



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

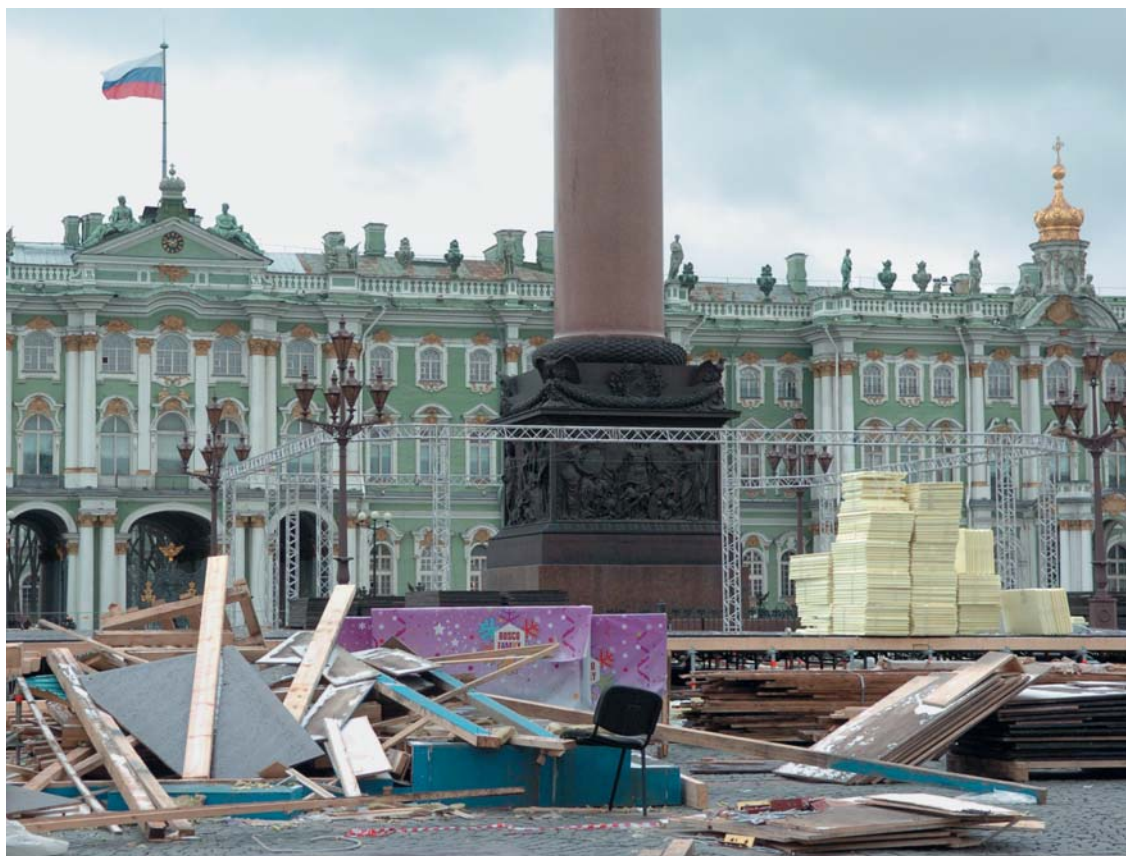
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

№21(311)

2 июня 2008 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Пересортица элиты



В настоящее время в Санкт-Петербурге не существует единой методики оценки элитного жилья. Вследствие этого застройщики и риэлторы под видом и по ценам «элитной» застройки порой предлагают клиентам недвижимость более низкого класса. В условиях дефицита элитного предложения и такая «псевдоэлита» находит покупателя, однако с развитием рынка возникла серьезная необходимость в применении формализованных критериев оценки потребительских свойств недвижимости. (Продолжение на стр. 2).

7 | ЦЕМЕНТА ПРИБУДЕТ

Группа ЛСР начала строительство нового цементного завода в г. Сланцы Ленобласти. Первую очередь завода запустят в 2010 году.

8 | ВСЕ ФЛАГИ В ГОСТИ...

На экономический форум в Петербург придут около 120 глав иностранных государств и более 1000 представителей бизнеса.

9 | ЗОРКОЕ ОКО

В Законодательном собрании будет создана специальная комиссия по контролю за ходом реализации проекта «Надземный экспресс».

18 | КАК ОБОЙТИ ЗАКОН?

На одном из участков Таврического сада планируется построить многофункциональный комплекс. Можно ли обойти ограничения?

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ т. 325-82-55 (доб. 6167)
ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМОВ от Собственника или Застройщика. Посредников просьба не беспокоить.
УЧАСТИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ под жилую застройку
www.lstspb.ru

Балтийский Кровельный Центр
МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА ДОБОРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ГЛАДКИЙ ЛИСТ ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ
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 324-16-10

Высокие Строительные Технологии
КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА
Элит Эконом Комфорт Коттеджи
591-77-77 542-63-21 www.vst.su
С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе департамента продаж.
Лиц. ГС-2-781-02-27-0-7840003867-019528-1 серия Д 892274 от 25.07.2007

ОПАЛУБКА
КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-внедренческая группа
ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ ОПАЛУБКИ ДЛЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
WWW.CAPITALSTROY.COM
+7 (812) 449 5216

ООО «НеваПроект»
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
Архитектурно-строительная часть
Все виды инженерных систем • Технологическая часть
СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА • Сопровождение инвестиционных проектов
Согласование проектной документации
Техническое обследование зданий и сооружений • Мониторинг
ВОПЛОЩЕНИЕ ВАШИХ ИДЕЙ!!!
Санкт-Петербург, Лиговский пр., 56, корп. Е. www.neva-proekt.ru Тел. 320-94-35, факс 320-94-35

Бак 300 л.
www.bioec.ru
БИОЭКОЛОГИЯ
АРЕНДА ПРОДАЖА ОБСЛУЖИВАНИЕ
подтвержденный срок службы 9лет!
Туалетная кабина Poly Portables (США) (812) 334-89-40

МАЯК ГРУППА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ
334-15-15, 949-47-49
WWW.PRIMMAYAK.RU
СПб, ул. Караванная, 1, лит. А.
ОТЛИЧНЫЕ КВАРТИРЫ ЭКОНОМ КЛАССА "ПОД КЛЮЧ" в Санкт-Петербурге
"ПРИМОРСКИЙ МАЯК" - угол Богатырского пр. и Туристской ул.
Сроки сдачи: блок Б - сдан, блок В - II квартал 2008, блок А - IV квартал 2008
ИПОТЕКА +
СПб-РЕГИОН ИПОТЕКА ВТБ 24 КИТФинанс СЕРВЕКС РОССНИ

КАЧЕСТВО Ответственность Развитие
Уникальный бетон для уникальных строек!
Спецпредложение по марке В25
Выгодные условия по доставке и прокачке для новых заказчиков
320-42-14, 777-06-09
www.metrobeton.ru
e-mail: market@metrobeton.ru
Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7803033447-0081101-1 от 21.06.2004 ФАС и ЖХХ



ИПЦ ЭНЕРГОНАДЗОР ИСПЫТАНИЯ ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК ЗДАНИЙ тел. 323-45-75 www.conon.ru

МЕТОДИКА

Пересортица элиты

В конце мая президент Российской гильдии риэлторов Александр Романенко выступил с инициативой разработки новой методики оценки «элитности» объекта для практического применения на петербургском рынке жилья. За основу предполагается взять методику, разработанную профессором кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии Геннадием Стерником, с успехом применяемую в Москве уже на протяжении 10 лет. На адаптацию московских наработок к петербургским реалиям специально созданной рабочей группе потребуется примерно год.



ПОВЕРИТЬ АЛГЕБРОЙ ГАРМОНИЮ

Как пояснил автор методики классификации недвижимости Геннадий Стерник, в ходе ее разработки из 280 различных характеристик объектов было отобрано 28. Затем осталось 18 «отсекающих», названных так потому, что если хотя бы одной из них классифицируемый объект не соответствует, он переводится в более низкую категорию качества. Остальные характеристики рассматриваются лишь как дополнительные опции, которые могут влиять на рыночную стоимость объекта, не меняя его класса. Так, комплексная оценка даже самого элитного проекта, реализованного в непригодном для него месте, не позволит ему быть отнесенным к высшей категории качества.

«Я с удивлением увидел, что наша методика, которой больше 10 лет, не освоена рынком и для многих оказалась неожиданной, хотя и получила одобрительные отзывы. Бесспорно, она несколько устарела, последний раз ее совершенствовали в 2005 году... С тех пор мы отстали – так быстро эволюционирует весь сегмент элитного жилья. Я готов совместно с петербургскими специалистами доработать методику по современному состоянию этого сегмента рынка с учетом специфики петербургской недвижимости», – заявил профессор Стерник.

Почему же его давно известная методика оказалась в Петербурге «не у дел», хотя операторы рынка в один голос говорят о необходимости объективных критериев оценки недвижимости? Возможно, дело в том, что при объективной оценке большинство петербургских «элитных» объектов окажутся вне этой категории – и по высоте потолков, и по количеству квартир в доме и на этаже. Некоторые петербургские эксперты рынка недвижимости считают, что «система Стерника» в Северной столице не работает, поскольку она, в первую очередь невыгодна девелоперам. Если ее применить, петербургские объекты один за другим могут быть выбиты из списка элитных.

«СУПЕР» – ЭТО СКОЛЬКО?

Как и многие его коллеги, Владимир Федоров, директор департамента элитной недвижимости корпорации «Адвекс. Недвижимость», считает, что выработка единой системы классификации элитного жилья

позволит изменить ситуацию в элитном сегменте.

Однако привести к объективным сопоставимым показателям разнородные, а то и субъективные понятия очень непросто. Разные мнения существуют и о том, что именно считать непременно атрибутами элитного жилья. Кто-то считает, что элитным пентхаусом может быть отделанная по высшему разряду терраса на крыше стандартного панельного дома, кто-то предлагает считать признаком элитности уникальность объекта.

Понятие элитного жилья – комплексное, куда более сложное, чем «четыре стены». Его покупатель приобретает не только (и не столько) крышу над головой, сколько и собственный статус, и окружающей его охраняемый социум. Возможно, поэтому сейчас «Парадный квартал», по мнению Леонида Рысева, – это наиболее востребованный проект в Петербурге. Одним покупателям нужно жилье для жизни (life style), других интересуют исключительно уникальные «квартиры-драгоценности». Американцы предпочитают одно, русские – другое. Но для всех исключительное значение имеет социальная однородность места проживания. Порой потенциальные покупатели подбирают себе будущих соседей даже более тщательно, чем само жилье...

Павел Созинов, полномочный представитель президента Российской гильдии риэлторов в СЗФО, оценивает перспективу выработки единых подходов к оценке «классности» объекта без лишнего восторга. «Петербургская ситуация в сфере элитного жилья гораздо сложнее, чем, например, в Москве, где методика очень уважаемого рынком профессора Геннадия Стерника давно используется на практике, – уверен эксперт. – Я не думаю, что ее применение в Петербурге повлечет за собой какие-либо революционные перемены. Скорее всего, рынок петербургского элитного жилья просто окажется разбит по нескольким категориям, которые, тем не менее, окажутся лишь качественными градациями элитного рынка». Тем не менее, г-н Созинов считает появление и применение новой методики в Петербурге делом исключительно важным.

Необходимо отметить, что разработка методики оценки элитной недвижимости – не первая попытка создать набор четких параметров, наличие или отсутствие которых играло бы решающую роль в определении класса объекта. Напомним, что в конце апреля три ведущие консалтинговые компании, работающие в Санкт-Петербурге, представили в рамках Петербургского исследовательского форума классификацию объектов офисной недвижимости, на очереди – классификация складских терминалов. Теперь – «элитка». Можно говорить о тенденции к формализации подходов в оценке петербургской недвижимости. Главное, чтобы новая методика не осталась лишь добрым намерением, а смогла реально повлиять на качество предлагаемой на рынке недвижимости.

МИХАИЛ ЖУРАВЛЕВ

ЦИТАТА НОМЕРА

8



Герман Греф,
председатель совета
директоров
ОАО «Сбербанк России»:

ИЗ 2500 УЧАСТНИКОВ
ФОРУМА 2000 ВЫ ТОЧНО
УЗНАЕТЕ В ЛИЦО

ЦИФРА НОМЕРА

14

300 военных городков

РАСПОЛОЖЕНЫ НА 4 ТЫС. ГА
ГОРОДСКОЙ ЗЕМЛИ

ОПРОС НОМЕРА

В чем отличие московского элитного жилья от петербургского?

Сергей Цветков, вице-президент-управляющий проектами корпорации «Строймонтаж»:

– В нашем городе пока главная характеристика элитного жилья – его местоположение. В столице респектабельные объекты можно найти далеко не в самых центральных районах. Думаю, Петербург вскоре пойдет по тому же пути. Оригинальная архитектура, качественная инженерия и отделка, грамотные и эргономичные планировки, высокопрофессиональное управление – признаки «элитности».

Екатерина Гуртовая, директор по оценкам и разработке концепций Холдинга RBI:

– По-настоящему элитные проекты в Петербурге можно пересчитать по пальцам. В Москве их значительно больше. Но разница в численности – еще не повод для того, чтобы говорить о том, что качество московского элитного жилья выше петербургского. Мы регулярно «мониторим» рынок столицы и можем с уверенностью сказать, что те продукты, которые мы сейчас разрабатываем, ни в чем не уступают московским предложениям.

Александр Веселов, руководитель проекта департамента маркетинга и развития компании «Петербургская Недвижимость»:

– Основное отличие – в масштабе проектов. У нас пока нет объектов такого уровня и объема предложения как, например, «Москва-Сити». Кроме того, Москва отличается высотным строительством, и элитные жилые комплексы там выше. В Москве уже появились и перестали быть чем-то экзотическим лофты. У нас есть только один проект – «Петровский Арсенал», где заявлена подобная недвижимость.

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 4 до 10 мм

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

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

ООО «Компания «Град-Инвест»
архитектурная мастерская

Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825440950-007122-1 Госстрой РФ от 01.03.04

ГАП - Лансере Н.А.

Проектирование под ключ

информированность
точность
надежность

объектов жилищного и коммерческого строительства

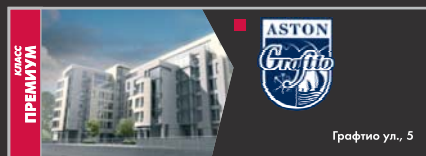
- все согласования
- кратчайшие сроки

тел. 327-30-32

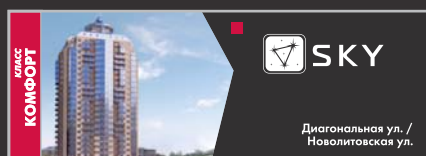
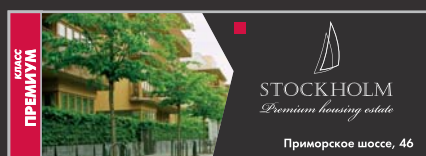


ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ОБЪЕКТЫ 2007 ГОДА



ПРОЕКТИРУЕМЫЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ



www.setlcity.ru

Петербургская
Недвижимость
Консультант проектов

33-55-111



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-2-78-1-02-27-0-7813190791-004786-1 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 (921) 790-31-04
Украина, Киев: 8(1038044)418-33-05

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 2 полугодие 2008 года



Ежемесячный общероссийский журнал

Ценообразование и сметное нормирование в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» - 41075
в каталоге российской прессы «Почта России» - 60537

В журнале публикуются

Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 годов для всех регионов РФ на строительство и ремонт;

- Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
- Оперативная информация органов государственного регулирования;
- Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования в строительстве.



Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписной индекс в каталогах
агентства «Роспечать» - 14528
русской прессы «Почта России» - 60528, 60529

- Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- Уникальное издание по качеству и объему информации.

Сметные цены в строительстве

Журнал выходит в печатном и электронном видах



Подписные индексы

в каталоге агентства «Роспечать»

на печатный вариант - 41076,

на электронный вариант - 29963

в каталоге российской прессы «Почта России»

на печатный вариант - 60538,

на электронный вариант - 60539

В журнале вы можете найти

- Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- Поправочные коэффициенты для всех регионов.



По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться

в Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию (РЦЦС-СПб)

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членом Союза инженеров-сметчиков при подписке через РЦЦС-СПб предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях - на интернет-сайте www.rccs.spb.ru



Инвестиционно-строительная группа «Норманн» купит:

- земельные участки для строительства жилья от собственников и застройщиков
- здания на реконструкцию
- права на инвестиционные проекты

Примет участие в реализации инвестиционных проектов под жилую застройку.

www.normann.ru тел. (812) 495-61-66 факс (812) 495-61-67

ООО «Творческая мастерская Архитектуры» ООО «Архитекторы» ООО «Цифровая архитектура»

Разработка документации по планировке территории – проектов планировки территории и проектов межевания территории

Разработка Временных регламентов застройки территории и градостроительных регламентов

Выполнение функций заказчика-застройщика

Разработка документов территориального планирования – генеральных планов поселения

Архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства

191011, Санкт-Петербург, Итальянская ул., 3, тел.: 312-40-89, 315-31-58, 946-55-11

Лиц. ГС-2-781-02-26-0-7806344031-017009-1 от 12.02.2007 ФАС и ЖЖХ

Компания «Статика»



Расчет и проектирование свайных фундаментов и железобетонных конструкций



Изготовление буронабивных свай без выемки грунта



Погружение железобетонных свай заводского изготовления



Испытания свай статической и динамической нагрузками



Погружение металлического и железобетонного шпунта

20 лет вместе с городом



тел./факс 334-27-54, 334-27-55 www.statica.ru e-mail: info@statica.ru

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 Бабаджян**
тел. 380-1583, e-mail: redaktor@stroypress.ru

Выпускающий редактор **Татьяна Игаунис**
тел. 380-1582

Директор по PR **Татьяна Поглова**
PR-отдел: Юлия Полянская
тел. 380-1581, e-mail: pr@stroypress.ru

Над номером работали

Ирина Барчук, Лилиана Глазова, Александр Беликов, Марина Голокова,
Вероника Шеменова, Андрей Мельников, Аркадий Орлов,
Андрей Рысов, Феликс Глокман, Владимир Тилес, Николай Мальшев,
Борис Гонг, Александр Успенский, Людмила Алексеева

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «ПРОФИ»

Отдел рекламы

Галина Бойко, Майя Полякова, Серафима Редута, Валентина Бордникова,
Татьяна Пешук, 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 Комиссарова
тел./факс: 380-0973, 380-0974, факс 380-1582

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленобласти – 14221

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

Через подписные каталоги ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ»
(812) 335-9751, e-mail: zajavka@spr.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 № 91.53. Подписано в печать 30.05.2008, 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

Участники региональных соревнований профмастерства сотрудников оперативного персонала ТЭЦ тушили условный пожар, оказывали первую помощь, выявляли нарушения техники безопасности и правил эксплуатации оборудования. Все хорошо...

