизационного фонда. Сегодня в России эти два фактора присутствуют. Однако зачастую банк может «упасть» по информационному поводу. Например, появление паники среди вкладчиков, которая возникает внезапно и не всегда обоснованно. Бывают ситуации, когда в одном конкретном банке начинаются проблемы, об этом быстро распространяется информация, и вкладчики начинают забирать свои деньги и из других банков, тем самым нарушая стабильность. Финансисты считают, что в формировании информационной среды многое зависит от СМИ. И если СМИ объективны, а состояние золотовалютного резерва и стабилизационного фонда надежно, то вкладчиком остается только разложить свои сбережения по разным корзинам и на разные вклады. В этом случае есть шанс хотя бы сохранить заработанное.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

| КОРОТКО

ОТКАЗ ОТ ПРОЦЕНТОВ

Альфа-Банк отменяет комиссию за выдачу ипотечного кредита по займам на срок от 16 до 25 лет в рублях и долларах. Это – ограниченная во времени акция, направленная на расширение клиентской базы.

Акция рассчитана на представителей среднего класса, поскольку это наименее рискованная категория заемщиков. Человеку, получающему \$1500-2000 в месяц, выгодно брать кредит именно на сроки в пределах 16-25 лет, так как ежемесячные платежи будут составлять около 40 процентов от заработной платы. При кредитовании на меньшие сроки, например до 15 лет, ежемесячные затраты на погашение кредита составят около 50-60 процентов от дохода заемщика. Специальное предложение будет действовать только до 30 ноября 2007 года во всех регионах, где действуют центры ипотечного кредитования Альфа-Банка.

«Сейчас на рынке ипотеки удачное время для расширения присутствия крупных банков, что связано, в том числе, с повышением стоимости фондирования для небольших игроков, отказом нескольких банков от выдачи ипотечных кредитов. Поэтому мы делаем последовательные шаги для привлечения новых клиентов», – подчеркнул руководитель блока «Ипотечное кредитование» Илья Зибарев.

В настоящее время Альфа-Банк предлагает населению ипотечные кредиты на приобретение квартир на вторичном рынке жилья, на приобретение жилого дома (коттеджа), кредиты под залог имеющейся в собственности квартиры, в том числе в целях рефинансирования ранее полученного ипотечного кредита. Кредиты предоставляются на срок от 5 до 25 лет. Ставки по кредитам составляют от 9,3 процента в долларах США и от 10 процентов в рублях РФ. Альфа-Банк вышел на ипотечный рынок в августе прошлого года и на сегодняшний день предоставляет кредиты на покупку недвижимости в столице и 25 регионах России.

| СТАВКИ

На финский манер

Санкт-Петербургский филиал Банка Уралсиб и ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» осенью 2007 года предлагают приобрести жилье с «финским акцентом».

В рамках акции «Ипотека по-фински от 6,99 %» клиент, приобретая строящееся жилье у компании «ЮИТ Санкт-Петербург», получает ипотечный кредит от Банка Уралсиб по льготной ставке на период строительства и скидку на стоимость квартиры от застройщика. В результате фактические затраты клиента по кредиту на этапе строительства составляют 7,99 процента в рублях или 6,99 процента в валюте. Низкие процентные ставки установлены на весь период строительства дома до момента оформления заемщиком квартиры в собственность.

Эти условия по оформлению ипотечного кредита достигнуты за счет снижения Банком Уралсиб базовой процентной ставки, а также снижения размера единовременной комиссии за открытие ссудного счета. Страхование группа «Уралсиб» предоставляет скидку по тарифу в размере 25 процентов. Компания «ЮИТ», в свою очередь, предлагает клиентам скидку на квартиру, что уменьшает общую сумму кредита.

«Сегодня мы существенно упростили процедуру получения кредитов. Клиентам не нужно предоставлять справку о доходах, мы также поощряем заемщиков, готовых сделать весомый первоначальный взнос снижением ставки по кредиту», – прокомментировал новые условия управляющий Санкт-Петербургским филиалом Банка Уралсиб Сергей Шакунов.



Академия консалтинговых услуг "АК KONTY"
Приглашает на бизнес-тренинги:

9-10 ноября
Эффективное управление деятельностью подчиненных

16-17 ноября
Эффективные переговоры на 200%

30 ноября - 1 декабря
Мастер продаж. Продвинутый (advanced) уровень

7-8 декабря
Методы эффективной оценки персонала при подборе и аттестации

Сделайте Ваш бизнес еще более эффективным!
(812) 622-12-41, (812) 970-08-36

Реклама

www.mosbuild.com



Главная выставка года
1-4 апреля 2008, Москва

MosBuild

<p>Экспоцентр</p> <p>Buildex Строительство</p> <p>hardware & tools build electric building automation systems building materials & equipment plumbing & heat*vent</p> <p>Инструменты. Крепеж Электрика Системы автоматизации зданий Строительные материалы и оборудование Инженерное оборудование</p>	<p>Cersanex Керамика. Сантехника</p> <p>ceramica bathrooms technoceramica</p> <p>Керамика Сантехника, интерьеры ванных комнат Оборудование и технологии для керамической промышленности</p>
<p>Крокус Экспо</p> <p>WindowsBuild Окна. Стекло. Автоматика</p> <p>window technologies glass technologies aluminium technologies facades & architecture gates & automation</p> <p>Оконные технологии Стеклопакетные технологии Строительный алюминий Фасадная архитектура Ворота и автоматика</p>	<p>MosInteriors Интерьер. Отделка. Мебель</p> <p>interior finishes interiors plus doors & locks flooring decotex paints & coatings</p> <p>Отделочные материалы Декор, мебель, интерьер Двери и замки Напольные покрытия Декор окна и декоративный текстиль Краски и покрытия</p>
<p>CountryLiving Загородный дом</p>	<p>Stonex Натуральный и искусственный камень</p> <p>www.mosbuild.com</p>

Получить дополнительную информацию Вы можете на официальном сайте выставки www.mosbuild.com

<p>Организатор:</p> <p>ITE Москва: +7 (495) 935 7350 Лондон: +44 (0) 20 7596 5100/5172 www.mosbuild.com</p>	<p>При поддержке:</p> <p>ИВЕН ДОМА</p>	<p>Информационная поддержка:</p> <p>Стройка СТРОЙКА</p>	<p>При содействии:</p> <p>ЭКСПОЦЕНТР КРОКУС ЭКСПО</p>
--	---	--	---

Реклама

КОММЕНТАРИЙ



Владимир Кузнецов, заместитель председателя Комитета по строительству:

Проблема обманутых дольщиков — одна из первостепенных, требующих решения. Как известно, в прошлом году Комитет по строительству начал учет и прием заявлений от пострадавших граждан, участвовавших в долевым строительстве. На основе этих данных и ведется единый реестр обманутых дольщиков. Также, именно по представленным заявлениям, мы сформировали перечень проблемных домов и ведем по нему работу. Таким образом, мы не упустили ни одного адреса, даже те, по которым есть обращения от одного гражданина.

На сегодня рабочей группой проведены заседания по 54 адресам, по которым были получены обращения. В реестре пострадавших участников долевого строительства в комитете зарегистрировано более 500 обращений. Это не окончательная цифра, но массового появления новых проблемных домов не будет. Поскольку объекты, которые рассматриваются рабочей группой, имеют давнюю историю и начинали строиться в конце 1990-х и 2002-2003 годах.

Создавая рабочую группу по вопросам защиты прав участников долевого строительства, мы ставили перед собой задачу — завершить строительство всех проблемных объектов. Сегодня в шести жилых домах возобновлены строительные работы. По ним еженедельно проводятся совещания, под контролем комитета находится весь процесс производства работ. По каждому дому идет индивидуальная работа. И это не преувеличение. Ведь каждый адрес имеет свою специфику, которая складывается из состояния дома, ситуации, связанной с прежним застройщиком. Безусловно, завершить строительство всех объектов невозможно. Немало объектов, по которым даже не планировалось выдавать разрешение на строительство, или в отношении горожан были совершены мошеннические действия. В таких случаях дольщикам помогает комиссия по вопросам социальной защиты, предоставляя денежные компенсации и предлагая другие варианты решения проблемы.

По шести жилым объектам возобновлено строительство:

Ленинский пр., 93
Богатырский, 47
Пушкин, кв. 9
Коломяжский пр, 28
Альпийский пер., 15/1
Большой Сампсониевский пр., 47

СПРАВКА

Напомним, что летом текущего года Комитетом по строительству совместно с руководством Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» было принято решение о совместной ликвидации проблемы обманутых дольщиков в Петербурге. Тогда представителем бизнеса был передан список из 224 фамилий участников долевого строительства, подавших жалобы на застройщиков (всего было зарегистрировано 438 обращений). Тогда члены Ассоциации пообещали провести индивидуальную работу с каждым пострадавшим соинвестором и, хотя бы частично, снять решение этой проблемы с чиновников.

СЛУШАНИЯ

Депутаты выслушали обиженных

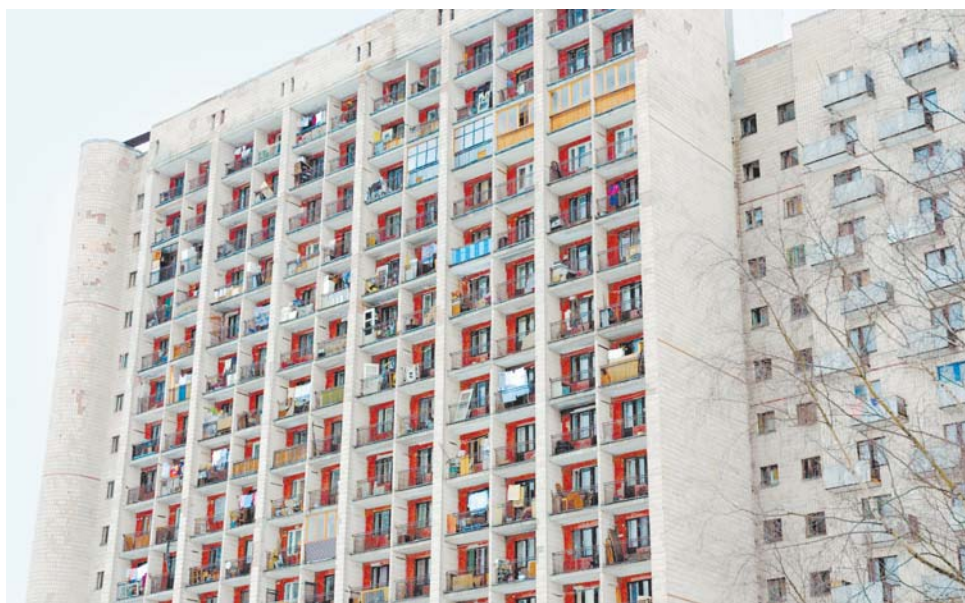


Фото Николая Малышева

Практика проведения депутатских слушаний набирает обороты. Свои слушания провели Бюджетно-финансовый комитет (по бюджету), Комитет по законодательству (по закону о реновации застроенных территорий), наступил черед постоянной комиссии по промышленности, экономике и собственности.

Недавно в Белом зале Мариинского дворца она провела слушания на тему «Право собственности на жилище: проблемы и пути их решения». Тема расплывчатая, а потому журналистов собралось не так много. Между прочим, зря. Потому что слушали депутаты обманутых дольщиков и жителей ведомственных общежитий, или, как их метко назвали в СМИ, «крепостных XXI века».

О том, что «квартирный вопрос» уже лет 90 является одной из наиболее актуальных и сложных социальных проблем в Петербурге, знают, наверное, все. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоят 628 795 петербуржцев. К этим горемыкам в последние годы добавилась, может быть, и не очень большая, но сильно пострадавшая группа соинвесторов долевого строительства. Причем, если очердники просто ждут, когда город сумеет, наконец, обеспечить их право на жилище, то последние не имеют не только жилья, но и денег, отданных застройщику, то есть являются пострадавшими вдвойне. Между тем обеспечение права собственности на жилое помещение — необходимый элемент жилищной политики, декларируемой в Санкт-Петербурге и имеющей целью гарантирование конституционного права граждан России.

НЕТ ЯСНОЙ ПОЛИТИКИ

Слушания начались с докладов председателя общественной организации «Комитет защиты прав дольщиков» Дмитрия Щупановского и жительницы ведомственного общежития Елены Потехиной. Первый отметил, что у государства, в том числе и в Петербурге, не существует ясной и цельной политики в сфере защиты прав дольщиков. «Поэтому сегодня помощь лишь продекларирована, нет ни целевой программы, ни закона, связанного с нарушением прав долевого строительства». По его словам, в настоящее время «в городе более 70 объектов, на которых не выполняются обязательства застройщиков. Данная проблема затрагивает тысячи участников долевого строительства, а с учетом членов их семей — и еще больше. Эта проблема действительно является остросоциальной». Г-н Щупановский напомнил о заявлении Президента РФ, что «государство должно нести ответственность перед обманутыми дольщиками» и предложил создать соответствующие программы. И хотя в городе созданы рабочая группа при вице-губернаторе Александре Вахмистрове и комиссия при вице-губернаторе Людмиле Косткиной, по его мнению, они не решают главной задачи — обеспечения обманутых дольщиков жильем в тех параметрах, за которые ими были внесены деньги. Обе структуры только и могут, что принимать решения, носящие рекомендательный характер.

ЗАТО ЕСТЬ ОПЫТ РЕГИОНОВ

А потому пострадавший считает, что неплохо было бы обратиться к опыту решения этой проблемы в других регионах страны. К примеру, в Москве столичные власти создали единый орган — комиссию по проверке выполнения контрактов на реализацию инвестиционных проектов по строительству жилых домов в городе — и предложили схему достройки проблемных домов. По каждому долгострою был разработан конкретный план действий. При этом было принято решение о недопустимости доплат за полностью оплаченные квартиры и неизменности условий договоров долевого участия в строительстве домов для будущих новоселов. Все затраты взял на себя город. В Ульяновской области подписан трехсторонний контракт (застройщик, дольщик и правительство субъекта) и принят областной закон. Параллельно правительство оказывает помощь строительным компаниям, а дольщики могут оплачивать жилье выданными им свидетельствами.

СОБСТВЕННИКИ ОБЩЕЖИТИЙ ПЫТАЮТСЯ ЛЮБЫМИ СПОСОБАМИ ВЫСЕЛИТЬ ПРОЖИВАЮЩИХ ТАМ ЛЮДЕЙ. А ГОРОД ЗАНЯЛ ВЫЖИДАТЕЛЬНУЮ ПОЗИЦИЮ

Первоочередной задачей петербургских властей г-н Щупановский назвал задачу формирования общегородского реестра дольщиков. Также он предложил предусмотреть выделение земли строительным фирмам, которые готовы взяться за решение проблем обманутых дольщиков.

ГЛАВНЫЙ ВОПРОС — СОБСТВЕННОСТЬ

Второй докладчик, Елена Потехина, считает, что необходимо решить главный вопрос — вопрос собственности. Сегодня в городе остается еще более 40 общежитий, принадлежащих частным компаниям. Их адреса известны: Пограничника Гарькавого, 14, Пионерстроя, 27, Колпино, Заводской пер., 60-62, Подвойского 46 и 48, Московский проспект, 140 и другие. Всего в них проживают несколько тысяч горожан. Все стоят на очереди по улучшению жилищных условий. И общежитие на данный момент является их единственным и постоянным местом жительства. Между тем суды по искам владельцев, решивших избавиться от неприносящей доход собственности, принимают решения о выселении граждан в никуда. По словам г-жи Потехиной, «еще два года назад на совещании в Смольном было принято решение об издании постановления правительства об изъятии ведомственных общежитий в фонд города. Срок стоял — 1 декабря 2005 года. Но такого документа нет до сих пор». Жители ведомственных общежитий полагают, что необходимо принять программу по их расселению, ведь ситуация возникла при попустительстве городских властей. Ведомственные здания можно изъять в собственность города или выкупить, если безвозмездная передача невозможна. Например, собственник зданий в Колпино готов продать их за 25 млн рублей. Можно также выделить средства про-

живающим на выкуп помещений у собственника. Кроме того, было бы неплохо предложить жителям участвовать в других городских жилищных программах.

ЧИНОВНИКИ ПРОТИВ РОЖДАЕМОСТИ

Докладчицу поддержала еще одна «крепостная». «В нашем доме проживает 250 человек, — рассказала она, — из них треть — дети, еще треть — ветераны производства, то есть люди, проработавшие более 20 лет. Они ушли не потому, что не хотели работать, а потому что производство закрылось. Я мать двоих детей. При обращении за помощью в Жилищный комитет мне сказали, что нечего было детей плодить. Извините, наплодила: дочь, которая тоже будет рожать граждан России, и сына, который скоро станет защитником Отечества. При том что его мать оказалась крепостной в современной России». Жители ведомственных общежитий разочарованы: «Сегодня собственники общежитий пытаются любыми способами выселить проживающих там людей. А город занял выжидательную позицию». Они попросили уравнивать в правах жителей общежитий и «обманутых дольщиков» с другими категориями граждан, которым государство помогает решать жилищные проблемы, — жителями «хрущевок» и коммунальных квартир.

ПРОБЛЕМА ЕСТЬ

Председатель постоянной комиссии Законодательного собрания по промышленности, экономике и собственности Александр Ольховский полагает, что в первую очередь следует законодательно признать, что проблема существует. Он констатировал, что целевыми программами по обеспечению жильем в Санкт-Петербурге охвачены все категории работающих жителей, за исключением жителей приватизированных общежитий и пострадавших дольщиков. Несмотря на то, что последние, вследствие принимаемых правительством Санкт-Пе-

тербурга мер, имеют тенденцию к численному сокращению, без государственной помощи проблема полностью ликвидирована быть не может. Так как в настоящее время 41 здание общежитий находится в собственности юридических лиц (проживает около 4,5 тысячи человек), число пострадавших дольщиков превышает 2 тысячи человек.

РЕЗОЛЮЦИЯ ПО ИТОГАМ

По итогам слушаний была принята резолюция с рекомендацией Государственной думе России внести изменения в Гражданский кодекс РФ, установив, что сделки по приватизации жилых зданий и помещений, совершенные вопреки требованиям закона и затрагивающие конституционные права граждан, должны иметь срок исковой давности не менее 20 лет.

Правительству Петербурга рекомендуется в ближайшее время, до корректировки бюджета на 2008 год, разработать целевые программы Санкт-Петербурга как по обеспечению жильем граждан, проживающих в приватизированных общежитиях, так и по решению проблем дольщиков, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Правительству также рекомендовано определить орган исполнительной власти города, который будет отвечать за решение данных проблем и координировать работу других государственных учреждений, работающих в сфере строительства. Депутатам Законодательного собрания Санкт-Петербурга предложено подготовить проект федерального закона, защищающего права жителей приватизированных общежитий и дольщиков и выйти с инициативой его принятия в Государственную думу.

СПРАВКА О СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ МАССОВОГО СПРОСА И ЦЕНАХ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ НА ОКТЯБРЬ 2007 ГОДА

Принятое значение у.е. – 31 руб.
Принятое значение \$1 – 25,01 руб.

Внимание! Изменение цен в процентах рассчитывается по показателям в рублях!

С учетом НДС

I. Себестоимость строительства

1.1. Средние расчетные показатели полной себестоимости строительства жилых домов массового спроса на 1 кв. метр общей площади квартир жилых зданий и общей площади зданий (для вновь начинаемого строительства)
Показатели приводятся с учетом простой базовой отделки (окраска, обои, разводка, установка ГДУ, паркет березовый, линолеум, газовые или электроплиты, лифты и т.п.), наружных сетей и благоустройства (относимых на сметную стоимость дома), а также среднего уровня прочих работ и затрат застройщиков в процессе подготовки строительства, производственного цикла и сдачи дома, в том числе среднего уровня отчислений инвесторов (застройщиков) на развитие инфраструктуры. Учитывая, что многие жилые дома вводятся в эксплуатацию без отделки квартир, поквартирной разводки систем горячего и холодного водоснабжения, установки предметов домоустройства (сантехприборы, плиты и т.п.), для получения показателей без отделки, приведенные данные могут быть уменьшены на 6-8 процентов. При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий (организаций) торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания показатели рассчитываются только для жилой части здания.
Внимание! С 1 октября 2006 года в показателях учитываются возросшие затраты застройщиков на получение прав на участок строительства («пятно застройки») и тарифы за технологическое присоединение к сетям электро-, тепло-, водо- и газоснабжения.

№ п/п	Типы жилых домов	Себестоимость строительства на 1 кв. м		Примечания
		общей площади квартир жилых зданий	общей площади зданий	
1	Себестоимость строительства крупнопанельных и сборно-монолитных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	32 298 руб.	28 745 руб.	
2	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых и повторно применяемых проектов высотой 9–16 этажей	39 158 руб. 1263 у.е. \$1566	32110 руб. 1036 у.е. \$1284	ДСК-3; Гатчинские серии и др. Фундаменты – сборные железобетонные; стены, перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; кровля – мягкая, рулонная.
3	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	40 887 руб. 1319 у.е. \$1635	32709 руб. 1055 у.е. \$1308	Модифицированная серия 137, АО «Блок» и др. Фундаменты – свайные; внутренние стены и перекрытия – монолитный каркас; наружные стены – 3-слойные навесные панели; кровля – мягкая, рулонная.
4	Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон и т.п., в т.ч. с утеплителем) 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	43 675 руб. 1409 у.е. \$1746	33 630 руб. 1085 у.е. \$1345	Фундаменты – сборные железобетонные или свайные; стены – газобетонные с облицовкой лицевым кирпичом или наружным утеплителем с отделочным покрытием; внутренние стены и перекрытия – монолитные железобетонные; перегородки – гипсовые из пазогребневых плит; кровля – рулонная.
5	Кирпичные жилые дома 6–12 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	51 054 руб. 1647 у.е. \$2041	38 801 руб. 1252 у.е. \$1551	Фундаменты – свайные; стены – кирпичные; перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; перегородки – газобетонные; кровля – мягкая, рулонная.
6	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	42 703 руб. 1378 у.е. \$1707	33 621 руб. 1085 у.е. \$1344	68% – монолит, 18% – панельные, 14% – кирпичные
№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель		Примечания, пояснения
7	Изменение к предыдущему месяцу, %	3,26 %		Рост цен на строительные материалы составил 3,02 %
8	То же, с начала 2007 года, %	27,4 %		Рост цен на строительные материалы составил 24,96 %

1.1. Средние фактические показатели себестоимости строительства жилых домов на 1 кв. метр общей площади квартир жилых зданий (для заканчиваемых строительством в октябре 2007 г. и продолжительностью строительства не более 26 месяцев)

При формировании данных использована отчетная информация территориальных органов Федеральной службы государственной статистики (форма № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов»), показатели Актов государственных приемочных комиссий и отчетность застройщиков.

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель	Примечания, пояснения
1	Фактическая себестоимость строительства крупнопанельных и сборно-монолитных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	27 776 руб.	
2	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых и повторно применяемых проектов высотой 9–16 этажей	33 676 руб.	ДСК-3; Гатчинские серии и др. Фундаменты – сборные железобетонные; стены, перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; кровля – мягкая, рулонная.
3	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	35 163 руб.	Модифицированная серия 137, АО «Блок» и др. Фундаменты – свайные; внутренние стены и перекрытия – монолитный каркас; наружные стены – 3-слойные навесные панели; кровля – мягкая, рулонная.
4	Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон и т.п., в т.ч. с утеплителем) 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	36 687 руб.	Фундаменты – сборные железобетонные или свайные; стены – газобетонные с облицовкой лицевым кирпичом или наружным утеплителем с отделочным покрытием; внутренние стены и перекрытия – монолитные железобетонные; перегородки – гипсовые из пазогребневых плит; кровля – рулонная.
5	Кирпичные жилые дома 6–12 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	41 864 руб.	Фундаменты – свайные; стены – кирпичные; перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; перегородки – газобетонные; кровля – мягкая, рулонная.
6	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	36 089 руб.	

II. ЦЕНЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

2.1. Средние рыночные показатели предложений застройщиков на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 кв. метр общей площади квартир жилых зданий эконом-класса (для находящихся в средней стадии строительства в октябре 2007 г. и сроком окончания строительством не более 12 месяцев от отчетной даты)
Используются данные наиболее крупных и известных в регионе застройщиков и агентств недвижимости (работающих на первичном рынке), при этом в показателях учитываются возможные скидки застройщиков при единовременной оплате со стороны дольщиков.

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель
1	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых и повторно применяемых проектов высотой 9–16 этажей	57 174 руб. 1844 у.е. \$2286
2	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	61 646 руб. 1989 у.е. \$2465
3	Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон и т.п., в т.ч. с утеплителем) 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	65466 руб. 2112 у.е. \$2618
4	Кирпичные жилые дома 6–12 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	65 449 руб. 2111 у.е. \$2617
5	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	64 766 руб. 2089 у.е. \$2590
6	Изменение к предыдущему месяцу, %	– 0,19 %
7	То же, с начала 2007 года, %	+ 12,01 %

III. ЦЕНЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

3.1. Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья и старого фонда, отнесенные на 1 кв. метр общей площади квартир жилых зданий.

Используются данные наиболее крупных и известных в регионе агентств недвижимости и общедоступная аналитическая информация о рынке недвижимости региона.

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель
1	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых массовых серий высотой 9–16 этажей (застройка с 70-х годов прошлого века)	67 381 руб. \$2694
2	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов (застройка с начала 90-х годов прошлого века)	70 084 руб. \$2802
3	Монолитные жилые дома с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон) 9–16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов (застройка с начала 90-х годов прошлого века)	71 311 руб. \$2851
4	Кирпичные жилые дома 9–16 этажей типовых и повторно применяемых проектов (застройка с 70-х годов прошлого века)	75 977 руб. \$3038
5	Старый жилой фонд (застройка 19 века и первой половины 20 века)	80 516 руб. \$3219
6	Изменение к предыдущему месяцу, %	+ 1,015 %
7	То же, с начала 2007 года, %	+ 7,015 %

По материалам Регионального Центра по ценообразованию в строительстве

КОНКУРС

«Лучший прораб» присматривается к новым технологиям

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области стартует восьмой ежегодный конкурс «Лучший прораб-2007».

Своей целью конкурс ставит проведение независимой оценки квалификации прорабов для определения дальнейших путей повышения качества строительства. Особенностью нынешнего конкурса является особое внимание экспертной комиссии к новым технологиям, применяемым в строительстве.

В ходе первого этапа конкурса экспертная комиссия осмотрит и оценит строительные объекты Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которые участвуют в конкурсе. По итогам оценки на втором этапе конкурса будут вручены призы в номинациях «Лучший прораб», «За образцовую организацию строительной площадки», «За высокое качество строительно-монтажных работ». Также в этом году введена новая номинация, призванная оценить

тенденции в области использования новых технологий в строительном процессе, «За внедрение новых технологий в строительство».

Цель конкурса – проведение независимой оценки квалификации производителей работ (прорабов) для определения дальнейших путей повышения качества строительства, укрепления доверия со стороны инвесторов и дольщиков, снижения издержек строительного процесса, сокращения инвестиционного цикла, повышения экономической эффективности подрядной деятельности. Важной целью конкурса стала оценка тенденций использования новых технологий.

Работа петербургских прорабов оценивается экспертами конкурса по таким важным критериям, как: качество строительно-монтажных работ, организация строительной площадки, состояние техники безопасности, порядок ведения приобъектной документации, бытовые условия рабочих и др.

К участию в конкурсе допускаются строительные компании, обладающие хо-



рошей репутацией на рынке, осуществляющие строительство высокоэтажных и малоэтажных жилых домов, на объектах которых выполняются работы по ведению кирпичной кладки и монтажу железобетонных конструкций.

Учредителем конкурса является кирпичное объединение «Победа ЛСР» (предприятие Группы ЛСР). В число организаторов конкурса также входят: Ассоциация

«Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства», Экспертный совет по определению надежности предприятий строительного комплекса (ЭСОН), Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве. Конкурс «Лучший прораб» проводится при поддержке администрации Санкт-Петербурга и администрации Ленинградской области.

Победителями конкурса в разные годы становились прорабы компаний «Строительный трест», «ЛенСпецСМУ», «М-индустрия», «Евромонолит», «Строймонтаж». Оценка профессионализма прорабов и состояния представленных на конкурс объектов осуществляется рабочей группой в течение ноября. Торжественное подведение итогов конкурса и определение победителей состоится в первой половине декабря.

Информационными спонсорами конкурса «Лучший прораб-2007» выступают: «Недвижимость и строительство Санкт-Петербурга» и «Строительный Еженедельник».

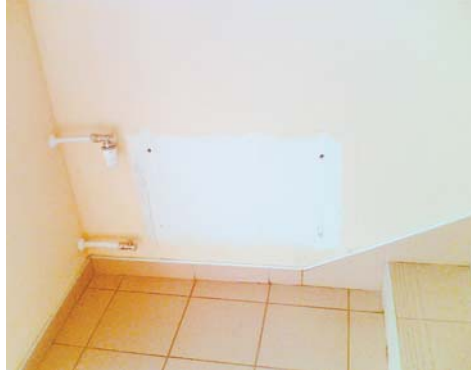
| НАДЗОР

Экспертиза в режиме диалога

САМЫЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ, С КОТОРЫМИ СТАЛКИВАЮТСЯ НА ОБЪЕКТАХ ИНСПЕКТОРЫ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ



Внутренние перегородки



Радиатор выступает на пути эвакуации



Коридор не разделен п.п перегородками



Перепад высот на путях эвакуации



Пожарная лестница на кровлю



Эвакуация по кровле



Котельная на кровле



Проемы в противопожарных преградах



Класс пожарной опасности конструкций

Петербургская Служба государственного строительного надзора и экспертизы провела конференцию «Новые направления в проведении государственной экспертизы проектной документации и осуществлении государственного строительного надзора».

Необходимость подобного мероприятия была обусловлена тем, что между строителями и надзорным органом до сих пор возникают проблемы взаимодействия.

В соответствии с Федеральным Законом №232 от 18 декабря 2006 года были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ. В частности, в законе говорится о том, что при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства государственные пожарный и санитарно-эпидемиологический надзоры, а также государственный экологический контроль осуществляются в рамках государственного строительного надзора уполномоченными органами. В Санкт-Петербурге эти полномочия переданы Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

На основании положений Градостроительного кодекса и указанного Федерального закона органы государственных санитарно-эпидемиологического, экологического, пожарного надзоров с 1 января 2007 года не осуществляют проверку соответствия (вы-

полненных работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства) проектной документации. Тем не менее, за ними остаются закрепленными функции по проведению надзорных мероприятий.

Так, Санэпиднадзор имеет право проводить проверку строительных площадок на предмет их соответствия требованиям санитарного законодательства в части условий питания, проживания и труда рабочих, а также рассмотрению жалоб и заявлений физических и юридических лиц в части нарушения санитарно-эпидемиологических норм и правил при производстве работ. Кроме того, в случае выявления негативного влияния объекта на условия проживания населения, состояние окружающей человека среды, водоснабжение, канализацию, очистку территории органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора принимаются меры, направленные на их устранение в соответствии с действующим законодательством. Органы госпожнадзора осуществляют мероприятия по проверке соблюдения требований пожарной безопасности на строительной площадке, а также условия производства работ.

Не смотря на то, что изменения в федеральном законодательстве вступили в силу еще в начале года, до сих пор у представителей многих строительных компаний нет четкого представления о том, каким образом должна осуществляться строительная экспертиза. В ходе конференции специа-

листы Службы строительного надзора и экспертизы остановились на наиболее часто встречающихся вопросах.

Наименьшее количество вопросов у застройщиков, как правило, возникает по поводу санитарно-эпидемиологических норм. Как пояснила начальник сектора санитарно-эпидемиологической экспертизы Елена Урушева, это связано с тем, что законодательная база за последний год в области санэпиднадзора практически не менялась.

Сложнее дела обстоят в области экологической экспертизы. У застройщиков часто встречаются такие нарушения, как соблюдение закона в области охраны зеленых насаждений. Серьезные изменения претерпела и процедура пожарного надзора. Ранее разработанные технические условия надо было согласовывать с Госстроем и МЧС.

Согласно действующему законодательству, предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

На сегодняшний день проектная документация, предоставляемая на государственную экспертизу, комплектуется отдельно от общего комплекта и содержит следующие разделы:

1. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (допускается предос-

тавлять раздел «Охрана окружающей среды»):

– раздел «ООС» должен содержать подраздел «оценка воздействия на окружающую среду» (мероприятия по охране окружающей среды) на период строительства и эксплуатации объекта,

– раздел ООС должен полностью соответствовать остальным разделам проекта, в том числе сметной части (по бюджетным объектам), технологическому регламенту обращения со строительными отходами,

– в ООС должен быть приведен перечень предусмотренных проектом мероприятий по охране окружающей среды по каждому компоненту окружающей среды.

2. «Технологический регламент обращения со строительными отходами» (или его проект), согласованный в установленном порядке.

3. ПОС.

4. ВК, НВК.

5. ПЗ.

6. ТХ – технологические решения (пояснительная записка с расстановкой технологического оборудования) – обязательны для предприятий общественного питания, продовольственных магазинов, лечебно-профилактических учреждений, бассейнов, парикмахерских, школ, ДДУ, других учреждений образования и воспитания, учреждений отдыха и оздоровления, промышленных предприятий и т.п.

7. Ситуационный план участка с окружающей застройкой.

8. ГП с балансом земляных масс.

9. Газоснабжение, электроснабжение, электроосвещение.

10. АР (архитектурные решения с поэтажными планами и указанием функционального назначения помещений, разрезы с указанием высотных отметок уровня земли, фасады).

11. Расчеты КЕО и инсоляции.

12. Отопление, вентиляция, кондиционирование.

13. Архитектурно-строительная акустика.

14. Согласования и акты УСПХ.

Кроме того, существуют особые требования при сдаче проектной документации на госэкспертизу. Согласно этим требованиям, во-первых, классы опасности отходов для окружающей природной среды (в частности, по грунтам) должны быть подтверждены расчетным и экспериментальным методами в соответствии с Критериями отнесения опасных отходов к классу опасности для окружающей природной среды, утвержденными Приказом МПР России от 15 июня 2001 г. №511. Во-вторых, возможность использования отходов в качестве вторичного сырья должна быть подтверждена санитарно-эпидемиологическим заключением о соответствии конкретной партии отходов имеющимся ТУ. В случае необходимости сноса зеленых насаждений проектом должно быть обеспечено выполнение закона Санкт-Петербурга «Об охране зеленых насаждений» (в том числе компенсационного озеленения). В случае если в соответствии с ТУ ГУП «Водоканал СПб» приемником сточных вод являются водоемы, предусмотреть установку локальных очистных сооружений. В зависимости от сложности объекта возможно требование 2-го неполного экземпляра (ООС, ТР, ПОС, ПЗ, ГП, сводный план инженерных сетей).

В ходе конференции докладчики подробно осветили порядок, этапы проведения госэкспертизы, причины вынесения отрицательных заключений. «Только при качественном подходе к своей работе на всех уровнях, всестороннем контроле за выпускаемой проектно-сметной документацией, возможно заложить основы безопасного содержания и эксплуатации зданий впоследствии», – подчеркнул начальник сектора пожарной и промышленной безопасности отдела охраны окружающей среды управления государственной экспертизы Игорь Боков. Возможно, проведение мероприятий в режиме открытого диалога будет способствовать повышению качества строительства.

ОБЗОР

Гостиничная недвижимость

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
 • САНКТ-ПЕТЕРБУРГ • ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2007 Г.

На конец сентября 2007 года гостиничный комплекс Санкт-Петербурга состоит из 103 объектов на 14,7 тыс. номеров (не включая мини-отели и общежития).

оне деловой зоны «Пулково-3», а также комплекса «Адамант-парк». Гостиничная составляющая данных проектов значительна. Так, вследствие роста активности на юге города Московский район обеспечивает уже 20% предложения строящихся гостиниц (по результатам первого полугодия 2007 – только 3%).

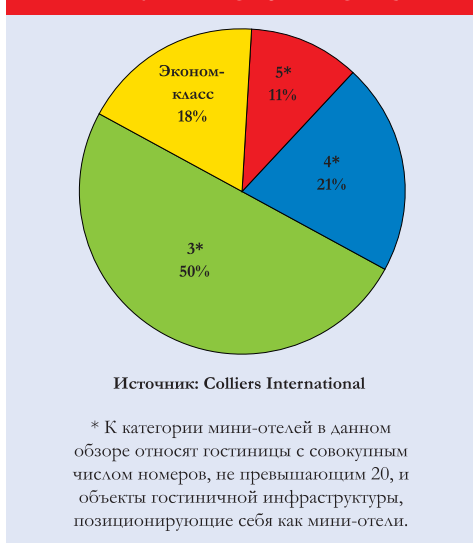
ТАБЛИЦА 1. СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТАХ РАЗМЕЩЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Класс	Количество объектов	Количество номеров	Количество мест
5*	9	1571	3630
4*	12	3130	6159
3*	49	7282	13 891
Эконом-класс	33	2667	5662
Сумма	103	14 650	29 342

Источник: Colliers International

По сравнению с предыдущими периодами в III квартале в структуре предложения номерного фонда значительных изменений не отмечено (Рис. 1).

РИС. 1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОМЕРНОГО ФОНДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО КАТЕГОРИЯМ



Источник: Colliers International

* К категории мини-отелей в данном обзоре относят гостиницы с совокупным числом номеров, не превышающим 20, и объекты гостиничной инфраструктуры, позиционирующие себя как мини-отели.

Чуть менее 60 процентов общего числа гостиничных номеров сконцентрировано в четырех центральных районах. Традиционным лидером выступает Центральный район, обеспечивающий 27,4 процента совокупного предложения (Рис. 2).

СТРОЯЩИЕСЯ И ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ГОСТИНИЦЫ

В III квартале был открыт один 3-звездный отель «Lancaster Court Hotel» (ул. Фокина, 3) на 49 номеров под управлением гостиничного оператора Amaranta (также управляет гостиницей «Адмиралтейская»). Таким образом, это первый представленный в 2007 году отель, не относящийся к сегменту мини-гостиниц.

Ввиду переносов сроков окончания строительства ввод в эксплуатацию большинства значимых гостиничных проектов, заявленных к сдаче в течение всего 2007 года, ожидается в 4-м квартале. (Таблица 2).

Всего на конец сентября 2007 года существует 48 инвестиционных проектов по строительству и реконструкции гостиниц на 7412 номеров, а число заявок под гостиничное развитие уже превышает 100 объектов (более 9600 номеров).

3-й квартал 2007 года ознаменован началом возведения нескольких МФК в рай-

СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ

Спрос на гостиничные услуги и стоимость проживания в отелях Санкт-Петербурга характеризуются ярко выраженной сезонностью. По сравнению с высоким сезоном («белые ночи») в период с июля по октябрь отмечают снижение стоимости номеров в гостиницах всех категорий, в частности, на 29% – в рамках гостиниц высшего класса, на 24% – среди отелей 4 звезды, на 17% – 3 звезды, и на 8% – среди объектов эконом-класса.

Максимальная стоимость номера (16500 руб./сутки) зафиксирована в «Гранд отель Европа» (5 звезд). Внутри одной категории разброс цен по-прежнему велик: наиболее широкий диапазон (в 3,3 раза) – в сегменте отелей 4 звезды (Таблица 6).

ЗНАЧИМЫЕ СОБЫТИЯ

Новые проекты:

- Компания «Тристар Инвестмент Холдингс» намерена построить в Санкт-Петербурге к 2009 году гостиничный комплекс на Вознесенском пр., 1/12 на 186 номеров (5 звезд) стоимостью \$100 млн. Управлять отелем будет оператор Four Seasons Hotels & Resorts.

- Компания PCY совместно с ООО «Десна Девелопмент», дочерней структурой турецкой Renaissance Construction, начала реконструкцию здания на Лиговском пр., 61-63 под гостинично-деловой центр «Ренессанс Корт Ярд» (4 звезды, 144 номера). Строительство планируется завершить в начале 2009 года.

- В рамках инвестиционного проекта на набережной Фонтанки, 78 появится

ТАБЛИЦА 3. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА ГОСТИНИЦЫ (01.01.07-31.03.07)

Класс	Минимальная и максимальная стоимости, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки	Средневзвешенная стоимость, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки
5*	5 670 - 10 700	7 826
4*	3 060 - 7 400	4 713
3*	1 800 - 4 340	2 784
Эконом-класс	600 - 2 400	1 824

Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 4. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА ГОСТИНИЦЫ (01.04.07-14.05.07)

Класс	Минимальная и максимальная стоимости, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки	Средневзвешенная стоимость, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки
5*	8 750-16 500	11 087
4*	3 060-10 200	5 533
3*	1 880-5 810	3 140
Эконом-класс	720-2 900	2 239

Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 5. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА ГОСТИНИЦЫ (15.05.07-15.07.07)

Класс	Минимальная и максимальная стоимости, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки	Средневзвешенная стоимость, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки
5*	10 535-22 120	15 252
4*	4 420-12 210	8 026
3*	2 000-7 560	4 040
Эконом-класс	720-3 100	2 383

Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 6. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА ГОСТИНИЦЫ (16.07.07-30.09.07)

Класс	Минимальная и максимальная стоимости, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки	Средневзвешенная стоимость, стандартный 2-х местный номер, руб. в сутки
5*	7 700-16 500	10 923
4*	3 060-10 200	6 094
3*	2 000-5 810	3 355
Эконом-класс	720-2 900	2 246

Источник: Colliers International

будет построен конгресс-отель с гостиничной частью на 300 номеров.

- Гостиничный оператор Sokotel (Финляндия) объявил, что построит в центре Петербурга пять отелей класса 4 звезды, рассчитанные на 200-300 номеров.

Новые бренды и операторы:

- На рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга выходит британская InterContinental Hotels Group, которая планирует в течение 3-5 лет представить отели под брендами InterContinental, Crowne Plaza и Holiday Inn и к 2010 г. стать наиболее известной маркой на российском рынке. На сегодняшний день InterContinental Hotels Group собирается управлять тремя пока еще строящимися 4-звездными гостиницами в составе МФК с совокупным числом номеров превышающим 900 (Crowne Plaza в составе МФК Airportcity, Holiday Inn St Petersburg-Moskovsky Prospect, а также отель в составе МФК «Clover Plaza»). Также заявлен проект 4-звездной гостиницы на 339

Корпорация будет только управлять отелями, строительством займутся сторонние девелоперы. Уже подписано соглашение о строительстве ряда отелей в России с London & Regional Properties Ltd. Первая гостиница под брендом Hampton откроется в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2008 г. Место расположения гостиницы пока не известно.

Новые игроки:

- Компания Orco Property Group создала инвестиционный фонд размером 250 млн EURO для покупки гостиничных объектов на территории России. В Петербурге планируется открыть гостиницу под брендом MaMaison Hotels & Apartments.

- Норвежский инвестиционный фонд Linstow намерен построить в Петербурге до 2010 г. три гостиницы на 150 номеров каждая. Сейчас идет поиск земельных участков и объектов для размещения отелей. Консультантом норвежцев в Петербурге выступает петербургская управляющая компания Rinaldi Hotels Group.

Сделки:

- Голландская инвестиционная компания SELINOS HOLDING B. V. приобрела за 40 млн EURO 10% акций ОАО «Талион» (владеет в Петербурге казино и двумя 5-звездными отелями). Полученные средства (1,4 млрд рублей) будут направлены на завершение инвестпроекта по реконструкции особняка Елисеевых на пересечении Невского пр. и наб. реки Мойки, 59.

- Британский фонд Northern European Properties Limited (NEPR) приобрел 4-звездную гостиницу на 278 номеров за 82 млн EURO у другого зарубежного инвестфонда – London & Regional Properties, который купил отель в 2006 г. у холдинга «ЛенСпецСМУ» (застройщик комплекса «У Ростральных колонн», в который входит гостиница). Отель планируется открыть к концу 2007 года под брендом Holiday Club.

ВАЛЕРИЙ ТРУШИН, РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ COLLIERS INTERNATIONAL

ТАБЛИЦА 2. СТРОЯЩИЕСЯ ГОСТИНИЦЫ, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 4 КВАРТАЛЕ 2007 Г.

№	Название	Адрес	Класс	Количество номеров
1	Holiday Club St. Petersburg	Волховский пер., 4, лит. Б, Г, Биржевая линия, 12	5*	278
2	IBIS St. Petersburg Moskovsky vokzal	Лиговский пр., 54-56	3*	221
3	Best Western Palmira	Ленинский пр./Конституции пл. квартал 15	3*	165

Источник: Colliers International

5-звездная гостиница на 80 номеров. Инвестором выступает ООО «СВ-Консалт», дочерняя структура ЗАО «ПСГ».

- Гостиница «Турист» в Московском районе после реконструкции станет 3-звездным отелем на 269 номеров. ОАО «Гостиница «Турист» планирует сделать пристройку к существующему зданию, которое расположено по адресу: улица Севастьянова, 3, лит. А.

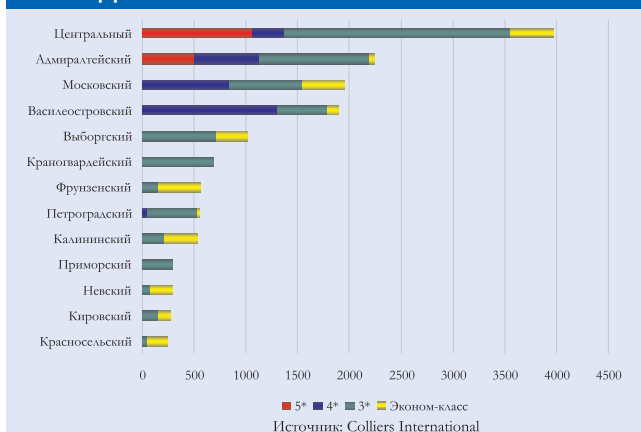
- ОАО «Центр международной торговли» готовит первый девелоперский проект в Петербурге: на территории «Ленэкспо»

номеров под маркой Crowne Plaza в здании бывшего Никольского рынка.

- Гостиничная сеть Starwood Hotels запланировала в середине 2008 г. открытие первого в Восточной Европе W Hotel на Вознесенском пр., 6. Кроме того, данный оператор, но уже под брендом Sheraton, будет управлять 4-звездной гостиницей на 360 номеров в составе многофункционального комплекса «Адамант-парк».

- Американская гостиничная сеть Hilton Hotels Corp. объявила о своих намерениях выйти на гостиничный рынок Петербурга.

РИСУНОК 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОМЕРНОГО ФОНДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО РАЙОНАМ



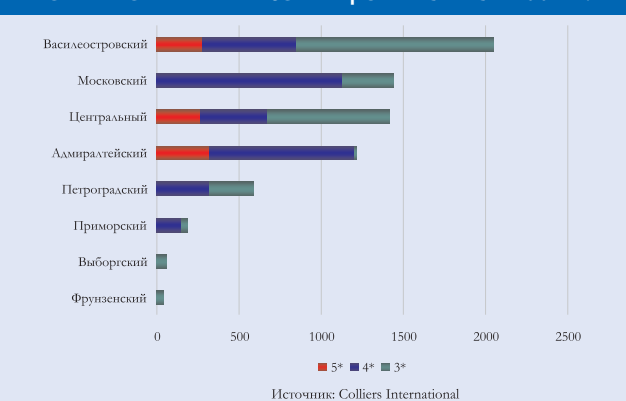
Источник: Colliers International

РИСУНОК 3. ПРИРОСТ НОМЕРНОГО ФОНДА В 2007 Г.



Источник: Colliers International

РИСУНОК 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОМЕРНОГО ФОНДА СТРОЯЩИХСЯ ГОСТИНИЦ ПО РАЙОНАМ НА КОНЕЦ СЕНТЯБРЯ 2007 Г.



Источник: Colliers International

| ЕСТЬ ИДЕЯ

Даешь технопарк для подготовки строителей



Фото Владимира Тилеса

Кадровый кризис назревал не один год. За неимением местных профессиональных кадров строители сначала брали на работу молдавских и украинских специалистов, далее пришел черед среднеазиатских.

Когда-то в советские времена нынешние гастарбайтеры обучались в ленинградских ПТУ, которые готовили профессионалов для строительной отрасли братских республик. После развала страны часть из них вернулась в город юности за средствами к существованию. И это бы еще ничего. Несмотря на то что уровень профессионализма поработавших на периферии был не очень высок, он все-таки присутствовал, давала себя знать ленинградская школа.

Время шло, и в ряды гастарбайтеров вставали рабочие более низкой квалификации, в результате чего здания и сооружения, построенные в постсоветские времена, подвергаются сегодня самой нелицеприятной критике. Но и эта беда — не беда. Сегодня, когда объемы строительства растут не по дням, а по часам, и правительство планирует их наращивать, приближается самый настоящий кадровый голод. Об этом рассуждали руководители образовательных учреждений начального профессионального образования, собравшиеся за круглым столом Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

ГАСТАРБАЙТЕРОВ НАДО АТТЕСТОВЫВАТЬ

По словам генерального директора Ассоциации Алексея Белоусова, сегодня на стройках города трудится порядка 250 тыс. гастарбайтеров, и только 20 процентов из них прошли документальное оформление. И проблема не только в том, что подрядчикам выгоднее использовать нелегальных рабочих, просто профессионализм большинства из гастарбайтеров

оставляет желать лучшего. Если всех их проводить через лицензирование, то многих просто нельзя будет допускать до работы на стройке. Между тем Ассоциация готова взять на себя аттестацию, как инженерных так и рабочих кадров.

Но прежде чем аттестовывать, необходимо их подготовить. Сегодня все образовательные учреждения города и области, вместе взятые, способны ежегодно выпускать 1100-1200 рабочих строительных специальностей. А требуется 20 тысяч. Руководители училищ и лицеев готовы взять эту функцию на себя. Естественно, не просто так. Нужна программа подготовки кадров для строительной отрасли, такая же, какую 2 года назад правительство приняло для судостроителей. В ней необходимо иметь раздел по обучению подростков, которые после школы пошли учиться на рабочее, включая профориентацию, и раздел по подготовке и переподготовке уже опытных кадров.

НЕ ХВАТАЕТ СОВРЕМЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Это проблема номер один. И вытекает она из следующего. Строить сегодня — это не просто копать лопатой и укладывать кирпичи мастерком. На строительной площадке используется сложная, часто компьютеризированная техника. Чтобы научиться владеть ею профессионально, нужно практиковаться не день и не два. Между тем техника эта весьма дорогостоящая, и обучать теоретически подкованного юношу на рабочих образцах себе дороже: не на ту кнопку нажмет, и компания останется без необходимого оборудования. Поэтому целесообразнее, считают руководители образовательных учреждений, скинувшись с миром по нитке, а точнее с компании — по машине, создать единый, централизованный, оборудованный всем необходимым технопарк.

Тем более что опыта можно поднабраться у северных соседей, которые сегодня

имеют уже 43 строительных технопарка. А когда-то систему профессионального образования для них разрабатывала наш специалист Антонина Беляева. Они эту систему восприняли, реализовали, и успешно готовят профессионалов высокого класса. Мы же продолжаем работать по старинке. Результат плачевен. Александр Буданов, директор учебного центра «Кнауф», кстати, оборудованного не самым худшим образом, возил своих учащихся на конкурс профессионального мастерства в Германию. Ребята, самые подготовленные, проиграли по всем 12 номинациям. Потом немцы приехали к нам. И чтобы не ударить в грязь лицом, Александр Борисович пригласил для участия в соревнованиях лучших учащихся 50 лицей, которые имеют опыт совместной подготовки с немецкими колледжами. К сожалению, даже такая подмена не позволила нашим ребятам победить — немцы оказались подготовлены лучше, а все потому, что у наших нет практики работы на современном оборудовании.

ИДЕЯ ЕСТЬ, НУЖНА ПОДДЕРЖКА

Идея организации технопарка овладела умами не только руководителей учебных заведений. Ее готовы поддержать и строительные компании, особенно финские, которые активно идут на наш рынок. Они согласны выделить технику. Не стоят в стороне и немцы. И даже наши крупные компании могут вложиться. Выделить технику предлагают «Бош», «Хилти», «Вольво», поставщики кранового оборудования. Прямо за круглым столом выяснилось, что и территория есть — директор лицея «Метрострой» Андрей Филатов готов отвести участок в полтора гектара под технопарк. Более того, у него есть и хороший актовый зал для проведения семинаров и конференций, а гостиницу для приезжающих на краткосрочные курсы можно было бы пристроить сверху к учебному корпусу: фундамент позволяет. Дело за малым — нужна поддержка городской власти, в первую очередь, в документальном и юридическом оформлении этого центра, во-вторых, в принятии программы, о которой говорилось выше, в-третьих, в активной пропаганде рабочих профессий.

Александр Буданов рассказал, что они сняли захватывающий пятиминутный ролик во время соревнований ребят. Но на просьбу продемонстрировать его по телевизору сотрудников этого электроночного СМИ ответили, что готовы предоставить время только за деньги, причем не малые — 5 тыс. долларов. А между тем пропаганда рабочих профессий сегодня, как никогда, актуальна. Если будет реализован план Минобразования РФ о всеобщем 11-летнем образовании, то основной контингент тех, кто сегодня идет в ПТУ (9-классники), после 11 класса, вряд ли захочет учиться профессии рабочего. Получив среднее образование, выпускники будут штурмовать вузы, техникумы и колледжи. И кто тогда будет учиться в системе

начального профессионального образования? У руководителей есть идея — опять начать подготовку специалистов для бывших братских республик, а ныне стран Содружества, но как ее реализовать, они не знают.

ЦЕНТР ОБУЧЕНИЯ И ВЫСТАВКА В ОДНОМ ФЛАКОНЕ

Кстати, технопарк мог бы играть и роль постоянно действующей выставки, на которой можно было бы проводить профориентацию школьников. Ребята на ней могли бы и отвертками повертеть, и другую технику испытать. Ведь интерес к профессии начинается как раз с возможности попробовать самому, одними красивыми рассказами сегодняшнюю молодежь не увлечешь. Александр Борисович рассказал и о таком мероприятии, как олимпиада профессионалов. Международная организация, в которую входит порядка 60 стран, проводит ежегодно праздник профессионального мастерства в одной из стран-участников, на который приезжают миллионы туристов. В Финляндии на последней олимпиаде 500 волонтеров водили школьников Хельсинки и прилегающей округи в радиусе 400 км по выставочным экспозициям и к конкурсным стендам. Помимо привлечения внимания к рабочим профессиям, эта



Фото Владимира Тилеса

олимпиада еще приносит и немалые барыши. Финнам, к примеру, закупили 600 самых современных компьютеров, которые остались в образовательной системе страны. Плюс доходы от туризма. Можно было бы такую же организовать для стран Балтийского моря и проводить ее в Петербурге. Идею поддерживают Польша, Литва, Латвия, Эстония и Финляндия. Правда, для начала необходимо создать и оснастить технопарк. Кто поможет энтузиастам?

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга информирует о рассмотрении Временного регламента застройки территории (ВРЗ-07/1384) по адресу: Центральный район, квартал, ограниченный Манежным пер., ул. Маяковского, ул. Рылеева и пер. Радищева.

Заказчик: ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 30, пом. 7-Н, тел. 273-13-97.
Проектная организация: ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44».
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 30, пом. 7-Н, тел. 273-13-97.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, 1 этаж, фойе у каб. 151.

Экспозиция открыта с 26 ноября по 7 декабря 2007 года с 09.00 до 18.00 ежедневно, в пятницу с 09.00 до 17.00, кроме субботы и воскресенья. Замечания и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, каб. 151.

Публичное слушание данного проекта градостроительного решения состоится 7 декабря 2007 года в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, каб. 108 (Малый зал заседаний). Тел. для справок: 272-58-48; 8-921-868-69-31. Тел. в администрации Центрального района: 274-33-01.

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует о проекте градостроительного решения:

Временный регламент застройки (ВРЗ-07/1045) территории по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, квартал, ограниченный Московским шоссе, восточной границей земель Витебского направления ж.д., р. Кузьминка и западной границей земель Витебского направления ж.д.