КОГДА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

Совет Федерации одобрил изменения в закон, касающийся приватизации жилищного фонда в РФ. В соответствии с изменениями снимается запрет на бесплатную приватизацию жилых помещений, которые предоставлены гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года. Принятие поправки вызвано решением Конституционного суда РФ. Закон приводит в соответствие с Конституцией РФ действующую законодательную базу в части приватизации жилищного фонда в РФ.

Россия возглавила рейтинг из 34 стран Европы по количеству квадратных метров качественных торговых площадей, готовящихся к открытию в 2008 и 2009 годах. Об этом говорится в отчете международного консультанта в области недвижимости компании Cushman & Wakefield. Будучи лидером по объемам строительства, Россия также показала самый высокий уровень объема новых площадей, открытых в 2007 году – более 1,84 млн кв. метров, что увеличило общее предложение на 26 процентов. Общая площадь строящихся в России новых торговых центров составляет 3,2 млн кв. метров. Далее в рейтинге за Россией следуют Украина, Испания, Румыния и Польша.

Заложен первый камень в основание будущего здания городского суда Санкт-Петербурга на Басейной улице. На его строительство выделено 3,5 млрд рублей из федерального бюджета, завершить работы планируется за три года. Общая площадь участка составляет 6 тыс. кв. метров, а площадь застройки – около 10,3 тыс. кв. метров. Здесь будет 15 залов для рассмотрения гражданских дел и 40 – для уголовных. Историческое здание на Фонтанке после переезда суда в новый дом будет отреставрировано. По словам губернатора Валентины Матвиенко, принявшей участие в торжественной церемонии, его можно будет использовать, например, под представительские функции.

ООО «УК «ПБЛ Холдинг» ПРЕДЛАГАЕТ К ПРОДАЖЕ



Здание детского сада Срок сдачи III кв. 2008 г.

НА ТЕРРИТОРИИ ЭЛИТНОГО КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА
«МИХАЙЛОВСКОЕ»
Детский сад с внутренней отделкой, площадь 456 кв. м

Телефон: (812) 932-45-65

ТЕРРА НОВА

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Реализует проект «Морской фасад» - крупнейший в Европе проект по созданию и развитию территорий в прибрежной зоне.

В связи с расширением деятельности приглашаются на конкурсной основе:

- Начальник управления проектирования
- Начальник отдела подготовки проектирования
- Начальник отдела подготовки строительства

Опыт работы на крупных инвестиционно-строительных проектах Санкт-Петербурга в службе Заказчика будет преимуществом.

Тел. 326-98-03 , факс 271-56-36

e-mail: barinova@mfspb.ru www.mfspb.ru



Самый высокий крутящий момент в своем классе благодаря Li-Ion технологии



ТЕХНОЛОГИЧНОСТЬ, КАЧЕСТВО!

Тел.: 8 (812) 230 33 98 | www.aeg-pt.ru

НЕМЕЦКИЕ ТЕХНОЛОГИИ  ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

| В КОМПЛЕКСЕ

С юбилейным размахом

Руководство холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» провело для средств массовой информации обзорную экскурсию по самому крупному жилому комплексу, возводимому компанией в Приморском районе, – «Юбилейному кварталу».

Он занимает территорию 30 га у пересечения Шуваловского и Комендантского проспектов, вблизи Юнтоловского заказника и Ново-Орловского лесопарка. Общее количество строящейся здесь жилой площади составит около 650 тыс. кв. метров. Проект реализуется компанией на собственные и заемные средства.

О масштабе стройки свидетельствуют цифры: одновременно возводятся 11 корпусов, работают 1,5 тыс. строителей, задействованы 19 подъемных кранов германской компании Liebherr и около 30 единиц другой строительной техники.

Темпы строительства опережают график на шесть месяцев. Возведение «Юбилейного квартала» началось в 2007 году, в год юбилея «ЛенСпецСМУ», а завершится в 2010 году. Первым будет сдан корпус №4 – в IV квартале 2008 года. К нему уже подведены теплотрассы, канализация и водопровод. В корпусе осталось четыре непроизведенных квартиры.

Строительство одного этажа выполняется в среднем за 10 дней. Столь быстрые темпы достигаются благодаря использованию усовершенствованной технологии строительства с применением нового каркасно-стенного метода. Ускоряет работу также оборудованный на объекте бетонный узел, позволяющий на месте производить бетон.



Впрочем, по мнению председателя совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслава Заренкова, быстрая и слаженная работа на объекте – прежде всего результат опыта команды профессиональных строителей, которые много лет работают в компании.

«В городе нет ни одной стройплощадки, где удалось за три года построить

квартал на 650 тыс. кв. метров», – подчеркивает президент холдинга «ЛенСпецСМУ» Дмитрий Заренков. По его мнению, это удастся за счет четкой организации труда, которая нарабатана в компании за 20 лет развития.

«Мы выработали такую систему, которая не только позволяет обеспечить безупречный режим финансирования, но и

четкость работы на площадке. Сегодня мы можем в режиме онлайн проверять и контролировать каждый уложенный куб, каждый построенный этаж и имеем возможность быстро вмешиваться в случае каких-то нестыковок», – говорит Вячеслав Заренков.

АНДРЕЙ РЫСЕВ

| ПРЕЗЕНТАЦИЯ

«Мерседес» в логистике



Пока правительство разрабатывает программы по переводу промышленности на инновационные рельсы, бизнес сам потихонечку на эти рельсы встает. Первая частная промышленная зона «МЛП Уткина завод» в деревне Новосаратовка – яркий тому пример.

Здесь планируется построить более 225 тыс. кв. метров складских помещений класса А. В настоящее время большая часть уже построена. Кроме того, за счет средств инвестора к территории подведена железная дорога и завершается строительство развязки с КАД.

Одно из первых помещений площадью почти 35 тыс. кв. метров арендовал самый крупный в России 3PL оператор Relogix. Как рассказал журналистам IT-директор компании Владислав Пак, в настоящее время инвестиции в данный проект являются опережающими, так как потребители логистических услуг ориентированы больше на стоимость аренды складов, а не на качество услуги. «Это как в советские времена, когда люди готовы были купить любой автомобиль, главное, чтобы было на чем доехать до дачи, – пояснил бизнесмен. – Сегодня в логистике та же ситуация: главное – размер и цена помещения, в котором можно было бы хранить больше товара за более дешевые деньги. Но сегодня мы наблюдаем, как активно россияне пересаживаются на более

комфортабельные автомобили. Им уже недостаточно просто иметь четыре колеса, хочется еще и кожаные кресла, кондиционер и при этом повышенную безопасность передвижения. Так будет и со складами», – полагает ньюсмейкер. Ведь по прогнозам специалистов, в связи с выравниванием цен активный спрос на склады, которые предоставляют весь комплекс логистических услуг, может начаться в Санкт-Петербурге уже в ближайшие 2-3 года. Тогда вместо помещений категорий С, D и ниже наибольшим спросом начнут пользоваться склады класса А и В, то есть наиболее технически оснащенные и готовые работать с каждым клиентом индивидуально. «Поэтому мы и создаем «мерседесы» в логистике» – завершил образ осматриваемого склада Владислав Пак.

СКЛАД XXI ВЕКА

Действительно, склад нового поколения поража воображение. Огромное помещение, заставленное одинаковыми стеллажами, между которыми юрко скользят погрузчики, и другая, очень симпатичная современная техника, закупленная у шведской компании. Помещение оснащено таким набором видеотехники, что просматриваются и фиксируются не только входы и выходы, но и каждая единица товара. «Это чтобы мы могли показать клиенту, в случае необходимости, когда поступил товар, как его разгрузили, хранили, когда вывезли и кто подходил к нему во время

хранения», – пояснил экскурсовод. Компания Relogix, начавшая работать на рынке Санкт-Петербурга 22 августа прошлого года, предлагает клиентам не только ответственное хранение, но и предпродажную подготовку товара, его транспортировку, при необходимости переупаковку, а также управление сторонними складскими площадками клиента.

ТЕХНОЛОГИИ НА СЛУЖБЕ ЛОГИСТИКИ

И все это благодаря современным технологиям. Компания Relogix совместно с «КОРУС Консалтинг» – крупнейшим российским системным интегратором, предлагающим решения для управления складской логистикой от мирового лидера по разработке систем управления цепочками поставок Manhattan Associates, внедрила систему Manhattan на всех своих терминалах в России. Сегодня склады в Петербурге, Пензе, Петрозаводске и Екатеринбурге управляются из единого data-центра в Москве и работают на единой WMS системе. На складах в регионах практически не существует компьютеров, только терминальная станция (устройство, которое через терминальный канал связывается с московским data-центром). Каждый сотрудник склада имеет в личном пользовании РФ-терминал, некую электронную игрушку, которая через Интернет и иные каналы позволяет связываться с московским data-центром и работает на операционной системе, которая там установлена. Это сокращает издержки производства, приводит к унификации и дает возможность везде оказывать услуги одинакового качества. Благодаря данной системе компания не может оказывать в Москве более высококачественные услуги, чем, например, в Пензе. Сотрудник склада, приходя на работу, через РФ-терминал получает задание, обрабатывает его, причем машина постоянно указывает, правильно ли он понял и правильно ли выполнил установленное задание, то есть человеку не надо задумываться, что и как делать: техника за него уже все продумала. Для снижения рисков потери связи установлены самые разные каналы: оптоволокно, радиосвязь и самые ши-

рокие системы автоматического оповещения, когда какой-то из каналов вдруг подает плохое качество связи.

Система оплаты труда также включена в общую технологию и не зависит от человека. Руководитель имеет право изменить только премиальную часть. Непосредственно же оплату считает машина, в зависимости от количества и качества сделанного.

СПРОС НА СКЛАДЫ КЛАССА А БУДЕТ РАСТИ

По мнению экспертов, динамика спроса на складскую недвижимость в регионах в настоящее время в большой степени определяется динамикой роста торговых сетей. В результате их активной экспансии в экономически развитые российские регионы спрос на современную складскую недвижимость здесь превышает предложение. В ближайшие годы ожидается улучшение ситуации в связи с выходом на российский рынок крупных девелоперских компаний, таких как «Международное логистическое партнерство», «Евразия логистик», группа компаний «Литер» и другие.

На сегодня дефицит качественных складских помещений в России составляет около 14 млн кв. метров. В 2007 году было введено в эксплуатацию более 1,5 млн кв. метров складов класса А, в 2008 году планируется ввести еще 2,5 млн кв. метров, однако этого явно недостаточно. Эксперты подсчитали, что к 2012 году общий объем складских помещений классов А и В в России должен составить более 20 млн кв. метров, если все заявленные на данный момент к строительству объекты будут завершены в срок. Согласно пессимистичному варианту, учитывающему реалии рынка, объем качественных складских помещений в 2012 году не превысит 10 млн кв. метров. Стоит, наверное, добавить, что строительство логистического комплекса в среднем занимает около двух лет, еще около полутора лет проходит до момента начала функционирования комплекса на полном развитии. Стоимость строительства оценивается примерно в \$1000 за кв. метр.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

| ПРОИЗВОДСТВО



Группа ЛСР начала строительство нового цементного завода в г. Сланцы Ленинградской области. Первую очередь завода мощностью 1,85 млн тонн цемента в год планируется запустить в июне 2010 года.

27 мая состоялась торжественная церемония закладки первого камня в строительство цементного завода. В мероприятии закладки капсулы из официальных лиц приняли участие губернатор Ленобласти Валерий Сердюков, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Александр Нестеров, сенатор от Ленобласти в Совете Федерации РФ Андрей Молчанов.

Как сообщил управляющий директор Группы ЛСР Михаил Романов, инвестиции компании в проект до 2010 года составят около \$600 млн. В дальнейшем предусматривается увеличение мощности завода до 3,7 млн тонн за счет строительства второй линии.

В настоящее время полностью готова площадка для строительства завода, подведена вся необходимая инфраструктура, начаты работы по проектированию строительства. Сейчас завершается проект оборудования, необходимого для строительства, его поставки начнутся уже летом 2008 года. В настоящее время построены бетонные узлы, строится газопровод протяженностью 16 км, проведено 12 км высоковольтных проводов. На заводе будет создано 420 рабочих мест.

«Мы знаем, там, где ведется строительство, есть будущее, там есть развитие, там есть стабильность», – сказал, выступая на торжественном мероприятии закладки первого камня, губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков. Он также отметил, что строительство но-



Нетрадиционный цемент

зовано 10 аналогичных проектов, как в Китае, так и за рубежом. Сумма контракта составляет 163 млн EURO.

Проектирование и поставку оборудования для нового производства осуществляет датская компания FLSmidth & Co. A/S, с которой заключены контракты на общую сумму 128,9 млн EURO. По словам Михаила Романова, компания FLSmidth & Co. A/S имеет более чем 120-летний опыт работы в изготовлении и поставках оборудования для цементных производств. Но самое главное, у компании есть опыт в производстве и поставках оборудования для изготовления цемента из нетрадиционного сырья.

Валерий Сердюков рассказал, что несколько лет назад областное правительство предложило нескольким компаниям рассмотреть возможность использования отходов добычи сланца – известняка – при производстве какой-либо продукции. Изучались возможности его использования, в частности, кирпича и цемента.

Дело в том, что сегодня в городе Сланцы скопилось более 100 млн тонн отходов, полученных при добыче и переработке сланца. Эти горы отходов выросли за те 50 лет, в течение которых предприятия ОАО «Ленинградсланец» и ОАО «Сланец» добывали породу. Сейчас эти отходы занимают огромную территорию в размере около 400 га вокруг г. Сланцы.

Группа ЛСР приняла решение изучить возможности использования отходов добычи сланца, в результате было принято

решение об использовании отходов сланца для производства цемента.

По словам Михаила Романова, технология нового завода предусматривает возможность при производстве цемента использования отвалов и натурального известняка в соотношении 50 на 50. Вместе с тем использование нетрадиционного сырья не повлияет на качество цемента. «В течение полугода мы проводили испытания цемента, произведенного по предложенной технологии, – рассказывает Михаил Романов. – Цемент высококачественный». По его словам, на новом предприятии будет превалять цемент марки 500, а также 400.

Отвечая на вопрос «СЕ» о том, за сколько лет могут быть уничтожены 100-миллионные запасы отвалов, он подсчитал, что на это потребуется около 20-25 лет. «После чего эти земли будут возвращены в оборот города, а экологическая обстановка в регионе, несомненно, улучшится», – заметил Михаил Романов.

Отметим, что в Сланцах уже существует один цементный завод компании «Цесла», сейчас строится вторая очередь этого завода общей мощностью 400 тыс. тонн цемента. Кроме того, цементные производства есть и в Пикалево. «Общий объем производства цемента в Ленобласти находится в пределах 2 млн тонн в год, – рассказал Валерий Сердюков, – и этих объемов для потребностей региона явно недостаточно».

По оценкам экспертов, дефицит производства цемента в Северо-Западном регио-



вого завода позволит решить проблему дефицита цемента не только в Ленинградской области.

Губернатор поблагодарил Группу ЛСР за решение построить завод именно в Ленобласти и со своей стороны пообещал всячески способствовать этому строительству для того, чтобы это суперсовременное предприятие появилось.

Как сообщил Михаил Романов, проектные и строительные работы по возведению нового промышленного объекта осуществляет ООО «Цемент Северо-Запад» – дочернее предприятие государственной китайской компании Hefei Cement Research and Design Institute, созданное специально для реализации данного проекта. По его словам, компания Hefei Cement Research and Design Institute в течение 50 лет является лидером по проектированию и строительству цементных заводов, которая спроектировала и построила более 100 заводов. Только за последние три года реали-



не в 2006 году составлял 1,05 млн тонн при емкости рынка в 4,7 млн тонн. Согласно прогнозам, в 2008 году емкость рынка вырастет до 5,65 млн тонн, а дефицит увеличится не менее чем до 1,34 млн тонн.

Как рассказал Михаил Романов, новый цементный завод был спроектирован именно в этом районе, поскольку при современной добыче сланца в год образуется около миллиона тонн отходов известняка. Валерий Сердюков добавил, что залежи месторождения сланца в пределах уже разведанного промышленного значения составляют около 400 млн тонн, в каждой тонне которого находится полтонны известняка. «Поэтому запасов сегодня больше, чем нужно», – отметил губернатор Ленобласти.

Говоря о вопросах логистики и возможностях доставки товара до потребителя, Михаил Романов отметил, что при транспортировке будет задействован и железнодорожный, и автомобильный транспорт в соотношении 50 на 50. Он рассказал, что компания уже построила самостоятельно железнодорожную ветку, а также несколько километров автомобильных дорог на карьеры и стройплощадку.

Михаил Романов также сообщил, что новый завод проектировался под собственное потребление Группой ЛСР. Сегодня потребности компании в цементе составляют около 1 млн тонн в год. В планах Группы к 2015 году – рост потребления объемов цемента до 1,5 млн тонн.

Кроме строительства завода в Сланцах, Группа ЛСР рассматривает возможность размещения нового цементного производства в одном из районов Центрального федерального округа, где ситуация с дефицитом цемента гораздо напряженнее, чем в Северо-Западном.

| ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ

Петербург готов к встрече гостей

На брифинге по случаю последнего заседания оргкомитета Петербургского экономического форума особых сенсаций не прозвучало.

Проанализировали, посмотрели, подвели итоги. Вывод: город к форуму готов. Министр экономики Эльвира Набиуллина коротко сообщила: «Мы окончательно рассмотрели содержательную программу, полную культурную программу, обсудили все вопросы логистики. По традиции в первом дне форума будет участвовать Президент Российской Федерации и главы других государств. Сейчас у нас зарегистрировалось около 120 иностранных государств на уровне глав или премьер-министров, а также более 1000 представителей российского и иностранного бизнеса на уровне первых лиц».

Валентина Матвиенко добавила, что в этом году горожане гораздо более благожелательны к форуму, они понимают, какое значение имеет форум для города, какой эффект он дает, а потому его поддерживают. «Кроме того, приняты все необходимые меры, чтобы минимизировать неудобства для горожан, – отметила губернатор. – Сегодня мы еще раз это обсудили и могу сказать, что город ничего не будет чувствовать. Форум проводится в субботу и воскресенье, когда большинство горожан выезжает на дачу. Обещаю, что никакие трудности с передвижением у них не будет, ГАИ будет использоваться в минимальном количестве, только для охраняемых лиц. В основном передвижение участников форума будет организовано по воде». «Не будет никаких проблем и жалоб от населения, я могу вас в этом заверить», – твердо завершила она свою речь.