Функциональное назначение объекта градостроительной деятельности после осуществления градостроительной деятельности: функциональное зонирование квартала:
ТИЗ — зона объектов железнодорожного транспорта;

ТУ — зона скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.
Ориентировочные сроки реализации намерения по созданию объекта недвижимости: 2008–2009 гг.

Наименование и адрес застройщика (заказчика): ОАО «РЖД» филиал «Октябрьская железная дорога».
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Островского, 2, тел. 768-60-44.

Организация, ответственная за разработку градорегулирующей или проектной документации: ОАО «Ленинпротранс».
Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр., 143, тел. 333-12-33, доб. 713.

С документацией можно ознакомиться с 02.11.2007 по 03.12.2007 в здании Муниципального совета МО пос. Шушары по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Школьная ул., 5.

Срок подачи запросов и предложений с 02.11.2007 по 07.12.2007.

Общественные слушания состоятся 3 декабря 2007 года в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Школьная ул., 5.

Администрация Приморского района Санкт-Петербурга сообщает о прекращении процедуры публичных слушаний по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/1209) квартала, ограниченного Планерной ул., Яхтенной ул., Камышовой ул., магистралью №19, рекой Глухаркой и рекой Каменка.

Проект планировки и проект межевания территории (новый Зоопарк) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Планерной ул., Яхтенной ул., Камышовой ул., рекой Глухарка, рекой Каменка.

Заказчик: Комитет по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга в связи с изменением концепции построения зоопарка, что влечет необходимость внесения изменений в разработанную документацию.

Администрация Выборгского района и ГУП «Водоканал СПб», филиал ПВ, сообщают, что слушания по рекультивации полигона «Северный» переносятся с 5 ноября на 6 ноября 2007 года и состоятся в 16.30 в здании администрации Выборгского района по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр, 86, актовый зал.

Дорожные перспективы Ярославля

За последние три года существенно активизировалось строительство дорог в России. Основные проекты реализуются в рамках федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России (2002–2010 годы)». К проектированию новых транспортных магистралей привлекаются лучшие специалисты страны. Сегодня один из значимых проектов в Ярославле выполняет петербургский институт по проектированию городских инженерных сооружений «Ленгипроинжпроект».



Строительство новых транспортных магистралей для России чрезвычайно важно. В дальнейшем это позволит улучшить социально-экономическое положение страны в целом. Проекты федеральной программы реализуются сегодня в разных регионах.

Ярославль давно нуждался в модернизации транспортной системы. Это город с тысячелетней историей, одна из жемчужин всемирно известного «Золотого кольца» России. В 2010 году Ярославль будет праздновать 1000-летний юбилей.

Сформированный по плану 1778 года, исторический центр современного Ярославля в 2005 году был включен в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО как выдающийся памятник русского градостроительного искусства и архитектуры. Сегодня Ярославль – динамично развивающийся город с более чем полумиллионным населением, которое постоянно увеличивается. Растет и транспортный поток, проходящий по основной трассе через исторический центр города.

Формирование на территории области перспективной сети автомобильных дорог, в том числе скоростных направлений, станет стимулом развития междугородного автобусного сообщения, позволит организовать новые маршруты и повысить скорость сообщения.

Решение о модернизации транспортной системы в рамках первой очереди Генерального плана города приняла мэрия Ярославля. Главная задача руководства города – развивать структуру современного Ярославля, сохраняя при этом культурное наследие.

В настоящее время город серьезно готовится к празднованию 1000-летнего юбилея. До 2010 года планируется разгрузить исторический центр города от транспортных потоков (в первую очередь от грузопотоков и транзитных потоков). Для этого специально будут прокладываться новые уличные магистрали. В

дальнейшем новая транспортная сеть позволит не только разгрузить исторический центр Ярославля, но и уменьшить разрушительное воздействие вибрации и выхлопных автомобильных газов на основания, стены и кровли памятников истории и культуры.

Кроме того, планируется максимально перераспределить транспортные потоки с созданием пешеходных зон в центральной части города для обеспечения потребностей горожан и сохранения уникальных исторических зданий.

ГЛАВНЫЙ ВЪЕЗД В ГОРОД

Один из крупнейших проектов на территории Ярославля в настоящее время выполняет петербургский институт «Ленгипроинжпроект». Проект предполагает реконструкцию Московского проспекта со строительством транспортных развязок (в частности, строительство Карабулинской транспортной развязки). Этот проект разработан на основании распоряжения Правительства РФ «Об утверждении плана основных мероприятий, связанных с подготовкой и проведением празднования 1000-летия Ярославля»; генерального плана г. Ярославля; концепции развития транспортных сетей; муниципального контракта между мэрией Ярославля и ГУП «Ленгипроинжпроект».

Московский проспект – это основная автомобильная трасса в Ярославле. Это главный въезд в город, на Суздальское шоссе и проспект Фрунзе, с выходом к мосту через реку Которосль. Московский проспект соединяет несколько районов с центром города и является наиболее оживленной трассой Ярославля.

Специалисты ГУП «Ленгипроинжпроект» проектируют шестиполосную транспортную магистраль, которая соединит проспект Толбухина с проспектом Фрунзе. Для этого будут построены эстакада над станцией Ярославль-Московский и

транспортные развязки в разных уровнях на пересечении с Большой Федоровской улицей, 1-й Вокзальной улицей, Московским проспектом, Суздальским шоссе, проспектом Фрунзе. В дальнейшем строительство этих развязок позволит перераспределить транспортные потоки по улично-дорожной сети в направлении Толбухинского моста через реку Которосль.

Проектируемая магистраль предполагает три полосы движения в каждом направлении и тротуары шириной по три метра с обеих сторон дороги.



РАБОТА В ДВА ЭТАПА

По словам главного инженера ГУП «Ленгипроинжпроект» Андрея Мазко, проект планируется реализовать по двум пусковым комплексам. Такая система выгодна для города. Дело в том, что поэтапная реализация проекта требует многократного и растянутого по времени финансирования. Главное преимущество такой системы в том, что при этом не происходит замораживания капитала.

Первый пусковой комплекс должен быть сдан к 2010 году. В него входят: реконструкция Большой Федоровской улицы на месте ее пересечения с проектируемой трассой; строительство эстакады над 1-й Вокзальной ул.; строительство эстакады над железнодорожными путями Северной железной дороги; строительство развязки в разных уровнях на пересечении проектной трассы с Московским проспектом в полном объеме и выходом на улицу Гоголя.

Вторая очередь строительства, по словам специалистов ГУП «Ленгипроинжпроект», будет сдана до 2013 года. Она предполагает строительство съездов с эстакады на пересечении 1-й Вокзальной ул. с проектируемой трассой; строительство развязки в разных уровнях на пересечении проектной трассы с Суздальским шоссе; строительство развязки в разных уровнях на пересечении проектной трассы с проспектом Фрунзе.

По словам проектировщиков, в процессе строительства развязки будут учтены различные факторы, влияющие на социальную и культурную жизнь города. Специалисты, в частности, разработали такой проект, в котором учитывалось сохранение одного из уникальных храмов XVII века. В проект также входит дополнительное озеленение территорий, прилегающих к зоне строительства.

Жителям частного сектора, попавшего в зону строительства, в качестве компенсации предоставляется иное жилье.

В проекте предусмотрено применение экологически безопасных материалов новейшего поколения. Эти материалы обладают большой износостойкостью и рядом преимуществ по сравнению с материалом дорожного покрытия реконструируемого объекта.

ИНСТИТУТ ИЗ ДЕСЯТКИ ЛУЧШИХ

Проект, выполненный ГУП «Ленгипроинжпроект», одобрен Президентом РФ Владимиром Путиным. Построенная транспортная развязка поможет решить множество общегородских задач. Благодаря этому проекту, Ярославль, жемчужина «Золотого кольца» России, станет более привлекательным для туристов и потенциальных инвесторов.

В настоящее время проект уже получил положительное заключение Главгосэкспертизы РФ. «Успех реализации ярославского проекта во многом зависит от мэрии Ярославля, от Департамента городского хозяйства, – отмечает Андрей Мазко. – Мы видим в них заказчиков, которые полностью выполняют свои обязанности. Думаю, что проект в Ярославле мы реализуем достойно и в указанный срок».

Специалистов ГУП «Ленгипроинжпроект» не смущает отдаленность работы. Проектный институт готов развивать

свою деятельность во всей стране. «Трудности во всех городах одинаковые, – говорит Аркадий Соснер. – Мы можем работать в любом регионе страны. Наш институт является сугубо профессиональным. Мы сохранили высококлассных специалистов и, более того, привлекли молодежь».

По результатам рейтинга прошлого года, институт вошел в десятку лучших проектных организаций страны. Сейчас, в преддверии Олимпиады в Сочи, ГУП «Ленгипроинжпроект» получил ряд деловых предложений по разработке проектов для Сочи. Кроме того, специалисты института выполняют крупные заказы по микротоннелированию в различных регионах.



ГУП «Ленгипроинжпроект»
196105, Санкт-Петербург,
Кузнецовская ул., 52, корпус 1,
Тел. (812) 373-41-42,
Факс (812) 373-39-95
E-mail: lgip@lgip.spb.ru
www.lgip.spb.ru

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7830000296-00-78-07
от 16.04.2004 Госстрой РФ



– Федор Иванович, насколько эффективно, на Ваш взгляд, вмешательство экспертов в процесс разработки проектной документации?

– Это зависит от объекта, строительство или реконструкция которого планируется. Каждый случай индивидуален. Но в целом, если учитывать наш опыт, думаю, что профессиональные эксперты действительно могут помочь ускорить сроки разработки документации. Соответственно, в этом случае сократятся и сроки согласования. Дело в том, что эксперты, если это действительно профессионалы, не допустят ошибок, из-за которых, по большому счету, и затягивается согласовательный процесс.

– Конкретно Ваша организация может помочь заказчику в этом деле?

– Да, может. Центр пожарно-технической экспертизы занимается разработкой проектной документации, но не всей в целом, а только той части, которая предполагает обеспечение противопожарной защиты в планируемом здании. При разработке проектной документации мы предлагаем нашим заказчикам несколько видов работ. Во-первых, это подготовка целого раздела «Противопожарные мероприятия». Во-вторых, экспертиза проектной и технической документации по обеспечению противопожарной безопасности. В-третьих, проведение расчетов систем противопожарной защиты, категории зданий, помещений, наружных установок по взрывопожарной и пожарной безопасности. В-четвертых, мы устраняем недочеты и отступления от противопожарных требований, стандартов и правил, а также разрабатываем технические условия при отсутствии норм проектирования.

– В каких случаях, например, отсутствуют нормы проектирования?

– Сейчас строится много объектов, норм для проектирования которых просто нет. Возьмем для примера многофункциональные здания. Мы знаем: там размещаются и клубы, и кафе, и спортивные помещения, и т.д. Однако существующие нормы такого объединенного размещения не предполагают вообще! Или другой пример: строительство современных торговых комплексов предусматривает гораздо большие размеры здания, чем это требуется по нормам. Сейчас получило большое распространение строительство бизнес-центров. В данное время мы выполняем заказ: занимаемся разработкой проектной документации для строительства 9-этажного бизнес-центра над метро «Электросила». Еще один заказ – будущий бизнес-центр недалеко от Ладожского вокзала. В этих бизнес-центрах, предполагается наличие зимних садов, атриумов, больших пространств. У нас же для подобных объектов нет отечественных норм.

– Чем же Вы руководствуетесь, если нет норм?

– В некоторых случаях применяются нормы, принятые в Москве. Там, например, есть территориальные нормы по атриумам. По высотному строительству есть московские нормы. Однако они рассчитаны исклю-



Федор Пешков: «Мы все стараемся делать вовремя»

Длительный процесс согласования проектной документации для заказчиков представляет сегодня одну из острых актуальных тем. Справиться с этой проблемой в большинстве случаев заказчик самостоятельно не в силах, потому что многое на этапе проведения экспертизы и согласования зависит не от него, а от экспертов. Директор Центра пожарно-технической экспертизы Федор Пешков утверждает, что ускорить согласовательный процесс можно, если привлечь к участию в разработке проекта самих экспертов-профессионалов.



чительно на высотные здания, строящиеся в Москве, поэтому автоматически их применять в Петербурге нельзя. Нам, например, нужно учитывать отдельно техническую оснащенность петербургских пожарных подразделений. В Москве службы пожарной охраны технически оснащены очень хорошо. У нас, в отличие от них, например, нет подъемников, которые могли бы достигать 100-метровой высоты. В Петербурге есть единственный подъемник, который максимум достигает высоты 50-метров. Остальные подъемники рассчитаны на 9-этажные дома, не выше. Даже их у нас мало. Кроме технических проблем нужно еще учитывать особенность исторической части города. Она очень стесненная, поэтому не всегда можно выполнить противопожарные мероприятия. В общем, работаем, учитывая московский опыт и техническую оснащенность подразделений пожарной охраны, мы предлагаем какие-то дополнительные мероприятия. Например, нет подъезда к зданию, мы эту проблему решаем индивидуально. У нас эксперты – очень опытные специалисты. Они всю жизнь в пожарной охране проработали. Наши эксперты уже знают возможности пожарной охраны и ошибки, которые чаще всего допускают проектировщики.

– И какие ошибки допускают наши проектировщики?

– Разные... их много. Например, часто бывают ошибки при проектировании эвакуационных путей. Могут быть рассмотрены не те конструкции, не с теми характеристиками. Бывают ошибки планировочного характера.

– Чем можно объяснить эти ошибки?

– Думаю, что довольно невысоким уровнем профессиональной подготовки специалистов проектных организаций. В свое время были отраслевые проектные органи-

зации, такие как «Гипробум», «Ленжилпроект». Сейчас приходят абсолютно новые организации, и в большинстве случаев они слабо знают нормативную базу в области пожарной безопасности.

– Так ведь и нормативная база не в порядке. Что-нибудь делается в законодательной сфере для того, чтобы нормы были приведены в порядок?

– Да. Есть такой СНиП – «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Он как раз и предполагал пункт 1.5, который гласит, что при отсутствии норм проектирования разрабатываются технические условия. Там же было указано, что технические условия должны быть в дальнейшем согласованы в органах Госстроя (сейчас Росстроя), Министерства чрезвычайных ситуаций (МЧС). Сейчас в связи с административной реформой готовится новый СНиП. В новой редакции сохраняются пункты о разработке технических условий, но там есть довольно обтекаемая фраза: «Согласуется в установленном законом порядке». Кроме того, перерабатывается СНиП «Общественные здания и сооружения» в части, касающейся торговых площадей. По советскому СНиПу на одного покупателя предусматривалось 1,5 метра торговой площади. Сейчас эта цифра будет значительно увеличена. Авторы новых редакций оставляют возможность проектировать уникальные здания (если жилое, то высотой более 75 метров, если общественное – более 50 метров). Для этого есть возможность разрабатывать индивидуально технические условия по противопожарной защите. Авторы постарались учесть опыт проектирования последних лет, но ведь все нюансы нашей страны учесть сложно. В Москве, например, больше технических возможностей. В Вологде – меньше.

– Выходит, если нет норм, Вы отдельно для каждого объекта разрабатываете технические условия?

– Каждый случай индивидуален. Мы конкретно для каждого объекта разрабатываем технические условия или мероприятия по противопожарной защите. Предусматриваем весь противопожарный комплекс. Для таких случаев у нас соответствующая лицензия, позволяющая проводить мероприятия при отсутствии проектирования. Потом вся документация согласовывается в Москве, в «Центре методологии нормирования и стандартизации в строительстве», уполномоченном Росстроем. Наши мероприятия там рассматривают и рекомендуют к дальнейшему применению. Только Рострой уполномочен давать заключения, имеющие законную силу.

– Сколько времени в среднем уходит на рассмотрение документации в Рострое?

– Вообще, как правило, ответ нам должны давать в течение месяца. На практике же получается несколько иначе. Для того чтобы укладываться в сроки и ускорять процесс, мы сами ездим в Москву. В принципе, мы все успеваем делать вовремя.

– Сколько времени уходит на разработку документации?

– Зависит от объекта. Если сложный в плане проектирования и строительства объект, то разработка проектной документации может длиться годами. Вот, например, у нас «Новая Голландия». Мы уже год над ней работаем. Мы разрабатываем технические условия по противопожарной защите всего комплекса. Нужно учитывать, что комплекс крупный: несколько гостиных, трехуровневая парковка. Проект готовят к сдаче в экспертизу.

– Над какими проектами Вы сейчас работаете?

– Продолжаем работать над «Новой Голландией», проектом здания Морского вокзала, конкретно второй очереди. Еще один проект – будущий бизнес-центр над метро «Электросила». Подобный проект предполагается реализовать над метро «Политехническая», там будет реконструкция существующего здания. Работаем над проектом компании «Адамант» (строительство бизнес-центра возле Ладожского вокзала). Еще один бизнес-центр, в проектировании которого мы принимаем участие, – это здание фабрики одежды Санкт-Петербурга, на наб. Мойки. Две недели назад мы получили положительное заключение Ростроя на технические условия для строительства большого жилого комплекса на месте бывшего завода «Электрик» на пр. Медиков, 10. На Вознесенском проспекте вместо проектного института австрийская фирма Strabag собирается построить гостиницу. Наша организация для этого проекта разрабатывала технические условия.

– Что чаще приходится выполнять: разработку части документации или экспертизу?

– Трудно разделить. Если к нам приходит проектировщик уже с проектной документацией, то мы, прежде чем что-то предлагать, рассматриваем этот проект. Учитываем, какие там есть отступления от норм и т.д. Если браться за разработку технических условий, то она ведь практически предполагает проведение и экспертизы тоже. Мы очень плотно работаем с проектировщиками. Все взаимосвязано.



ООО «Центр пожарно-технической экспертизы»

190000, Санкт-Петербург,
пер. Антоненко, 10, пом. 22
Тел./факс (812) 570-46-68
E-mail: cfte@mail.ru

Лиц. №1/03125 от 25.12.2003

действует до
30 ноября



Сезон спелых предложений*

КВАРТИРУ

купить - легко!

* ЗАО «Строймонтаж» предоставляет при покупке квартиры беспроцентную рассрочку платежей на срок до 6 месяцев. По истечении указанного срока на остаток платежа начисляются проценты по ставке, определенной финансовой политикой ЗАО. Осуществить первый платеж необходимо в течение 5 рабочих дней с даты заключения договора в размере не менее 1% от стоимости квартиры. На ипотечные программы акция распространяется с учетом специальных условий банков (подробности – у ипотечного консультанта ЗАО «Строймонтаж»). Предложение действует на все объекты ЗАО «Строймонтаж», за исключением ЭЖД «Монблан».



www.stroimontage.ru

Финляндский пр., 4а
332-0202

Руководителям и специалистам строительных организаций

14 - 15 НОЯБРЯ в МОСКВЕ состоится

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО СМЕТНОМУ ДЕЛУ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ –
СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ

Конференция организована Союзом инженеров-сметчиков и Ассоциацией строителей России при поддержке Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве (КЦЦС) и Санкт-Петербургского Регионального центра по ценообразованию в строительстве.

На конференции будут рассмотрены вопросы современного состояния и развития базы 2001 года, саморегулирования инвестиционной деятельности и сертификации специалистов-сметчиков, индексации, разработки индивидуальных (фирменных) расценок и калькуляций, 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.

Стоимость участия в работе конференции одного человека – 5215 руб. (в стоимость входит раздаточный материал и комплексные обеды на период работы конференции)
 Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

Место проведения: Москва, Дмитровское шоссе, 2, конференц-зал ЦНИИ Атоминформ

По вопросам участия в работе конференции вы можете обратиться:
 В Москве: (495) 253-8280, 253-3947, 108-4111, 698-4851, 698-4845
 В Санкт-Петербурге: (812) 326-2270, 326-2271, 326-2272, 325-5604

Подробности на сайте WWW.RCCS.SPB.RU E-mail: sales@rccs.spb.ru

ИПОТЕКА
ИНЖИНИРИНГ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **КАРПАТЫ**
 Дунайский пр., 55

СРОК СДАЧИ **IV кв. 2008**

- 18-25-этажный монолитный жилой комплекс.
- На первом этаже встроенные помещения для магазинов, банка, ЖЭК, фитнес-центра.
- Вентилируемые фасады, остекленные лоджии с фасадов.
- Подземный паркинг.
- Панорамный вид из окон на город.

448-0404
974-0880
 Звенигородская ул., 22

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНЦЕРН **ИПС**
WWW.SK-IPS.RU

Пушкин, квартал 9, ул. Архитектора Данини / ул. Ломоносова

Кирпично-монолитный 5-этажный дом с мансардой

- все квартиры подготовлены для чистовой отделки
- стеклопакеты, остекление лоджий
- большой выбор квартир
- благоустроенная придомовая территория с гостевыми парковками
- тихий уютный район для любителей спокойной и комфортной жизни
- близость уникальных парковых ансамблей – Павловского и Нижнего парков

Срок окончания строительства **II квартал 2008 года**

Стоимость **1 кв. метра от 48 600 руб.**

Квартиры	Общая пл. кв. м	Жилая пл. кв. м	Кухня кв. м
1-ком. кв.	42-50,5	18,5-20,28	10-15,6
2-ком. кв.	56,6-67,32	30,1-34,54	9,02-14,41
3-ком. кв.	76,56-94,32	46,13-56,98	10,6-12,7

Заказчик и инвестор – ТСЖ "Империал-Стройинвест"
 Генподрядчик – ЗАО "АСЭРП"

Отдел продаж:
8 (812) 466-06-14
 e-mail: aserp@list.ru

планировки квартир на сайте www.aserp.spb.ru

ООО «ДЛХ-Санкт-Петербург»
www.dlhbrinkmann.ru
infomdk@mail.ru, boss@dlh-spb.ru

В

тел./факс (812) 331-21-94
 тел.: (812) 951-55-39, 8-911-918-55-54, 8-905-221-24-54

ПРОДАЖА РЕМОНТ АРЕНДА ЗАПЧАСТИ

ООО «МетСтрой»
www.metstr.ru, info@metstr.ru, mv@metstr.ru
 (812) 545-48-13, 543-35-02, 543-27-85

Арматура
 Проволока
 Катанка
 Швеллер
 Лист г/к
 Лист х/к
 Уголок
 Полоса
 Нержавеющий прокат

Отгрузки со склада, прямые поставки с комбинатов, доставка, скидки.

ВСЕ МЕТалЛОПРОКАТ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., 62, корп. 3
 Адрес склада: СПб, Новороссийская ул., 53

| ЛЕНОБЛАСТЬ

Новый Оккервиль – город аллей

Застройщики-инвесторы проекта ООО «Кудровоград» и «СВП-инвест» представили на совещании в областном правительстве концепции застройки района поселка Кудрово во Всеволожском районе Ленинградской области.

В 2008 году уже планируется начать строительство нового города Кудрово с населением 50-60 тысяч человек. По расчетам застройщиков, строительство будет вестись в несколько этапов и должно завершиться в 2016 году. Территория будущего города разделена на два участка, где будут работать разные инвесторы-застройщики. Это СВП-инвест (группа компаний «СВП-групп») и ООО «Кудровоград», учредителями которого являются компании «Стройтрест» и «Отделстрой». Обе компании представили параллельные проекты строительства жилых массивов с необходимой инженерной и социальной инфраструктурой.

Проект «СВП-инвест» является противоположностью типовой застройки советских времен, чтобы, как объяснили разработчики, не повторять историю с 3-й улицей Строителей из фильма Эльдара Рязанова. За основу взята идея проектирования кварталов в европейских городах, с удобными внутренними дворами, где все предусмотрено, и не слишком высокой этажностью – домами в 6-12 этажей. Высотки на 20-22 этажа тоже есть, но их немного, и они органично вписываются в общую композицию. Объемы жилой застройки должны составить 1300 тыс. кв. метров, из социальных объектов планируется построить четыре школы и семь



Фото Владимира Тилеса

детских садов. Кварталы нового города разместятся на площади 16 гектаров, от торгового центра «ИКЕА-Мега» до зеленой зоны поймы реки Оккервиль.

сада, подземные парковки и другие объекты инфраструктуры. Площадь жилищной застройки составит 800 тыс. кв. метров, а всей территории – 1 млн кв. метров. Жилые дома

ИНВЕТОР ПРИСТУПИЛ К НАЧАЛЬНЫМ РАБОТАМ ПО ПОДГОТОВКЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ И БУДУЩЕЙ РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ, ОЧИСТКЕ БЕРЕГОВ И РУСЛА РЕКИ

Застройщик уже провел все необходимые геодезические и геолого-изыскательские работы, проект рассматривается экспертизой.

Второй проект представила компания «Кудровоград». Помимо жилых домов, планируется построить бизнес-центр, социальные объекты – две школы и четыре детских

рассчитаны на 26 тыс. жителей. В зоне реки Оккервиль планируется создать зону отдыха. Инвестор уже приступил к начальным работам по подготовке строительной площадки и будущей рекреационной зоны, очистке берегов и русла реки. Подведена электроэнергия для строительства, проложена временная дорога, ведется рабочее

проектирование «города аллей». Кварталы планируется строить в три этапа. В 2008-2009 годах ввести в эксплуатацию 200 тыс. кв. метров жилья с соответствующей инженерной и социальной инфраструктурой, до 2012 года завершить второй этап, который предусматривает ввод 350 тыс. кв. метров жилья, и до 2016 года отстроить еще 450 тыс. кв. метров жилого массива. Стоимость возведения Нового Оккервиля оценивается в 39 млрд рублей.

Участники рабочего совещания по реализации проекта строительства города Кудрово – а в нем приняли участие руководители профильных комитетов правительства по строительству, архитектуре, энергокомплексу и ЖКХ, власти Всеволожского района и Заневского сельского поселения – задали инвесторам-застройщикам ряд вопросов, обсудили варианты решения проблем и высказали свои мнения по ходу дальнейшей реализации этих проектов.

Отмечалось, что за скобками реализации обоих проектов осталось строительство здания администрации, больницы, зданий для размещения пожарной части, милиции и других служб, обеспечивающих жизнедеятельность нового города-спутника. Предстоит также решить вопросы с выделением определенного количества квартир для жителей области, участвующих в государственных программах по обеспечению жильем, а также переселением жителей деревни Кудрово, которая находится в зоне строительства.

В итоге, по предложению вице-губернатора Ленинградской области Николая Пасяды, решено создать рабочую группу по реализации проекта строительства города с участием всех профильных комитетов.

АЛЕКСАНДР БЕЛИКОВ



Гвоздь гидроизоляции

С точки зрения качественных параметров рынок эффективной гидроизоляции в современной России на самом деле невелик, хотя здесь периодически появляются новые названия материалов, позиционируемых как проникающие. Представляем общую перспективную оценку строительных экспертов.

По мнению специалиста «СоюздорНИИ» Инны Сахаровой, новые технологии будут развиваться за счет использования проникающей изоляции. С точки зрения эксперта, для реконструкции уже существующих подвалов наиболее эффективны обмазочные и капиллярные.

Из проникающей гидроизоляции, по мнению Сахаровой, наиболее эффективен Пенетрон. Она считает, что «Ксайпекс» и «Вандекс» по эффективности уступают Пенетрону. Она на практике видела, как смеси «Пенетрон» позволили решить в Чехии проблему гидроизоляции сырых подвалов замка. В качестве еще одного примера она привела успешную гидроизоляцию помещения Московского метрополитена, в котором необходимо было установить электроприборы, что было невозможно из-за водяной взвеси.

Инна Сахарова считает, что Пенетрон сейчас занимает около 80 процентов рынка проникающей гидроизоляции для ЖБИ. Однако при этом она не исключает, что рулонные материалы какое-то время еще будут сохранять свои позиции.

Профессор Московского государственного строительного университета Серафима Сокова убеждена: о том, какие материалы целесообразно использовать при строительстве или ремонте заглубленного

объекта, нельзя говорить абстрактно – нужно четкое понимание, какие у нас грунты и воды.

По мнению г-жи Соковой, к проникающим гидроизоляционным материалам относится Пенетрон. Он сегодня занимает лидирующие позиции на рынке гидроизоляционных материалов. Его высокие качества она не отрицает, однако считает, что «конкурирующие» материалы сбрасывать со счетов нельзя.