Фото Николая Малышева

ПРОГРАММА ДЛЯ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ

Как раз для того, чтобы оставшиеся на выходные горожане чувствовали свою причастность мировому событию, в пятницу будет организовано шоу Роджера Уотерса на Дворцовой площади с лучшими хитами от Pink Floyd. Начало в 21.00. В ночь с субботы на воскресенье на стрелке Васильевского острова состоится светомузыкальное представление и лазерное шоу (с 00.30 до 1.30). Кроме того, все музеи, выставочные залы, театры и концертные площадки подготовят свои представления для высоких гостей. Главными сценами станут Мариинский, Михайловский и Александринский театры.

Герман Греф, председатель совета директоров ОАО «Сбербанк России», назвал культурную программу, подготовленную городом, лучшей за всю историю форума. Столько «звезд», сколько десантируется в начале июня в Петербурге, редко где встретишь.

УЧАСТНИКАМ СКУЧАТЬ БУДЕТ НЕКОГДА

Не менее насыщенной, чем культурная, будет и деловая программа форума. Традиционно первый день будет отдан международным проблемам, а второй – российским. С докладом на пленарном заседании «Национальные экономические интересы и глобальные институты управления» выступит Президент РФ Дмитрий Медведев. В этот

день состоится пять конференций: «Экономика изменения климата – глобальная ответственность. Цена завтра за бездействие сегодня?», «Энергетика – глобальные игроки и арбитры», «Иностранные инвестиции – привлекать или защищаться? Государственные инвестиционные фонды – что они несут рынку?», «Мир одной валюты. Экономические последствия. Способны ли центральные банки управлять глобальными финансовыми институтами?» и «Новые глобальные вызовы для мировых рынков продовольствия». Специальная рабочая сессия «Что мною движет? Мечта?», в которой помимо известных экономистов и политиков примут участие модный писатель Сергей Минаев (автор ДУХLESS) и главный тренер хоккейной сборной России Вячеслав Быков. Не менее интересными обещают быть круглые столы, которых в первый день будет пять, а во второй – семь.

ЛИЦА ИЗ ТЕЛЕВИЗОРА

Основным событием российского дня по прогнозу должно стать пленарное заседание, посвященное России–2020, с докладом на котором выступит первый заместитель председателя Правительства РФ Игорь Шувалов. А конференции в этот день будут посвящены инвестициям в человеческий капитал и инфраструктуру, инновациям, прозрачности государственных институтов и экономике знаний и интеллекта. Одним словом, каждый сможет найти что-то для себя.

Кстати, по словам Германа Грефа, который в нынешнем оргкомитете отвечал как раз за деловую программу и приглашение участников, «из 2500 участников форума 2000 вы точно узнаете в лицо. В этом году на форум попали только первые лица бизнеса и власти». Осталось дождаться самого форума и посмотреть, все ли будет так красиво, как обещают.

| ПРАЗДНИК

Положено начало традиции

В прошлый понедельник в России впервые отметили День предпринимателя.

По этому случаю в торгово-промышленной палате был дан прием, а в Комитете экономического развития промышленной политики и торговли состоялась пресс-конференция трех ньюс-мейкеров: вице-губернатора Михаила Осеевского, председателя ТПП Владимира Катенева и председателя общественного совета по малому предпринимательству Сергея Федорова. Событие весьма показательное, особенно если учесть, что началось оно с получасовым опозданием из-за задержки вице-губернатора, который даже не извинился за то, что три десятка человек его терпеливо ждали.

Самым интересным стало сообщение Владимира Катенева. Он поведал, что ровно два года назад с инициативой проведения данного праздника выступила Российская торгово-промышленная палата, но получила отказ со следующей мотивировкой: «такой профессии, как предприниматель, в существующем перечне профессий нет». Прошло полтора года и в октябре 2007 года Президент России Владимир Путин издал указ о проведении Дня предпринимателя, определив и саму дату. Оказывается, тоже неспроста: ровно 20 лет назад в нашей стране был подписан закон «О кооперации», который и является отправной точкой для предпринимательства. По словам г-на Катенева, День предпринимателя отмечается в 36 городах Европы, а на Украине, в Беларуси и Киргизии приняты законы о его праздновании.

ПРОФОРИЕНТАЦИЯ БИЗНЕСА

Сергей Федоров был немногословен. Сообщив, что в Петербурге 227 тысяч малых предприятий, а не 180 тысяч, как вешает



Фото Николая Малышева

статистика, и мы занимаем первое место в России по количеству предпринимателей, он напомнил, что в Петербурге по решению губернатора День предпринимателя празднуется уже три года. И отмечает его весьма своеобразно: лучшие предприниматели встречаются со школьниками и рассказывают им о себе и своем деле. В первый раз посетило 70 школ, во второй – 300, в этом году – 500, а на следующий предполагается побывать во всех школах. Он также представил победительницу первого конкурса школьных сочинений «Что такое малый бизнес?» Эльвиру Минибаеву.

Открывавший пресс-конференцию вице-губернатор поделился с присутствующими: «Я вот почитал законодательство РФ, когда готовился к нашей пресс-конференции. И узнал, что такое предпринимательская деятельность. Само выражение мне очень понравилось. Предпринимательская деятельность определяется как самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от использования имущества, продажи товаров и т.д. и т.п. То есть предпринимательство – это занятие для смелых, для активных, кто хочет и готов взять на себя все тяготы и двинуться в это огромное море. Но именно вот эта очень небольшая часть человечества и двигает цивилизацию вперед», – считает главный по экономике. По его мнению, «очень хорошо, что российское государство решило заметить и отметить этих активных людей, которые обеспе-

чивают рабочие места, платят налоги, создают и формируют вокруг нас всю эту жизнь, в которой мы все живем». Он предположил, что в рамках праздника многие предприниматели расскажут о том, как они вошли в эту реку, как решают свои проблемы, главная из которых – административные барьеры.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ БАРЬЕРЫ НУЖНЫ

По мнению г-на Катенева, проблема преодоления административных барьеров существует во всем мире, ее снять полностью нельзя. «Это как на дороге снять ограничение скорости, – сравнил он. – Убери ограничение скорости, и все будут ездить без правил, возникнет хаос. Поэтому барьеры есть, но они должны работать, быть разумными, соответствовать интересам бизнеса. Нужны выверенная налоговая и таможенная политики».

Как раз этим – подготовкой изменений в российское предпринимательское законодательство, по словам Михаила Осеевского, и занимается экономический блок правительства вместе с общественными организациями малого и среднего бизнеса. «Основное направление, по которому мы сегодня работаем, – отметил он, – это совершенствование налогового законодательства (тема, которая, видимо, будет существовать вечно) и налоговое администрирование. Надеюсь, что в ближайшее время мы подготовим целый пакет изменений в ряд федеральных законов, регулирующих эту область, и высту-

пим с законодательной инициативой. Мы не будем ставить проблему, мы будем сразу предлагать пути решения. Прежде всего изменения коснутся разных видов налогов, в первую очередь тех, которые больше всего волнуют бизнес, это налог на добавленную стоимость и налог на прибыль. И вторая часть будет касаться налогового администрирования, процедур, регламентов проведения соответствующих проверок. Направлений, по которым сегодня осуществляется контроль, несколько десятков, я все их точно, к сожалению, назвать не смогу, причем, большинство относится к полномочиям федеральных органов. Я не говорю, много это или мало. Самое главное, чтобы процедуры были строго регламентированы, понятны и прозрачны. Тогда они не будут вызывать неуважения, недоульствия, непонимания. Потому что основная проблема в том, что эти регламенты и полномочия постоянно превышаются и нарушаются».

По мнению г-на Осеевского, чем проще предпринимателям будет работать, тем больше аппетита и желания будет появляться у новых поколений заниматься предпринимательской деятельностью.

Владимир Катенев напомнил, что в царской России связующим звеном между предпринимателем и государством был городской. И пожелал нам придумать такое «одно окно», которое действительно было бы единственным.

НАДЗЕМНЫЙ ЭКСПРЕСС

Уже не вопрос

В Законодательном собрании будет создана специальная комиссия по контролю за ходом реализации проекта «Надземный экспресс».

Такое решение было принято 22 мая на заседании Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам после обсуждения вопроса «О мерах по реализации проекта сооружения линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс».

Как пояснил заместитель председателя комиссии Анатолий Костерев, включение данного вопроса в повестку дня заседания Комиссии вызвано большим потоком обращений жителей Санкт-Петербурга в Законодательное собрание по проблемам создания и эксплуатации «надземного экспресса». В заседании комиссии приняли участие представители Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, ОАО «Ленгипротранс», ОАО «Надземный экспресс», ЗАО «Петербургские дороги», «Экопроект», «НИПИ Территориального развития и транспортной инфраструктуры», «Санкт-Петербургская экологическая компания», а также представители общественных организаций, включая такую «пугающую», как «Нет «надземному экспрессу». При этом г-н Костерев подчеркнул, что «вопрос – быть или не быть строительству нового вида пассажирского транспорта – не стоит, поскольку уже определены этапы и сроки реализации проекта, источники финансирования».

Напомним, что «надземный экспресс» начнет свой путь по эстакаде от Дворца конгрессов в Стрельне, пересечет «вторым этажом» Красносельское шоссе, опустится на землю. Протянется через поселок Володарский и вновь поднимется на эстакаду. Вторая ветка начнется от квартала «Балтийская жемчужина», пройдет по эстакаде вдоль проспекта Героев, пересечет Санкт-Петербургское шоссе. Далее – за улицей Чекистов – трасса опускается на землю и тянется до проспекта Ветеранов, где вновь поднимается на эстакаду. Две ветки экспресса сливаются в районе перекрестка улицы Пионерстроя и проспекта Ветеранов. Далее – по земле от бульвара Новаторов до Счастливой улицы. Поворачивает на Счастливую, затем выходит на Кубинскую улицу около дома №76 и идет в направлении Пулковского шоссе. Поворачивает на Дунайский проспект, по эстакаде пересекает проспекты Космонавтов и Витебский, железнодорожную ветку, и – до Бухарестской улицы. За Бухарестской улицей трасса опускается на землю и идет до Софийской улицы. Затем по проспекту 9-го Января, до конечной остановки – станции метро «Обухово».

Это первый этап строительства (30 км), который должен быть введен к 2011 году. Вторая очередь (восточное полукольцо) проекта, уже разработанная НИПИ ТРТИ, соединит Обухово с правым берегом Невы, откуда трасса пойдет в северном направлении до Гражданского проспекта. В дальнейшем трасса пройдет с востока на запад



Анатолий Костерев, заместитель председателя комиссии: «Вопрос – быть или не быть строительству нового вида пассажирского транспорта – не стоит»

до Шувалово, образуя таким образом неполное кольцо и обеспечивая сообщением прежде всего многонаселенные кварталы современной застройки. Кроме того, в дальнейшем «надземку» планируется дотянуть от Стрельны до Старого Петергофа, где расположится конечная станция «Наукоград».

По мнению заместителя председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Романа Старовойта, действующая транспортная система в периферийных районах города является проблемной, поскольку до любой станции метро горожанам необходимо добираться примерно 40 минут на надземном транспорте. Новый вид транспорта обеспечит кольцевую связь между спальными районами, охватив все ветки петербургского метрополитена и железнодорожные узлы. «Надземный экспресс» будет бесконфликтным по отношению к другим видам транспорта – он пройдет над федеральными трассами и железнодорожными узлами. Проект будет реализован на основе государственно-частного партнерства: треть финансирования из городского бюджета, треть – из федерального, и треть – частными инвесторами. Ориентировочная стоимость проекта: 29 млрд рублей – собственно строительство и 4,5 млрд рублей – приобретение подвижного состава. При этом стоимость проезда должна быть равной стоимости билета в метрополитене, в результате чего проект окупится не ранее чем через 30 лет.

Г-н Старовойт считает, что «надземный экспресс» уместнее сравнивать с метро, работающим в столице Финляндии – Хельсинки. По его словам, в самом узком месте прохождения трассы расстояние от оси путей до домов составит примерно 20 метров. Однако на окна, выходящие в таких местах домов, будут установлены специальные стеклопакеты, а сама трасса будет закрыта шумопоглощающими экранами.

Как сообщил г-н Костерев, обращения граждан, поступающие в Законодательное

собрание, можно разделить на три группы. Первая группа вопросов – выбор трассы, касающихся не только места ее прохождения, но и количества остановок и их расположения, а также пересадочных узлов, на которых должна быть обеспечена пешеходная доступность к другим видам транспорта (метро, ж/д станции). Проектировщики обещают, что «надземный экспресс» обеспечит удобные для пересадки транспортные узлы на пересечении с линиями электропоездов и метро. «Единственное «неполное пересечение» – в Купчино, где расстояние от остановки экспресса до станции электропоезда и метро составит 350 метров, будет оснащено горизонтальным эскалатором», – сообщил депутат. Вторая группа – это прохождение трассы вблизи домов на Дунайском проспекте и пр. Ветеранов. «Озабоченность жителей этих кварталов можно понять, так как здесь возможно не только воздействие физических факторов (шум, вибрация, электромагнитные излучения и др.), но и снижение рыночной стоимости жилья», – сообщил г-н Костерев. – Кроме того, согласно ответу Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу на запрос одного из жителей района, «по проектным материалам «Обоснование инвестиций сооружения линии нового вида автотранспорта «Надземный экспресс» Управлением Роспотребнадзора выдано заключение о несоответствии требованиям действующих норм и правил». Хотя стоимостные характеристики спорны, так как близость метро увеличивает цену жилья», – отметил депутат. И третья группа – это те же экологические проблемы по всей трассе «надземного экспресса», созвучные второй группе, но более общие, например вопросы сохранения зон зеленых насаждений.

Главная задача комиссии, куда должны войти не только представители органов исполнительной власти и исполнителей, но и общественных организаций, обеспечить соответствие проекта «надземного экспресса» нормативам – техническим, санитарным и экологическим. В ее функции должна быть включена и работа с письмами и жалобами граждан, имеющими отношение к строительству, – считает депутат.

Он напомнил, что согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 15 декабря 2007 года №1657 «О заключении соглашения и последующей эксплуатации линии нового вида пассажирского транспорта «Надземный экспресс», оценка конкурсных предложений и определение победителей конкурса на создание и эксплуатацию «надземного экспресса» должны быть проведены 24 декабря 2008 года, а заключение соглашения о государственном частном партнерстве, включая выполнение победителем конкурса предварительных условий его заключения, назначено на 24 августа 2009 года.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛ ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ

КОРОТКО

ПОЧЕТНЫЙ ГРАЖДАНИН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Законодательное собрание 28 мая приняло закон «О присвоении звания «Почетный гражданин Санкт-Петербурга», в соответствии с которым главному тренеру футбольного клуба «Зенит» Дик Адвокаату присвоено звание «Почетный гражданин Санкт-Петербурга».

Авторами документа являются председатель Законодательного собрания Вадим Тюльпанов и координаторы всех фракций: Вячеслав Макаров («Единая Россия»), Елена Бабиц (ЛДПР), Олег Нилов («Справедливая Россия»), Владимир Федоров (КПРФ). В пояснительной записке к законопроекту указывается, что Дик Адвокат достоин награждения высшим знаком признательности Санкт-Петербурга за вклад в развитие спорта в Санкт-Петербурге, повышение его роли и авторитета в России и за рубежом.

Вадим Тюльпанов заявил журналистам: «Победа «Зенита» – это гордость нашего города перед всем миром, его новый символ наравне с Адмиралтейством и Медным всадником. И эта победа – безусловная заслуга тренера команды Дика Адвокаата. Все игроки «Зенита» абсолютно самодостаточные и выдающиеся футболисты, но объединить мастерство каждого игрока в изящную, яркую и успешную командную игру – это очень непростая задача. Дик Адвокат справился с ней блестяще, что и позволило нашим футболистам взойти на пьедестал чести UEFA, а петербургским болельщикам – гордиться тем, что наш футбольный клуб входит в число команд с мировым именем. Данное решение соответствует закону «О звании «Почетный гражданин Санкт-Петербурга», так как это звание присваивается тем, кто внес значительный вклад в укрепление роли Петербурга в России и за рубежом».

Председатель Комитета по законодательству Виктор Евтухов пояснил, что звание Дик Адвокаату присваивается отдельным законом, что снимает все вопросы о нарушении действующего законодательства в части процедуры рассмотрения кандидатуры, сроков выдвижения и т.п. Он напомнил, что аналогичное решение о внеочередном присвоении звания «Почетный гражданин» петербургский парламент принял в 1996 году, отметив заслуги народного артиста СССР Евгения Лебедева.

Как сообщает официальный сайт ФК «Зенит», Дик Адвокат заявил, что новость о включении его кандидатуры в список на присвоение звания «Почетный гражданин Санкт-Петербурга» стала для него неожиданной, но принесла совершенно особые ощущения и положительные эмоции. «Тем более что никогда ранее, ни в одном городе мне не оказывалась такая честь. Безусловно, это большое событие для меня, но при этом я не рассматриваю данный титул как личную награду. Без сомнения, это признание заслуг перед городом всего клуба, всей нашей команды, которая своей игрой и своими победами заслужила это звание!»



Архитектурная студия «Росси»

Лицензия ФС-2-781-02-26-0-7838392327-022549-1

Галерная ул., 22, оф. 20-22, тел./факс: (812) 571-92-26, 312-63-88

«Росси»

Полный спектр услуг по согласованиям

Комплексное сопровождение инвестиционных проектов

Разработка и согласование проектов планировки, совмещенных с проектами межевания (от сбора исходных данных до утверждения)

Получение Градостроительных планов и ВРЗ

Согласование проектов в КГА, КГИОП, УСПХ, КБДХ, ГИБДД, ГУ «Управление инвестиций», администрации районов

Продажа земельного участка в г. Пушкин

Дополнительная информация: (812) 925-06-60, 312-60-28

ООО «НБЛ» предлагает к продаже

в г. Сестрорецке

5 жилых многоквартирных домов с земельными участками

- ул. Григорьева, дом 6, лит. А, на земельном участке 1 798 кв.м

- ул. Григорьева, дом 4, лит. А, на земельном участке 1 981 кв.м

- ул. Морская, дом 5/2, лит. А, на земельном участке 1 927 кв.м

- ул. Коммунаров, дом 61а, лит. А, на земельном участке 799 кв.м

- ул. Коммунаров, дом 61, лит. А, на земельном участке 738 кв.м

Земельные участки смежные.

Цена договорная

Телефоны: 717-35-07, 8-921-396-5541

СИТУАЦИЯ

Узкое место на Новгородской



Фото Николая Малышева

Жилой комплекс планируют построить на бывшем футбольной стадионе прядильно-ниточного комбината им. Кирова (Новгородская улица, 23)

Разработаны проекты планировки и межевания территории, ограниченной улицами Тульской, Красного Текстильщика и Новгородской, которые выявили возможность возведения жилого дома со встроенными помещениями и двух паркингов – встроенного и подземного. Однако местные жители обещают сопротивляться строительству всеми доступными способами.

Площадь территории в западной части Центрального района составляет 7,83 га. Сейчас здесь находятся 5-6-этажные жилые дома, два детских сада и бывший футбольный стадион. Проект планировки территории по заказу ООО «Новгородская» (созданного в 2006 году компанией «Северный город» совместно с «Дойче Банк») выполнило ЗАО «Ленинградский Промстройпроект». Здесь предполагается возвести 9-12-этажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, подземный паркинг, две транс-

форматорные и одну распределительную трансформаторную подстанции. Жилой комплекс запроектирован как единый объем, «планировочно повторяющий полигональную конфигурацию участка, отведенного под строительство жилого комплекса». Под всем пятном застройки комплекса будет размещена автостоянка, состоящая из четырех отсеков. В первых трех этажах здания планируется разместить универсам, физкультурно-оздоровительный комплекс и офисы, а выше – квартиры. Жилая часть здания будет состоять из девяти секций. Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории.

По данным КГИОП, участок попадает в объединенную зону регулирования застройки первой категории памятников истории и культуры центральных районов города. Он находится «вне зон исторического культурного слоя «Петербург XVIII века», здесь нет объектов культурного наследия, сведениями об историческом межевании этой территории комитет не располагает.

Как следует из экспертного заключения ГУ по делам ГО и ЧС Санкт-Петербурга от

12 февраля 2007 года, «территория относится к неблагоприятной для строительства крупных инженерных сооружений с учетом инженерно-геологических условий, осложненной наличием довольно мощной (до 25 метров) толщи слабых грунтов; глубоким залеганием (более 15 метров) опорного слоя, пригодного для заложения фундаментов; наличия в разрезе погребных торфов и заторфованных грунтов». По мнению специалистов КГА, учитывая все обстоятельства, на данной территории возможно размещение жилого комплекса и подземного паркинга с указанными техническими характеристиками. В соответствии с генеральным планом города территория отнесена к зоне «Ж6» (жилая застройка на территории исторического центра) и «Д1» (многофункциональной общественно-деловой застройки).

Однако идея возведения двух новых объектов в квартале – жилого комплекса и подземного паркинга – встретила негативную реакцию местных жителей. Публичные слушания состоялись в конце апреля 2007 года, на них присутствовало, как следует из протокола, 94 человека. В адрес администрации Центрального района поступили многочисленные обращения местных жителей (в том числе ветеранов и блокадников, муниципальных властей, родительского комитета детского сада №24) с протестами против строительства. Основные возражения: проектируемый жилой комплекс в два с лишним раза выше окружающих зданий; будет уничтожено место отдыха, благоустроенное жителями; жилой дом собираются построить рядом с двумя детскими садами, один из которых является коррекционным (для детей с отклонениями в физическом и психическом развитии).

По мнению родительского комитета детского сада №24, в непосредственной близости от детского учреждения в соответствии с проектом планировки будет построен проезд, соединяющий улицы Красного Текстильщика и Новгородскую, по которому будет все время (учитывая количество квартир в новом доме) ездить машины. Окружающие пятно застройки жилые дома были возведены в начале XX века и некоторых из них, как, например, дом 9/11 по улице Красного Текстильщика, согласно заявлению его жи-

телей, не подвергался капремонту. Следовательно, есть опасность ухудшения технического состояния конструкций этого здания в процессе строительства новых объектов. Местные жители указали и на то, что по периметру бывшего стадиона высажено 59 деревьев ценных пород, а во дворе дома 25-27 по Новгородской улице, где в соответствии с проектом планировки может быть размещен подземный паркинг, растут более 50 деревьев, есть детские площадки, пешеходные дорожки, выложенные плиткой.

Жилой комплекс планируют построить на бывшем футбольной стадионе прядильно-ниточного комбината им. Кирова (Новгородская улица, 23), который, по информации правления ТСЖ «Новгородское», был построен в 1911 году как «футбольный стадион первого в России футбольного клуба». И местные жители хотели бы видеть перед своими окнами реконструированное спортивное сооружение, а не жилой комплекс. Однако инвестор – ООО «Новгородская» уже является собственником этой территории, а «в документах о собственности нет обременения о восстановлении стадиона». Кроме того, инвестор планирует разместить объекты спортивно-оздоровительного назначения во встроенных помещениях комплекса. Что касается паркинга во дворе дома 27 по Новгородской улице, то он в соответствии с требованиями СНиП предназначен для обеспечения потребности жильцов домов 25 и 27 по Новгородской улице. Этот участок пока находится в собственности города. По расчетам инвестора паркинг сможет вместить в себя 315 автомобилей, остальные машины «будут размещаться на близлежащих временных стоянках».

Протокол публичных слушаний был опубликован в мае 2007 года, а через два месяца участники собрания, ознакомившись с этим документом, решили внести в него изменения, поскольку посчитали, что он не отражает в полной мере высказанных на собрании мнений, более того, часто их фальсифицирует, «смягчая углы» и трактуя в нужном для потенциального застройщика смысле.

Пока рассмотрение вопроса об утверждении проекта планировки территории отложено с совещания у вице-губернатора Александра Вахмистрова.

ПАРКИНГИ

Четыре многоэтажных паркинга могут быть построены в Красногвардейском, Приморском и Московском районах. Три земельных участка предоставят инвесторам для проведения изыскательских работ, один участок планируется реализовать с торгов.

В Красногвардейском районе, северо-западнее пересечения улицы Осипенко с проспектом Косыгина, ООО «Балт-ИнвестКом» собираются возвести многоэтажный паркинг, рассчитанный на 300 автомобилей. Инвестор получит для изысканий земельный участок площадью 3980 кв. метров. Компания начала реализацию этого проекта в ноябре 2006 года, но не успела разработать градостроительную документацию на территорию, ограниченную проспектом Энтузиастов, улицей Осипенко, проспектами Косыгина и Индустриальным в установленный срок. По информации Комитета по строительству, эта работа заняла более года. Пустырь, выбранный инвестором для строительства паркинга, расположен на территории квартала 50 района «Ржевка-Пороховые» и находится в границах зоны многофункциональной общественно-деловой застройки.

Московская компания – ООО «Акционерная финансовая корпорация «Система» для строительства многоэтажного паркинга выбрала земельный участок, расположенный западнее дома 8, лит. А по Аэродромной улице в Приморском районе. Площадь территории, которая будет предоставлена компании для проведения изыскательских работ, составляет 7,6 тыс. кв. метров. В июне 2007 года к губернатору Санкт-Петербурга Валентине Матвиенко обратился председатель совета директоров АФК «Система» г-н Евтушенко с просьбой передать компании для строи-

Изыскательские работы и торги



Фото Николая Малышева

Многоэтажный паркинг предполагается возвести вместо боксовых гаражей НП «Школьная, 21»

тельства паркинга участок, на котором сегодня расположена открытая автостоянка. Этот проект увязан со строительством кинотеатрального комплекса, который АФК «Система» возводит на соседнем участке (улица Генерала Хрулева, 9). В соответствии с генеральным планом города участок входит в зону развития инженерно-транспортной инфраструктуры, он находится в квартале 2-Б района бывшего Комендантского аэродрома (квартал ограничен Аэродромной улицей, улицей Хрулева, Серебристым бульваром и Коломяжским проспектом).

Еще один многоэтажный паркинг в Приморском районе планирует построить некоммерческое партнерство собственников гаражей «Школьная, 21». Участок площадью 6580 кв. метров находится западнее

дома 19, лит. А по Школьной улице. За реализацию этого проекта ходатайствует администрация Приморского района, поскольку новый объект предполагается возвести вместо боксовых гаражей НП «Школьная, 21» (гаражный кооператив был образован в 1958 году). В соответствии с генеральным планом города участок находится в зоне развития инженерно-транспортной инфраструктуры. Инвестор должен разработать градостроительную документацию на территорию базисного квартала 4143-Г района западнее бывшего Комендантского аэродрома, ограниченную железнодорожной веткой Сестрорецкого направления, Школьной улицей и улицей Академика Шиманского.

В Московском районе ООО «Автопродикс» собиралось построить автосервис

и многоэтажный паркинг. Участок площадью 15 791 кв. метр находится западнее дома 11, корп. 1, лит. А по Московскому шоссе. В апреле 2007 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился директор ООО «Автопродикс» г-н Синкевич с просьбой выделить земельный участок для проектирования и строительства многофункционального комплекса автоцентра «Инфинити» и многоярусного паркинга. Руководитель компании считает, что «данный участок необходим для развития и расширения существующего бизнеса», поскольку на прилегающей территории находится принадлежащий компании автоцентр Nissan. Однако на совещании у вице-губернатора Александра Вахмистрова было решено отказать инвестору в целевом предоставлении земельного участка и отправить этот адрес на торги, учитывая то обстоятельство, что сегодня существует большой спрос на территорию, граничащую с Пулковским и Московским шоссе. Проект планировки и межевания территории, ограниченной Пулковским и Московским шоссе, Дунайским проспектом и Южным полукольцом Октябрьской железной дороги, уже разработал «Институт строительных проектов». Сейчас участок частично занят гаражами местного отделения Всероссийского общества автолюбителей, на остальной территории находятся временные строения и склады. В марте 2006 года этот участок уже был предоставлен инвестору для проведения изыскательских работ для последующего строительства «многофункционального комплекса автоцентра». В сентябре 2007 года соответствующее постановление городского правительства было признано утратившим силу «в связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка».

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

Сроки и этажность



Фото Николая Малышева

В Комитет по строительству обратились две компании с просьбой внести изменения в инвестиционные условия и текст действующих постановлений городского правительства.

ООО «Скейлс» (ранее – ООО «Скэйлс») с июня 2005 года возводит в Невском районе торгово-бытовой комплекс с учреждениями обслуживания. Строительство идет на земельном участке площадью 10,7 тыс. кв. метров напротив дома 6, корп. 3, лит. А по Искровскому проспекту. Компания должна была перечислить в городской бюджет \$1450 тыс. и сдать объект в эксплуатацию через 33 месяца после выхода постановления правитель-

Специальное совещание, посвященное реализации проекта по проектированию, реконструкции и строительству административного здания АО «Товарно-фондовая биржа «Санкт-Петербург» на Васильевском острове», будет проведено в Комитете по строительству. Разрешение на реализацию этого проекта по адресу: 26-я линия Васильевского острова, 15, лит. А ОАО «Биржа «Санкт-Петербург» получила еще в октябре 1993 года. Затем изменения в текст распоряжений мэра и губернаторов города вносились неоднократно. В мае 2007 года было установлено, что компания должна ввести в эксплуатацию первую очередь объекта (16-этажное здание) в сентябре 2008 года, а вторую очередь (6-этажное здание) – в декабре

ИНВЕСТИТОР СЧИТАЕТ НЕОБХОДИМЫМ УБРАТЬ ИЗ ТЕКСТА ПОСТАНОВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА УКАЗАНИЕ КОЛИЧЕСТВА ЭТАЖЕЙ СТРОЯЩЕГОСЯ ЗДАНИЯ

ва Санкт-Петербурга, разрешившего ведение работ. По словам генерального директора ООО «Скейлс» г-на Крамока, завершить строительство в установленный инвестиционными условиями срок оказалось невозможно, поскольку «по инженерному обеспечению объекта к настоящему времени получены только технические условия от ГУП «Водоканал СПб». Особо тяжелое положение, по мнению инвестора, сложилось с электроснабжением. ОАО «Ленэнерго» сообщило, что присоединение строящегося здания к сетям станет возможно не ранее конца 2009 года после ввода в эксплуатацию ПС «Коллонтай». Сейчас, по данным Управления координации строительства, проектирование объекта выполнено на 98 процентов, каркас здания построен на 10 процентов. Установлен новый срок завершения строительства – конец 2009 года.

СПРАВКА

ЗАО «Биржа «Санкт-Петербург» зарегистрировано в июне 1992 года (тогда эта организация называлась АОЗТ «Товарно-фондовая биржа «Санкт-Петербург», переименована в 1996 году). Биржа создана путем преобразования Ленинградской «Товарно-фондовой биржи «Санкт-Петербург», зарегистрированной решением исполкома Ленсовета Ленинграда в январе 1991 года, в целях «формирования оптового рынка товаров, обращения ценных бумаг, производных финансовых инструментов и других операций в соответствии с действующим законодательством путем организации и регулирования биржевой торговли, осуществляемой в форме гласных публичных торгов, проводимых в заранее определенном месте, в определенное время и по установленным Биржей правилам».

2009 года. В апреле 2008 года к вице-губернатору Александру Вахмистрову обратился генеральный директор ЗАО «Биржа «Санкт-Петербург» г-н Николаев и председатель совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» г-н Заренков с просьбой внести в распорядительный акт два изменения. Во-первых, исключить обязательство инвестора по строительству 2-й очереди объекта на земельном участке, находящемся в собственности ЗАО «Биржа «Санкт-Петербург». По мнению руководителей компаний, «впоследствии стороны согласно действующему градостроительному законодательству смогут осуществить строительство на земельном участке после получения градостроительного плана». Во-вторых, инвестор считает необходимым убрать из текста постановления городского правительства указание количества этажей строящегося здания. В апреле 2008 года состоялось совещание у вице-губернатора Александра Вахмистрова, посвященное «мерам по обеспечению ввода административного здания АО «Товарно-фондовая биржа «Санкт-Петербург» на Васильевском острове» в июне 2008 года. Во исполнение решения этого совещания КГА вместе с Комитетом по строительству и Службой государственного строительного надзора и экспертизы должны «проработать вопрос о целесообразности внесения изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга в части исключения из текста постановления количества этажей строящихся объектов». В августе 2007 года Служба государственного строительного надзора и экспертизы выдала инвестору разрешение на строительство, в котором заявлены следующие параметры первой очереди объекта: 16 этажей, площадь застройки – 1770 кв. метров, общая площадь – 23 556 кв. метров, строительный объем – 90 тыс. кубометров.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

В «Обухово» и «Ржевке»

Во Фрунзенском районе планируют построить металлообрабатывающий завод с литейным участком, а в Красногвардейском районе – производственно-офисное здание. Оба проекта курирует Агентство по промышленным инвестициям.

Во Фрунзенском районе, юго-восточнее дома 35, лит. А по Грузовому проезду (Грузовой проезд, участок 2) ЗАО «Митекс» хочет возвести металлообрабатывающий завод с литейным участком. Для проведения изыскательских работ инвестору выделена территория площадью 15 360 кв. метров в южной части квартала 4 нежилой зоны «Обухово». По данным вице-губернатора Михаила Осеевского, ЗАО «Митекс» зарегистрировано в 1992 году, основным видом деятельности предприятия является металлургическое и литейное производство. В 2007 году годовой оборот организации составил 56,3 млн рублей. На участке планируется построить «площадку для предварительной подготовки металлургической шихты, предварительной сортировки полученных материалов с последующим строительством на этой площадке складов и производственных помещений для осуществления деятельности по заготовке, переработке и реализации цветных и черных металлов, а также организации производства товарного (литейного) ферроникеля и ферритана, для чего будут установлены индукционные печи». Инвестор планирует вложить в реализацию проекта \$3,75 млн. Источником финансирования будут собственные средства компании и банковские кредиты. По расчетам инвестора реализация этого проекта позволит увеличить объем выпускаемой продукции до 180-200 тонн в месяц и в два раза увеличить налоговые поступления в бюджет. Компания хотела бы построить 2-3-этажный производственный комплекс, площадь застройки составит 1,6 га, общая площадь – 16,2 тыс. кв. метров. Предприятие относится к IV классу вредности, размер санитарно-защитной зоны составляет 100 метров. Временный регламент застройки территории, ограниченной ЛЭП, проездом вдоль железной дороги и проездом вдоль железнодорожной линии Обухово-Славянка (с учетом перспективной пробивки Промышленной улицы) уже разработан, подготовкой остальной градостроительной документации занимается ООО «Экопром-технология» по заказу КЭРПИТ (работы должны завершиться в июле 2008 года). Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, участок представляет собой пустырь с древесно-кустарниковой растительностью.

ООО «Техноком» планирует построить в Красногвардейском районе, западнее дома 18, лит. А по улице Химиков производственно-офисное здание. Изыскания будут проходить на земельном участке, имеющем площадь 14 560 кв. метров. ООО «Техноком» входит в группу компаний «Универсал-Кон-

тактные Сети» («УКС»), которая занимается проектированием и производством деталей и арматуры контактных сетей для железных дорог. По словам вице-губернатора Михаила Осеевского, компания нуждается в расширении производственных и офисных мощностей в связи с «активным развитием и расширением деятельности группы компаний «УКС» и наличием больших заказов на проектирование и производство контактной сети в России и СНГ, в том числе выполнения задания департамента электрификации ОАО «Российские железные дороги» на разработку и реализацию проекта высокоскоростных магистралей». Продукция компании предназначена, в том числе, и для обновления железнодорожных путей в Краснодарском крае к Олимпиаде-2014 и для реализации программы развития скоростного движения Санкт-Петербург – Хельсинки. Производственно-офисный комплекс будет иметь площадь 10 тыс. кв. метров, на предприятии создадут дополнительно 350 рабочих мест. Приблизительный объем финансирования



Фото Николая Малышева

проекта составит 400 млн рублей. Компания уже начала изыскательские работы на участке в августе 2008 года, но не успела уложиться в отведенный срок – понадобилось разработать градостроительную документацию на территорию квартала. Проект планировки и межевания территории несколько раз корректировали из-за инвесторов, занимающих соседние участки (ОАО «НИИ Химволокно», ЗАО «Городское кладбище животных»). По заказу ООО «Техноком», ОАО Завод «Электропуль» уже выполнил проект планировки территории, ограниченной улицами Электропультовцев, Химиков, Коммуны и проектными магистралями. На улице Химиков будет построено 4-этажное производственно-офисное здание, площадь застройки составит 5507 кв. метров, общая площадь – 14 315 кв. метров. Предприятие относится к IV классу вредности, санитарно-защитная полоса составляет 100 метров. Сейчас на выбранном инвестором земельном участке находятся два металлических ангара и стоянка автотранспорта.

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

| ИПОТЕЧНЫЙ ФОРУМ

Завершившийся III Петербургский ипотечный форум не оставил без внимания и проблемы таких участников рынка недвижимости, как кредитные брокеры.