Заместитель генерального директора по материалам НИИЖБ Валентина Степанова отмечает: технология строительства подвалов в целом зависит от грунтовых вод, глубины их устройства и т.д. На стадии строительства НИИЖБ рекомендует добавки, которые делают монолитный бетон водонепроницаемым. По словам г-жи Степановой, для защиты уже существующих подвалов следует применять проникающую гидроизоляцию. Вместе с тем Ва-

лентина Степанова добавляет, что некоторым рекламным, не подтвержденным соответствующими документами заявлениям верить нельзя. Она полагает, что будущее – за проникающей гидроизоляцией, возможно, – вместе с обмазочными материалами. При этом рулонные материалы должны отойти в прошлое.

Доцент кафедры «Технологии вяжущих материалов и строительных изделий» Уральского Государственного технического университета – УПИ Сергей Беднягин считает, что механический способ гидроизоляции (обмазки, пропитки полимерными составами, битумом) бетонных конструкций не дорогой и, в связи с этим, зачастую неоднократно используется. Говоря о такой защите, нет никаких гарантий, что она прослужит долго, а битум, ко всему, отход нефтепереработки. «Дело в том, – говорит Сергей Беднягин, – что все зависит от условий, в которых находится бетонная конструкция, и порой встречаются условия, при которых практически единственным способом защиты бетона является использование гидроизоляции «Пенетрон».



620076, Екатеринбург, пл. Жуковского, 1
Тел./факс (343) 217-02-02
e-mail: info@penetron.ru
www.penetron.ru

198064, Санкт-Петербург, ул. Заставская, 14а
Тел.: (812) 380-01-83, 380-01-84
e-mail: info@aliancebaltika.ru
www.aliancebaltika.ru
199155, Санкт-Петербург,
В. О., пер. Декабристов, 20, оф. 306
Тел.: (812) 350-16-43, 903-33-99

Товар сертифицирован

На правах рекламы



| ОТЕЛЬ

Еще одна гостиница

ООО «Империя» готова приступить к изыскательским работам на участке площадью 1890 кв. метров, расположенном восточнее дома 53, лит. А по 10-й линии Васильевско-го острова. Планируется, что гостиница, рассчитанная на 50 номеров, будет иметь статус трехзвездочного отеля.

Инвестором проекта выступает группа «Курорт-отель». Данная структура зарекомендовала себя в генподрядных работах в Курортном, Пушкинском районах Санкт-Петербурга, а также во Всеволожском районе Ленобласти.

Отметим, что ООО «Империя» не является дочерней структурой VALKA Hotels Group, как сообщалось ранее. Как сообщил генеральный директор ООО «Империя» Сергей Москалев, на первоначальном этапе рассматривался вопрос о возможном участии данной компании в реализации вышеуказанного инвестиционного проекта, однако, окончательно решению стороны так и не пришли.

Сейчас на данном земельном участке находится огороженная автостоянка.

Участок, выделенный для строительства, расположен в историческом центре города, поэтому все проектные и строительные работы будут вестись под присмотром КГИОП. Объемно-пространственное решение и декоративное оформление фасадов будущего здания должно учитывать характер окружающей исторической застройки.

В рамках проведения указанного инвестиционного проекта ООО «Империя» предполагает разработать проект планировки, совмещенный с проектом межевания квартала, решить вопросы, связанные с инженерным обеспечением объекта и благоустройством территории, в установленном порядке провести общественные обсуждения разрабатываемого проекта.

| ОБРАТИЛИСЬ

Изыскивая возможность для строительства

Пять компаний обратились в городское правительство за получением участков целевым назначением для проведения изыскательских работ. Скорее всего, четыре инвестора смогут приступить к изысканиям, пятому предложат выкупить участок на торгах.

Летом 2007 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился генеральный директор ООО «Гермес» г-н Шаров с просьбой «рассмотреть возможность предоставления трех земельных участков в целях определения возможности проектирования и строительства многоэтажных паркингов». Один участок находится во Фрунзенском районе (Софийская улица, 5), другой – в Московском районе (проспект Космонавтов, 50), третий – в Приморском районе, рядом с Удельным парком. Его площадь составляет 5775 кв. метров, официальный адрес: юго-восточнее дома 21, лит. А по Коломяжскому проспекту. Эта территория расположена в центральной части квартала 8 района БКА и ограничена боксовыми гаражами, объектом религиозной организации «Свидетели Иеговы» и многофункциональным торговым комплексом ООО «Раменка». Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, на участке находится временная автостоянка. Управление садово-паркового хозяйства согласовало возможность проведения участка для проведения изыскательских работ при условии, что инвестор сохранит «действующую магистраль мелиоративного канала, выводящего поверхностные воды с территории Удельного парка в городской коллектор» и существующий вход в парк.

ООО «Модуль Центр» претендует на участок площадью 3887 кв. метров, расположенный юго-восточнее дома 3, лит. Е по Якорной улице в Красногвардейском районе для последующего строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном. Предоставление участка инвестору целевым назначением поддерживает администрация Красногвардейского района, поскольку ООО «Модуль Центр» (входит в группу компаний «Ирлайн») занимается производственной деятельностью на территории района (производственная площадка

расположена на Магнитогорской улице), а строительство оздоровительного комплекса «позволит устранить дефицит подобных объектов, дополнительно создать рабочие места, увеличить налоговые поступления в бюджет Санкт-Петербурга». Кроме того, «при эксплуатации административного комплекса планируется благотворительная деятельность – оказание услуг по льготным ценам пенсионерам и детям». Участок частично расположен в границах территории квартала 11 района Большая Охта в зоне среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Сейчас на участке находится парковка, оставшаяся его часть является пустырем. По данным КГИОП, участок расположен в объединенной зоне регулирования застройки второй категории памятников истории и культуры центральных районов города. Здесь действуют ограничения по высоте и архитектурному облику новостроек.

ООО «ЛСК» юго-западнее пересечения Парашютной улицы с улицей Маршала Новикова в Приморском районе собирается построить общественно-деловой комплекс с оздоровительным реабилитационным центром. Площадь земельного участка, который может быть выделен для проведения изыскательских работ, составляет 32 169 кв. метров. По мнению генерального директора ООО «ЛСК» г-на Година, «строительство данного комплекса позволит предоставить более качественное обеспечение населения растущего микрорайона учреждениями обслуживания, досуга, деловой и офисной инфраструктуры», а также «позволит привлечь дополнительные средства в бюджет города, организовать новые рабочие места, улучшить инфраструктуру, использовать данную городскую территорию более эффективно». Компания обязуется благоустроить прилегающую к объекту территорию, посадить деревья и кустарники, сделать пешеходные дорожки и декоративную подсветку. По данным КГА, участок расположен в восточной части квартала 22-В района озеро Долгое и ограничен с севера Парашютной улицей, а с остальных сторон – проектируемой застройкой квартала. Сейчас в границах участка на условиях краткосрочной аренды стоят боксовые гаражи. Участок в соответствии с генпланом входит в общественно-деловую зону «Д2».

ОАО «Северсталь» планирует расширить свои производственные мощности в Колпи-

но. Компания получит земельный участок площадью 199 260 кв. метров северо-западнее пересечения реки Попова-Ижорка и железнодорожной ветки Московского направления. В июле 2006 года компания ввела в эксплуатацию комплекс по производству труб большого диаметра. Сегодня компания планирует дальнейшее расширение существующего комплекса по производству толстолистового проката с увеличением объема производства до 1,5 млн тонн в год. Компания планирует построить комплекс 1–7-этажных зданий по производству толстолистового проката с реконструкцией листопрокатного цеха №3. Толстолистовой стан, по информации технического директора и главного инженера ОАО «Северсталь» г-на Степанова, был запроектирован институтом «Ленгипромез» и установлен в начале 1980-х годов для замены работавшего в то время на Ижорском заводе толстолистового стана образца 1895 года. Стан предназначался для производства листовой продукции, в основном для нужд Ижорского завода. В 2000 году комплекс перешел в собственность ОАО «Северсталь», а участок под ним был оформлен в краткосрочную аренду. По данным КГА, участок расположен на территории Ижорских заводов и входит в состав производственной зоны с возможным размещением предприятий II-го и III-го классов вредности.

ООО «СТРК» хотело бы получить для проведения изыскательских работ земельный участок ориентировочной площадью 2100 кв. метров в Невском районе, восточнее дома 6, лит. В по улице Дыбенко для последующего строительства комплекса автосервисных услуг. За реализацию проекта инвестором и представителем ему участка целевым назначением высказался глава администрации Невского района г-н Ситдиков, поскольку компания «неоднократно оказывала благотворительную помощь администрации Невского района в покупке компьютерной техники и офисной мебели, а также участвовала в акциях по благоустройству района». Однако, по мнению участника совещания у вице-губернатора Александра Вахмистрова, предоставление земельного участка для коммерческого комплекса может быть осуществлено только через процедуру торгов. Сейчас на участке находится металлическое строение и автостоянка.

| РЕКОНСТРУКЦИЯ

Выявленный памятник архитектуры – «Дом Рогова», находящийся на углу Загородного проспекта и Щербакова переулка, будет реконструирован под административное здание без изменений предмета охраны, установленного КГИОП.

Судьба дома 17/3 по Щербакову переулку достаточно широко обсуждалась общественностью города. Против планов инвестора – ООО «Престиж», заключающихся в сносе аварийного здания и строительстве на его месте бизнес-центра, выступило Санкт-Петербургское отделение Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры и организация «Живой город». По мнению председателя ВООПИК Александра Кононова, дом на углу Щербакова переулка и Загородного проспекта является «одним из старейших зданий на данной территории» и «представляет несомненную историко-культурную ценность». По мнению г-на Кононова, дом Рогова можно сохранить «с помощью современных технологий» и общество охраны памятников «готово оказать инвестору квалифицированную помощь в этом вопросе», поскольку «сотрудничающие с обществом охраны памятников ведущие специалисты из института «Спецпроект-реставрация», Союза архитекторов и других профильных организаций готовы подключиться к решению этой технической проблемы». Андрей Воронцов, представитель другой организации – «Живой город», направил в администрацию Цент-

Сносить нельзя

рального района письмо, в котором потребовал «прекратить губительную для исторической архитектурной среды Петербурга практику сноса старинных зданий, в том числе и так называемой фоновой застройки».

В результате КГИОП согласовал градостроительные преобразования на участке только в виде реконструкции, причем с сохранением предмета охраны. По данным комитета, трехэтажный угловой дом возведен в начале XIX века. Во всяком случае, его строительная история прослеживается

по архивным материалам с 1831 года. В 1877 году по проекту архитектора Н.А. Мясоедова сделана внутренняя перепланировка дома, перебиты оконные и дверные проемы. Лицевой корпус здания, стоящий по Щербакову переулку, и дворовые флигели (1831 год, архитектор А. Мельников) были снесены в конце XX века. Градостроительная и архитектурная ценность дома Рогова, по мнению специалистов КГИОП, заключается в том, что он «закрепляет угол Загородного проспекта и Щербакова переулка» и «является ярким

образом жилого дома начала XIX века в стиле классицизма. Предметом охраны, который инвестор должен оставить в неизменном виде, является расположение и конфигурация пятна застройки, объемно-пространственное решение и габариты дома, его высотные отметки, форма и материал крыши, углы наклона лицевых и дворовых скатов кровли, архитектурно-художественное решение лицевых фасадов.

Инвестор стал заказчиком разработки градостроительной документации, выполненной на квартал, ограниченный Загородным проспектом, Щербаковым переулком и улицей Рубинштейна (разработчик – СПб ГАСУ). Первоначально инвестор в соответствии с проектом, подготовленным ЗАО «Рамболь», хотел бы видеть свой объект 7-этажным административным зданием класса А с офисами, торговой зоной, внутренним двориком (патио), двусветным вестибюлем, кафе-атриумом, выставочными галереями. На общественных слушаниях, которые проходили летом 2007 года, инвестор сообщил, что здание останется 3-этажным, встроенный паркинг рассчитан на 65 автомобилей.

ГУП «Петербургский метрополитен» разрешил производство работ на участке только после согласования с этой организацией «проектной документации в полном объеме».

Отчисления инвестора в казну города составят более 7,1 млн рублей. Срок реконструкции ограничен 29 месяцами. По данным ООО «Центр экспертизы и оценки собственности», затраты на реализацию первоначального плана компании могли бы составить более \$23 млн.



Фото Владимира Тилеса

| ПОВТОРНО

На месте автостоянки и рядом с больницами

Четырем инвесторам разрешат приступить к проведению изыскательских работ повторно. Компании не уложились в положенный для подготовки градостроительной документации срок.

ООО «Северный Проект» планирует построить во Фрунзенском районе бизнес-центр. Для изыскательских работ выделен земельный участок площадью 492 кв. метра, расположенный севернее дома 142, лит. А по Лиговскому проспекту (Лиговский проспект, участок 1). Участок находится в квартале 8 района Лиговского проспекта, ограниченном Лиговским проспектом, набережной Обводного канала, Тамбовской и Курской улицами. Территория, выделенная для строительства бизнес-центра, расположена вдоль Лиговского проспекта и находится в объединенной зоне регулирования застройки первой категории памятников истории и культуры центральных районов города, в окружении жилых домов. Рядом с участком нет объектов культурного наследия, при застройке участка действуют параметры высотного регулирования. Первый раз участок был предоставлен инвестору для изысканий в июле 2005 года.

СПРАВКА

«Дворцовый госпиталь» (Пушкин, Госпитальная улица, 7, Софийский бульвар, 22-28). Главное здание было построено в 1844–1852 годах по проекту архитекторов Д.Е. Ефимова и Н.С. Никитина. В 1908–1914 годах были пристроены церковь и амбулатория по проекту архитектора С.А. Данини. В состав памятника, кроме главного здания входят: Богательня (Карантинный дом), Прачечная, Аптека и Дом для служителей госпиталя, ограда с воротами и сад (последним в 1853–1854 годы занимался садовый мастер В.И. Миллер), а также Прозекторская с часовней, Острозарзанный павильон и Лазарет для офицеров. «Евангелическая женская больница с оградой» (Лиговский проспект, дома 2-4, улица Некрасова, 45). Главное здание с домового евангелическо-лютеранской церковью построено в 1869–1871 годах по проекту архитекторов Р.Б. Бернгарда и О.Г. фон Гилпиус. В состав памятника входят Покойница, Хирургическое отделение и Жилой дом для служителей больницы.

В Кировском районе ООО «Форсаж» планирует построить многоэтажный паркинг. Земельный участок площадью 11 914 кв. метров находится севернее дома 201, лит. А по проспекту Народного Ополчения. Генеральным планом развития города эта территория предусмотрена для строительства многоэтажного гаража. По мнению главы администрации Кировского района А.В. Филатова, «освоение данного земельного участка, в настоящее время свободного от застройки, позволит привлечь дополнительные средства в бюджет города, организовать новые рабочие места, улучшить качественный сервис и удовлетворить потребности горожан и жителей Кировского района». Как сообщил глава администрации, компания «за счет собственных средств обязуется выполнить благоустройство на земельном участке, прилегающем к объекту строительства с высадкой деревьев и кустарников, устройством пешеходных дорожек, декоративной подсветкой, и привести данную территорию в достойный наш город вид». Участок расположен в квартале 13 Ульянки. По мнению специалистов КГА, инвестор должен разработать проект благоустройства территории в увязке с ПП проспекта Маршала Жукова и обеспечить возможность организации дополнительных въездов на территорию автотранспортного предприятия, расположенного по адресу: проспект Народного Ополчения, 201. Сейчас участок занимает временная автостоянка, часть территории является пустырем. Инвестор работает над проектом с марта 2006 года.

ООО «Секунда» в июне 2006 года получило разрешение на проведение изыскательских работ в городе Пушкине, юго-восточнее дома 13, лит. А по Госпитальной улице для последующего строительства здания прачечной. Площадь земельного участка составляет 1520 кв. метров. Он расположен в границах территории, преобразуемой в зону общественно-деловой застройки «Д2», и охранной зоны КГИОП. По мнению администрации Пушкинского района, срок аренды земельного участка истек «по причине затянувшихся согласований градостроительной документации в связи с изменениями градостроительного законодательства». По данным КГИОП, часть участка расположена в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дворцовый госпиталь» (сегодня – больница им. Семашко). Со специалистами комитета инвестор должен согласовать предпроектные разработки «с развороткой по Софийскому бульвару». Комитет по бла-



Фото Владимира Тилеса

гоустройству и дорожному хозяйству согласился со строительством здания при условии «размещения объекта без устройства дополнительных въездов с Софийского бульвара» и «максимального сохранения существующих зеленых насаждений».

ООО «Петростройинвест» после окончания изыскательских работ планирует возвести в Центральном районе административно-гостиничный комплекс с подземным паркингом. Земельный участок площадью 444 кв. метра находится северо-западнее дома 6, лит. А по Лиговскому проспекту. Речь идет о проекте строительства нового объекта на месте билетных касс Большого концертного зала «Октябрьский». В апреле 2006 года этой организации было предоставлено право проведения изыскательских работ на участке. По словам директора ГУ БКЗ «Октябрьский» Э.В. Лавринович, «к настоящему времени в ходе проведения изысканий выполнены все мероприятия, непосредственно касающиеся определения возможности строительства административного здания с подземным паркингом. Однако в связи с тем, что решение Комитета по градостроительству и архитектуре о разработке проекта планировки и проекта межевания территории квартала было принято значительно позже начала изыскательских работ», выполнить их в установленный срок инвестор не успел. Сейчас материалы проекта планировки и межевания находятся в стадии согласования.

«Принимая во внимание, что финансирование проведения изыскательских работ на земельном участке и разработка градостроительной документации территории квартала осуществлялось из средств ООО «Петростройинвест», а также учитывая необходимость значительных материальных затрат для последующего проектирования и строительства объекта», БКЗ «Октябрьский» попросил губернатора города Валентину Матвиенко передать право проведения повторных изысканий компании «Петростройинвест». По данным КГИОП, участок находится в объединенной охранной зоне памятников истории и культуры центральных районов города. Участок включен в список лагун, на которых возможно строительство (согласование Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия Минкультуры получено в ноябре 2004 года). К земельному участку непосредственно примыкает объект культурного наследия регионального значения «Евангелическая женская больница с оградой» (Лиговский проспект, дома 2, 4). В проектной документации инвестор должен предусмотреть «объемно-пространственное решение и декоративное оформление фасадов с учетом исторической застройки», «мероприятия по предотвращению разрушающего воздействия на окружающую застройку, гарантирующие сохранность последней».

МАНСАРДЫ

Растут ввысь

В Адмиралтейском и Центральном районах будут реконструированы два здания. В обоих случаях чердачные помещения будут преобразованы в мансардный этаж.

Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли выступит заказчиком по проектированию и реконструкции занимаемого комитетом административного здания, расположенного по адресу: Вознесенский проспект, 16, лит. Б. За счет средств городского бюджета планируется надстроить мансардный этаж к 3-этажному зданию (сейчас его площадь составляет 5407 кв. метров).

Здание расположено в глубине участка, обращено лицевым фасадом в замкнутый двор и является одним из корпусов, в которых располагаются административные помещения комитета. По данным КГИОП здание не является объектом культурного наследия, но к нему примыкают два памятника архитектуры: это федеральный объект «Дворец вел. кн. Марии Николаевны (Мариинский дворец) с садом» (Исаакиевская площадь, 6; Вознесенский проспект, 14) и выявленный объект «Манеж Школы гвардейских подпрапорщиков и кавалерийских юнкеров (Казанская улица, 37;



Фото Владимира Тилеса

Вознесенский проспект, 16, лит. Ж). Комитет согласовал надстройку мансардного этажа к зданию при условии выполнения застройщиком всех мероприятий по предотвращению разрушающего воздействия на окружающие здания. Предпроектные предложения по реконструкции выполнил ООО «Ремстроймонаж». В соответствии с ними предусматривается устрой-

ство мансардного этажа за счет изменения конфигурации кровли и поднятия конька кровли на 0,8 метра. Освещение новых административных помещений будет осуществляться через мансардные окна. Максимальная высотная отметка здания после реконструкции составит 17 метров, в результате КЭРПИТ увеличит площадь своих помещений на 370 кв. метров.

Санкт-Петербургский государственный университет планирует реконструировать здание экономического факультета, расположенное по адресу: Таврическая улица, дом 21-23-25, лит. А. Университет должен за счет собственных средств решить имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта, и завершить работы через три года. Здание бывшей школы-центра трудового обучения находится в безвозмездном пользовании университета. Оно не является памятником архитектуры, КГИОП уже согласовал архитектурную часть проекта. В соответствии с предпроектными проработками, выполненными ООО «Гипросантехпром», предусматривается реконструкция здания с пристройкой на месте разбираемых одноэтажных строений дополнительного двухэтажного объема со стороны дворового фасада и надстройкой дополнительного этажа. Вход в здание и подъезд к нему будут организованы со стороны двора, там же расположится парковка для 10 автомобилей. Площадь застройки после реконструкции составит 1447 кв. метров. На первом этаже здания будут находиться вестибюль, гардероб, книжный магазин, актовый зал, помещения клуба, административные помещения. На втором этаже – буфет на 40 мест и учебные аудитории, на 3-5-этажах здания – учебные классы. Здание будет оборудовано двумя лифтами.

3 ДНЯ СКИДОК

9-11 ноября
 Петербургский СКК
ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ

050
 (812) 320-2457, 320-2453
www.yarmarka-expo.ru

Организаторы:
 "Торговый Петербург",
 "Выставка"

- 50.000 | новых квартир
- 10.000 | квартир для обмена
- 25 | коттеджных поселков
- 600 | ипотечных программ

Постоянный генеральный спонсор **СТРОЙМОНТАЖ**

Официальный спонсор **Raiffeisen BANK**

Спонсор "Путеводителя по рынку недвижимости" **иВи-93**

Строители снова в форме

Одно из направлений деятельности ССОО – популяризация здорового образа жизни и спорта среди строителей. В конце октября представители строительного комплекса Петербурга поменяли деловые костюмы на спортивную форму, чтобы защитить на игровой площадке честь своих строительных компаний, а также продемонстрировать спортивное мастерство.



Первые долгожданные соревнования нового сезона в рамках Спартакиады «За труд и долголетие», к которым за пятилетнюю историю проведения чемпионата петербургские строители успели привыкнуть, стартовали 27 октября. Торгово-развлекательный комплекс «Варшавский экспресс» стал традиционным местом проведения турнира по боулингу.

В борьбе за призовые места приняли участие сразу десять команд, многие из которых показывали высокие результаты на различных этапах проведения Спартакиады: ЗАО «Ленстройтрест», ООО «Металл Профиль», ЗАО «СМУ-2», ОАО «Метрострой», ЗАО «СМУ-303», ЗАО «ДСК-3». Одновременно команды строителей вступили в борьбу за кубок абсолютного чемпиона Спартакиады 2007-2008 гг., которая стартовала во время спортивного праздника, приуроченного ко Дню строителя. Следующим летом будут подведены итоги всех туров Спартакиады. Кубки призерам чемпионата традиционно вручают первые лица Правительства Санкт-Петербурга.

Президент Федерации строителей Санкт-Петербурга по боулингу, генеральный директор ООО «Металл Профиль» Павел Андронов, поздравил участников состязаний с успешным выступлением и отметил, что профессиональный уровень участников, со времени проведения предыдущего турнира по боулингу значительно возрос.

Наибольшее количество очков в копилку своей команды и Кубок чемпиона

удалось заработать команде ООО «Парнасский завод металлоконструкций» (генеральный директор Р.А. Конев), титул вице-чемпиона соревнований заслужила команда ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор А.Н. Лелин), бронзового кубка была удостоена команда ООО «Металл Профиль» (генеральный директор П.В. Андронов), приз «За волю к победе» завоевала команда ЗАО «СМУ-2» (генеральный директор В.Ф. Никитин). Специальный приз «Самой миловидной болельщице» и звание «Мисс Боулинг» был присужден представительнице газеты «Строительный Еженедельник».

Помимо командных итогов были подведены результаты в индивидуальном зачете: среди мужчин наиболее высокий результат продемонстрировал Виталий Мачковский (449 очков) из ЗАО «Ленстройтрест», турнирную сетку женской половины участников возглавила Наталья Гостинина (429 очков), представлявшая команду ООО «ПЗМК».

Следующий этап Спартакиады состоится 10 ноября в стрелковом тире «РОСТО», в котором пройдут соревнования по пулевой стрельбе.

Справки по участию в Спартакиаде по тел. 8-921-754-80-75 (старший менеджер ССОО по спорту Борис Жуков).

Санкт-Петербургский СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный публикатор правовых актов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта

Пришло время подписаться

Внимание! Подписку можно оформить не покидая рабочего места через подписные каталоги и редакцию

- ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51 E-mail: zajavka@stp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС **14221**

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-09-74, по e-mail: podpiska@stroypress.spb.ru

Редакционная подписка

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 2040 руб. (1 экз.)

2007 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2008 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!
 Контактный тел./факс 380-09-74, 380-15-81

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие»
10 ноября
 СОРЕВНОВАНИЯ ПО ПУЛЕВОЙ СТРЕЛЬБЕ

Состав команд:
 3 мужчины, 1 женщина

Место проведения:
 Аптекарский пер., д.14,
 стрелковый тир «РОСТО»

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

Организаторы: Правительство Санкт-Петербурга, Ассоциация «Строительный Северо-Запад», Центр качества строительства

При поддержке: Территориальный Санкт-Петербурга и Ленинградской области комитет профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации, Санкт-Петербургский союз строительных компаний «Союзстрой», Союз Строительных Организаций Ленинградской области «ЛенОбСоюзСтрой»

28 ноября 2007 года
 Санкт-Петербург, Николаевский дворец

Форум «Государственный строительный надзор и экспертиза. Пути реализации принципа «единого окна» для застройщиков в субъектах Северо-Запада России»

Главными задачами форума являются:

- обсуждение проблем системы государственного строительного надзора и экспертизы в регионах СЗФО
- разработка рекомендаций по совершенствованию существующей нормативно-правовой базы в области строительства
- обмен опытом среди представителей региональных органов исполнительной власти, уполномоченных на осуществление госстройнадзора и экспертизы

Дополнительную информацию о форуме вы найдете на официальном сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга www.expertiza.spb.ru

Генеральный деловой партнер: **ИНДУСТРИЯ** Группы компаний

Деловые партнеры форума: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЭСТ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Официальный информационный партнер: **ВЕСТНИК** Строительного комплекса

Информационный партнер: **ИНФСТРОЙ**

Место проведения: г. Санкт-Петербург, Николаевский Дворец (бывший Дворец Труда) пл. Труда, 4
 Все организационные вопросы, а также вопросы по аккредитации участников решает оператор форума – Петербургский строительный центр. Контактное лицо: Растрюгина Анжела Людвиговна. Контактные телефоны: 324-99-97, 496-52-14 (15,16)

Нам 5 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

26 ноября V Съезд строителей

Начало в 17.00

Начало регистрации делегатов Съезда в 16.00

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

Место проведения:

Выставочный комплекс "Ленэкспо", 7 павильон

Предварительная аккредитация обязательна

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию
Союза строительных объединений и организаций
по тел.: 570-30-63, 336-45-54

www.stroysoyuz.ru
e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

Генеральный партнер:

Генеральный
информационный партнер:



При участии
Петербургского
строительного
центра

Генеральный
рекламный партнер:



ВОЛГОВАЛТМЕДИЯ



Съезд проводится при поддержке:

Информационные партнеры:



О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ

НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ

14 декабря 2007 года

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Конкурсы проводятся в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 №841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 №257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 №244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжениями Комитета по строительству от 08.08.2007 №263, от 21.09.2007 №338 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации». Конкурсы являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по разработке документации.

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов со-

стоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости единственному участнику повторных торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом.

Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.

Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 №257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:

– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.

Оценка предложений по разработке документации и принятия решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации.

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.

4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.

6. Конкурсное предложение в составе:

– сроки разработки документации;

– размер вознаграждения.

7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.

8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается организатором конкурса претенденту.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ. Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено.

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, организатором конкурсов, не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями организатора конкурсов с 6 ноября

2007 года по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 6 декабря 2007 года в 17.00 по местному времени.

Определение участников конкурса: 7 декабря 2007 года в 14.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359 с 09.00 до 17.00. Тел. для справок 570-32-89.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится 14 декабря 2007 года в 10.00 по местному времени по адресу организатора конкурсов: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, ком. 217

Присутствие участников конкурсов или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным.

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.

Организатор конкурса имеет право отказаться от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии.

Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
Адмиралтейский район			
1	территория квартала, ограниченного ул. Гороховой, Загородным пр., Большим Казачьим пер.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
Калининский район			
2	территория квартала 24 района Гражданского проспекта, ограниченная пр. Луначарского, ул. Карпинского, ул. Руставели	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение Временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
Колпинский район			
3	г. Колпино, территория, ограниченная ул. Павловской, ул. Красных партизан, ул. Пролетарской, ул. Танкистов	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
4	г. Колпино, территория, ограниченная с запада ул. Севастьянова, с севера – проектной магистралью городского значения, с востока – ул. Приреченской, с юга – проектной магистралью (продолжение дороги на АТП-10)	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение Временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
Красновардейский район			
5	территория, ограниченная ул. Передовиков, Индустриальным пр., пр. Косыгина	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется разработка Временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
Красносельский район			
6	территория квартала 28 Сосновой поляны, ограниченная Петергофским шоссе, улицей Пионерстроя, проспектом Ветеранов и полотном железной дороги	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение Временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
7	территория квартала 26 Сосновой Поляны, ограниченная ул. Летчика Пилотова, проспектом Ветеранов, Рогачевским переулком, ул. Пионерстроя	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение Временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
Невский район			
8	территория квартала 3г района севернее улицы Новоселов, ограниченного ул. Дыбенко, Искровским пр., ул. Евдокима Огнева и Дальневосточным пр.	в соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Статус земельного участка – земли населенных пунктов. Требуется выполнение Временного регламента застройки, проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.

Примечание: состав документации, необходимой для проведения торгов, уточняется по требованию Комитета по градостроительству и архитектуре.

Также Комитет по строительству уведомляет об исключении п. 10 – территория, ограниченная Кронверкской ул., Матвеевским пер., ул. Ленина, Пушкарский пер., – опубликованного в информационном сообщении в газете «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 8 октября 2007 года №39 (280).

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

№п/п	Адрес земельного участка
Курортный район	
1	территория в административных границах муниципального образования поселка Молодежное
2	территория в административных границах муниципального образования поселка Смольячково
3	территория в административных границах муниципального образования поселка Серво
Невский район	
4	территория, ограниченная пр. Елизарова, пр. Обуховской Обороны, ул. Ольги Берггольц и ул. Бабушкина
5	территория, ограниченная Прибрежной ул., Рыбачьим пр., наб. реки Славянки, Шлиссельбургским пр.

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. 359, тел. для справок 570-32-89.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О результатах публичных слушаний	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О результатах публичных слушаний	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О результатах публичных слушаний
<p>23 октября 2007 года</p> <p>Приморский район Санкт-Петербурга, МО «ЮНТОЛОВО»</p> <p>Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0020) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный ул. Шаврова, пр. Авиаконструкторов, Планерной ул. и Долгоозерной ул.</p> <p>Организатор подготовки документации: ООО «Универсам «Дружный».</p> <p>Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.</p> <p>В период публичных слушаний по документации с 10 сентября по 19 октября 2007 года проведено:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» №35 от 10.09.2007. 1.2. Адресная рассылка информационного сообщения. 2. Организация экспозиции документации: – с 21 сентября по 12 октября 2007 года по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 1 этаж. 	<p>3. Обсуждение документации: – 15 октября 2007 года, ул. Савушкина, 83, Зеленый зал.</p> <p>В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступили.</p> <p>Перечень отклоненных замечаний и отклонений: не поступили.</p> <p>Выводы по результатам публичных слушаний: считать публичные слушания по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0020) квартала, ограниченного ул. Шаврова, пр. Авиаконструкторов. Планерной ул., и Долгоозерной ул., состоявшимися.</p> <p>27 сентября 2007 года</p> <p>Адмиралтейский район, МО №6</p> <p>Градостроительное решение: Временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Курляндской ул., ул. Циолковского, наб. Обводного канала, Старо-Петергофским шоссе.</p> <p>Заказчик: ООО «ПКФ «Кредо».</p>	<p>В период публичных слушаний проектов градостроительных решений, письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.</p> <p>В период публичных слушаний градостроительной документации с 13.08.2007 по 19.09.2007 проведено:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Информирование общественности: 1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №31(272) от 13.08.2007. 2. Организация градостроительной экспозиции в холле 1 этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 20.08.2007 до 10.09.2007. 3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений. 4. Информирование о проведении публичных слушаний путем: публикации в газете «Строительный Еженедельник» №31(272) от 13.08.2007; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; информационного сообщения на официальном сайте администрации района; писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга. 2. Публичные слушания проведены 13 сентября 2007 г. в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10, каб. 303. <p>В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предло-</p>
<p>29 декабря 2006 года №39р-205/06</p> <p>Адмиралтейский район, МО «Коломна»</p> <p>Градостроительное решение: Временный регламент застройки участка, ограниченного Садовой ул., Лермонтовским пр. и набережной кан. Грибоедова.</p> <p>Заказчик: ООО «Балтстрой».</p> <p>В период публичных слушаний проекта градостроительного решения, письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.</p> <p>В период публичных слушаний градостроительной документации с 01.12.2006 по 28.12.2006, проведено:</p>		

1. Информирование общественности:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №46(237) от 27.11.2006;
1.2. Организация градостроительной экспозиции в холле 1 этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 01.12.2006 по 14.12.2006;
1.3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений;
1.4. Информирование о проведении публичных слушаний путем:
– публикации в газете «Строительный Еженедельник» №46(237) от 27.11.2006;
– размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции;
– рассылки письма администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 13.12.2006 №24-2724/06.
2. Публичные слушания проведены 14 декабря 2006 года (17.00) по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10, каб. 209а.
В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: не поступило.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: поддержать рассмотренный на публичных слушаниях Временный регламент застройки участка, ограниченного Садовой ул., Лермонтовским пр. и набережной кан. Грибодова.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О результатах публичных слушаний

13 августа 2007 года Красногвардейский район, МО «Малая Охта» Полное наименование проекта документации: материалы ВРЗ (ВРЗ-07/0022) территории, ограниченной «красными линиями» Белорусской ул., пр. Косыгина, ул. Коммуны и Ленской ул.
Организатор подготовки документации: ЗАО «ТДВ-АВТО». Проектировщик: Комитет по градостроительству и архитектуре.
В период публичных слушаний проекта документации с 11.07.2007 по 11.08.2007 проведено:
1. Информирование заинтересованных лиц.
Публикация информационного сообщения в газете «Невское время» №122 (3920) от 13.07.2007.
Организация ответов на запросы граждан и их объединений: за период проведения общественных обсуждений в администрации Красногвардейского района письменных обращений физических и юридических лиц не поступало.
Организация градостроительной экспозиции: градостроительная выставка проводилась с 11.07.2007 по 11.08.2007 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.
Информирование о проведении публичных слушаний: публикация в газете «Невское время» №122 (3920) от 13.07.2007; информационные сообщения направлены в адрес главы МО,

депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председателя Комитета по градостроительству и архитектуре. До жителей и заинтересованной общественности информация доведена путем вышеуказанной публикации.
2. Обсуждение документации.
Публичные слушания проводились 13.08.2007 в 10.30 по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., 50, пом. 402. В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: нет.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
Рекомендуемый вариант градостроительного решения: присутствующие на общественном обсуждении возражений против материалов ВРЗ (ВРЗ-07/0022) территории, ограниченной «красными линиями» Белорусской ул., пр. Косыгина, ул. Коммуны и Ленской ул. не высказали.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№23 от 18.01.2007
О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 16.10.2006 №257.
1. Внести в Положение о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости

для строительства и реконструкции, утвержденное распоряжением Комитета по строительству от 16.10.2006 №257 следующие изменения:
1.1. Абзац два пункта 1.3 изложить в следующей редакции: «Размер вознаграждения лицу, разработавшему документацию, на основании договора, заключаемого без проведения конкурса, определяется в соответствии с заявлением заинтересованного лица и не может превышать 10 процентов от суммы, выручаемой от предоставления объектов недвижимости».
1.2. В пункте 1.4.3 слова «и уведомляет претендентов о принятом решении» исключить.
1.3. Пункт 3.4 дополнить абзацем три следующего содержания: «Принятие организатором конкурса заявки означает признание претендента участником конкурса».
1.4. Пункт 3.5 Положения исключить.
1.5. Пункты 3.6, 3.7, 3.8 Положения считать соответственно пунктами 3.5, 3.6, 3.7 Положения.
1.6. Пункт 5.3 Положения дополнить абзацем следующего содержания: «Настоящий пункт распространяется на отношения, возникшие с момента вступления в силу Закона Санкт-Петербурга №226-36 от 11.05.2006».
2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.
Председатель Комитета по строительству П.Е. Филимонов

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга информирует о рассмотрении Временного регламента застройки, проекта планировки и межевания территории, ограниченной ул. Некрасова, ул. Радищева, Лиговским пр. и Озерным пер. в Центральном районе Санкт-Петербурга.
Заказчик: «ЛенСтройСервис». Адрес: 191014, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 1, лит. А, тел./факс (812) 234-20-53. Проектная организация: ООО «ТехСтрой».
Информацию о Временном регламенте застройки, проекте планировки и проекте межевания можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Перекупной пер., 4/11.
Экспозиция открыта с 22 ноября до 6 декабря 2007 года с 10.00 до 17.00 ежедневно, кроме субботы и воскресенья. Замечания и предложения принимаются в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., 1, лит. А, тел./факс (812) 234-20-53. Публичные слушания данного проекта будут проходить **6 декабря 2007 года в 17.00** по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Перекупной пер., 4/11.
Телефон для справок в администрации Центрального района 717-60-14.

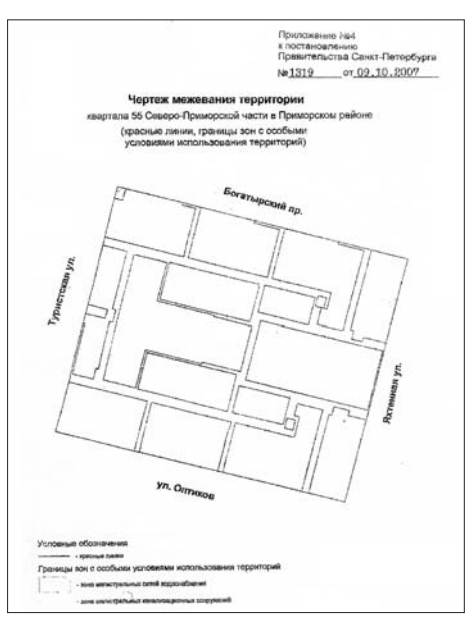
Администрация Центрального района Санкт-Петербурга информирует о рассмотрении Временного регламента застройки территории квартала (ВРЗ-07/0762) по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, территория, ограниченная Невским пр., Казанской ул., Гороховой ул. и наб. реки Мойки.
Заказчик: **общество с ограниченной ответственностью «Президент-Центр» (ООО «Президент-Центр».** Адрес: 191186, Санкт-Петербург, Казанская ул., 7, лит. Б, тел. 571-08-02. Проектная организация: **Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.** Адрес: 191011, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел.: 315-52-16, 349-25-34.
Информацию о Временном регламенте застройки можно получить по адресу: Санкт-Петербург, Казанская ул., 7, лит. В, 2 этаж, пом. 5Н, ком. 34.
Экспозиция открыта с 22 ноября по 7 декабря 2007 года с 09.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья. Замечания и предложения принимаются в письменном виде по адресу: 191167, Санкт-Петербург, Невский пр., 176, каб. 151. Публичные слушания данного проекта будут проходить **12 декабря 2007 года в 17.00** по адресу: 191186, Санкт-Петербург, Казанская ул., 7, лит. В, 2 этаж, пом. 5Н, ком. 34.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№1319 от 09.10.2007
Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе
В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Утвердить проект планировки с проектом межевания территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе площадью 34,69 га в составе:
1.1. Чертеж планировки территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению №1.
1.2. Чертеж планировки территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе (границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линии дорог, улиц, проездов) согласно приложению №2.
1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе, согласно приложению №3.
2. Утвердить проект межевания территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе в составе:
2.1. Чертеж межевания территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территорий) согласно приложению №4.
2.2. Чертеж межевания территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе (границы земельных участков) согласно приложению №5.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение №3
к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.10.2007 № 1319
ПОЛОЖЕНИЕ
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе
1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории квартала 55 Северо-Приморской части в Приморском районе (далее – территория) являются:
на севере - Богатырский пр.; на востоке – Туристская ул.; на западе – Яхтенная ул.; на юге – ул. Оптиков.
2. Площадь территории составляет – 346 900 кв. метров.
Плотность застройки – 13 543 кв. метров.
Коэффициент застройки – 39.
3. Характеристика планируемого развития территории и систем социального обслуживания, параметры застройки.

№ п/п	№ участка	Функциональное назначение объекта	Площадь формируемых земельных участков, кв. м	Максимальная общая площадь жилых помещений для объектов жилого назначения, кв. м	Этажность	Примечания
1	1	Многоквартирный дом	18400	46340	12-16	Со встроенно-пристроенными помещениями
2	2	Многоквартирный дом	18762	46410	12-22	Со встроенно-пристроенными помещениями
3	3	Многоквартирный дом	22412	56030	12-16	Со встроенно-пристроенными помещениями
4	4	Многоквартирный дом	32998	84500	12-25	Со встроенно-пристроенными помещениями
5	5	Многоквартирный дом	34494	83530	22	Со встроенно-пристроенными помещениями
6	6	Многоквартирный дом	18923	47785	9-25	Со встроенно-пристроенными помещениями
7	7	Многоквартирный дом	18923	47920	9-25	Со встроенно-пристроенными помещениями
8	8	Многоквартирный дом	22852	57540	9-25	Со встроенно-пристроенными помещениями
9	9	Торгово-бытовой комплекс	14575	5010	3	-
10	10	Торгово-бытовой комплекс	14334	4950	3	-
11	11	Физкультурно-оздоровительный комплекс	7129	4500	3	-
12	12	Общеобразовательные учреждения	16418	13500	4	На 880 мест
13	13	Общеобразовательные учреждения	16299	12800	4	На 836 мест
14	14	Дошкольное образовательное учреждение	6720	2000	2	На 180 мест
15	15	Дошкольное образовательное учреждение и начальная школа	8400	4000	3	На 88 мест
16	16	Дошкольное образовательное учреждение	6720	2000	1 2	На 180 мест
17	17	Административный комплекс	6187	910	3	-
18	18	Трансформаторная подстанция	414	-	1	-
19	19	Трансформаторная подстанция	414	-	1	-
20	20	Трансформаторная подстанция	405	-	1	-
21	21	Трансформаторная подстанция	414	-	1	-
22	22	Трансформаторная подстанция	414	-	1	-
23	23	Трансформаторная подстанция	345	-	1	-
24	24	Трансформаторная подстанция	427	-	1	-
25	25	Трансформаторная подстанция	494	-	1	-
26	26	Трансформаторная подстанция	322	-	1	-
27	27	Трансформаторная подстанция	660	-	1	-
28	28	Трансформаторная подстанция	405	-	1	-
29	29	Трансформаторная подстанция	368	-	1	-
30	30	Трансформаторная подстанция	360	-	1	-
31	31	Трансформаторная подстанция	424	-	1	-
32	32	Трансформаторная подстанция	391	-	1	-

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.
На территории предусматривается размещение многоуровневых паркингов на 3050 машиномест и открытых автостоянок на 1176 машиномест.
5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории.
5.1. Водопотребление – 5952,0 куб. м/сутки от внутриквартальной водопроводной сети.
5.2. Водоотведение – 10843,7 куб. м/сутки во внутриквартальную коммунальную канализацию.
5.3. Теплотребление – 71,74/57,39 Гкал/час от внутриквартальных тепловых сетей.
5.4. Электропотребление – 15381,5 кВт от проектируемых трансформаторных подстанций.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
09.10.2007 № 1318
Об утверждении проекта планировки кварталов 75А, 78А района Каменка в Приморском районе
В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития кварталов 75А, 78А района Каменка в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга постановляет:
1. Утвердить проект планировки территории кварталов 75А, 78А района Каменка в Приморском районе площадью 673 155 кв. метров в составе:
1.1. Чертеж планировки территории кварталов 75А, 78А района Каменка в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.
1.2. Чертеж планировки территории кварталов 75А, 78А района Каменка в Приморском районе (границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линии дорог, улиц, проездов) согласно приложению № 2.
1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории, развитии систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития северной и южной части кварталов 75А, 78А района Каменка в Приморском районе, согласно приложению № 3.
2. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко



Приложение №3
к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.10.2007 № 1318

ПОЛОЖЕНИЕ
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории, развитии систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития северной и южной части кварталов 75А, 78А района «Каменка» в Приморском районе.
1. Границами проекта планировки северной и южной части кварталов 75А и 78А района Каменка в Приморском районе (далее – территория) являются:
на северо-западе – Глухарская ул.; на северо-востоке – Шуваловский пр.; на юго-западе – Комendantский пр.; на юго-востоке – Парашютная ул.
2. Площадь территории составляет 673 155 кв. метров.
Плотность застройки – 14 000 кв. м/га
Кoeffициент застройки – 40.
3. Характеристика планируемого развития территории и систем социального обслуживания территории.
4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.
В северной части предусматривается размещение объектов транспортного обслуживания в соответствии с действующими нормативами.
В южной части территории предусматривается размещение следующих объектов транспортного обслуживания:
автостоянка закрытого типа на 7664 машиномест.
открытые автостоянки автотранспорта на 1107 машиномест. Предусматривается строительство внутриквартальных проездов.
5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории:
теплоснабжение тепловой мощностью 67,0 Гкал/час от сетей централизованного теплоснабжения;

N п/п	N зоны	Функциональное назначение объекта	Площадь зон, кв. м	Максимальная общая площадь (общая площадь жилых помещений для объектов жилого назначения), кв. м	Этажность	Примечания
Северная часть территории (зоны 1-75 и 1-78)						
1.1	1-75	Комплексная жилая застройка	194098	274540	-	-
1.2	1-75 или 1-78	Поликлиника	-	-	-	На 500 посещений
1.3	1-75*	Детское дошкольное учреждение, школа	-	-	-	На 300 мест. На 1000 учащихся
1.4	1-78	Комплексная жилая застройка	156250	223860	-	-
1.5	1-78 или 1-75	Детская поликлиника	-	-	-	На 200 посещений
1.6	1-78*	Детское дошкольное учреждение, школа	-	-	-	На 300 мест. На 825 учащихся
2. Южная часть территории (зоны с 2-75 по 10-75 с 2-78 по 14-78)						
2.1	2-75	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	17522	59000	16,19, 22,24	Со встроенными помещениями
2.2	3-75	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	19033	73000	19,24	Со встроенными помещениями
2.3	4-75	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	13469	54000	19,24	Со встроенными помещениями
2.4	5-75	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	11463	33000	25	Со встроенными помещениями
2.5	6-75	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	12254	32000	24	Со встроенными помещениями
2.6	7-75	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	9223	32000	24	Со встроенными помещениями
2.7	8-75	Гипермаркет	-	22200	5	-
2.8	9-75	Школа	-	6880	-	На 800 мест
2.9	10-75	Детское дошкольное учреждение	-	1480	2	На 150 мест
2.10	2-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	16633	58000	16,19, 22,24	Со встроенными помещениями
2.11	3-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	16905	77100	16,20,24	Со встроенными помещениями
2.12	4-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	12270	42200	18,20,24	Со встроенными помещениями
2.13	5-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	9794	42200	18,20,24	Со встроенными помещениями
2.14	6-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	9613	42200	18,20,24	Со встроенными помещениями
2.15	7-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	19245	67100	19,24	Со встроенными помещениями
2.16	8-78	Многоквартирный дом с автостоянкой закрытого типа	9219	36400	19,24	Со встроенными помещениями
2.17	9-78	Гипермаркет	-	8320	4	-
2.18	10-78	Баня на 140 мест	-	3000	4	-
2.19	11-78	Учреждение профобразования	-	2000	4	-
2.20	12-78	Многофункциональный комплекс, в т.ч.: спорткомплекс, музыкальная школа	-	10100	4	-
2.21	13-78	Школа	-	7500	3	На 975 мест
2.22	14-78	Детское дошкольное учреждение	-	2460	2	На 240 мест

электроснабжение электрической мощностью 29,6 МВА от сетей централизованного электроснабжения; водоснабжение с объемом 15 000 куб/м сутки от системы коммунального водоснабжения; водоотведение с объемом 20 000 куб/м сутки в систему общесплавной коммунальной канализации; газоснабжения не требуется.
В южной части проектируемой территории планируется строительство 4 распределительных трансформаторных подстанций и 15 трансформаторных подстанций.
* количество и параметры объектов общественного назначения определяются в соответствии с действующими нормативами на последующих стадиях проектирования.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем предоставлении (использовании) земельного участка для строительства дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей марки «Форд» по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Руставели, участок 2, северо-восточнее пересечения с пр. Луначарского.
Заказчик-инвестор: ООО «Евро-Консалтинг».
Адрес: 199106, Санкт-Петербург, 22-я линия В.О., 3, корп. 1; тел. 323-97-17 (доб. 270).
Проектная организация: ООО «Проектно-производственная фирма «АЛЕН» по адресу: 198092, Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 и ГУП «Торгпроект» по адресу: 198152, Санкт-Петербург, ул. Автовская, 16.
Площадь земельного участка в границах проектирования – 19 404 кв. метров, разрешенное использование участка: строительство дилерского центра по продаже и обслуживанию автомобилей.
Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе экономического развития администрации Калининского района по адресу: Арсенальная наб., 13/1, каб. №96, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ЗАО «Старт» информируют население о разработке Временного регламента застройки территории, ограниченной ул. Руставели, Северным пр., Гражданским пр. и пр. Луначарского; проекта планировки и проекта межевания территории квартала 57 района севернее Муриноского ручья, ограниченной Гражданским пр., пр. Луначарского, ул. Руставели, Северным пр.
Заказчик-инвестор: ЗАО «Старт».
Адрес: 192007, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 228, оф. 208.
Проектная организация: по ВРЗ – ГУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».
Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, лит. А;
по проекту планировки и проекту межевания – ООО «Институт строительных проектов».
Адрес: 191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 36, лит. А, пом. 9Н.
Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: Арсенальная набережная, 13/1, 3 этаж с 19 ноября по 3 декабря 2007 года включительно с 9.00 до 18.00. Доступ к экспозиции свободный.
Вопросы и предложения принимаются в здании администрации в каб. №96, тел. 542-92-29.
Публичные слушания по документации состоятся 6 декабря 2007 года в 17.00 в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4 этаж).

Администрация Калининского района и потребительский гаражный кооператив «Мурицкий» информируют население о разработке Временного регламента застройки территории, ограниченной Учительской ул., ул. Ушинского, пр. Луначарского и Светлановским пр.
Заказчик: ППК «Мурицкий». Адрес: 195269, Санкт-Петербург, Учительская ул., 13, корп. 3.
Проектная организация: ГУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» Комитета по градостроительству и архитектуре. Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, лит. А.
Экспозиция документации будет представлена в здании администрации Калининского района по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, 13/1, 3 этаж с 21 ноября по 4 декабря 2007 года включительно с 9.00 до 18.00. Доступ к экспозиции свободный.
Вопросы и предложения принимаются в здании администрации в кабинете №96, тел. 542-92-29.
Публичные слушания по документации состоятся 10 декабря 2007 года в 18.00 в Малом зале здания администрации (Арсенальная наб., 13/1, 4 этаж).

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ
по строительству жилого комплекса в составе четырех жилых корпусов со встроенно-пристроенной общей автостоянкой и крышной газовой котельной в корпусе № 1 на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Цемьяночная улица, 4а, литера Н
№12 от 29 октября 2007 года
В соответствии с п.п. 4, 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести следующие изменения в проектную декларацию по строительству жилого комплекса в составе четырех жилых корпусов со встроенно-пристроенной общей автостоянкой и крышной газовой котельной в корпусе №1 на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Цемьяночная улица, 4а, литера Н:
1. Пункт 6 раздела «Информация о застройщике» изложить в следующей редакции:
«6. Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на 30 сентября 2007 года:
Финансовый результат по итогам текущего года составил 7168 тыс. рублей убытков.
Размер кредиторской задолженности общества с ограниченной ответственностью «Балтинвестстрой» составляет 111 943 тысяч рублей».
2. Пункт 9 раздела «Информация о проекте строительства» изложить в следующей редакции:
№9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:
По мнению застройщика, подобные риски отсутствуют.
Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных рисков:
Договор страхования имущества №1401-0761425 от 20.09.2007, заключенный между страхователем – ООО «Балтинвестстрой» и страховщиком – ОАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант». Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы страхователя, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельным участком, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Цемьяночная, 4а, литера Н».
3. Пункт 12 раздела «Информация о проекте строительства» изложить в следующей редакции:
«12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для создания жилого комплекса, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:
1. Договор займа № 1/2005, заключенный 27 июня 2005 года между ООО «Чона Холдингс» и ООО «Балтинвестстрой».
2. Договор №1879-120207 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20 сентября 2007 года, заключенный между заемщиком – ООО «Балтинвестстрой» и кредитором – Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации (открытое акционерное общество), на следующих условиях:
– лимит: 220 млн рублей;
– срок кредитования: 28 месяцев с даты заключения договора об открытии невозобновляемой кредитной линии;
– обеспечение по кредиту: залог имущественных прав и последующий залог земельного участка.»
Генеральный директор ООО «Балтинвестстрой» И.С. Баландович

Администрация Адмиралтейского района информирует о проведении публичных слушаний по документации Временного регламента застройки квартала, ограниченного наб. р. Мойки, Исаакиевской пл., Большой Морской ул., Гороховой ул.
Заказчик: ООО «ЛЕТО и КО», тел. 314-66-22.
Проектировщик: ООО «А.Концепт».
Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (foye 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района).
Экспозиция открыта с 12.11.2007 по 05.12.2007. Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00. Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 205, тел./факс 251-22-06).
Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 06.12.2007 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (Малый зал, третий этаж).

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

от 01.11.2007 №3431

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район, Туполева ул., участок 1 (восточнее д. 5, корп. 1, литера А по Комендантскому пр.) – общей площадью: 16 147 кв. метров.

2. Контроль за выполнением распоряжения остается за председателем Комитета по градостроительству и архитектуре.

ИО Председателя Комитета А.А. Далматов

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

от 23.10.2007 №211-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Приморский район, Туполева ул., участок 1 (восточнее дома 5, корп. 1, лит. А по Комендантскому пр.)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 07-695 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый № 1990-ИНЖ-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованным эскизом застройки территории от 27.04.2007 №ГС-3.2/13686;
– площадь участка в границах проектирования **16 147 кв. метров**;
– разрешенное использование участка: **строительство многоэтажного паркинга**.

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода Постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга
от 01.11.2007 №3431

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
многоэтажный паркинг

расположенного по адресу: Приморский район, Туполева ул., участок 1 (восточнее д. 5; корп. 1, литера А, по Комендантскому пр.)

общей площадью: 16 147 кв. метров.

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений,
Зона магистральных канализационных сооружений.

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592, включающего:

- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.10.2007 №3305 «Об утверждении Временного регламента застройки территории», заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.10.2007 №1-4-41947/2;
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 11.09.2007 №423;
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.08.2007 №16-399-1;
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 27.07.2007 №78.01.02.000.Т.001763.07.07;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 23.10.2007 №211-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Срок действия настоящего акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: Приморский район, Туполева ул., участок 1 (восточнее д. 5; корп. 1, литера А, по Комендантскому пр.)

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы.