Несмотря на бурное развитие ипотеки, вопросов на этом рынке пока гораздо больше, чем ответов.

Внимание к проблемам брокеров лишь подчеркивалось тем обстоятельством, что ведущими заседания были президент Российской гильдии риэлторов, председатель оргкомитета форума Александр Романенко и вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Павел Штепан.

Генеральный директор ООО «Панацея» (Кемерово) Наталья Корчуганова рассказала о короткой истории кузбасского ипотечного брокеринга, который начался в 2004 году. Импульс развития брокеринг получил с созданием в конце 2005 года Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). В АИЖК была собрана большая база данных по объектам недвижимости, ради приобретения которых, собственно, и оформляется ипотечный кредит.

Пример Кузбасса со всеми его «болезнями роста» вполне показателен. Практически тем же путем шли многие российские регионы. Хотя со временем в Кемерово был создан Центр по обучению и сертификации ипотечных брокеров, который вырос до масштабов западно-сибирского, где готовили будущих брокеров Красноярска, Барнаула, Томска, Новокузнецка. Но Наталья Корчуганова признает, что более 250 человек, прошедших обучение, еще нуждаются в «дозревании», чтобы стать настоящими профессионалами.

Помочь брокерам в работе призвана «Система обеспечения деятельности ипотечных брокеров» (СОДИБ) екатеринбургской Уральской палаты недвижимости, о которой рассказал вице-президент Палаты Александр Бабичев.

В Екатеринбурге АИЖК появилось лишь в 2003 году. Сейчас декларируют ипотеку около 60 банков, но реально выдают кредиты только 35-40, у каждого из которых по несколько различных программ. 160 компаний сертифицированы для оказания брокерских услуг. Несмотря на помощь банков, в системе взаимоотношений банк-брокер проблем хватает. Например, серьезные проблемы и клиенту, и брокеру создают зачастую неопределенный срок рассмотрения кредитной заявки банком, медленное решение даже очевидных вопросов или слабо адаптированные к интересам участников сделки технологии. И вовсе не от хорошей жизни брокеры порой готовят несколько кредитных досье

Трудный путь в брокеры

и подают заявку на получение кредита сразу в несколько банков.

Кроме того, брокеру поневоле приходится заниматься абсолютно всем, чем не занимаются банкиры: от выбора оптимальной программы среди изобилия рыночных предложений и предварительного андеррайтинга объекта недвижимости, до представления интересов заемщика в оценочной и страховой компаниях. В СОДИБ уже участвуют около 25 банков. Всего за один год при Палате недвижимости прошли обучение 210 ипотечных консультантов и аккредитованы 90 брокеров.

Елена Панова, управляющий директор московского Управления организации продаж и сопровождения ипотечных кредитов Департамента ипотечного кредитования ЗАО «ВТБ 24», рассказала о корпоративной программе ипотечного взаимодействия с контрагентами. Доля банка в общем объеме

и сравнительное исследование механизмов ипотеки Москвы и Петербурга.

В Москве оказалась выше доля кредитов, получаемых предпринимателями, холостяками и женщинами (объяснение этому факту докладчики оставили социологам). Там, естественно, дороже недвижимость – отсюда и большая сумма московских кредитов (и чаще их берут в долларах, чем в рублях). В силу более высокого уровня заработка выше и доля собственных средств при покупке недвижимости. Однако банковские программы и технологии ипотечных сделок практически идентичны.

Несмотря на некоторые различия в портрете заемщика, которые легко объясняются повышенной дороговизной Москвы, окончательный диагноз: различия в ипотеке Москвы и Петербурга – миф. Что и позволяет специалистам «Миэля» в рамках одной компании практически постоянно про-



Среди участников рынка нет единства мнений не только о том, как подготовить ипотечного брокера, но и о том, нужна ли такая специализация вообще

выдаваемых в России ипотечных кредитов достигла 11 процентов. Причем в некоторых городах доля корпоративного канала (строительных, риэлторских и брокерских фирм-партнеров банка) доходит до 45 процентов.

Вячеслав Михайлов, директор по ипотечному кредитованию филиала «Санкт-Петербургский АКБ «Альфа-Банк», подчеркнул экономическую выгоду ситуации, когда найденный брокером и предварительно отобранный клиент приходит в банк, снабженный готовым пакетом документов.

Дуэтом выступили заместитель генерального директора компании «Миэля-брокеридж» по ипотеке (Москва) Ирина Кажикина и Мария Сорокина, директор петербургского отделения холдинга «Миэля», которые провели практически науч-

водить даже удаленные ипотечные сделки между двумя городами (Ирина Кажикина назвала их «высшим пилотажем»). Как, впрочем, скорее всего миф и исключительно внешне сходство «среднероссийской» ипотеки с ипотекой в обеих столицах.

По мнению сотрудников «Миэля», риэлтор, какой бы «звездой» он ни был, не способен реагировать на изменения в бесчисленных банковских ипотечных программах. С него вполне хватает проблем с подбором и оформлением приобретения недвижимости. Брокер также вполне загружен подбором оптимальной программы кредитования, одобрением ее заемщиком и самого объекта (да и самого заемщика) – банком. Мало того, иногда сам клиент требует участия в сделке еще и третьего профессионала – юриста.

Тем не менее, среди участников рынка нет единства мнений не только о том, как именно готовить квалифицированного ипотечного брокера, но и о том, нужна ли вообще такая специализация. Так, генеральный директор ООО «Шанс-Недвижимость» (Москва) Марина Бескова убеждена, что риэлтор должен одновременно выполнять и функцию кредитного брокера.

С ней не согласен Павел Штепан, президент Группы компаний «ЮРИНФО», председатель Комитета по ипотеке Российской гильдии риэлторов и вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Он отметил, что существует множество операций, при которых, как, например, при оформлении кредита под залог недвижимости или при рефинансировании ранее полученного кредита, риэлтор не нужен совершенно.

Разумеется, банкиров очень беспокоят вопросы качества и объема их кредитных портфелей. И, как подчеркнул Максим Ельцов, генеральный директор петербургского ООО «Первое ипотечное агентство», в первую очередь, качества. Он привел массу примеров неиспользованного потенциала повышения эффективности ипотечных сделок.

Проявились в ходе обсуждения и многие другие спорные вопросы: что первично для клиента – объект недвижимости или кредит, должны ли банки платить брокерам и имеет ли смысл кредитному брокеру диверсифицировать деятельность, распространяя ее и на смежные сферы (лизинг, страхование, потребительское кредитование), положительна ли тенденция сращивания банковского и брокерского бизнеса, какими именно предпочтениями должны оперировать банки, чтобы заинтересовать брокера, и даже не должно ли государство осуществить роль регулятора рынка, административным путем враз решив все спорные вопросы.

Вполне цивилизованная позиция российских законодателей, с которой полностью согласен и Павел Штепан, состоит в уходе государства из тех сфер деятельности, где его присутствие не является необходимым и где регулирование может осуществляться объединениями профессиональных участников рынка.

Рынок недвижимости России проходит естественный путь развития. Проходит быстро, но не мгновенно. И еще очень многое предстоит сделать. Однако решать многочисленные вопросы необходимо, в первую очередь, силами самих его участников, начиная с азов, с выработки общей терминологии. Что и делается, например, в Петербурге совместно ассоциациями риэлторов и банков Северо-Запада. В частности, им удалось согласовать и принять единый стандарт деятельности ипотечного брокера.

МИХАИЛ ЖУРАВЛЕВ

| ОЦЕНКА

Со стороны и изнутри

По статистике, каждая седьмая петербургская семья, улучшившая свои жилищные условия в последние годы, получала поддержку из городского бюджета. Однако далеко не все могут претендовать на субсидии, и для решения жилищной проблемы большинства требуются ипотечные кредиты.

Объемы жилищного строительства в Северной столице неизменно растут, уже перекрывая рекордные показатели 80-х годов прошлого века. По подсчетам строительных чиновников, в течение 2008-2010 годов в Петербурге должно быть введено в эксплуатацию более 11 млн кв. метров коммерческого и около 2 млн кв. метров бюджетного жилья. Основа этих расчетов – инвентаризация земельных участков, пригодных под застройку. Помимо тех площадей, которые уже находятся в хозяйственном обороте или планируются к реализации с торгов городом, существуют и ресурсы Министерства обороны. На сегодняшний день в городе располагается 300 военных городков, занимающих площадь в

4 тыс. га. И городские власти совместно с собственником этой земли проводят комплексную проверку эффективности использования территорий. По словам заместителя председателя городского Комитета по строительству Алексея Кайдалова, в самое ближайшее время будет составлен перечень будущих участков для жилищного строительства, как для нужд самого министерства, так и Санкт-Петербурга. Кроме того, осенью планируется провести аукционы на право застройки первых шести территорий, занятых домами первых массовых серий. Ориентировочные сроки реализации данных проектов реновации застроенных кварталов – от четырех до десяти лет.

В соседнем регионе – Ленинградской области – основная ставка делается на развитие индивидуального жилищного строительства, которое уже по итогам прошлого года составило 65 процентов от общего объема ввода. Но область стремится к средне-европейским показателям – 85 процентов, что позволит к 2010 году вводить более 1 кв. метра на человека в год. Что же касается комплексного освоения территорий, то самым масштабным областным проектом станет создание нового города-спутника Петербурга в районе Кудрово.

Несмотря на то что все последние годы спрос на жилье превышает предложение (многие аналитики считают это главной причиной непрекращающегося роста цен на недвижимость), увеличение масштабов строительства – только одна сторона решения жилищной проблемы. Повышение покупательской способности населения также является одной из ключевых задач, поставленных в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Наиболее эффективный способ – ипотечное кредитование. Но, несмотря на постоянно растущие объемы ипотеки, ситуация в этой сфере далеко не радужная. Например, как отмечают в областном Комитете по строительству, в регионе очень слабо развита земельная ипотека. Причем основная проблема – неосведомленность населения, начиная с сотрудников администрации муниципальных округов. Однако, даже проводя популяризаторские лекции «на местах», банкирам вряд ли удастся серьезно повлиять на ситуацию в удаленных от Петербурга районах Ленобласти – очень уж велики в «глубинке» доходы населения. В целом же по России, согласно данным Росстата, на сегодняшний день приобрести жилье за счет собственных и кредитных средств по карману только 17 процентов населения. По словам президента фонда «Институт экономики города» Надежды Косарева, сегодня

среднестатистическая российская семья имеет доход равный 65 процентам от необходимого для получения ипотечного кредита. Изменение ситуации прогнозируется только к 2015 году, когда эта пропорция составит уже 130 процентов, а в 2020 году и того больше – 154 процента. И тогда уже не 17, а 60 процентов населения страны сможет взять ипотечный кредит. Оправдается ли этот прогноз, пока точно не скажет никто.

Но есть ряд рецептов для достижения этих результатов. По мнению председателя Совета директоров ЗАО «Балтийская жемчужина» Бао Цзимина, оценивающего российскую ипотечную ситуацию взглядом со стороны, главным должно стать снижение уровня инфляции в стране. Правда, китайский коллега не поделился своими соображениями относительно того, каким образом можно это сделать. Второй путь – создать для разных регионов страны различные ипотечные программы, например: с нефинансированной процентной ставкой или кредиты с постепенным увеличением взноса. Также возможным путь развития ипотеки в России – привлечение на рынок зарубежных финансовых организаций и, что еще более важно, заимствование прогрессивных технических инструментов и способов работы этих организаций.

ВЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

| РИСКИ

Количество просрочек по ипотечным кредитам в России за I квартал 2008 года составило 1,2 процента. Казалось бы, это немного, но за тот же период прошлого года просрочки составляли всего 0,12 процента. Налицо неприятная динамика.

Несмотря на то что ипотечное кредитование в нашей стране развивается семимильными шагами, его доля пока очень невелика в общей массе потребительских кредитов. Соответственно и доля просрочек и невозвратов (дефолтов) в сегменте ипотечного кредитования невелика. К сожалению, она может расти пропорционально росту объемов ипотеки. Способы избежать дефолтных ипотечных сделок обсуждались в ходе круглого стола «Механизмы снижения рисков ипотечного кредитования».

ЗЛОСТНЫЕ И НЕВОЛЬНЫЕ...

Всего в России, по данным, обнародованным руководителем группы по вопросам кредитования аналитического департамента Ассоциации российских банков Екатерины Покопцевой, на 1 апреля 2008 года было выдано потребительских кредитов на сумму 3478 млрд рублей, сумма невозвратов по кредитам на сегодняшний день составляет 110 млрд рублей. Доля ипотечных просрочек в этих миллиардах, на первый взгляд, ничтожно мала – всего 1,2 процента, однако это ровно на порядок выше, чем в 2007 году. Учитывая, что в 2006 году прирост ипотеки составил 150 процентов, в 2007 году – более 100 процентов, а на 2008 год прогнозируется

Страна непуганных заемщиков

возвратов. Примерно 15-20 процентов из них попадают в категорию злостных, тех, что намеренно уклоняются от выплаты кредита, около 30 процентов заемщиков действительно оказываются в трудной жизненной ситуации и не в состоянии осуществлять платежи, еще 50 процентов – те, кто просто вовремя забыл осуществить очередной платеж банку или оплатить страховку.

«Те заемщики, которые берут кредит на покупку квартиры для собственного проживания, приходят к дефолту исключительно по объективным причинам, – уверен директор центра взыскания долгов АБСЗ Владимир Куржин. – Чего нельзя сказать о тех, кто берет ипотеку для того, чтобы квартиру сдавать внаем».

СУДИТЬ ИЛЬ НЕ СУДИТЬ?

Согласно Федеральному закону № 102-ФЗ «Об ипотеке...» существует два возможных варианта решения проблемы ипотечного дефолта – судебный и внесудебный.

Практика показывает, что в настоящее время в России более применим первый. Алгоритм действий кредитора в этом случае примерно следующий. С первого дня просрочки кредитная организация начинает напоминать заемщику о его обязательствах (напомним, что штрафные санкции при просрочке выплаты составляют 0,1 процента в день от суммы неуплаты). В случае, если неуплата произошла из-за забывчивости заемщика, с погашением «технической просрочки» в течение нескольких дней после предупреждения банка трудностей не воз-



Константин Раев, замдиректора Фонда имущества: «Внесудебный способ решения проблемы дефолта отнимает меньше времени, денег и сил»

многие изыскивают средства в страхе перед судебным разбирательством, – отмечает Анна Волкова. – По нашему опыту до решения суда доходит примерно 10 процентов поданных исков, поскольку многие погашают задолженность в ходе разбирательства».

Но мало получить судебное решение о взыскании заложенной квартиры, необходимо воплотить это в жизнь. В среднем процедура исполнения судебного производства занимает год.

Внесудебный способ решения проблемы дефолта отнимает меньше времени, денег и сил. Однако, несмотря на свои преимущества, в России он применяется крайне редко. В Петербурге существует ряд прецедентов, когда квартиры, находящиеся в залоге у банка, продавались по взаимному согласию сторон, что называется «без суда и следствия».

«Сроки реализации таких квартир зависят не от судебных разбирательств, которые занимают год и более, а от того, как быстро будет составлено нотариально заверенное соглашение между заемщиком и залогодержателем и будет выбран продавец, – подчеркивает Константин Раев, заместитель генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», проводящего аукционы по продаже таких квартир. – В случае судебного пути решения этой проблемы неплате-

льщику придется нести все судебные издержки и после выплатить 7 процентов от стоимости имущества в качестве исполнительского сбора. Внесудебное решение предполагает расходы по оценке квартиры (в случае, если стороны не пришли к единому мнению) и выплату вознаграждения продавцу – от 2 до 5 процентов плюс 10 процентов с превышения стартовой цены. Наш опыт показывает, что благодаря профессиональным аукционистам значительное превышение бывает всегда».

ПРОФИЛАКТИКА ВМЕСТО ЛЕЧЕНИЯ

Как известно, болезнь лучше предотвращать, нежели лечить. К ипотечным дефолтам эта истина относится в полной мере. В связи с американским ипотечным кризисом российские банки не только приподняли процентные ставки по кредитам, но и ужесточили процедуру андеррайтинга потенциальных заемщиков. Возможно, более строгое отношение к отбору достойных выдачи ипотечных кредитов способно приостановить значительное увеличение дефолтов и просрочек.

Одним из инструментов эффективного андеррайтинга постепенно становятся бюро кредитных историй, которые действуют в России с марта 2006 года. В настоящее время зарегистрировано 31 бюро кредитных историй (БКИ), имеющих информацию о 40 млн заемщиков по всей стране. Но основной массив информации сосредоточен в пяти крупнейших БКИ. Как отмечает Олег Лагуткин, генеральный директор ООО «Глобал Пэйментс Кредит Сервис», данные о добросовестности в вопросе выплат по кредитам примерно 60 процентов потенциальных ипотечных заемщиков уже сосредоточены в БКИ. Таким образом, обратившись в Центральный каталог кредитных историй (подразделение Центробанка РФ), где хранится титульная часть кредитной истории, а затем в бюро, которое владеет этой историей, банки могут эффективно осуществлять мониторинг своих заемщиков.

Появление на свет кредитной истории – добровольное решение каждого заемщика, но в последнее время все большее число граждан идет на это. Причина очевидна – у добросовестного плательщика есть шанс получить кредит большего размера и на более благоприятных условиях. В настоящее время активно обсуждается вопрос об обязательном оповещении кредитных организаций о дефолтах заемщика, что тоже призвано «отсеять» неблагонадежных при выдаче ипотечных кредитов.

БЕРОНИКА ШЕМЕНЕВА

| СОГЛАСНО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ СУЩЕСТВУЕТ ДВА ВОЗМОЖНЫХ ВАРИАНТА РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ДЕФОЛТА – СУДЕБНЫЙ И ВНЕСУДЕБНЫЙ

увеличение объемов ипотечного кредитования еще примерно на 80 процентов, десятикратное увеличение невозвратов и просрочек не может не беспокоить банковское сообщество. «Это терпимо, но настораживает тенденция, – отмечает Екатерина Покопцева. – Главная причина невозвратов – низкая финансовая грамотность заемщиков».