Площадь: 16 147 кв. метров

Описание границ земельного участка:

От А до Б – земельный участок 78:4130А:1110
От Б до В – земли, не прошедшие кадастровый учет

От В до Г – земли общего пользования
От Г до Д – земельный участок 78:4130Ф:1108
От Д до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования		
Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	73
2	зона магистральных канализационных сооружений	1108

Особые отметки _____

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации: Временный регламент застройки (ВРЗ-07/0494) территории по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, территория, ограниченная южной стороной дороги в ДСК «Поляна», Александровским ш., дорогой к садоводству института «Гипрометиз» и границей Курортного района.

Организатор подготовки документации: **ООО «Эс Ай Би»**. Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Воронежская ул., 5, БЦ «Призма», офис 342, тел. (812) 611-10-51, факс (812) 611-10-52.

Проектная организация: **Комитет по градостроительству и архитектуре**.

С обсуждаемыми материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Восточная ул., 11а, в помещении муниципального образования пос. Белоостров.

Градостроительная экспозиция выставляется с 19 ноября по 10 декабря 2007 года.

Время работы экспозиции: ежедневно с 9.00 до 18.00 ежедневно, кроме субботы и воскресенья. Доступ свободный.

Вопросы и предложения могут быть направлены в письменном виде по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1 (здание администрации Курортного района Санкт-Петербурга), 3 этаж, каб. 355 или по телефону 437-26-56.

Публичные слушания состоятся **10 декабря 2007 года в 17.00** по адресу: Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Восточная ул., 11а, в помещении муниципального образования пос. Белоостров.

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

от 26.10.2007 № 3316

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район, пос. Лисий Нос, Николаевский пр., участок 1 (севернее д. 40, литера А по Большому пр., территория Санкт-Петербургского ГУ «Лесопарковая зона» – квартал 72 Приморского лесничества) – общей площадью 222 кв. метра; кадастровый номер 78:34:4471:52.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А.П. Викторов

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

19.04.2005 №135-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, территория за участком №40 по Николаевскому пр.**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 05-2411 для предоставления на инвестиционных условиях, (реестровый № 467-ННН-04).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования:
– площадь участка в границах проектирования **222 кв. метра**;
– разрешенное использование участка: **трансформаторная подстанция**.

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

После выхода Постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета А.П. Викторов

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга
от 26.10.2007 № 3316

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
трансформаторная подстанция

расположенного по адресу: Приморский район, пос. Лисий Нос, Николаевский пр., участок 1 (севернее д. 40, литера А, по Большому пр., территория Санкт-Петербургского ГУ «Лесопарковая зона» – квартал 72 Приморского лесничества)

общей площадью: 222 кв. метра. кадастровый номер: 78:34:4471:52

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, зона магистральных сетей водоснабжения.

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Порядком принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства инженерных сооружений, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2005 №1180, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.01.2005 №1-4-886/4, от 26.04.2007 №1-4-9197/4;
- заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 17.05.2007 №15-4519/07-0-1, от 18.06.2007 №15-4518/07-0-2;
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.12.2004 №11-1039-1;
- санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Приморском, Курортном, Кронштадтском районах Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 29.06.2007 №78.14.05.000.Т.000168.06.07;
- письмо Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 06.08.2007 №7800-02/21-5906;
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 29.09.2006 №3638;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.04.2005 №135-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Срок действия настоящего акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: Приморский район, пос. Лисий Нос, Николаевский пр., участок 1 (севернее д. 40, литера А, по Большому пр., территория Санкт-Петербургского ГУ «Лесопарковая зона» – квартал 72 Приморского лесничества)

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование (назначение): для размещения промышленных объектов.

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы.

Площадь: 222 кв. метра

Кадастровый номер 78:34:4471:52

Описание границ земельного участка:

от А до Б – земли общего пользования; от Б до А – земли, не прошедшие кадастровый учет.

Части земельного участка с особым режимом использования		
Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	216
2	зона магистральных сетей водоснабжения	98

Особые отметки _____

Информационное сообщение к акту о выборе земельного участка по адресу: Приморский район, пос. Лисий Нос, Николаевский пр., участок 1 (севернее дома 40, лит. А, территория Санкт-Петербургского ГУ «Лесопарковая зона» – квартал 72 Приморского лесничества).

Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга сообщает, что в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2005 №1180 «О порядке принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства инженерных сооружений» и утвержденным распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 26.10.2007 №3316 актом о выборе земельного участка предполагается предоставление Евгению Григорьевичу Финкельштейну земельного участка под размещение трансформаторной подстанции по адресу: Приморский район, пос. Лисий Нос, Николаевский пр., участок 1 (севернее дома 40, лит. А, территория Санкт-Петербургского ГУ «Лесопарковая зона» – квартал 72 Приморского лесничества), для проектирования и строительства без проведения торгов.

| МОЙ РАЙОН

Приятный для жизни и отдыха

Один из самых протяженных и экологически чистых районов Санкт-Петербурга растянулся вдоль северного побережья Финского залива более чем на 45 км. В нем нет пышных дворцов и парков с фонтанами, зато много здравниц, санаториев, домов отдыха и пространств, заполненных почти девственным лесом.

В состав Курортного района входят города Сестрорецк и Зеленогорск, а также поселки Горская, Александровская, Разлив, Тарховка, Белоостров, Песочный, Дибунь, Солнечное, Репино, Комарово, Ушково, Серово, Молодежное, Смолячково и Решетниково. Площадь района составляет 28,2 тыс. га, на которой расположено 5800 строений, общей площадью 1,4 млн кв. метров. Около 70 процентов от общего количества домов составляет деревянный фонд. Еще совсем недавно половина жителей района не имела газа и по старинке отапливала дома углем и дровами. И это несмотря на то, что здесь проходят крупные транспортные артерии: автомобильная дорога Санкт-Петербург – государственная граница, железнодорожная магистраль Санкт-Петербург – Выборг – Хельсинки, связывающая Северную столицу со странами Скандинавии. О том, какие изменения произошли в районе в последние годы, рассказывает гость редакции, заместитель главы администрации Курортного района, курирующий вопросы строительства, Александр Сковрцов.

– Александр Николаевич, как Вы считаете, район развивается, приближается по качеству жизни к городским районам?

– Я считаю, что качество жизни в Курортном районе с точки зрения здоровья гораздо выше. У нас и воздух чище, и зелени больше. А если Вы имеете в виду частные дома, то в настоящее время к ним проводится газ, и года через два у нас не останется поселков, отапливаемых углем. До конца года завершится газификация поселков Репино, Комарово, Солнечное (первая очередь, вторая – к концу мая следующего года), Белоостров (также первая очередь), Зеленогорск, в стадии разработки находятся проекты газификации поселков Песочный и Дибунь, Александровская, Горская и другие. Строятся новые



котельные. Кроме того, в последние годы заметно улучшилась транспортная связь с городом, и сегодня на маршрутных такси можно доехать до ближайшей станции метро за 20–30 минут.

– Из Ваших слов следует, что в районе все благополучно и ему вовсе не требуется развитие.

– Разумеется, это не так. Я сказал, что в нашем районе жизнь комфортнее, чем в городских спальных кварталах. Вместе с тем жизнь не стоит на месте. Требования к качеству жизни год от года растут. Например, требуется больше магазинов, предприятий общественного питания, развлекательных и спортивных центров. И сегодня мы активно работаем в этом направлении. В ближайшие годы планируется реализовать такие проекты, как яхт-клуб «Терийоки» в Зеленогорске (завершено строительство первой очереди), здесь же собираемся построить аква-парк. На территории бывшего рынка планируем возвести современный торговый центр. В Сестрорецке рассматривается вопрос строительства «Дома народного творчества» и «Дома правосудия». В поселке Солнечное инвестиционная компания «Вулкан» строит спортивно-туристический пансионат на 100 мест. А в Сестрорецке возводится крытый каток на набережной реки Сестры. На месте бывшего Сестрорецкого инструментального завода планируется возвести многофункциональный комплекс торгово-развлекательной, деловой, спортивной и жилой застройки. Здесь разместятся школа, объекты торговли и общественного питания, клиника, центр бытовых услуг, рестораны, бассейн с мини-аква-парком, фитнес-клуб, теннисные корты, культурно-развлекательные заведения. Занимается реконструкцией помещений завода и строительством инвестор – ООО «Сестра Ривер Девелопментс». Кроме того, ведутся проектно-исследовательские работы под строительство многофункционального оздоровительного центра и спортивно-оздоровительного комплекса в Зеленогорске. Горный институт планирует построить спортивный комплекс в поселке Солнечное. То есть район постепенно застраивается теми объектами, которые разрешены к строительству в курортно-рекреационной зоне.

– Много ли в районе строится жилья, гостиничных и санаторных комплексов?



сов? И нужны ли они? Может быть, того, что имеется, уже достаточно?

– Естественно, что и жилье, и гостиницы, и санатории с пансионатами можно и нужно строить. Прежде всего потому, что растет как количество жителей города и района в том числе, так и число туристов, посещающих Петербург. В районе ведется преимущественно малоэтажное жилищное строительство. ООО «СТК Полифас» реализует инвестиционный проект «Рай в шалаше», согласно которому предстоит построить восемь отдельно стоящих секционных домов, попарно образующих уютные закрытые дворики (в каждом доме 63 квартиры от 40 до 150 кв. метров), 64 коттеджа класса «таунхаус», в каждом три уровня, гараж и участок земли. В сентябре завершили строительство первой очереди – четыре дома (19 743 кв. метра) и 32 таунхауса (5856 кв. метров). Вторую очередь планируется ввести в следующем году. Помимо жилья к этому времени должны построить еще подземный гараж (5660 кв. метров) и коммерческое помещение (5588 кв. метров).

ООО «Флагман» реализует несколько проектов малоэтажной застройки. «Теплый дом»: в квартале 11 на площади участка 4000 кв. метров будет построено 27 коттеджей, площадью 6750 кв. метров (2008 г.). «Еловый дом»: в квартале 12 на участке в 52 тыс. кв. метров предусмотрено строительство шести малоэтажных домов на 497 квартир площадью 39 тыс. кв. метров, 32 таунхауса и три подземные стоянки на 267 машин (2008 г.). «Лесная дача»: в квартале 12 (площадь участка 44 тыс. кв. метров) построят шесть малоэтажных домов на 513 квартир (39 430 кв. метров), первые три дома планируется сдать уже в нынешнем году.

ООО «Коттеджстрой» на площади в 220 тыс. кв. метров в том же 12 квартале построят 74 элитных коттеджа общей площадью 14 тыс. кв. метров. Также в 12 квартале планируется построить детский садик.

В поселке Александровская строительная компания «Возрождение Санкт-Петербурга» строит коттеджный поселок в квартале 106. На участке в 68 700 кв. метров будет возведен 41 коттедж площадью 8 тыс. кв. метров. В поселке Репино на участке в 51 740 кв. метров строительство малоэтажного жилого комплекса ведет ООО «Инвест-Менеджмент». Планируется построить 20 коттеджей площадью 4 тыс. кв. метров.

В Сестрорецке (кварталы 31-34) ЗАО «Океан Инвест» строит малоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и гаражом. Проектом предусмотрено строительство 116 сблокированных коттеджей со встроенными гаражами на 25 тыс. кв. метров, площадь участка 35 тыс. кв. метров.

Кроме того, строится несколько многоквартирных домов в Сестрорецке. К вводу в 2008 году планируются: десятиэтажный дом на Дубковском шоссе (застройщик ООО «Нева»), многоуровневый дом от 9 до 18 этажей на Транспортной улице (ООО «Океан Трейдинг Компани»), 9-этажное здание на ул. Володарского (ООО «Стройэкспертсервис»), многоквартирный дом на улице Токарева (ООО «Тентоникс»). Инвестиционная строительная компания «Стройбалт» ведет подготовительные работы для строительства многоквартирного дома на Приморском шоссе, 352.

– Почему масштабно застраивается Сестрорецк и почти ничего не строится в Зеленогорске? Такова политика администрации или нет желающих строить в Зеленогорске?

– Здесь Вы ошибаетесь. Наверное, давно не были в Зеленогорске. Там на улице Ленина, 38 ООО «Юдаск» приступило к строительству многоквартирного дома, а ООО «Рейдер» строит пятиэтажку на Вокзальной улице. Кроме того, в Зеленогорске строятся детский сад с бассейном на 140 мест (ООО «Вест-компани»), ввод планируется на январь следующего года, психоневрологический диспансер на 1000 мест (ООО «Возрождение СПб»), апартамент-отель на месте бывшего ресторана «Олень» (ООО «Бэст»), пристройка к детской школе искусств №13. Я уже говорил о строительстве яхт-клуба и торгового центра. ООО «Фаворит» завершает строительство административно-бытового комплекса, ООО «Пальмира» проектирует торговый комплекс «Пятерочка», а ИСК «Стройбалт» – одноподъездный девятиэтажный жилой дом. Так что развитие этого курортного городка идет в соответствии с требованиями времени.

– Петербуржцы жалуются, что побережье залива застроено предприятиями торговли и общепита настолько, что пройти к воде становится с каждым

СПРАВКА

Курортный район был образован распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 11.03.1994 за №196-р «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Санкт-Петербурга» и объединил территории упраздненного Сестрорецкого района и г. Зеленогорска. В соответствии с балансом земель по функциональному назначению 73 процента всей площади района составляют земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, из них земли лесного фонда составляют 68 процентов. Площадь газонов и скверов 150,1 га; 2062 га – лесопарковая зона. Земли общего пользования, то есть магистральные дороги, улицы, парки, сады, скверы составляют 11 процентов. Земли жилой и общественной застройки составляют 5 процентов, водные пространства – 4 процента, земли промышленной застройки – 1 процент, земли сельскохозяйственного назначения – 2 процента.

Население района, согласно данным последней переписи, – 62,62 тыс. человек, из них 62 процента трудоспособного населения, 18 процентов населения – дети и молодежь. Но фактически цифра проживающих здесь круглогодично в несколько раз больше, а летом по выходным дням на территории района находится более 1 млн человек.

| МОЙ РАЙОН

годом все труднее. Насколько нам известно, разрешение на строительство этих сооружений давалось временно, они и выглядят, по-большому счету, как временные. Нет ли планов привести побережье в более цивилизованный вид?

— Действительно, предприятия общественного питания, расположенные вдоль Финского залива, размещены на арендуемой территории временно, потому что это водоохранная зона, и строить там капитальные строения запрещено. Но, давая разрешение на строительство этих объектов, администрация выставляет определенные требования: временные здания должны отличаться индивидуальностью и обеспечивать достойное обслуживание отдыхающих. Мне кажется, эти требования соблюдаются. Более того, временные сооружения, срок эксплуатации которых истекает в ближайшее время, будут либо перестраиваться, либо реконструироваться с обязательной подводкой всех санитарно-гигиенических систем. Это условие продления договора аренды. Что касается невозможности пройти к заливу, здесь, мне кажется, проблема несколько преувеличена. Везде, где есть пляжи, есть и проход к ним. Другое дело, что есть части побережья, не оборудованные под зоны отдыха. Возможно, к ним сложно пройти. Мы учтем это замечание и постараемся привести в порядок все побережье.

— В районе много строится коттеджных поселков. Каким образом компаниям выделяется земля? Насколько нам известно, первый аукцион по продаже земли в вашем районе прошел недав-

но и превзошел все ожидания — «сотка» земли ушла по 45 тысяч у.е. Какой участок был продан за такие неплохие деньги и какая компания стала владельцем земли?

— В соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга территория Курортного района относится к зонам отдыха, рекреации, туризма, спорта, зеленых насаждений. Определены и зоны малоэтажной застройки. Эти территории предоставляются через торги, а подготовкой участков к торгам занимается ГУ «Управление инвестиций». В июле ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» организовало торги по продаже ветхого аварийного здания с прилегающим участком дома отдыха имени М. Горького, расположенного в поселке Репино по 2-ой Новой улице в доме 4, литера А. Победителем торгов стало частное лицо, выкупившее здание за 50 млн руб.

— Александр Николаевич, расскажите, пожалуйста, с какими строительными компаниями Вам комфортно работать, а кого Вы бы зачислили в «черный» список?

— В нашем районе давно и, на мой взгляд, успешно работают «Стройэксперт-сервис» (руководитель Геннадий Васильевич Устинов), «Коттеджстрой» (Евгений Анатольевич Катаев), «Проммонолит» (Григорий Семенович Тентлер), «Океан Трейдинг компании» (Валерий Васильевич Клокин), «Былины» (Владимир Ефимович Хильченко), «Нева» (Валерий Витальевич Кутаков). Нарушения при строительстве объектов выявлены у строи-

тельных компаний «Амикс» и «Инвест-Менеджмент». Но я бы не стал их сразу записывать в «черный» список. В процессе работы разное случается, возможно, в следующий раз они отработают без нарушений.

— А как обстоят дела в районе с аварийным и ветхим жильем? Сколько его? Есть ли планы по расселению и т.д.?

— У нас в районе к ветхому и аварийному фонду отнесено 677 домов. Из них признаны аварийными 127. Оставшиеся 550 распределены по годам с 2008 по 2011 для проведения обследования и признания их аварийными, если потребуются. На 96 аварийных домов недавно принято постановление правительства, как на подлежащие расселению и сносу в 2007 году. 31 дом был включен в адресный перечень 2006 года, эти здания должны быть расселены в текущем году.

— В начале разговора Вы уже упомянули о газификации поселков. Расскажите, пожалуйста, подробнее об этой программе.

— В конце 2003 года правительство Санкт-Петербурга рассмотрело адресную Программу «Газификация объектов, расположенных на территориях, в границах которых осуществляются полномочия администраций районов» на 2004–2010 годы.

В соответствии с данной программой объем бюджетного финансирования на Курортный район составит 1,4 млрд рублей, будут построены 41 км сетей высокого давления, 224 км среднего давления, восемь газораспределительных пунктов.



Осуществление этой программы позволит перевести на газовое топливо 64 котельных, подвести природный газ к жилым домам во всех муниципальных образованиях.

Еще в 2003 году между губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко и главой Газпрома Алексеем Миллером было подписано соглашение о проведении межпоселкового газопровода по территории района от пос. Белоостров до Зеленогорска. В настоящий момент газопровод, протяженностью около 33 км, уже проложен. В 2006 году завершены работы по строительству газопровода от населенного пункта Новоселки через поселок Горская в Сесстрорек, протяженностью 15 км, а также от города Зеленогорска до поселка Смолячково. Все 16 населенных пунктов Курортного района сегодня уже связаны единой газовой сетью, что позволяет строить уличные газопроводы, проводить газ к новым котельным и жилым домам. Идет развитие уличных сетей и реконструкция котельных.

— Спасибо. Желаю, чтобы Курортный район становился современным и оставался такой же жемчужиной.

БЕСЕДОВАЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА, ФОТО ВЛАДИМИРА ТИЛЕСА



| УБОРКА

Примерно 3 млрд рублей будет израсходовано в 2007 году на комплексную механизированную уборку города, которую будут осуществлять почти 2 тыс. единиц техники.

Такие цифры назвали в Комитете по благоустройству и дорожному хозяйству специалисты, отвечающие за чистоту Санкт-Петербурга. «Ежегодно увеличивается закупка менее габаритной техники для уборки улиц в центральной части города, — отмечает Олег Виролайнен, председатель КБДХ. — В этом году закупили 120 единиц техники, в 2006 году — 60 единиц, в 2005 — 50. Сегодня на улицах Северной столицы работает в общей сложности 2270 единиц уборочной техники разного класса». Глава комитета сообщил, что парк техники будет непрерывно пополняться. Так, в планах КБДХ увеличить количество пневмоуборочных машин, позволяющих качественно убирать тротуары. С помощью таких машин мусор отныне не будет сметаться на проезжую часть. Технология использования таких машин проста: сначала мусор попадает в бункер, отсюда — в средство для транспортировки, которое отправит его либо на свалку, либо на место дальнейшей переработки. Также были закуплены 23 вакуумно-уборочные машины Jonston.

Нынешней осенью на ежегодной международной выставке «Дороги. Мосты. Тоннели» канадские специалисты представили вниманию петербургских коллег снегоплавильные установки. Новинки пришлись по душе первому заместителю главы комитета Владимиру Антонову.

Увеличим технику, уменьшим смесь

Внимательно ознакомившись с принципом работы установок, он предложил непременно приобрести мобильную, качественную и идеально подходящую для наших погодных условий технику. Так что этой зимой на улицах и магистралях города будут работать две новые канадские снегоплавильные установки, одна из которых будет располагаться по адресу: набережная Обводного канала, 24, другая — перемещаться по городу. Мобильная установка будет работать в паре с фронтальным погрузчиком. Убранный снег плавится и сливается в канализационный колодец.

По сравнению с традиционным способом уборки снега эти снегоплавильные машины обеспечивают большую гибкость в работе и существенное уменьшение транспортных затрат. За час такая машина может переплавить 200 кубометров снега. В КБДХ планируют до 2011 года построить четыре снегоплавильные камеры и 22 снегоприемных пункта во всех районах города.

Кроме того, активно строятся и склады для хранения противогололедных материалов, в частности, натриевой соли. До конца года в городе будет пять подобных складов вместимостью от 3 до 5 тонн соли. Четыре склада уже функционируют, вскоре появятся и пятый — на Северном проспекте. Он будет располагаться на площади 960 кв. метров. Новый склад сможет вмещать примерно 6700 тонн противогололедных материалов. Всего в этом году заготовлено 130 тыс. тонн соли и 100 тыс. тонн песка. Олег

Виролайнен, который постоянно слышит упреки о нецелесообразности дальнейшего применения соли для посыпки улиц, отмечает, что на сегодняшний день в мире не придумано ничего другого для борьбы с гололедом. В качестве примера он назвал Москву, которая также применяет соль, только калиевую. А она, по оценкам специалистов, намного дороже натриевой, применяемой в Санкт-Петербурге. «Мы год от года сокращаем использование пескосоляной смеси, — говорит чиновник. — За прошедший год ее количество уменьшилось на 30 процентов, в этом году намерены сократить ее применение процентов на 20-25. И, в первую очередь, добились этого за счет чисто организационных мер». По словам Олега Виролайнена, раньше существовал принцип централизованной закупки соли. Соль хранилась на складах и находилась на балансе у КБДХ. Предприятия получали ее по методу котлового довольствия — кто сколько просил. С прошлого года деньги и право заключения договоров отдали предприятиям. Количество закупаемой соли резко сократилось.

Что касается целесообразности строительства складов для хранения соли, то на этот счет глава комитета категоричен. «Такие склады городу нужны. До этого соль хранилась просто на улице, в буртах, — делится чиновник. — Взору представали соляные терриконы, которые приходили в негодность при попадании влаги. Вместе с влагой соль растворялась и уходила в землю, нарушая экологию. Нарушалась также техно-

логия приготовления пескосоляной смеси. Часто приходилось наблюдать такую картину: пескосолидатор распыряет комки по 5-6 кг смерзшейся массы. А сегодня соль хранится в специальных помещениях, не теряет своих качеств, не нарушает экологию, есть учет и контроль, реальная экономия».

МАРИАННА РАХМАН

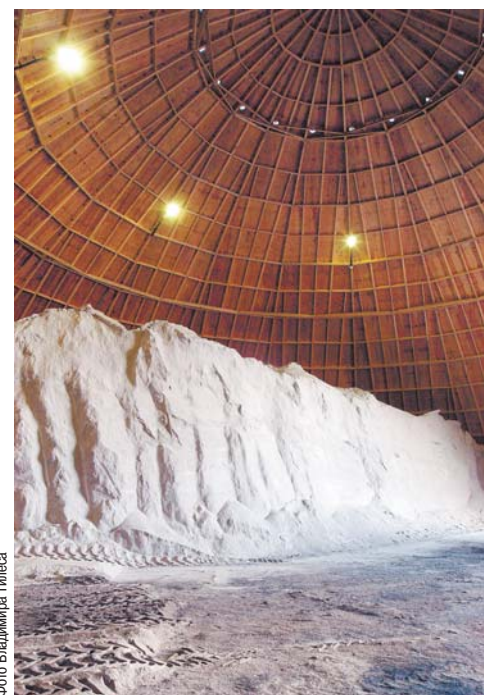


Фото Владимира Тилеса

| ГРАДСОВЕТ

Лиговка сменит образ



На заседании градостроительного совета рассмотрен эскизный «Проект планировки территории, ограниченной Лиговским проспектом, Транспортным переулком и границей земель ОЖД московского направления в Центральном административном районе Санкт-Петербурга».

Открывая заседание, председатель КГА Александр Викторов отметил, что представляемый эскизный проект – один из ряда перспективных разработок, которые должны преобразить значительную часть центра города.

Проект планировки и межевания участка разрабатывался ООО «Проектно-производственная фирма «А.ЛЕН» и был представлен градостроительному совету ее генеральным директором Сергеем Орешкиным.

Проект включает в себя многофункциональный комплекс на бывшей территории завода «Буммаш» с четырехзвездной гостиницей на 200 номеров, бизнес-центром класса А площадью 46 тыс. кв. метров, торговой зоной (10 тыс. кв. метров), паркингом на 600 машин и охватывает общую площадь 96 500 кв. метров.

ПРЕДПРИЯТИЯ ПЕРЕЕДУТ

Исторически территория квартала постоянно находилась под негативным влиянием целого ряда крупных промышленных предприятий. Здесь расположены АП «Гидравлик», ТЭЦ АООТ «НПО ЦКТИ им. Ползунова», АОЗТ «СПб завод бумагоделательного машиностроения», ТОО «Завод по производству лимонной кислоты», Всероссийский научно-исследовательский институт жиров, экспериментальный масложировый завод, продуктовая оптовая база «Велиор», АОЗТ «Фанпласт», АООТ АТП «Торгтранс», локомотивное депо и другие. Сейчас на территории предполагаемой застройки проживает около семи тысяч человек.

Генеральным планом Санкт-Петербурга по функциональному зонированию территории предусматриваются как сохранение фактического использования территорий и объектов, так и возможность изменения их функционального назначения. Это предполагает вывод существующих предприятий с территории проектирования, сохранение и развитие рекреационных зон, резервирование территории вдоль Октябрьской железной дороги под зону объектов внешнего транспорта.

В соответствии с планом предусматриваются продление улицы Черняховского

в сторону железной дороги, строительство путепровода через железнодорожные пути в створе улиц Черняховского и Кременчугской с организацией транспортной развязки, строительство путепровода над путями железной дороги, связывающего Транспортный переулком и Полтавскую улицу.

Ранее на территорию площадью 300 га, ограниченную Лиговским проспектом, улицей Константина Заслонова, набережной Обводного канала, набережной Невы, площадью Александра Невского, Невским проспектом и площадью Восстания была разработана концепция инвестиционного развития территории района станции «Московская-товарная» в Центральном районе.

Значительную ее часть занимают объекты Октябрьской железной дороги – Московский вокзал, товарно-складские помещения, таможенный терминал. В настоящий момент эта зона фактически непроницаема для транзитного автотранспорта. Поэтому было принято решение о целесообразности сохранения в этом месте только пассажирского железнодорожного транспорта. Складские помещения и таможенный терминал предположительно будут переведены в район станции Шушары.

«В районе предполагаемой застройки располагается целый ряд исторических зданий, – отмечает Сергей Орешкин. – Большинство из них находятся на территории бывшего завода итальянского фабриканта Сан-Галли, а ныне завода «Буммаш». Это дом промышленника, заводоуправление, проходная завода и мастерские. Государством охраняется также жилой дом работников завода, территория сквера и ряд других объектов, которые должны быть реставрированы и сохранены».

На территории планируемой застройки, кроме охранных зон, находятся множество магистральных сетей теплоснабжения, подстанций и других электротехнических сооружений, магистральные кабели электроснабжения, газораспределительные сети, котельные и сети водоснабжения, канализационные сооружения, техническая и охранный зона метрополитена. Все это чрезвычайно усложнило работу проектировщиков и потребовало от них незаурядной изобретательности.

Лиговский проспект, ограничивающий территорию проектирования с северо-запада, является значимым элементом каркаса ядра исторического центра города, входит в границы объединенной охранный зоны памятников истории и культуры в центральных районах Санкт-Петербурга (ООЗ). Юго-восточная часть объекта проектов пла-

нировки и межевания, примыкающая к отводу железной дороги, – расположена в объединенной зоне регулирования застройки первой категории памятников истории и культуры в центральных районах Санкт-Петербурга (ОЗРЗ-1).