Согласно статистическим данным, ипотечные дефолты наступают через 2-3 года после получения кредита. До этого времени заемщики, потратившие достаточное количество времени и денег на получение кредита и покупку квартиры, ведут себя дисциплинированно. Специалисты выделяют несколько групп ипотечных неплательщиков в зависимости от причин просрочек и не-

никает. Сложнее, когда причины неуплаты носят объективный или намеренный характер. Как сообщила Анна Волкова, директор юридического департамента московского Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, 85 процентов просрочек составляют аннуитетные платежи, оставшиеся 15 процентов приходится на страховые взносы. Просрочке присваивается статус дефолта в том случае, если ее срок превышает 90 дней (аннуитетный платеж) или 181 день (страховка). В этом случае кредитор выставляет заемщику требование о полном досрочном погашении кредита в 30-дневный срок, в противном случае – суд и продажа имущества по решению залогодержателя. «Практика показывает, что

| ЖИЛПРОЕКТ

В Петербурге 5 июня пройдет конференция «Перспективы реализации государственных жилищных программ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». Мероприятие состоится в рамках ежемесячной выставки-семинара «Жилищный проект» на большой арене СК «Юбилейный».

Выставка-семинар проводится при поддержке Правительства Санкт-Петербурга. Наблюдательный совет выставки-семинара возглавляет вице-губернатор Петербурга Александр Вахмистров.

На конференции выступят представители органов власти и ведущие специалисты рынка недвижимости. В своих докладах профессионалы расскажут о том, как на практике реализуются государственные жилищные программы на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В частности, речь пойдет о развитии новых территорий под жилищное строительство, реконструкции «хрущевок» и строительству социального жилья в Санкт-Петербурге, расселении коммунальных квартир.

Участникам конференции также расскажут о реализации ипотечных программ в Санкт-Петербурге и Ленинградской об-

Госпрограммы обсудят на конференции

ласти. Отдельное внимание будет уделено государственной программе обеспечения жильем военнослужащих.

На мероприятие приглашаются профессионалы рынка недвижимости, строительства и жилищного кредитования. Участие бесплатное.

Внимание! Необходимо предварительно подать заявку на участие в конференции. Прием заявок осуществляется на сайте <http://www.gilproekt.ru/prof/reg> и закончится 4 июня в 18.00.

Дата проведения конференции: 5 июня. Место проведения: большая арена СК «Юбилейный» (пр. Добролюбова, 18, ст. метро «Спортивная»).

Время работы конференции: с 16.00 до 18.00. Начало регистрации в 15.30.

Организатор конференции: Группа компаний «Бюллетень Недвижимости».

Генеральный информационный партнер конференции: газета «Строительный Еженедельник».

Справки по тел. (812) 346-57-98 и на сайте www.gilproekt.ru

Программа конференции (проект)

Ведущий – декан факультета региональной экономики Государственного инженерно-экономического университета С.Н. Максимов.

Соведущий – полномочный представитель президента Российской гильдии риэлторов в Северо-Западном федеральном округе П.Б. Созинова.

- Развитие жилищного строительства в Санкт-Петербурге: подготовка новых территорий, реконструкция «хрущевок» и строительство социального жилья.

Доклад заместителя председателя Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга А.А. Кайдалова.

- Практические аспекты реализации городской программы «Расселение коммунальных квартир Санкт-Петербурга».

Доклад директора СПб ГУ «Горжилобмен» С.А. Филимонова.

- Роль Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области в реализации программы по расселению коммунальных квартир.

Доклад председателя Комитета по работе с государственными жилищными программами Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области П.Б. Созинова.

- Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов, выданных в рамках программы АИЖК. Актуальные вопросы реализации городской ипотечной программы.

Доклад генерального директора ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» В.Б. Назарова.

- Итоги и планы работы ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования». Участие агентства в реализации инвестиционно-строительных проектов на территории Ленинградской области.

Доклад генерального директора ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования» А.А. Полякова.

- Государственные программы обеспечения жильем военнослужащих и других категорий граждан.

Доклад председателя Комитета по работе с государственными жилищными программами Российской гильдии риэлторов В.Н. Солдатова.

- Гражданский жилищный форум – новый формат взаимодействия органов власти, участников рынка и СМИ при реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Доклад председателя исполнительного комитета выставки-семинара «Жилищный проект», вице-президента Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования В.Н. Николаева.

ГОСПОДДЕРЖКА

На три дня Петербург стал ипотечной столицей страны. Город принимал участников третьего Петербургского ипотечного форума. Профессионалы уверенно констатируют – сегодня развитие рынка жилья идет в правильном направлении.

Однако для успешной реализации национального проекта потребуются изменения в законодательстве и наращивание объемов государственной поддержки граждан. О грядущих изменениях в законе РФ рассказал заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по собственности Евгений Богомольный. По его словам, в самое ближайшее время Госдума РФ намерена разработать программу по пресечению спекуляций с земельными участками. Евгений Богомольный указал, что если не выработать соответствующий законодательный механизм, то выделенные под застройку участки так и будут простаивать годами, а потом перепродаваться инвесторам втридорога, в результате чего цены на жилье продолжают свой космический рост.

Также заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по собственности уверен в том, что для регионов с повышенным спросом на жилье, таких как Московская и Ленинградская области, нужно максимально упростить перевод сельхозземель в земли поселений для комплексной застройки.



Надежда Косарева, президент фонда «Институт экономики города»: «К 2020 году 60 процентов граждан, а не 17 процентов, как сейчас, смогут купить жилье без помощи государства»

Движение в правильном направлении



Иван Грачев, депутат Государственной думы РФ: «Ипотека не делает жилье доступным для широких слоев населения. Это просто один из механизмов приобретения жилья»



Евгений Богомольный, заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по собственности: «Госдума РФ намерена разработать программу по пресечению спекуляций с земельными участками»

Этот же подход, по его словам, применим к земельным участкам лесного фонда.

Еще один закон, который необходимо принять, чтобы облегчить россиянам улучшение жилищных условий, – закон о строительных сберкассах. «Я уверен, что ипотека должна быть доступна только тем, кто способен обеспечить 30 процентов от стоимости жилья. Это факт, подтвержденный американским кризисом», – сообщил депутат Государственной думы РФ Иван Грачев. По его словам, сейчас таких людей в России не более 10 процентов.

«Ипотека не делает жилье доступным для широких слоев населения, это просто один из механизмов приобретения жилья», – отметил Иван Грачев. – Чтобы расширить число граждан, способных улучшить жилищные условия, надо усилить государственную поддержку и организовать строительные сберкассы. Закон о кассах лежит на первом чтении в Госдуме, в Комитете по финансовому рынку Владислава Резника.

Накопив 15 процентов от стоимости жилья и получив от строительных сберкасс еще 15 процентов, гражданин сможет взять кредит в том же ипотечном банке. Имея 30 процентов от стоимости жилья, при постоянном росте цен покупать жилье по ипотеке выгодно».

Еще один необходимый закон, на этот раз на муниципальном уровне, – закон о переводе объекта из жилого фонда в нежилой. Поскольку наиболее интересные для инвесторов объекты Санкт-Петербурга – коммуналки – расположены на первых этажах, много трудностей связано с процедурой перевода этих объектов в нежилой фонд, о чем рассказал полпред президента

Российской гильдии риэлторов в СЗФО, вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти, председатель Комитета по работе с госжилищными программами Ассоциации Павел Созинов.

«Для успешной реализации программы по расселению коммуналок риэлторы считают целесообразным упростить практику таких переводов», – отметил Павел Созинов. – Необходимо опираться на единые принципы таких операций. Мы считаем, что следует передать функции по переводу от районных администраций в единую общегородскую структуру, подведомственную Жилищному комитету».

О земельных «резервах», существующих сегодня в северной столице, рассказал заместитель председателя Комитета по строительству Алексей Кайдалов. По его словам, уже в ближайшее время около 1 тыс. га земли будет выделено в Санкт-Петербурге под жилищное строительство.

По всем крупным жилищным проектам, реализуемым сейчас, будет введено 13,5 млн кв. метров жилья. Кроме того, в частной собственности сейчас находится 1,5 тыс. га земли. Эти земли по генплану предназначены под жилищное строительство с потенциалом возведения на них 10-11 млн кв. метров жилья.

В 2008 году, по плану городской администрации, на инвестиционных торгах будет продано около 1 тыс. га земли с перспективой возведения на них 2 млн кв. метров жилья, отметил Алексей Кайдалов.

«Еще 12 млн кв. метров жилья можно построить на месте несимых в нашем городе кварталов домов первых массовых серий – «хрущевки», – считает заместитель

председателя Комитета по строительству города. Он напомнил, что в начале мая губернатор Санкт-Петербурга подписала закон о развитии застроенных территорий, состоящих из 39 кварталов и преимущественно застроенных «хрущевками».

Также Алексей Кайдалов рассказал, что уже сформирован пилотный перечень из шести кварталов, которые будут выставлены на торги в начале осени 2008 года. «Как показывает практика определения рыночной цены в пилотных кварталах, в развитии всех этих территорий в разной степени будет участвовать город. Сейчас определяется финансовая доля участия северной столицы, но во всех этих кварталах, очевидно, город займется строительством социальных объектов и инженерной инфраструктуры», – подчеркнул он.

Всего на территории Санкт-Петербурга насчитывается порядка 100 кварталов «хрущевки», общая площадь – 9 млн кв. метров.

Еще один резерв – около 300 военных городков, располагающихся в городе на Неве. Они занимают 4 тыс. га земель. Эти площади также планируется передать под жилищное строительство, – заявил Алексей Кайдалов.

По его словам, в настоящее время правительство города совместно с Минобороны РФ занимается проверкой состояния земельных дел на этих территориях. По итогам ревизии будет сформирован перечень участков, которые выставят на аукционы под строительство жилья для военных и для нужд города.

ВЕНИАМИН ОТТОМАНСКИЙ, ФОТО НИКОЛАЯ МАЛЫШЕВА

ПЛАНИРОВКА

ВДОЛЬ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ПРОСПЕКТА

Подготовлен к утверждению на заседании городского правительства проект планировки и межевания одного квартала производственной зоны «Ладожская» в Невском районе.

Квартал ограничен Дальневосточным проспектом, Зольной улицей, железнодорожной станцией «Дача Долгорукова» и заводом «Баррикада». Сейчас территорию площадью 20 га занимают склады и объекты автосервиса – в основном временный постройки. В перспективе здесь планируется возвести выставочный комплекс, многоярусную автостоянку с мотелем, станцию технического обслуживания автомобилей, предприятие бытового обслуживания, три складских комплекса и два административно-складских комплекса, а также объекты торговли и распределительную трансформаторную подстанцию.

Проект планировки и проект межевания этой территории разработала «Архитектурная студия М4» по заказу ООО «Союзстрой». Этот инвестор планирует построить в квартале административный и торговый складской комплексы. Сегодня в северной части участка расположена территория «Спецтранса» (находится в государственной собственности). Юго-западная часть участка и территория вдоль железнодорожной ветки

заята бетонными боксовыми гаражами. В центральной части территории находятся металлические склады, есть временные АЗС и СТО. Планируется, что земельные участки, занятые на правах краткосрочной аренды гаражами и складами, подлежат освобождению до начала застройки участков капитальными сооружениями. АЗС и СТО будут вынесены из пятна застройки после расширения Дальневосточного проспекта. Свободная территория сегодня неблагоустроена, изрезана канавами и заросла диким кустарником, пустыри используют для свалки бытового и строительного мусора.

В соответствии с генеральным планом города территория квартала 31 района севернее улицы Новоселов отнесена к зоне городского транспорта и инженерной инфраструктуры и многофункциональной общественно-деловой застройки. По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, подключение новых объектов к сетям ОАО «Ленэнерго» станет возможно не ранее 2010 года после ввода в эксплуатацию ПС «Коллонтай».

ГУДСП «Гражданское» в 2007 году согласовало схему дорожной сети, предложенной инвестором, при условии дальнейшего согласования с УГИБДД устройства въезда и выезда на Дальневосточный проспект.

ИРИНА БАРЧУК

ПАРКИНГИ

Вместо боксовых гаражей

В квартале 1-Б района «Полострово» в Красногвардейском районе на месте боксовых гаражей могут быть построены два многоэтажных паркинга. Инвесторы собираются приступить к изыскательским работам на земельных участках.

ООО «ИнтерКом» для реализации своего проекта выбрало земельный участок площадью 6220 кв. метров, который расположен южнее дома 53, корп. 2, лит. А по проспекту Энтузиастов. Эта территория, по данным КГА, находится в северной части квартала 1-Б района «Полострово» в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки. Сейчас выбранный инвестором участок занимают боксовые гаражи местного отделения Всероссийского общества автолюбителей. Договор аренды земельного участка с этой организацией действовал до ноября 2007 года, теперь его можно расторгнуть по уведомлению за три месяца. Администрация Красногвардейского района принципиально согласовала возможность размещения многоэтажного паркинга на участке, напомнив, что приоритетное право его застройки имеет гаражный кооператив.



Второй многоэтажный паркинг может быть возведен севернее пересечения улицы Стасовой с Салтыковской дорогой. Реализацией этого проекта на участке площадью 7870 кв. метров занимается ООО «Омега-сервис», которое разрабатывает градостроительную документацию на территорию квартала. Этот участок тоже занят боксовыми гаражами.

ИРИНА БАРЧУК

| ОБЗОР

За первый квартал 2008 года в Петербурге было построено 56 домов на 5133 квартиры площадью 367,865 тыс. кв. метров.

На рынке строящегося жилья происходит качественный рост – увеличивается спрос на комфортное жилье и просторные квартиры. Однако рост цен на типовое жилье за первый квартал в размере 23,73 процента в долларах и проблемы с ипотекой не способствуют доступности жилья.

РЫНОК В ЦИФРАХ

По итогам I квартала 2008 года различными предприятиями строительного комплекса введено в эксплуатацию жилых домов общей площадью 431,69 тыс. кв. метров, при этом на долю пригородных районов приходится 25 процентов общей площади сданного жилья – 106,4 тыс. кв. метров.

ЦЕНЫ

Директор департамента маркетинга и аналитики компании «Петербургская Недвижимость» Михаил Бимон сообщил, что рост цен в элитном сегменте за три месяца 2008 года составил 14,53 процента в долларе и 10,75 процента в рублевом эквиваленте. По состоянию на конец марта 2008 года, средняя цена предложения в сегменте элитной недвижимости составила \$9234 за 1 кв. метр. Причем, \$7070 за 1 кв. метр в сегменте «Элита В» и \$12 886 – «Элита А».

Сравнимые темпы роста цен за аналогичный период показал сегмент жилья повышенной комфортности и составил 14,79 процента в долларе и 11,01 процента в рублевом эквиваленте. По состоянию на последние дни марта 2008 года средняя цена предложения жилья класса «комфорт» составила \$4158 за 1 кв. метр. Причем \$4360 за 1 кв. метр в сегменте «комфорт +» и \$4154 за «комфорт –».

Рост цен в сегменте типового жилья за прошедшие три месяца 2008 года показал наибольший рост по сравнению с остальными сегментами рынка жилья и составил 23,73 процента в долларе и 19,65 процента в рублевом эквиваленте. По состоянию на конец марта 2008 года, средняя цена предложения типового жилья составила \$3157 за 1 кв. метр, причем \$3101 за 1 кв. метр в сегменте «эконом» и \$3202 – в сегменте «средний».

Михаил Бимон отмечает, что основной рост цен по всем классам жилья пришелся на февраль 2008 года и составил 14,6 процента в сегменте типового жилья, 9,5 процента в элитном сегменте и 7 процентов в сегменте жилья повышенной комфортности. Средние цены в сегменте строящегося жилья массового спроса в течение первого квартала 2008 года непрерывно росли. Рост цен к концу квартала замедлился, особенно в панельных и монолитно-панельных домах.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В первом квартале 2008 года суммарная площадь строящихся объектов, предлагаемых на рынке, составила 5,74 млн кв. метров, что примерно сопоставимо с объемом рынка в первом квартале 2005 года. Традиционно лидирует по объему вывода на рынок новых объектов Приморский район, далее следуют Выборгский и Красносельский районы. В Приморском районе выведены в продажу девять проектов, наиболее крупные – 2-я и 3-я очереди «Юбилейного квартала» компании «ЛенСпецСМУ», «Юнтоловская перспектива» компании «Петровский строитель», «Медный всадник» компании «Маяк», 2-я очередь «Атмосферы» компании «ЮИТ Лентек». В Выборгском районе выведены на продажу три проекта, наиболее крупный – Ozerki Style Tower компании «Элис». В Красносельском районе – «Южный» компании ГДСК. В Центральном районе выведена 2-я очередь «Парадного квартала» компании «Возрождение СПб». В Московском районе были выведены 3-я, 4-я, 5-я очереди «Пулковского Посада» компании ГДСК, «Столица» компании Setl City. В Петроградском районе были выведены в продажу 2-я, 3-я очереди «Премьер Паласа» компании «ЛЭК».

«Несмотря на традиционное по итогам квартала незначительное перераспределение предложения между районами, основные тенденции развития локальных районных рынков недвижимости сохраняются», –

Первый квартал новостроек

утверждает Михаил Бимон. Тенденции по увеличению доли строящегося жилья в Красносельском и Приморском районах связаны с выходом в продажу объектов, по которым в 2005-2006 годах Фонд имущества Санкт-Петербурга провел торги на право долгосрочной аренды земельных участков для строительства жилья. Выборгский район также увеличил долю, занимаемую в общем объеме предложения строящегося жилья.

В средней и долгосрочной перспективе можно прогнозировать, что дальнейший рост объемов строящегося жилья будет происходить в Приморском, Выборгском, Московском и Красносельском районах. Главным образом рост объема строящегося жилья в этих районах будет происходить за счет вывода на рынок проектов комплексного освоения территорий.

В структуре рынка по конструктивному типу лидирующие позиции занимают кирпично-монолитные дома. Хотя их доля, по сравнению с прошлым кварталом, уменьшилась с 79,9 процента до 75,7 процента. Увеличилась доля панельных домов – с 5,9 процента в четвертом квартале 2007 года до 7 процентов. Выросла доля панельно-монолитных домов – с 5,5 процента в четвертом квартале 2007 года до 7,6 процента. Общая доля панельных и панельно-монолитных домов при этом тоже увеличилась и составляет примерно 15 процентов.

Было построено 56 домов на 5133 квартиры площадью 367,865 тыс. кв. метров. Также увеличилась доля кирпичных домов – с 6,2 процента в прошлом квартале до 9,3 процента. Доля таунхаусов и малоэтажного строительства уменьшилась с 1,6 процента до 0,4 процента. Структура предложения строящегося типового жилья по типам квартир в первом квартале 2008 года почти не изменилась и соответствует текущим тенденциям спроса.

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2008 ГОДА НАБЛЮДАЛОСЬ НЕСООТВЕТСТВИЕ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ И РЕАЛЬНОГО СПРОСА НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ**СПРОС**

По мнению Михаила Бимона, в первом квартале 2008 года наблюдалось несоответствие заявленных предпочтений и реального спроса на строящееся жилье. Среди покупательских предпочтений традиционно лидируют Калининский, Приморский, Выборгский и Московский районы.

На районы-лидеры пришлось в совокупности 56,35 процента заявленного спроса, около 37,8 процента – на остальные городские районы и 5,87 процента – на пригород. В отношении пригородных районов наиболее популярными остались Курортный и Пушкинский. Причем по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошло некоторое перераспределение в пользу Пушкинского.

В первом квартале 2008 года основная часть спроса распределилась между Приморским, Московским, Кировским, Красносельским и Калининским районами. На районы-лидеры пришлось в совокупности 80,2 процента реального спроса, 15 процентов – на остальные городские районы и 4,7 процента – на пригород. В пригородных районах спрос распределился между Курортным и Пушкинским районами.

КЛАССОВОЕ НЕРАВЕНСТВО

По данным генерального директора агентства «АРИН» Алексея Бегунова, объем ввода жилья класса «эконом» в 2007 году составил около 850 тыс. кв. метров, что на 10 процентов больше чем в 2006 году. В первом квартале 2008 года было введено 33,3 тыс. кв. метров такого жилья. С учетом заявленных проектов, прогноз ввода жилья на 2008 год составляет порядка 1200 тыс. кв. метров.

В перспективе ожидается снижение доли жилья класса «эконом» в городской черте за счет возведения более качественного жилья класса «комфорт». После 2010 года значительный рост объемов предложения типового жилья будет происходить за счет реализации масштабных проектов, таких как микрорайон «Цветочный город»,

ЗАКОНЧЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В РАЙОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 01.04.08

п/п	Район	Новое строительство		
		домов	квартир	кв. м
1	Приморский	10	123	25 692,60
2	Выборгский	4	433	32 235,40
3	Калининский	2	845	49 364,30
4	Кировский	1	78	5863,90
5	Невский	0	0	0,00
6	Красносельский	1	98	5996,80
7	Василеостровский	2	166	14 005,00
8	Адмиралтейский	0	0	0,00
9	Петродворцовый	1	238	13 338,20
10	Центральный	1	22	1672,90
11	Колпинский	0	0	0,00
12	Курортный	15	534	44 412,20
13	Фрунзенский	8	1491	84 152,40
14	Петроградский	4	227	34 380,40
15	Павловск и Пушкин	3	156	11 490,40
16	Московский	1	211	14 642,00
17	Красногвардейский	3	511	30 619,30
18	Кронштадтский	0	0	0,00
	ИТОГО	56	5133	367865,80

«Югорский край», комплекс «Красные Зори». В соответствии с текущим предложением наибольшая концентрация жилья класса «эконом» наблюдается в Невском, Приморском и Фрунзенском районах. «С конца 2007 года рост цен активизировался во всех классах и продолжается до сих пор», – утверждает Алексей Бегунов. За первый квартал 2008 года цены увеличились на 15-20 процентов. В классе «эконом» цены за 1 кв. метр жилья составляют от 50 тысяч до 77 тыс. рублей за 1 кв. метр.

За 2007 год было введено около 950 тыс. кв. метров жилья класса «комфорт», что на 10 процентов больше, чем в 2006 году. В первом квартале 2008 года введено порядка 156 тыс. кв. метров. С учетом заявленных проектов, ввод жилья класса «комфорт» в 2008 году составит порядка 1090 тыс. кв. метров. Жилые дома класса «ком-

форт» сконцентрированы в Московском, Калининском, Фрунзенском, Приморском и Выборгском районах. Средневзвешенная стоимость 1 кв. метра квартиры класса «комфорт» составляет 75 580 рублей. Рост его стоимости за первый квартал 2008 года составил 23 процента.

В 2007 году ввод в эксплуатацию жилых объектов класса «бизнес» составил порядка 430 тыс. кв. метров, что на 20 процентов больше, чем в 2006 году. В первом квартале 2008 года, ввод жилья бизнес-класса составил 101,5 тыс. кв. метров. Всего за 2008 год будет введено порядка 546 тыс. кв. метров.

Уровень цен на жилые объекты зависит, прежде всего, от местоположения и составляет от 70 до 143 тыс. рублей за 1 кв. метр. Наиболее высокие цены на жилье класса «бизнес» отмечаются в приближенных к центру Красногвардейском, Московском и Петроградском районах. «Рост средневзвешенной цены за первый квартал 2008 года составил 5 процентов. В связи с высоким ростом цен на квартиры всех классов с начала 2008 года рост цен за год будет высоким и составит порядка 25-30 процентов», – полагает Алексей Бегунов. Стоимость квартир очень различается в зависимости от этажа и вида из окна. Разница между первым и последним этажами может составлять от 15 до 100 процентов. В отдельных случаях может отличаться в три раза, что зависит от видовых характеристик.

В 2007 году введено 56 тыс. кв. метров элитного жилья, или около 460 квартир. В первом квартале 2008 года введено 78,8 тыс. кв. метров, из которых в городской черте – 34,4 тыс. кв. метров. Основным требованием к элитному жилью и показателем его соответствия является местоположение. Поэтому основная зона размещения элитных объектов – центральные районы города. Постепенно элитное строительство отходит от центра. К районам размещения домов можно отнести часть Выборгского, Красногвардейского и Адмиралтейского районов. Например, в Выборгском – «Монблан»,

в Красногвардейском – «Охта Разлив», в Адмиралтейском – «Новая Голландия».

Условно-минимальная цена квадратного метра в сегменте элитного жилья – 123 тыс. рублей за 1 кв. метр. Средняя стоимость 1 кв. метра «элиты» оценивается в 197 560 рублей. С начала 2007 года рост цен в элитном сегменте составил 25-30 процентов. В первом квартале 2008 года рост цен на элитные квартиры составил порядка 10 процентов.

КАЧЕСТВЕННЫЙ РОСТ

Директор по маркетингу компании «Аверс» Алла Лемлек говорит, что рынок строящегося жилья развивается и находится в стадии роста. «Емкость рынка значительна, и, как показывают продажи ведущих строительных компаний, спрос не удовлетворен», – отмечает эксперт. В первую очередь, это касается жилья экономкласса. В средне-срочной и долгосрочной перспективах можно прогнозировать, что наибольший рост объемов строящегося жилья будет происходить в Приморском, Выборгском, Московском, Красносельском, Невском и, возможно, в Красногвардейском районах. Основной тенденцией первого квартала 2008 года стал рост цен и сокращение предложения. Сейчас рост цен остановился.

«Вывод на рынок новых проектов жилья экономкласса в долгосрочной перспективе может привести к замедлению темпов роста цен на строящееся жилье в этом сегменте», – утверждает Алла Лемлек. Тенденция увеличения доли жилья комфорт-класса за счет сокращения доли типового класса может носить долгосрочный характер. Это связано с выходом на рынок крупных проектов комфорт-класса, а также ростом покупательской способности и возросшими требованиями покупателя к качеству жилья.

«В первом квартале 2008 года продолжилась тенденция увеличения доли спроса на квартиры большого метража в сегменте типового жилья. Продолжает сокращаться доля однокомнатных квартир и квартир-студий. Есть тенденция смещения спроса в сторону двух- и трехкомнатных квартир. Рост спроса на четырехкомнатные квартиры – долгосрочная тенденция», – думает эксперт.

ИПОТЕЧНЫЙ СПРОС

Руководитель ипотечного управления ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» Марианна Белькова констатирует, что по итогам первого квартала 2008 года «ипотечный спрос» составил 15 процентов на вторичном и 50 процентов на первичном рынке жилья. Процентные ставки по кредитам выросли, причем этот процесс начался еще до скачка цен. «Они увеличились от 0,25 до 2 процентов, но произошло это внутри ипотечных программ. Рекламные предложения остались прежними. Банки, которые сохранили относительно низкие процентные ставки, ожесточили требования к заемщику», – утверждает Марианна Белькова.

«В банках, которые не сильно ужесточили условия кредитования, накопилось большое количество заявок от заемщиков, которые не могут получить одобрение еще с декабря. Естественно, с сегодняшним ростом цен запрашиваемая сумма кредита, на которую они в итоге получают одобрение, их уже не устроит. Поэтому у нынешних покупателей актуальный вопрос лишь один – как успеть купить квартиру по сегодняшней цене», – отмечает эксперт. Продавцы запросто могут увеличить цену на выставленный объект 300-600 тыс. рублей за одну неделю. В банках сейчас по этой причине срываются две-три сделки за день.

«В условиях ажиотажа спрос на более дорогое, комфортное жилье, которое подорожает еще больше, будет сокращаться, и более востребованы будут объекты экономкласса, потому что основной массе покупателей другие предложения будут недоступны, даже по ипотеке», – заметила Марианна Белькова. – Пока цены растут, спрос на самое дешевое жилье экономкласса будет увеличиваться. Когда рынок вернется в стабильную фазу, опять будет более востребовано жилье более высоких классов».

ОБЗОР

Доступные жилищные кредиты

БАЛАНС ФАКТОРОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СРЕДНЕСРОЧНУЮ ДИНАМИКУ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА 2008 ГОД

Категория факторов	Группы факторов	Влияние факторов на цены	
		Рост	Снижение
Внешние факторы	Политические	Предвыборная кампания: дополнительное финансирование президентской кампании, повышение платежеспособного спроса за счет гонораров политтехнологов, СМИ, деятелей шоу-бизнеса.	Некоторый риск усиления напряженности в обществе в период президентских выборов, смены губернаторов в некоторых регионах, формирования правительства.
	Макроэкономические	Продолжение (хотя и меньшими темпами – 6-6,5 процента против 8,1 процента в 2007 году) роста ВВП, рост бюджетных расходов и реального располагаемого уровня доходов населения. Продолжение роста притока капитала, прежде всего в виде корпоративных займов (чистый приток в 2005 году впервые стал положительным (\$0,1 млрд), в 2006 – вырос до \$42,0 млрд и в 2007 – до \$82,3 млрд). Дальнейшее повышение цен на энергоносители (по некоторым прогнозам до 200 \$/баррель). Процесс вступления России в ВТО, а также низкие политические риски, способствующие притоку капиталов иностранных компаний, банков и фондов в страну, особенно в условиях начинающейся рецессии экономики в США. Продолжение укрепления рубля и повышение темпов инфляции.	Снижение темпов роста ВВП, ограничивающее возможности властей по решению социально-экономических задач, сохранению темпов роста доходов населения. Продолжение роста объемов вывоза капитала с целью прямых инвестиций. Возможное уменьшение притока спекулятивного капитала в условиях повышения привлекательности финансовых инструментов в США и Европе (при условии понижения ставки рефинансирования в США до 3,25-3,0 процентов и ликвидации ипотечно-жилищного кризиса).
	Факторы взаимодействия со смежными рынками	Развитие фондового рынка РФ, расширение практики выхода компаний на IPO, получения облигационных займов и использования других способов внешнего и внутреннего заимствования, увеличивающих приток инвестиций на рынок недвижимости. Падение мировых фондовых индексов и кризисные явления на фондовом рынке РФ, способствующие перетоку инвестиций на рынок недвижимости и росту цен на нее.	Развитие фондового рынка РФ, появление разнообразных финансовых инструментов с высокой доходностью, приводящее к перетоку капиталов с рынка недвижимости на смежные рынки (частично – возврат капитала через ПИФы недвижимости). Продолжение потребительского бума, способствующего сокращению объемов сбережений населения, направляемых на приобретение жилья. Увеличение невозврата задолженности по потребительским кредитам, что может привести к трудностям с ликвидностью у банков и снижению темпов роста объемов ипотечного кредитования.
Внутренние факторы рынка жилья	Развитие Национального проекта «Доступное жилье»	Повышение объемов господдержки и ипотечного кредитования в первую очередь на рынке новостроек. Сохранение или даже снижение объемов предложения жилья в Москве (при некотором увеличении объема ввода с 4,8 млн кв. метров в 2007 году до 5,0-5,3 млн кв. метров в 2008), за счет того, что около половины площадей будут переданы на муниципальные программы. На начало 2008 года объем платежеспособного спроса в Москве при текущем уровне цен составил 160-180 тыс. квартир, ожидаемый объем предложения – 115-120 тыс. квартир.	Увеличение объемов жилищного строительства в регионах (всего по России в 2007 году – на 15 процентов (60,4 млн кв. метров), в 2008 – на 30 процентов (не менее 72 млн кв. метров) и предложения жилья на первичном рынке. Замедление темпов роста объема ипотечных сделок и доли ипотечных сделок от общего объема продаж квартир в связи с началом активного роста спроса и вымыванием предложения, а также с ростом банковских ставок на 1-2 процента (при том, что АИЖК намеревается увеличить объемы рефинансирования ипотечных кредитов в 2008 году до 65 млрд рублей).
	Повышение жилищной мобильности населения	Приток покупателей из отдаленных регионов – регионы Урала, Поволжья, Центра, Северо-Запада, из других регионов – в Москву и область, из Москвы – в менее дорогую Московскую область, приводящий к повышению платежеспособного спроса в Москве и в других регионах.	Отток низко- и среднедоходного слоя населения из Москвы на рынок ближнего и среднего Подмосквы, приводящий к снижению платежеспособного спроса в Москве. Конкурентоспособное предложение для высокодоходного слоя населения в Петербурге и Сочи, в среднеевропейских и южноевропейских городах, приводящее к снижению платежеспособного спроса в Москве.
	Взаимодействие со смежными сегментами рынка недвижимости	Продолжение опережающего роста инвестиций в ритейл и строительства объектов коммерческой недвижимости, транспортной и социальной инфраструктуры, повышающие привлекательность рынка жилья.	Переток инвестиций на рынок коммерческой недвижимости (торговля, офисы, развлекательно-рекреационные объекты, логистические комплексы, технопарки и др.) в условиях снизившейся доходности жилищного строительства.

Круглый стол «Анализ и прогноз развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования» на III Петербургском ипотечном форуме стал ареной профессиональной дискуссии о доступном жилье и финансовых инструментах, которые могут этому способствовать.

Прогнозируемая на 2008 год динамика цен будет складываться под воздействием многих факторов, способствующих росту цен и препятствующих ему.

ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ

Факторы объединены в две категории: внешние по отношению к рынку недвижимости факторы – политические, макроэкономические, факторы взаимодействия со смежными рынками и внутренние факторы рынка недвижимости – развитие приоритетной национальной программы «Доступное жилье», повышение жилищной мобильности населения, взаимодействие со смежными сегментами рынка недвижимости.

Анализ баланса факторов указывает на сильную тенденцию к повышению в динамике цен предложения жилья в городах России. За прошедшие месяцы 2008 года существенных изменений в балансе факторов не произошло, за исключением повышения риска мирового финансового кризиса и возможных его дестабилизирующих последствий для экономики России.

ИПОТЕЧНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ

Ведущий аналитик консалтингового центра холдинга «Миэль» Анастасия Краснопольская рассказала о проведенном исследовании доступности жилья для населения на примере Москвы. Исследование проводилось с помощью показателя программы «Жилище» – коэффициента доступности жилья. Он представляет отношение стоимости средней квартиры площадью 54 кв. метра к среднегодовому доходу семьи из трех человек.

Анастасия Краснопольская отмечает, что в последние годы коэффициент доступности продолжал расти, вследствие опережающего роста цен на жилье перед ростом доходов. Для изучения доступности жилья проведена дифференциация населения по уровню доходов на четыре группы и рассчитаны средний уровень доходов и доли групп в населении Москвы: ниже прожиточного уровня – 12,9 процента, малообеспеченные – 59,1 процента, средний класс – 25 процентов, высокообеспеченные – 3 процента.

Каждому классу населения по уровню доходов сопоставлен класс приобретаемого жилья в новостройках. Ниже прожиточного минимума – муниципальное бесплатное жилье, малообеспеченные – жилье эконом-класса, средний класс – жилье среднего класса, высокообеспеченные – жилье бизнес-класса и элитное, коттеджи. Определены общая площадь и цена помещения соответствующего класса. На основании этих данных рас-

считаны коэффициенты доступности жилья, дифференцированные по уровню доходов населения и классам качества жилья, без учета ипотеки и с учетом ипотечной поддержки.

Расчеты показали, что соответствующее каждой группе населения жилье без ипотечной поддержки является недоступным. «В среднем для населения Москвы коэффициент доступности составил 7 лет, для малообеспеченного класса – 8,9 года. В то же время оно частично доступно для среднего класса – 3,1 года. Жилье доступно для высокодоходной группы населения, в зависимости от класса жилья – от 0,6 до 2,6 года», – сообщила аналитик.

Средневзвешенный по Москве коэффициент доступности жилья с учетом ипотеки составляет 2,1 года. При этом доля населения, которой кредит доступен, равна 27,3 процента от населения города. При условии ипотечной поддержки для малообеспеченного класса жилье становится финансово доступным – коэффициент снижается до 2,7 года. Однако доля населения в этой группе, которой доступен кредит, мала. Поэтому эта группа может рассчитывать только на господдержку.

По данным Анастасии Краснопольской, для среднего класса доступность жилья за счет ипотечной поддержки улучшается. Коэффициент снижается с 3,1 до 0,9 года. Однако кредит доступен только 71,9 процента данной группы. В высокообеспеченной группе от 92,9 до 100 процентов, в зависимости от класса жилья, могут получить ипотеку. При этом коэффициент снижается с 2,6 до 0,8 года. Использование ипотечного кредита существенно улучшает финансовую доступность жилья. «Вместе с тем, около 99,5 процента малообеспеченного класса и 28,1 процента среднего класса не могут воспользоваться ипотечным кредитом по уровню доходов», – констатирует аналитик.

СТРОЙСБЕРКАССЫ И ИПОТЕКА

По словам академика Российской академии наук Виктора Полтеровича, создание системы ссудно-сберегательных институтов – строительно-сберегательных касс и жилищно-накопительных кооперативов – необходимый этап в становлении массового рынка ипотечного кредитования. Развитие стройсберкасс позволяет за 10-15 лет сделать ипотеку массовой, резко увеличить число жилищных кредитов, предоставляемых не только ССК, но и банками, улучшить культуру ссудно-сберегательного поведения значительной части населения.

Эксперт считает, что ССК – эффективный институт на начальном этапе формирования ипотеки. Благодаря узкой специализации и предварительным планам накопления, ССК снижают кредитные риски и преодолевают недоверие, позво-

ляя вовлечь в систему ипотеки основную массу населения. Низкий кредитный риск и «длинные» пассивы ССК позволяют функционировать с минимальной маржей и выдавать долгосрочные кредиты. ССК – инструмент обучения и отбора заемщиков для банковского сектора, обеспечивающий максимальную эффективность государственных жилищных субсидий.