В соответствии с генпланом северная часть территории проектирования расположена в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1), подзоне ЗРЗ-1-В, южная часть – в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Планом предусматривается сохранение сохранившихся и восстановление утраченных исторических линий застройки, аллейных посадок и озеленения.

Участок расположен во второй и третьей зонах регулирования высотной застройки исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Поэтому проектом могут предусматриваться высота зданий во второй зоне по уличному фасаду не выше 23,5 метра, по фасаду внутри квартала – не выше 28 метров.

При проведении историко-культурной экспертизы и ее согласовании в КГИОП предельная высота зданий и сооружений внутриквартальной застройки может достигать 35 метров. В третьей зоне высота зданий по уличному фасаду – не выше 27 метров, по фасаду внутри квартала – не выше 32 метров.

При проведении историко-культурной экспертизы и ее согласовании в КГИОП предельная высота зданий и сооружений внутриквартальной застройки – 42 метра.

ЗОНА ЭКОЛОГИЧЕСКОГО РИСКА

Авторы проекта отмечают, что градостроительная ситуация на территории проектирования сложна и неоднозначна. С одной стороны, в границах участка расположены объекты культурного наследия регионального значения, с другой – существующая застройка различна по своему состоянию и функциональному назначению. Окончательно сформированная линия застройки и единый лицевой фронт квартала расположен только по Лиговскому проспекту и Транспортному переулку. При этом на территории расположено множество зданий, различающихся по степени их сохранности, много диссонирующей застройки. Внутриквартальная жилая, промышленная и деловая застройки достаточно плотные, с характерными для центральных районов дворами-колодцами, брандмауэрами, пристройками, надстройками и хаотичными вставками различных периодов строительства.

Комплексная экологическая оценка территории привела к выводу, что она находится в зоне экологического риска по состоянию воздушной среды и микроклимата, поверхностных вод, акустической обстановки, геологическим и гидрологическим условиям строительства. Она относительно радиобезопасна, но по степени загрязнения почв и грунтовых вод тяжелыми металлами 70 процентов территории относится к зоне риска, а 30 процентов – к зоне бедствия.

В ППФ «А.ЛЕН» пришли к выводу, что необходима комплексная реконструкция квартала, охватывающая все аспекты его преобразования: градостроительно-композиционные, архитектурно-планировочные и инженерно-технические, планирование развития улично-дорожной сети для решения проблем внутреннего транспортного обеспечения квартала. Проект нацелен на изменение существующей «депрессивной ситуации», комплексное развитие территории, обеспечение ее всей необходимой инфраструктурой.

Для обеспечения нормативного уровня обслуживания населения учреждениями культурно-бытового назначения на территории проектирования нужны школа и детский сад на 550 и 170 мест соответственно, которые предполагается разместить в едином комплексе, но для этого необходимо решить вопрос землеотвода на участке между зданиями 48 и 50 по Лиговскому проспекту.

ПАРК, ГОСТИНИЦА, ОФИСЫ

Свой проект многофункционального комплекса San Gally Park Center, который должен появиться на Лиговском проспекте, 60, общей площадью 245 тыс. кв. метров, которому предстоит стать доминантой квартала, представил австрийский коллега петербургских архитекторов, совладелец компании SOYKA-SILBER-SOYKA г-н Георг Сойка. Он был приглашен из Вены главным инвестором проекта компанией «Райффайзен эволюшн проект девелопмент» (дочерней структурой Райффайзенбанка), созданной Raiffeisen Group совместно со Strabag и «Буммашем». Рассказав об истории фирмы и реализованных ею проектах в странах Европы, Георг Сойка заявил, что строительство новых зданий на территории не будет искажать вид города, при этом среди застройки прошлых столетий появится пример современной архитектуры, а парковка на 600 машин, предусмотренная проектом, сможет решить транспортную проблему Лиговского проспекта.

Члены градостроительного совета без особого энтузиазма восприняли проект гостиницы, назвав его «сочинским» за масштабность и плоские крыши, и интересовались, как и куда предполагается сгребать с них снег зимой.

Еще больше замечаний было высказано по поводу недостаточно проработанной, по мнению архитекторов, транспортной схемы. Их не убедили доводы Сергея Орешкина, что в проектировании непосредственное участие принимали специалисты НИИ территориального развития и транспортной инфраструктуры. Было указано на необходимость разработать проект планировки на всю территорию, проведя серьезный транспортный анализ.

Авторы эскиза, по мнению градсовета, излишне увлеклись архитектурной разработкой новых зданий, которые будут построены на Лиговском проспекте, и забыли продумать подземные пути. В результате получилось, что в гостиницу и в офисные центры с проспекта можно проникнуть только пешком, через арку между домами. На автомобилях и автобусах добираться предстоит, съехав с улицы Черняховского. Проблему, по словам членов совета, могла бы решить пробивка дополнительной магистрали между новым строительным фондом и зоной отчуждения железной дороги.

Проект в целом получил положительную оценку, но его авторам было предложено продолжить работу для устранения высказанных замечаний. КГА, со своей стороны, пообещал предоставить все материалы по территории, которые накопились за 10 лет, и оказать всемерную поддержку в разработке проекта планировки.



| ТЕНДЕНЦИИ

В последнее время внимание к малоэтажному сегменту рынка жилья постоянно растет не только со стороны застройщиков, но и государственных чиновников высшего эшелона.

В категорию малоэтажной застройки в первую очередь принято относить загородные коттеджи и таунхаусы. При этом подобное жилье зачастую позиционируется как своеобразная семейная «база отдыха» в дополнение к городской квартире.

ДЕМОКРАТИЗАЦИЯ
МАЛОЭТАЖЕК

Стереотипы о малоэтажных проектах как о загородных резиденциях укоренились в России достаточно прочно. Будь то индивидуальные коттеджи или сблокированные (таунхаусы), а также дома в строящихся малоэтажных комплексах поселкового типа, лишь малая доля покупателей рассматривает их в качестве основного места жительства.

Действительно, для того чтобы стать реальной альтернативой городской квартире, подобные загородные варианты должны обладать рядом важных факторов ликвидности. Прежде всего, относящихся к широкому спектру благотворных проявлений такого «явления», как инфраструктура. Тут и инженерная составляющая, включающая транспортные магистрали, наличие сетей и источников электро-, газо-, теплоснабжения. Тут и социальный «блок», который обязан снять все вопросы по обеспечению достойных условий для труда и отдыха: магазины и объекты соцкультбыта.

Притом, если речь идет о покупателях загородной недвижимости, не планирующих отказываться от своих городских апартаментов, первозданность окружающей природы и экологическая чистота выступают одними из главных достоинств объекта.

С точки зрения транспортной доступности, на первое место выходят дороги, так как амбиции по приобретению загородной резиденции, как правило, предполагают высокий уровень доходов покупателя, и следовательно – наличие у него автомобиля.

Малоэтажка самоопределяется



Фото Владимира Тилеса

Для менее обеспеченных граждан, готовых пожертвовать городской «пропиской», аргументация принятия решения в корне иная. «Ландшафтные» пристрастия отступают перед необходимостью иметь блага цивилизации «под рукой», что может обеспечить лишь развитая инфраструктура. Большее значение приобретает и общественный транспорт, а если добираться до городского места работы совсем проблематично, то может оказаться актуальной и возможность трудоустройства на новом месте малоэтажного жительства.

Вообще, места далее 50 км от города уже рассматриваются как зоны сезонного дачного проживания. Это лишь некоторые различия – те, что лежат «на поверхности». Между тем отличия в малоэтажных предпочтениях у граждан с разными уровнями доходов проявляются не только в инфраструктурной плоскости, но и в типах, архитектурно-планировочных решениях проектов, а также в материалах и технологиях возведения объектов.

Очевидно, что без учета особенностей платежеспособного спроса широких слоев населения малоэтажное строительство не может претендовать на роль «локомотива» в реализации нацпроекта «Доступное и комфортное жилье».

С одной стороны, согласно статистике за период с 1990 года по текущий год объемы строительства индивидуальных малоэтаж-

ных домов возросли по России более чем в три раза и приблизились к 18 млн кв. метрам. Однако пока его основными покупателями остаются индивидуумы с уровнем доходов выше среднего, расцвет строительства загородных коттеджных поселков вряд ли стоит трактовать как весомый вклад в решение реальных жилищных проблем «простых» россиян. Городской же сегмент малоэтажного строительства пока не отличается значительными объемами. Тем более что наиболее насыщенные малоэтажками Курортный и Приморский районы, хотя формально и приписаны к городу, продолжают у многих ассоциироваться прежде всего с загородным сегментом рынка. В Петродворцовом, Красносельском, Пушкинском, Колпинском и Невском районах можно говорить лишь о локальных вкраплениях малоэтажных застроек. Основные события разворачиваются в Ленинградской области, например во Всеволожском районе.

ДЕРЕВЯННЫЙ РЕСУРС

Согласно декларациям и прогнозам профильных госчиновников, имеются все возможности для того, чтобы к 2010 году довести долю малоэтажного строительства в России чуть ли не до 60 процентов от всего объема вводимых домов, что составит почти 50 млн кв. метров. А за следующую «пятилетку» прогнозируется совершить рывок еще в 25–30 млн кв. метров.

Среди основных предпосылок столь щедро анонсированного масштабного малоэтажного строительства признается обеспечение ценовой доступности подобного жилья.

Эту задачу рекомендуется решать за счет выбора оптимальных строительных материалов и внедрения соответствующих прогрессивных технологий, в том числе и быстровозводимого домостроения.

Среди них различные формы каркасного и панельного малоэтажного деревянного строительства. Симпатия к деревянному зодчеству просматривается не только у многих компаний-застройщиков, но и периодически озвучивается с высоких трибун госчиновниками. Объективными доводами в пользу деревянного домостроения в его разнообразных проявлениях называется и положительный зарубежный опыт, а главное – традиционно богатые ресурсы этого материала в нашей стране.

В том числе это справедливо и применительно к Северо-Западному региону. Остается лишь восстановить индустрию деревянного домостроения, а также организовать разработку типовых проектов для различных регионов и слоев населения. В случае необходимости планируется построить новые мощности по выпуску деревянных домов, внедрить новые прогрессивные технологии и конструкционные материалы.

Одним из главных результатов комплексного подхода должно стать существенное расширение объема и спектра предложения продукции деревянного домостроения, а венчать усилия призвано снижение его себестоимости до уровня доступности. Его ориентиры, правда, в цифрах не конкретизируются. Зато заявлено, что в случае успеха доля малоэтажного домостроения в Ленинградской области к 2010 году может составить около 60 процентов от общих объемов строительства жилья, достигнув рубежа в 750 тыс. кв. метров. Экономические и организационные предпосылки для возрождения и наращивания деревянного строительства имеются.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

| МНЕНИЯ

Глеб Алексеенко, генеральный директор ООО «ИнфоТек-Сервис»:

– Безопасность – один из важных факторов ликвидности малоэтажного загородного жилья. Поэтому инвесторы стараются еще на стадии проектирования предусматривать построение структурированных кабельных систем для установки систем безопасности. Это выгодно экономически и, кроме того, позволяет более органично вписаться в интерьер здания, смонтировав все таким образом, что устройства слежения будут незаметны. Сейчас очень многие петербуржцы имеют дачу или дом за городом. Кто-то зимой там вообще не появляется, а другие живут на два дома: рабочие дни – в городе, а на выходные уезжают в сельскую «резиденцию». Таким образом, дорогая загородная недвижимость остается без

присмотра минимум на пять дней в неделю и максимум – на несколько месяцев. Чтобы не беспокоиться за свое имущество, нужно позаботиться о его охране. Счастливым обладателям коттеджа, расположенного не совсем рядом с отделом РУВД и отрядом пожарной части, я посоветовал бы установить системы охранной и пожарной сигнализации, огнезащиты и пожаротушения, наружного видеонаблюдения с записью нештатных событий, а также домофонными системами с функциями управления входной дверью. Система безопасности способна обеспечить контроль объектов с помощью SMS-сообщений по мобильному телефону, а также возможность через Интернет управлять и наблюдать за состоянием безопасности коттеджа, дачи или гаража.

| АНОНС

АСПЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена архитектуре и проектированию.

По мнению специалистов, в градостроительной практике пока еще недооценивается потенциал использования подземного строительства. Нормативная и методическая база в этой области отстает от веяний времени.

Между тем опыт развития многих европейских мегаполисов уже доказал целесообразность размещения под землей при дефиците городских территорий не только транспортных магистралей и развязок, но и паркингов, объектов социально-культурного, торгового и административно-офисного назначения, трансформаторных подстанций и многих других инженерных сооружений.

У перспектив наземного градостроительства также есть скрытые резервы. Например, отмечается целесообразность возвращения в число этапов подготовки документации проектов застройки, которые загадочным образом «выпали» из нового Градостроительного кодекса. Попытки сократить за счет этого сроки проектирования оборачиваются проблемами и дополнительными затратами на стадии рабочего проектирования и при самом строительстве.

Озабочены проектировщики и резко возросшим количеством согласований. Им сопутствуют увеличение трудоемкости проектных работ без должной компенсации со стороны заказчика. Многие проектировщики даже отказываются из-за этого от участия в городских конкурсах.

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД В РЕШЕНИИ ИНЖЕНЕРНЫХ ЗАДАЧ

ОТОПЛЕНИЕ, ВОДОСНАБЖЕНИЕ,
ВОДООТВЕДЕНИЕ, МОНТАЖ, СЕРВИС<http://www.tm-spb.ru>191144, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 39
Тел./факс: (812) 275-5457, 275-5458, 275-9393
Тел./факс: (812) 275-9397, 275-1033, 273-4455198188, Санкт-Петербург, ул. М. Говорова, 16
Тел.: (812) 784-2115, 784-9968, факс 783-5737

Реклама

ООО «Строительная компания - 361»

Строим для Вас от проекта до пуска в эксплуатацию

- Малоэтажное домостроение
- Реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений
- Гидроизоляция бетонных сооружений и конструкций

Ленинградская обл., г. Волхов, ул. Калинина, 42
тел./факс (81363) 22-839, моб. тел. 8-921-400-69-36
e-mail: volhovproekt@mail.ru

от 15 августа 2006 г. ГС-2-78-02-27-0-4702057037-009362-1

ТАУНХАУСЫ

Уже добрую сотню лет, как в Великобритании зародился тип жилья, ставший достойной альтернативой городским многоквартирным высотным домам. К настоящему времени таунхаусы получили признание и распространение во многих цивилизованных западных странах. Не осталась в стороне и Россия.

Конструктивные и технологические особенности таунхаусов позволяют позиционировать их и как загородное, и как городское жилье.

БЛИЗЕ К ПРИРОДЕ БЕЗ ОТРЫВА ОТ ЦИВИЛИЗАЦИИ
Многие обитатели бурно развивающихся мегаполисов не прочь были бы оставить городу лишь часть своей жизни – связанную, прежде всего, с работой и удовлетворением карьерных амбиций.

На Западе уже давно считается в порядке вещей восстанавливать силы и растить детей в пригородных малоэтажных жилых комплексах. Получив международное признание, английский национальный тип жилища успешно адаптировался к климатическим, культурным и иным условиям многих стран.

При всем разнообразии технологий, материалов и планировочных решений неизменным остается принцип организации жилого пространства. Таунхаус представляет собой несколько секций (практически домов, каждый – для отдельной семьи) имеющих индивидуальный вход и небольшой озелененный участок земли. Эти несколько домов объединены несущими стенами, общей крышей и инженерными коммуникациями. Как правило, такие дома имеют 2, 3, гораздо реже – 4 этажа. Таким образом, каждая семья соседствует максимум с двумя секциями «по горизонтали» (слева и справа). По вертикали же – от гаража и до мансарды соседей нет и быть не может.

Объединяя стены



Фото Владимира Тилеса

Концептуальная планировка, выдержавшая испытание временем, такова: на первом этаже размещаются технические помещения, такие как котельная, гараж, прачечная, сауна, подсобки. Второй этаж занимают гостиная, кухня, а на третьем – спальня, детская, рабочий кабинет. С приходом частной инициативы и по мере вхождения страны в рыночную экономику, когда началось расслаивание граждан по доходам, отложенный спрос на таунхаусы получил предложение, от которого «не смог отказаться». Петербуржцы получили возможность выбирать между городским высотным жильем и пригородным малоэтажным. Начиная с середины 90-х годов, проекты малоэтажного строительства постепенно стали воплощаться в жизнь. Методом «последовательного приближения» строители шли от экспериментальных кирпичных и деревянных домиков-«мутантов» к вполне цивилизованным высокотехнологичным комплексам в стиле таунхаус.

Потребители по мере накопления фактического материала в виде реализованных строительных проектов перестали воспринимать это явление как экзотику и начали относиться к малоэтажкам с возрастающим интересом. Выбирать есть из чего. Типовой диапазон весьма велик: от

жилых комплексов, состоящих из отдельно стоящих коттеджей, до более унифицированных застроек таунхаусами, состоящими из сблокированных 2–4-этажных домов с отдельным входом в каждый.

Кроме этого и внутренние планировки малоэтажного жилья насчитывают до 20 вариантов (в зависимости от возрастания площади со 100 до почти 300 кв. метров). Добавьте еще разнообразие строительных материалов и технологий: от старого доброго дерева, кирпича до набирающих силу экономных и с меньшими сроками строительства монолитных и каркасных технологий.

ФАКТОРЫ ЛИКВИДНОСТИ

К джентльменскому набору современных таунхаусов и их обитателей, по наблюдениям специалистов, относятся встроенные гаражи, индивидуальное отопление, стеклопакеты, телефонизация, охраняемая территория и социальная однородность соседей. Для расположенных в пригородах комплексов весомым аргументом является развитость инфраструктуры в сочетании с лучшей, нежели в целом по городу, экологической обстановкой.

Главное преимущество подобных проектов – близость к природе без отрыва от благ цивилизации, воплощенных в городской инфраструктуре. Для многих граждан также привлекательна сама перспектива проживания в доме со своим личным подъездом (и без соседей снизу и сверху), подальше от перегруженного транспортом шумного многоэтажного мегаполиса.

Индивидуальный стиль жизни дает возможность иметь свой ухоженный газон с цветочными клумбами прямо у входной двери. Специалисты отмечают, что тяга к социальной однородности присуща не только весьма состоятельным гражданам, но и представителям нарождающегося среднего класса. Малоэтажные жилые комплексы обладают этим свойством, как

говорится, «от рождения». При этом их обитатели зачастую «солидарны» друг с другом не только в смысле платежеспособности, но и обладают схожим менталитетом, объединяющим как шкалу жизненных интересов, ценностей и мотиваций, так и активный стиль жизни.

Последнее из упомянутых свойств, как правило, выражается в «гармоничном слиянии» с личным автомобилем. Естественно, это обстоятельство предъявляет к любому жилищу требования относительно охраняемого близкого паркинга. Таунхаусы импортируют их соискателям тем, что уже самой планировкой обещают автомашине хозяина комфортный гараж на первом этаже жилой секции малоэтажного комплекса.

Другими не менее важными достоинствами проживания в таунхаусах для покупателей оказываются технические решения бытового характера, присущие этому типу жилья. В частности – оборудование индивидуальными системами газо- и горячего водоснабжения и кондиционирования, своей автономной котельной, что позволяет жильцам не зависеть от причуд централизованных муниципальных технических служб. Внутренняя планировка прельщает возможностью маневра, установкой сауны, камина.

Оформление земли в собственность – еще один козырь в глазах покупателей. Для многих привлекательно выглядит перспектива оснащения таунхаусов системами спутникового телевидения и коллективной безопасности. Действительно, практика показывает, что благодаря социальной однородности и схожести стиля жизни обитателей малоэтажных жилых комплексов, подобные вопросы решаются быстро и к взаимному удовлетворению. Так или иначе, предпочтения граждан продолжают эволюционизировать в сторону компромисса между комфортным жильем городского типа со всеми плодами цивилизации и загородным коттеджем на лоне природы.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

Киришский ДСК и технология «сборно-монолитный каркас»

Технология «сборно-монолитный каркас» (СМК) уже не первый год «на слуху» российских специалистов, связанных с домостроением. Впервые технология сборно-монолитного каркасного домостроения появилась в России в конце восьмидесятых годов. В 1997 году была запатентована СМК, адаптированная к условиям России.

Одним из первых предприятий Северо-Западного региона, внедрившего технологию СМК, стал Киришский домостроительный комбинат.

На сегодняшний день производственные мощности комбината позволяют производить до 40 тыс. кв. метров жилья в год по технологии сборно-монолитного каркаса.

Использование системы СМК позволяет получить следующие преимущества:

- Применение для зданий различного назначения.

- Быстрая переналдка технологического оборудования, универсальность элементов.

- Широкие возможности использования подвальных и цокольных площадей. Например, для размещения подземной автостоянки.

- Снижение относительной стоимости строительства несущих конструкций до 39 процентов с учетом возврата затрат от увеличения площади.

- Возможность свободной перепланировки помещений в любой период.

- Уменьшение веса несущих конструкций здания, за счет чего уменьшается стоимость строительства.

- Многообразие фасадных решений зданий.

Специалисты ЗАО «Киришский ДСК» заинтересованы в партнерских связях:

- Выполнение строительно-монтажных работ по технологии сборно-монолитного каркасного домостроения, панельного домостроения.

- Комплектация любых строительных объектов изделиями и конструкциями производства ЗАО «Киришский ДСК» (элементы сборно-монолитного каркаса: колонны, ригели, ж/б плиты-опалубки, изделия крупнопанельного домостроения).

Многолетний опыт работы на рынке строительства позволил сформировать большой круг компаний – деловых парт-



Жилой комплекс «Дом на героев», г. Кириши (СМК)

неров. Среди них: ЗАО «Стройкомплекс», ООО «ПО «Киришинефтеоргсинтез», ООО «Ленрусстрой», ЗАО «Санкт-Петербургская строительная корпорация» и др.

Мы всегда готовы рассмотреть варианты разностороннего сотрудничества и в очередной раз подтвердить статус Достоянной Строительной Компании.



КИРИШСКИЙ
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОМБИНАТ

НАШИ КООРДИНАТЫ:

187110, Ленинградская область,
г. Кириши, шоссе Энтузиастов, 15,
тел. (81368) 230-04; факс (81368) 303-81;
www.kdsk.ru; info@kdsk.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-4708002764-009724-2

от 07.05.2007 ФАС и ЖКХ



Элементы СМК



Узловое соединение колонна-ригель-плита

| ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

В условиях, когда инженерная подготовка территорий имеет привычку отставать от темпов возведения коттеджных поселков, имеет смысл использовать автономные источники тепла и энергии.

Сжиженный углеводородный газ (СУГ) или сжиженный нефтяной газ пропан-бутан – универсальный синтетический газ, получаемый из попутного нефтяного газа или при переработке нефти. Смесь сжиженного газа состоит из пропана и бутана.

| ВЫГОДНАЯ ЭКОЛОГИЯ

Сжиженный газ имеет минимум продуктов сгорания (в отличие от золы и сажи, характерных для других видов топлива). Подобная экологичность позволяет смело

Модульная автономность

применять его для отопления, горячего водоснабжения, а также в газовых плитах жилых домов. Для автономной газификации коттеджного поселка размещаются резервуары для сжиженного газа (газгольдеры). От них проводится небольшой газопровод к котельной, которая и вырабатывает тепло и горячую воду.

В составе системы, рассчитанной на большую нагрузку, обязательно присутствуют испарители – устройства, увеличивающие выход паровой фазы. Значительного экономического эффекта от использования систем автономного газоснабжения можно добиться с помощью внедрения современных модульных контейнерных котельных, работающих на про-

пан-бутане. К их преимуществам, по сравнению со стационарными капитальными объектами, специалисты относят оперативность подготовки системы к запуску – два-три дня с момента поступления оборудования. При этом отпадает необходимость в строительстве капитальных зданий и сооружений. Модульный принцип дает возможность как произвольного перемещения, так и увеличения мощности таких котельных.

Конструктивно модульные котельные производятся в двух исполнениях: еsopoty и business. Отличие business-исполнения – в дублировании всех компонентов (водогрейных котлов, насосов водоподачи, управляющих сенсоров и др.), что обеспечивает бесперебойную эксплуатацию комплекса. Мощность модульных контейнерных котельных для пропан-бутана – от 100 кВт до 2 МВт. Особенно экономически эффективны котельные мощностью 500–1500 кВт. Высокая степень автономности обеспечивается не только запасом пропан-бутана в емкостях, но и применением дизельных или газовых электрогенераторов, обеспечивающих независимость котельной от источников внешнего электроснабжения.

Мобильные контейнерные котельные размещаются в специальных металлических контейнерах утепленного типа. Размеры контейнеров соответствуют международным требованиям, которые обеспечивают возможность удобной и экономичной перевозки и перегрузки оборудования.

В соответствии с нормами и требованиями к безопасности внешние стены контейнера оснащаются специальными окнами, легко снимаемыми при возникновении нештатных ситуаций. Один или два водогрейных котла могут работать как на дизельном, так и на газовом топливе и обеспечивают оптимальную работу котельной в диапазоне мощностей от 100 кВт до 2 МВт. Современные системы тепло- и звукоизоляции бес-



Фото Владимира Телеса

печаивают минимальный уровень тепловых потерь и шума. Температура выхлопных газов при полной нагрузке составляет 160 градусов Цельсия. При температуре теплоносителя 95 градусов Цельсия КПД котельной достигает 91 процента.

Теплоцентральный может быть оснащена стационарной дизельной или газовой электростанцией, приводящейся в действие автоматически. Котельная может быть укомплектована автоматической системой подпитки (водоподготовка (смягчение), емкости для хранения готовой воды, насос, автоматически поддерживающий заданное давление). Котельная может быть выполнена в многоконтурном исполнении с эффективным использованием теплообменников. Применение современных материалов, в том числе на основе сплавов из нержавеющей стали, позволяет обеспечить долговечность и высокую надежность трубопроводных соединений и других конструктивных элементов.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ КОМПАНИЙ «ТЕПЛОГАЗСТРОЙ», «ХИМГАЗКОМПЛЕКТ»)

| МНЕНИЯ

Дмитрий Шерман, генеральный директор ООО «Теплогазстрой»:

Интенсивный рост малоэтажного строительства часто сдерживается отсутствием современной инженерной инфраструктуры. Очевидно, что создание полноценных инженерных сетей – дело весьма дорогостоящее, и затраты на их создание существенно отражаются на стоимости конечного квадратного метра. Один из реальных путей решения – применение локальных автономных инженерных систем. Например, в газоснабжении. Бесспорно, когда рядом есть магистральный газопровод, половина проблем решена, хотя и в этом случае могут возникнуть серьезные трудности с получением лимитов. А если его нет? В этой ситуации лучшим выходом будет применение системы автономного газоснабжения. В отличие от традиционных отопительных комплексов на дизельном топливе, системы на пропан-бутане обладают рядом эксплуатационных и экономических преимуществ.

Во-первых, уровень вредных выбросов при сжигании пропан-бутана на порядок ниже, чем у солярки. Во-вторых, газовое оборудование изначально приспособлено к работе в автоматическом режиме и не нуждается в постоянном контроле со стороны персонала. В третьих, динамика цен на сжиженный газ носит более предсказуемый характер, нежели стоимость моторных видов топлива. Система автономного газоснабжения во многих случаях может послужить фундаментом локального комплекса жизнеобеспечения. Так, резервуарный парк обеспечит достаточный (на несколько месяцев, в зависимости от потребления и конфигурации хранилища) запас топлива, блочная котельная подаст в дома и квартиры горячую воду, а генератор, работающий на том же пропан-бутане, застрахует от сбоев в подаче электроэнергии. Более того, системы автономного газоснабжения могут применяться и в качестве резервного источника топлива (в дополнение к магистральному газопроводу).

Кировский Домостроительный Комбинат

Полный спектр вибропрессованных бетонных изделий

Плитка тротуарная
Перегородки
Блоки строительные
отделочные
Блоки стеновые
строительные
Блоки скальной
фактуры
Камни бордюрные

Плиты перекрытий
по размерам
заказчика

www.kdsk.spb.ru

Тел.: (812) 333-14-46, 333-14-48

ООО «БетоСтрой»

бетонный завод в г. Пушкин

ПРОИЗВОДСТВО БЕТОНА И РАСТВОРОВ

- доставка
- АБН
- лента
- гидрлоток



Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское ш., 14/28
тел.: (812) 451-52-80, 8-901-3-129-129, 8-901-301-63-36

Реклама

ООО «Дор-Приз»

Инженерные изыскания
Проектирование,
паспортизация автомобильных дорог
Разведка карьеров
Проектирование горных производств
Маркшейдерское обслуживание



ДОРОГИ, КОТОРЫЕ МЫ ИСПРАВЛЯЕМ

Тел. (812) 7853710

Тел./факс (812) 7853709

ГС-2-781-02-26-0-7810143881-006409-1 от 13.09.2004 ФАС и ЖКХ

Реклама

ТОРГИ

Генеральный план Санкт-Петербурга позволяет возвести в городе еще 80–100 млн кв. метров жилых и нежилых помещений. Однако земель, находящихся в собственности города, практически не осталось.

«Таких масштабных аукционов на предоставление земельных участков, которые были в городе, уже не будет. На сегодняшний день нет территорий, принадлежащих городу в таких масштабах, которые можно было предоставить под жилищное строительство», – заявил заместитель начальника Управления градостроительных обособлений развития города Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга (КГА) Александр Березкин в рамках семинара «Порядок предоставления земельных участков для строительства». По его словам, Генеральный план Санкт-Петербурга позволяет возвести в городе еще 80–100 млн кв. метров недвижимости, включающей как жилые, так и нежилые помещения на территориях, оставшихся под застройку. Однако, как отмечает чиновник, оставшиеся земли в основном частные. Большинство из них это бывшие совхозы, которые приватизировали землю и уже на иных условиях предоставляют ее застройщику. Например, территория на северо-западе Петербурга, собственником которой является совхоз «Пригородный», а также земли во Фрунзенском, Колпинском районах города, в районе пос. Шушары. «Территории для жилищного строительства в городе имеют место быть, но городу таких территорий принадлежит немного», – подчеркнул Александр Березкин.

ЗЕМЛЯ ПО ПРАВИЛАМ

Вся градостроительная деятельность в городе осуществляется, как известно, в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, принятым законодательным собранием в декабре 2005 года. Другой регламентирующий документ – это Правила землепользования и застройки в Санкт-Петербурге. Как рассказал Александр Березкин, Правила землепользования и застройки

Земельный вопрос



Фото Владимира Тилеса

были разработаны в прошлом году и прошли публичные слушания. На основании слушаний были внесены значительные изменения, связанные с более тщательным приведением этого документа в соответствие с генпланом. В настоящее время вносятся изменения в генплан, и чтобы не создать два документа, которые будут противоречить друг другу, работа над правилами была приостановлена. По словам директора «Союзпестростроя» Льва Каплана, к настоящему времени комиссия по пересмотру Генерального плана Петербурга приняла около 300 существенных поправок к нему. Новую редакцию Правил землепользования и застройки территории Санкт-Петербурга планируется внести на рассмотрение городского законодательного собрания к концу лета 2008 года. Пока же действует Временный регламент застройки, который, по словам чиновника из КГА, является квазиправилами для отдельных территорий города.

Правила землепользования и застройки разрабатывались с учетом генплана и являются инструментом его реализации. Они

состоят из двух частей: общей текстовой, которая определяет порядок разработки документации по планировке территории, карт и регламентов. Для каждой территориальной зоны – жилой, промышленной, общественно-деловой – есть перечень видов разрешенных для строительства объектов. Помимо этого есть второй перечень – это условно разрешенные объекты. На сегодняшний день, прежде чем приступить к строительству, необходимо разработать градостроительный план земельного участка. Эксперты службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга проверяют разработку градостроительной документации на соответствие генплану. Александр Березкин напомнил, что КГА с весны 2007 года разрабатывает документацию по планировке территорий, учитывая соответствие генплану, Правила землепользования и застройки (Временному регламенту застройки), а также техническому регламенту.

РЕЗЕРВЫ ЕСТЬ

Как рассказал начальник отдела подготовки документов для торгов Комитета по строительству Санкт-Петербурга Артем Курочкин, в первом квартале 2008 года планируются к торгам следующие территории: участок в Петродворце площадью 24 га, участок в пос. Молодежный площадью 67 га под малоэтажную застройку, участок в Каменке площадью 100 га, на котором можно построить более 1 млн кв. метров жилья – это зона малоэтажного и среднеэтажного строительства, и земли в Красном Селе площадью 34 га – зона малоэтажной и общественно-деловой застройки. Помимо этих территорий, в 2008 году планируется продать еще 10 участков. По словам Артема Курочкина, изначально комплексное освоение предполагало большие участки. Но ввиду того, что это требует немалых затрат, и не все желающие могут участвовать в торгах, Комитет по строительству совместно с Управлением инвестиций решил готовить территории, площадь которых не превышает

40 га. «Мы делали полные пакеты на право проектирования и строительства под жилье. По итогам в 2008 году будет выпущено под жилищную застройку более полумиллиона возводимых улучшений в Невском, Выборгском районах, Северо-Приморской части», – сообщил Артем Курочкин.

Напомним, что Управление инвестиций и Комитет по строительству готовят торги на право заключения договора аренды в целях проектирования и строительства, а также торги на право заключения договора аренды на комплексное освоение территории. Это достаточно новый вид торгов, который заключается в том, что победитель аукциона заключает договор с городом в лице Комитета управления государственным имуществом на освоение неподготовленной территории. После разработки документации по планировке он получает преимущественное право на земельный участок. По правилам игры застройщик обязан за свой счет возвести инженерное обеспечение территории и безвозмездно передать его городу. Таким образом, город вовлекает в деловой оборот неподготовленные территории.

Кроме того, Управление инвестиций и Комитет по строительству готовят торги на право заключения договоров аренды в целях разработки документации планировки территории, так называемый «короткий пакет». Торги по короткому пакету – это «нежилая функция». Победитель аукциона заключает с городом договор аренды участка сроком на шесть лет, в течение которых должен разработать проектную документацию. Первые три года победитель платит по 30 процентов от шестилетней арендной ставки. По словам начальника отдела подготовки инвестиционных проектов и обеспечения имущественных сделок Фонда имущества Санкт-Петербурга Николая Ботвина, реализовать проект можно и за три года, но арендная плата должна вноситься шесть лет. Поэтому застройщики должны тщательно рассчитывать экономику проектов. Известным примером неудачных расчетов являются торги по продаже участка на ул. Хо Ши Мина. Компания ООО «Кэннон Инвестментс Рус» выиграла участок на торгах Фонда имущества, но отказалась подписывать договор – цена сделки оказалась слишком высока. В результате компания потеряла 33,6 млн рублей задатка. Теперь до конца 2007 года город проведет повторные торги по продаже этого участка и надеется продать его не дешевле, чем за \$60 млн.

По словам Николая Ботвина, арендный срок может сократиться с шести лет до пяти. Сейчас городское правительство готовит такие изменения. Он отметил, что основной критерий торгов – это арендная плата на срок проектирования и строительства. А начальник Управления экономической и инвестиционной политики Комитета управления государственным имуществом Санкт-Петербурга Алексей Лунак подчеркнул, что если объект куплен на рыночных условиях, то его комитет делает все, чтобы упростить процедуру оформления договора.

АННА ГЕНКИНА

СПРАВКА

По данным Фонда имущества, общее количество объектов и имущественных прав, реализованных на торгах и приобретенных путем выкупа (собственниками объектов недвижимости) за период 9 месяцев 2007 года составило 611. Общая сумма средств от реализации всех лотов – около 16 млрд рублей.

ОБЩИЕ ДАННЫЕ ПО ТОРГАМ ПО КОТ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Право на заключение договоров аренды земельных участков (аукционы) – «Комплексное освоение»	
Кол-во земельных участков, шт.	7
Площадь, га	759,7
Суммарная начальная цена, тыс. рублей	1 414 465
Суммарная цена продажи, тыс. рублей	10 555 065
Превышение суммарной цены продажи над суммарной начальной ценой	7,5

ДАННЫЕ ПО АВАРИЙНЫМ ОБЪЕКТАМ

Здания с земельными участками (аукционы)	
Кол-во проданных зданий, шт.	29
Площадь зданий, кв. метров	17 303,6
Суммарная начальная цена, тыс. рублей	594 800
Суммарная цена продажи, тыс. рублей	1 590 700
Превышение суммарной цены продажи над суммарной начальной ценой	2,7

Санкт-Петербургский Академический театр имени Ленсовета



Александр Новиков и Анна Ковальчук на репетиции спектакля «Night and day»

ПРЕМЬЕРА
14, 15 и 28 ноября 2007 года в 19.00
Билана СРБЛЯНОВИЧ
«NIGHT and DAY»
Игры взрослых людей
Режиссер-постановщик –
заслуженный деятель искусств России
Владимир Петров

«Night and day» – спектакль о проблемах взаимоотношений поколений, об умении и неумении слышать друг друга, об одиночестве и стремлении быть нужным хотя бы кому-то. Мы будем следить за развитием романа между тщеславным телевизионным обозревателем и странноватой гримершей с телевидения, обладающей даром предвидения, умением читать по губам и другими те-

лепатическими способностями. Узнаем о работах одинокого заискивающего и назойливого бывшего университетского профессора, стремящегося на старости лет в академики. Будем наблюдать за семьей деспотичного действительного члена Академии наук, маниакально играющего в лото и от каждого требующего заветную цифру, его безвольным сыном-неудачником, несмотря на высшее образование работающим у отца шофером, к тому же издерганным домашней тиранией беременной жены-стервы и нагловатой дочери-школьницы. Познакомимся с бывшей женой телевизионного обозревателя, врачом по профессии, и ее престарелой матерью, бесцеремонно вторгающейся в неприкаемую личную жизнь дочери. Предстанет перед нами еще один врач – циничный и эгоистичный, постоянно ерничающий брат ге-

роини «на сносях», который не знает, как избавиться от впавшего в забытие и постоянно сбегающего из дома престарелых старика-отца. Препирательства и скандалы, пикировки и примирения, угрозы и упреки, попытки достучаться и докричаться до близких, бесконечные выяснения отношений подаются автором не без доли иронии и юмора.

Старшее поколение героев представят: Владимир Матвеев, Олег Леваков, Александр Сулимов, Лидия Ледяйкина, среднее – Сергей Мигицко, Лариса Луппиан, Ирина Савицкова, Евгений Филатов, Анна Ковальчук, Александр Новиков, младшее – Аня Мигицко.

Владимирский пр., 12,
тел. кассы 713-21-91



МЕТРОБЕТОН



Поставка гидротехнического бетона и сложных арматурных каркасов – Комплекс защитных сооружений от наводнений (г.Кронштадт) – 2006-2007 год



Поставка труб большого диаметра для микротоннелирования (2 метра и 1,5) – г. Санкт-Петербург (Синюпская набережная, Пулковское шоссе, Дачный пр.), г.Нижний Новгород



Поставка плит перекрытий для строительства жилого дома по безригельной технологии КУБ 2,5 -2006 год

Качество. Ответственность. Развитие.



ЗАО «Метробетон»

ПРОИЗВОДИТ ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННУЮ ПРОДУКЦИЮ СЛЕДУЮЩЕЙ НОМЕНКЛАТУРЫ:

- Бетонные смеси, в том числе высокопрочные и самоуплотняющиеся
- Железобетонные изделия и конструкции, в том числе типовые и нестандартные
- Арматурные изделия и конструкции
- Лестничные марши и площадки
- Трубы для микротоннелирования
- Трогуарный камень
- Изделия из мозаичного бетона
- Полистиролбетон (блоки стеновые, перемычки, жесткий плитный утеплитель)
- Классифицированный песок различных фракций
- Сухие строительные смеси «Долмат»
- Деревянные окна, двери и другие конструкции
- Багет
- Изделия из пластика (катера и лодки)
- Автотранспортные услуги

197349, Санкт-Петербург, промзона Коломяги, ул. Ново-Никитинская, д. 17, Тел./факс 320-42-14
www.metrobeton.ru e-mail: market@metrobeton.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7803033447-0081101-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖКХ



Общество с ограниченной ответственностью

АРХИТЕКТУРА

Уважаемые господа проектировщики и строители!

Для вас быстро и качественно будут выполнены топографо-геодезические кадастровые и инженерно-геологические работы.

Приглашаем к деловому сотрудничеству на территории Ленинградской области.

Работы на объектах, расположенных во Всеволожском районе, выполняются со скидкой.

Лицензии 1. СЗГ-01135Г 2. СЗГ-01136К 3. ГС-2-78-02-28-0-4703070263-008687-1

Наш адрес: Ленинградская обл., г. Всеволожск, Октябрьский пр., 167, офис 9.

Тел./факс 8-81370-90-564, тел. 8-81370-28-592 archgeo@mail.ru



Специальное предложение – программа «Безопасный дом» от ООО «ИнфоТек-Сервис»

Полный комплекс работ по обеспечению безопасности в жилом здании:

- Система видеонаблюдения и регистрации для мониторинга территории двора, входов в подъезды, предлифтовых холлов, лифтов, пожарных и «черных» лестниц
- Система контроля и управления доступом с установкой шлагбаумов, ворот и калиток, оснащенных автоматикой и переговорными устройствами
- Система автоматического учета движения автотранспорта с идентификацией автомобилей, с учетом и тарификацией времени нахождения автомобилей на стоянке (платный автопаркинг)
- Система охранной, тревожной и пожарной сигнализации со сдачей на пульте мониторинга
- Системы пожаротушения и оповещения.

Санкт-Петербург, ул. Карбышева, 7, оф. 133, тел./факс: (812) 327-47-67
 E-mail: comp@infoteclab.ru; <http://www.infoteclab.ru>



МИНИРАДИО

www.miniradio.ru

Связь – как воздух: когда она есть, ее не замечаешь, а когда нет – задыхаешься

РАДИОСТАНЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ И ЛЮБИТЕЛЬСКИЕ ДЛЯ РАБОТЫ И ОТДЫХА. ПРОДАЖА. РЕМОНТ

Санкт-Петербург, Лесной пр., 37, тел./факс: (812) 973-84-39, 327-10-58

СПб, промзона «Парнас», ул. Домостроительная, 4, тел. 8-911-262-61-58



Техника Тепловидение Медицина



ГС-2781-02-27-0-7813037923-014128-1 от 19.06.2006 ФАС и ЖКХ

ТЕПЛОВИЗИОННЫЙ КОНТРОЛЬ качества теплозащиты зданий и коттеджей. Оформление документов для приемки и ввода в эксплуатацию новых и реконструированных объектов, присвоение класса энергоэффективности, оформление энергетических паспортов.

ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ на новых и реконструированных системах отопления, вентиляции и кондиционирования. Составление программ и отчетов ПНР, оформление документов для допуска в Ростехнадзоре. Экспертиза, проектирование и монтаж систем.

ЗАО «ТТМ». 199397, Россия, Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 30, лест. 5, офис 103Н
 тел./факс: (812) 320-57-57, 320-57-51, 305-57-88
 e-mail: infrared@ttm.spb.ru www.ttm.spb.ru



ЗАО «Страховая компания «СВОД»
195176, Санкт-Петербург, Пискаревский пр., 25, Бизнес-центр
Тел./ факс: (812) 380-43-25 (27), 974-33-74

- **Страхование квартир**
- **Страхование домов, в том числе НЕДОСТРОЯ**
- **Интересные партнерские предложения для поставщиков и строителей**

Лицензия № 3866



ООО "Интер Строй Сервис"

- Проектирование. Согласование.
- Функции Генподрядчика.
- Функции Заказчика-Застройщика.
- Технадзор за строительством.
- Все виды общестроительных и отделочных работ.
- Монтаж инженерных сетей промышленных и жилых объектов.
- Ввод объектов в эксплуатацию.
- Свой парк строительной техники.

Тел.: 290-39-56, 324-77-92

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7804364593-019834-1,
ГС-2-781-02-27-0-7804364593-019835-1 от 25.07.2007 ФАС и ЖКХ



ООО «Инвестиционно-финансовая компания «Кватро инвест»

www.quattro-invest.ru

- **Удобное снятие прибыли**
- **Ежемесячное начисление процентов**
- **Фиксированный доход**

Доходность 36%

36%

ГОДОВЫХ

Займ на выгодных условиях

При инвестировании от 50 тысяч рублей.

ул. Блохина, д. 23
Тел.: 232-58-13, 233-01-24

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

Заказчик и организатор конкурса – ОАО «Общественно-деловой центр «Охта» (далее – Заказчик), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., 5, лит. А, приглашает заинтересованных лиц принять участие в открытом конкурсе на право заключения договора на выполнение комплекса работ по демонтажу зданий и сооружений на территории строительства общественно-делового центра «Охта-центр» по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейская пл., 2.

Начальная цена договора: 256 703 000 рублей.

Подробное описание закупаемых работ, условий договора и предъявляемых к участникам требований, а также процедур конкурса содержится в конкурсной документации, которая будет предоставлена бесплатно Заказчиком по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., 5, лит. А по рабочим дням с 10.00 до 16.00 на основании заявления заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение двух рабочих дней со дня получения соответствующего заявления.

Конкурсная документация может также предоставляться заинтересованным лицам посредством почтовой связи или электронной почты, если указание на необходимость ее предоставления в соответствующем виде с указанием почтового или электронного адреса содержится в заявлении заинтересованного лица. Конкурсная документация предоставляется со дня опубликования извещения о проведении конкурса заинтересованным лицам при предъявлении ими документов, удостоверяющих личность, а также доверенности на право получения конкурсной документации.

В целях определения победителя конкурса заявки участников будут оцениваться по критерию: лучшие условия исполнения договора на выполнение работ,

являющихся предметом конкурса, предложенные участником конкурса, при условии соответствия всем требованиям конкурсной документации.

Заявки на участие в конкурсе представляются в адрес Заказчика – ОАО «Общественно-деловой центр «Охта» – по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., 5, лит. А (отдел подготовки конкурсных процедур), не позднее 15.00 5 декабря 2007 года.

Дата начала подачи заявок 5 ноября 2007 года.

Процедура публичного вскрытия конвертов с заявками участников состоится по адресу ОАО «Общественно-деловой центр «Охта»: Санкт-Петербург, Галерная ул., 5, лит. А в 10.00 6 декабря 2007 года.

Обязательства участников, связанные с участием в конкурсе, обеспечиваются в размере 300 тыс. рублей.

Срок подписания договора – в течение 20 календарных дней с момента уведомления победителя об итогах конкурса.

Победитель конкурса обязан в течение 10 календарных дней с момента получения договора на подписание представить Заказчику обеспечение исполнения договора в размере аванса, предусмотренного договором.



Контактные лица Заказчика по вопросам организации процедуры:

Александра Александровна Косульникова, тел./факс (812) 448-31-72,
Александр Владимирович Тюрин, тел. (812) 448-31-72.



ОТ БОЛЬШИХ КВАРТИР ДО КВАРТИР-СТУДИЙ!

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

327-22-22

СПб., наб. реки Фонтанки, д. 23
www.td-sigma.ru

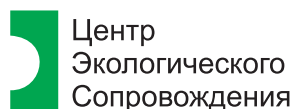
Сигма
ТОРГОВЫЙ ДОМ

СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНВЕСТИЦИИ

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



КОНСАЛТИНГ
ОПЕРАЦИИ С ОТХОДАМИ
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОМПЛЕКСНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
ОПТИМИЗАЦИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПЛАТЕЖЕЙ



Центр
 Экологического
 Сопровождения

Санкт-Петербург, ул. Кропоткина, 1, оф. 327
 тел./факс 332-29-16 www.ces.spb.ru




FINNCOLOR

НОВЫЕ **ЭКО**стандарты



ООО «Тиккурила»
 Россия, 192289, Санкт-Петербург, пр. 9-го Января, дом 15, корп. 3
 тел. (812) 380-3399, 380-3830, 380-3831, факс (812) 380-3833
www.tikkurila-spb.ru e-mail: sales@tikkurila-spb.ru

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

ПЕТРО DOMUS

геомембраны: для искусственных водоемов, АЗС, мусорохранилищ, отстойников, декоративных прудов, гидроизоляция.

Сварка, укладка, лицензия

Товар сертифицирован
ОКНА
 ПРОИЗВОДСТВА ФИНЛЯНДИИ РОССИИ
 НА ЗАКАЗ

- ◆ Деревянные
- ◆ Дерево-алюминиевые
- ◆ Мансардные окна VELUX
- ◆ Безрамное остекление лоджий LUMON

дорнит(геотекстиль)
 фольга (для бань, саун, теплых полов)

Санкт-Петербург, ул. Л.Толстого, 1/3
 тел: 327 5195, 327 5196, 327 5137
<http://petrodomus.ru>

красим
 вместе
 огне-биозащитные составы
 антисептики
 отбеливатели
 консерванты
 лаки и краски

серий "ТЕНТ" и "ЛИМАН"


ООО "Авангард-ТАКТ"
 195271, г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр.,72
 тел. (812)327-15-30, факс 540-86-53, e-mail: av-takt@mail.ru

Ежегодный конкурс журналистов Санкт-Петербурга и Ленинградской области «ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ»




Учрежден в 2003 году правительствами Санкт-Петербурга и Ленинградской области и Санкт-Петербургским Союзом журналистов. Проводится при участии ведущих строительных компаний региона.

Итоги конкурса будут оглашены на торжественной церемонии, которая состоится 30 ноября в отеле «Астория».

Прием заявок на конкурс осуществляется до 10 ноября в Санкт-Петербургском Союзе журналистов по адресу: Невский проспект, 70, к. 37. Тел. (812) 272-8513. www.journalists.spb.ru

МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ЖКХ РОССИИ» и **МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖКХ РОССИИ»**

5-8 декабря 2007



www.gkh-russia.ru

Санкт-Петербург. ВК «Ленэкспо»

Управление жилищным фондом
Инженерные сети и системы
Коммунальная техника
Инвестиционные программы и информационные технологии

Конференция
Доступное жилье
Малый бизнес
Круглые столы и семинары

Официальную поддержку выставке оказывают:

- Федеральное агентство по строительству и ЖКХ
- Комитет ТПП России по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ
- Правительство Санкт-Петербурга (Жилищный Комитет, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли)
- Правительство Ленинградской области (Комитет по энергетическому обеспечению и ЖКХ)
- Санкт-Петербургский Государственный инженерно-экономический университет

Оргкомитет выставки и конференции:

ЭКСПОСИТИ

199106, Россия, Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., д. 103, ВК «Ленэкспо»
 тел./факс: +7 (812) 321-28-95, 321-28-28, 321-28-22, 321-28-23, 321-27-60
 e-mail: info@expocity.info www.gkh-russia.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: **CITYSERVICE**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: **МОСКОВСКИЙ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПОНСОРЫ: **ЭВАРАС** **ЭНЕРГОАДВОКАТ** **ПОСЛЕДНИЙ** **ИНТЕР**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР КОНФЕРЕНЦИИ: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

АУКЦИОН НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Петродворец, Санкт-Петербургский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Петергофским ручьем)

23 ноября 2007 г.





Площадь – 183 929 кв. м
 Начальная цена – 309 000 000 руб.

www.property-fund.ru

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



ООО «НТЦ-ЭНЕРГОНАДЗОР»



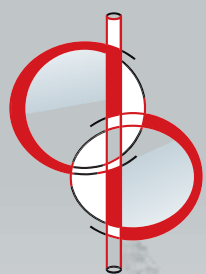
Наполни жизнь энергией!

Лиц. ГС-2-78-02-26-0-7801-4221518-016347-1 от 11.12.2006 ФАС и ЖХХ

**ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ,
ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ
И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**

- проектирование;
- монтаж;
- испытания электроустановок зданий (сертификационные, инструментальный контроль, периодические, внеплановые);
- техническое освидетельствование;
- консультационное сопровождение

199044, г. Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, 5, оф. 7,8; тел.: 323-45-75, факс: 328-69-90



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МЕТАЛЛОБАЗА СПБ»

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

ТРУБЫ

- водогазопроводные
- электросварные
- бесшовные
- оцинкованные

МЕТАЛЛОПРОКАТ

- лист
- уголок
- швеллер
- арматура

продажа со склада и на заказ

склад и офис:

Санкт-Петербург, ул. Шкапина, 52

тел./факс: (812) 703-4488, (812) 703-4499



**КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ВЫСТАВКИ РОССИИ**

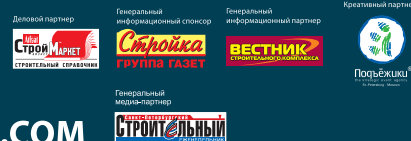
2008

15-19 апреля
Санкт-Петербург
Ленэкспо



Оргкомитет:
тел.: +7 (812) 325 7570,
факс: +7 (812) 325 7572
e-mail: baltexpo@baltexpo.spb.su

WWW.INTERSTROYEXPO.COM



СЕЗОН ПОДАРКОВ В ГОД 15-летия! СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА СДАННЫЕ КВАРТИРЫ И ПАРКИНГИ!

• Гибкая система оплаты • Первый взнос от 10 % • Фиксированная стоимость договора • Все рассрочки без увеличения стоимости

ул. БЕРИНГА, 27, 25

АКЦИЯ! При покупке квартиры в башне (блок В) ПАРКИНГ В ПОДАРОК!*



Недалеко от Финского залива, на берегу реки Смоленки, построен кирпичный разноэтажный дом. В 5 мин. от станции метро "Приморская". Прекрасный вид на залив и историческую часть города. Видовые квартиры от 150 кв. м. Срок сдачи 3 очереди - III кв. 2007 г.

**Открыта продажа квартир в новом доме
комплекса „Смоленский“**
Срок сдачи - III кв. 2008 г.

Консультационный пункт
Телефон на объекте **974-3660**



* при одновременном приобретении квартиры и паркинга стоимость квартиры уменьшается на цену паркинга

пр. ПРОСВЕЩЕНИЯ



Между ул. Есенина и И. Фомина построен кирпичный комплекс по индивидуальному проекту. Удобное расположение - в 5 минутах от станции метро "Пр. Просвещения". Срок сдачи - III кв. 2007 г.

ПРОДАЖА МЕСТ В ПАРКИНГЕ
Консультационный пункт
Телефон на объекте **974-3650**

КОЛОМЯЖСКИЙ пр., 15



Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей строится большой кирпичный комплекс. В доме находится торговый центр, так же будет большой фитнес-клуб.

Сдача по очередям: 2006-2008 гг.
II очередь сдана
Телефон на объекте **974-3670**

СЕВЕРНЫЙ пр./ ул. ЕСЕНИНА



Рядом с парком "Сосновка", на углу Северного пр. и ул. Есенина, строится кирпичный разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту с большим выбором 1-3-комнатных квартир различной планировки. Сдача по очередям: 2007 - 2009 гг.

Консультационный пункт
Телефон на объекте **974-3620**

пр. М. БЛЮХЕРА / КОНДРАТЬЕВСКИЙ пр.



КВАРТИРЫ МЕСЯЦА!

Четыре 16-этажных кирпичных дома. 1-2-комнатные квартиры и двухуровневые квартиры. Рядом расположены спортивный центр с бассейном, детские сады и школы, паркинг, универсам "Сезон". Недалеко от станции метро "Лесная". Дома сданы

Телефон на объекте **974-3640**

**1-комнатная
квартира**

СТАРАЯ ЦЕНА 3 500 000 руб.

НОВАЯ ЦЕНА! 3 250 000 руб.

**2-комнатная
квартира**

СТАРАЯ ЦЕНА 5 500 000 руб.

НОВАЯ ЦЕНА! 5 000 000 руб.

ИПОТЕКА

**БАНК
САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ**
Генеральная лицензия
№ 436 от 19.09.97 г.

**НОМОС
БАНК**
Генеральная лицензия
№ 2209 от 20.04.07 г.

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМАХ НА УЛ. ВЕРНОСТИ И УЛ. КАРПИНСКОГО

Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7804004544-003224-1 от 30.09.2003

Санкт-Петербург, Невский пр., 177
часы работы: 08.00-16.00

974.1.974, 974.3.974

Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота: 11.00-16.00

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., 62, кор. 4
часы работы: 08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00

331.2000, 331.2050

WWW.STROYTREST.SPB.RU