Эксперт уверен, что формальные параметры предложения российских банков, использованные в расчетах, ориентированы на элитных потребителей. Для рядового заемщика, если он имеет доступ к кредиту, условия значительно хуже. Если качество институтов улучшается, то преимущества ССК постепенно исчезают, и политика субсидирования должна быть изменена на субсидирование начального взноса в рамках банковского кредитования. Однако ССК останется более эффективным каналом субсидирования для средне- и низкодоходных групп населения, по крайней мере, в течение 15-20 лет.

«Внедрение системы ССК должно сопровождаться индексацией премии в соответствии с темпом роста сбережений у групп со средними доходами», – говорит Виктор Полтерович. «Предположим, максимальная премия на сбережения в ССК составит 8,5 рублей в год в течение пяти лет – 30 процентов от ежегодных сбережений представителей девятой группы по доходам. Тогда около 10 миллионов семей через 5-6 лет накопления средств в ССК смогут взять кредит и приобрести квартиру площадью около 50 кв. метров», – заметил эксперт.

«Если возможностью приобрести квартиру воспользуется каждая двенадцатая семья и только из этих двух доходных групп, мы получим через пять лет дополнительный спрос на новое жилье площадью около 6,5 млн кв. метров», – дополнил он. Государство при этом должно затратить около 0,25 процента ВВП в год для выплаты премий на сбережения. Например, Словакия и Чехия тратят на эти цели 0,26 процента ВВП. При этом спрос на кредиты коммерческих банков для приобретения жилья увеличится в 5-6 раз и более.

Создание ССК сочетается с проектами строительства дешевого жилья, обеспечивая массовый спрос на него. Снижение цен на жилье только за счет государственной поддержки его строительства потребует более высоких государственных расходов. Расчеты и опыт Восточной Европы показывают, что премия на сбережения является более эффективным методом субсидирования, чем другие виды жилищных дотаций. «Внедрение ССК выгодно не только населению, но и коммерческим банкам, и не препятствует развитию жилищно-накопительных кооперативов», – резюмировал Виктор Полтерович.

ДМИТРИЙ МАЛЫШЕВ

ПРОИЗВОДСТВО**ПЕРВЫЙ В РОССИИ**

Крупнейший в Австрии концерн по производству цемента и сухих строительных смесей Wietersdorfer Gruppe проводит последние предпроектные согласования по строительству своего первого завода в России.

Правительство Ленинградской области выделило для будущего завода земельный участок площадью 2,9 га в пос. Кикирино Волосовского района. Заказчиком строительства выступает дочерняя структура концерна ООО «Баумит строительные материалы».

Выбор участка был обусловлен не столько близостью к городу, сколько наличием в этом районе сырьевой базы. По словам руководителя компании Юрия Королева, в основном это будут отходы карьера доломитового песка в пос. Елизаветино. Кварцевый песок и цемент будут завозиться из соседних районов и областей. Несмотря на удаленность сырьевых ресурсов, себестоимость продукции будет меньше на 25-30

процентов по сравнению с импортируемыми смесями.

На территории завода планируется расположить административное здание, склад готовой продукции, производственную смесительную установку и хранилища. Проектная мощность завода составит 120 тыс. тонн сухих строительных смесей в год. Основной продукцией будут являться: сухие клеи, шпатлевки, плиточный клей и цементные массы для реконструкции бетона под торговой маркой BAUMIT. Продукция концерна уже хорошо известна в Санкт-Петербурге. Она применяется не только на общестроительных работах, но и в реставрации, что особенно актуально для города на Неве.

При проектировании завода особое внимание уделяется экологической безопасности проекта, а также развитию инфраструктуры поселка. Так, в соответствии со СНиП в поселке планируется построить пожарное депо.

Приступить к строительству завода предполагается в октябре-декабре 2008 года.

| СОСТОЯЛОСЬ

Горячий эксперимент



На минувшей неделе в Санкт-Петербургском филиале ФГУ ВНИИПО состоялся научно-практический семинар «Вопросы обеспечения пожарной безопасности покрытий на основе металлического профилированного листа».

Основным докладчиком выступил московский гость, доктор технических наук, профессор Николай Смирнов. Теоретическая часть семинара оказалась достаточно сложной. Хотя главный вывод – пожароопасные конструкции применять можно, но делать это следует грамотно – был вполне доступен. Однако возникла масса иных вопросов, например: почему вообще нельзя отказаться от использования в строительстве пожароопасных материалов? Их нечем заменить? Почему бы ни обрабатывать их специальными средствами, защищающими от огня? И так далее. Ответ – в отсутствии нормативной базы. В строительстве до сих пор используются стандарты советского времени, хотя с тех пор поменялись не только технологии, но и большинство используемых материалов. Правда, Николай Смирнов сообщил, что в настоящее время в Государственной думе уже второе чтение прошел технический регламент «Пожарная безопасность» и есть надежда, что к осени он вступит в законную силу.

БЕЗОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИВОДИТ К ТРАГЕДИЯМ

Впрочем, основная наша проблема даже не в отсутствии стандартов, а в надежде на «авось». В погоне за удешевлением строительства бизнесмены стараются использовать более дешевые материалы, иногда даже не имеющие соответствующей сертификации. Докладчик позже, по окончании испытаний, поведал такую историю. В Курске все конструкции зданий обрабатывали тройным противопожарным слоем. Казалось бы, никакой огонь не страшен. А когда стали разбираться, оказалось, что один слой вообще не является защитным,

в другом защитная характеристика составляет только 25 процентов, а в третьем – не превышает 70 процентов. То есть полной защиты не дает ни одно покрытие.

Безответственное отношение к использованию пожароопасных материалов привело к тому, что завод по производству двигателей КАМАЗа в одну «прекрасную» ночь сгорел дотла за 15 минут. К счастью, ночью там не было людей. Но убытки колоссальные. В Москве и Московской области, по данным ВНИИПО, многие здания строятся с использованием пожароопасных конструкций. К примеру, выставочный комплекс «Крокус-Интернешнл» площадью несколько сотен тыс. кв. метров, может также сгореть за несколько минут, если кто-то бросит окурок или заискрит проводка – из таких горячих материалов он построен. Между тем в его стенах могут находиться одновременно сотни и тысячи людей. Кстати, по данным статистики, ежегодно в России гибнет на пожарах от 15 до 25 тыс. человек. Это при населении в 140 млн. А в Европе и США вместе взятых – 9 тысяч, населения там раза в четыре больше.

Чтобы уйти от русского «авось», группа ученых под руководством Николая Смирнова разработала методические рекомендации для проектировщиков «Огнестойкость и пожарная опасность совмещенных покрытий с основой из стального профилированного листа и утеплителями из пенополистирола». И провела публичные испытания на полигоне петербургского филиала института, чтобы еще раз показать, что огонь не только красив, но и опасен.

ИСПЫТАНИЯ ПРОШЛИ НА «ОТЛИЧНО»

Участникам семинара был продемонстрирован лабораторный метод «газовая горелка», который используется на первом этапе определения горючести материалов. Если материал признается сильно горючим, то к дальнейшим испытаниям он уже не допускается. На стенде было представлено пять видов изоляционных материалов. Испытатели отказались назвать их, но можно предположить, что первые три вида пред-

ставляли собой пенополистирол марок ПСБ, ПСБ-С и экструдированный ППС, четвертый – всем известная стекловата, а пятый – каменная вата. Данные виды материалов используются не только в России, но и в Европе. При помощи маломощных источников горения (температура огня примерно 400 градусов) все образцы были одновременно подожжены. Понадобилось несколько секунд, чтобы первый образец превратился в дым, второй продержался полминуты, третий только обуглился. Стекловата расплавилась, хотя и не горела. И только каменная вата практически не пострадала.

Несмотря на сильную горючесть, эти материалы считаются очень хорошими по своим эксплуатационным качествам. А наличие разной степени пожароопасности обязывает при их применении обеспечивать особую степень защиты, то есть необходимо на стадии проектирования закладывать соответствующие требования пожарной безопасности. Такие испытания проводятся не только для теплоизоляционных материалов, но и для покрытия полов. Кстати, вместо метода «газовой горелки» для напольных покрытий можно использовать еще метод «горящей таблетки», когда прямо на покрытие кладется специальная горячая таблетка, и если пламя распространяется по покрытию самостоятельно, то такие напольные материалы применять в зданиях массового скопления людей запрещается. Но это в Европе. А у нас даже «если нельзя, но очень хочется, то можно».

Следующее испытание было особенно красочным. Для него специально подготовили два домика. В одном в качестве изоляционного материала использовалась каменная вата, во втором – полимерный материал. Сымитировали пожар внутри помещения и посмотрели, как он воздействовал на конструкцию покрытия. Кровельные материалы и источники теплового воздействия в домиках были идентичны. Оба дома горели очень красочно, но разрушения после того, как пожар потушили, во втором были значительно больше.

ЗА БЕЗОПАСНОСТЬ РЕГИОНА

Подобные испытания в сентябре прошлого года проводились в Москве. Теперь вот

в Петербурге. И хотя сами ученые считают, что для публики следовало бы их проводить чаще, но возможностей для этого нет. Слишком мал институт и слишком большие перед ним стоят задачи. Петербургский филиал, которому в этом году исполнилось 42 года, по словам его начальника Александра Голикова, является головным учреждением пожарно-технической службы МЧС России, осуществляет руководство судебно-экспертными учреждениями, активно разрабатывает методы экспертизы пожаров, СНИПы по пожарной безопасности метрополитена, железнодорожного и водного транспорта, тоннелей. Кроме того, здесь занимаются сертификацией продукции в области пожарной безопасности, систем пожаротушения и сигнализации. А еще отвечают за обеспечение пожарной безопасности всего Северо-Западного региона.

В ИСПЫТАНИЯХ УЧАСТВОВАЛИ
ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА И ВЛАДИМИР ТИЛЕС



| ПОЗДРАВЛЯЕМ!



Законодательное собрание 28 мая за выдающийся вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и в связи с 50-летием со Дня рождения наградило Почетным дипломом ЗС генерального директора ООО «Ленстройдеталь ЛО» Андрея Волкова.

Андрей Волков – Почетный строитель РФ. Родился в 1958 году. В 1981 году окон-

чил Энергомашиностроительный институт. На ПО «Звезда» с 1975 по 1986 годы прошел путь от мастера до начальника производства. С 1986 года работал в Ленинградстрое главным инженером, генеральным директором. С 2001 года – генеральный директор ОАО «Ленстройдеталь», с 2005 года – генеральный директор ООО «Ленстройдеталь ЛО».

ООО «Ленстройдеталь ЛО» является одним из крупнейших производителей железобетонных конструкций для промышленного, гражданского и жилищного строительства на рынке Северо-Запада и объединяет несколько производств. В Санкт-Петербурге это ЗЖБИ-2 (Гжатская улица) и ЗЖБИ-3 (Парнас), в Ленинградской области – Пикалевский, Бокситогорский, Волховский ЗЖБИ. В 2006 году в состав объединения вошли еще две производственные структуры: в Тверской области – ЗАТО «Озерный» завод СМиК, в Санкт-Петербурге – ЗАО «Чементаль СПб».

| КРОНШТАДТ

ГОРОД ВОИНСКОЙ СЛАВЫ

Законодательное собрание 28 мая приняло постановление «Об обращении Законодательного собрания Санкт-Петербурга к Президенту РФ Дмитрию Медведеву», в котором депутаты ходатайствуют о присвоении звания «Город воинской славы» городу Кронштадту.

«За свою 300-летнюю историю Кронштадт сыграл выдающуюся роль в защите морских подступов к Санкт-Петербургу – Петрограду – Ленинграду. Ни разу в истории Кронштадта нога захватчика не ступала на его священную землю», – говорится в обращении депутатов. Напомним, что «Город воинской славы» – это почетное звание Российской Федерации, установленное Федеральным законом «О почетном звании РФ «Город воинской славы» 68-ФЗ от 9 мая 2006 года. Согласно этому закону, звание «Город воинской славы» присваивается городам РФ, на территории которых

или в непосредственной близости от которых в ходе ожесточенных сражений защитники Отечества проявили мужество, стойкость и массовый героизм, в том числе городам России, которым присвоено звание «Город-герой». В городе, удостоенном звания «Город воинской славы», устанавливается стела с изображением герба города и текстом указа Президента РФ о присвоении городу этого звания, проводятся публичные мероприятия и праздничные салюты 23 февраля (День защитника Отечества), 9 мая (День Победы), а также в День города.

Напомним, что указами Президента Российской Федерации от 27 апреля 2007 года звание «Город воинской славы» было присвоено городам: Белгороду, Курску и Орлу. 8 октября 2007 года это звание получили Владикавказ, Малгобек, Ржев, Ельня, Елец. В этом году этого звания были удостоены Воронеж, Полярный, Луга, Ростов-на-Дону, Туапсе.

ПАМЯТНИК

Таврический сад – уникальный памятник ландшафтной архитектуры XVIII века – сегодня представляет лакомый кусок для инвесторов, желающих воплотить идеи строительства бизнес-центров. Один из садовых участков может утратить историческую ценность: собственник планирует построить там многофункциональный комплекс.

Освоить участок в три гектара с северо-западной стороны Таврического сада инвесторы мечтают уже несколько лет. На этой площади ранее располагались теплицы и Пальмовая оранжерея. История передачи участка из рук в руки началась в 1996 году. Тогда город передал участок СХПК «Цветы» на правах постоянного пользования. Цветы сельскохозяйственного объединения цвели на территории Таврического сада до 2003 года. В 2004 году производственные площади «Цветов» были проданы ООО «Базис». Позже заветный кусок земли у ООО «Базис» приобрел бизнесмен Алексей Редозубов. Именно он сейчас и пытается воплотить в жизнь смелую идею.

По словам Алексея Редозубова, эскизный проект строительства многофункционального комплекса был подготовлен еще в январе 2005 года. Авторами проекта являются специалисты архитектурной мастерской «Рейнберг & Шаров». Общая площадь планируемого комплекса составляет около 40 тыс. кв. метров. В проекте предусмотрены жилые дома, офисные помещения, подземная парковка. Максимальная высота зданий планируемого ансамбля – 17 метров.

По мнению Алексея Редозубова, новое строительство не помешает Таврическому саду. Бизнесмен признает: ему досталась «золотая территория», но она пребывает в унылом состоянии и напоминает инвестору зону Сталкер. Собственник сетует на то, что сейчас на этой территории невоз-

Оранжереи в зоне риска



Фото Николая Мельникова

можно начинать какие-либо работы. «Над этим участком висит проклятие названия «парк»! – говорит Алексей Редозубов. – Но «помойку» можно называть как угодно... Пока это называется Таврическим садом, ничего сделать нельзя!»

Таврический сад является памятником федерального значения и находится под охраной государства. Новое строительство на территории исторического сада запрещено. Однако у инвесторов есть повод думать иначе. В 2004 году специалисты мастерской Татьяны Славиной провели историко-культурную экспертизу обсуждаемого участка. Экспертиза была рассмотрена Федеральным агентством по культуре и кинематографии (Роскультура). В Роскультуре признали, что «выводы экспертизы в целом обосновывают изменение статуса рассматриваемой территории и должны стать основой для задания на разработку концепции использования участка».

Статус рассматриваемой территории изменился. Несмотря на то что участок находится под охраной, он, по словам коммерческого директора ООО «Центр согласований» Антона Венедиктова, в новом генплане попадает в зону общественно-деловой застройки. С одной стороны, статус участка позволяет осуществить предпринимательские замыслы. С другой – строительство на куске земли, принадлежащем объекту культурного наследия, противозаконно (см. Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»). Господин Венедиктов как юрист объяснить этот парадокс никак не может.

Сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Марголис предполагает, что статус исторического участка

изменен в генплане «по ошибке». Эта ошибка может сыграть роковую роль в дальнейшей судьбе не только одного сада. Господин Марголис уверен, что если город допустит застройку Таврического сада, то следующим на очереди будет Летний сад.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) пока довольно жестко настроен против планируемого строительства. «Это территория федерального памятника, – говорит начальник отдела ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Ольга Милица. – Исторически там всегда было оранжерейное хозяйство. Мы по-прежнему тупо будем говорить о том, что это объект культурного наследия федерального значения, и настаивать на том, что такого строительства там быть не может». Ольга Милица предлагает единственный вариант «освоения» участка, не противоречащий закону: восстановить теплицы. Однако такой вариант Алексея Редозубова почему-то не устраивает. Собственник настаивает на том, что территория настолько захлавлена, что возвращать ей историческое предназначение практически бессмысленно. Логике господина Редозубова Александр Марголис истолковывает просто: «Достаточно захлестнуть территорию памятника, а затем вопрошать: «При чем здесь памятник?» По словам Александра Марголиса, такой логики придерживаются «миллионы».

Собственник оранжерейной территории не теряет никаких надежд на исполнение своих предпринимательских желаний. Пока участок Таврического сада находится в зоне общественно-деловой застройки, у инвестора есть все основания продвигать проект. О том, что строительство очередного многофункционального комплекса на месте памятника может стать опасным прецедентом, бизнесмен старается не думать. Это уже проблемы города.

МАРИНА ГОЛОКОВА

КОНКУРС

На минувшей неделе сразу две компании презентовали свои программы освоения земли в районе Лахты. ООО «Главстрой СПб» сообщило о старте архитектурного конкурса по проекту нового жилого комплекса на 2,2 млн кв. метров.

Архитектурный конкурс по проекту застройки нового жилого района «Юнтолово», реализуемому в Санкт-Петербурге компанией ООО «Главстрой-СПб», был объявлен 22 мая. Как сообщил архитектор «Главстрой-СПб» Андрей Мушта, к конкурсу допущены шесть архитектурных компаний: Architectural Devices (Mr Thomas Weber, Mr Jesko Hutter, Mr Hasler, Miss Valerie Keiper-Knorr) – Швейцария; Krier Kohl Gesellschaft von Architekten mbH (Christoph Kohl, Dominique Kraemer, Christian Joerder) – Германия; Cino Zucchi (Cino Zucchi, Sarah Zezza (senior designer) – Италия; Dick van Gameren Architects (Dick van Gameren, Mr. de Geus) – Нидерланды; Claus en Kaan Architecten Amsterdam (Jacobus Johannes Graber, Nina Schweitzer) – Нидерланды; PRP (Michael



Фото Николая Мельникова

Андрей Мушта, архитектор «Главстрой-СПб»: «Цель конкурса не определить лучшее, а из лучшего создать многообразное»

Освоение Юнтолово

Graham, Aleksandr Gupalov) – Англия. Российские архитекторы приглашение не получили.

Окончание срока сдачи конкурсных работ намечено на 24 июня, итоги нового конкурса планируется подвести до 30 июня. Также летом должны пройти общественные слушания по застройке территорий.

Напомним, что концепция градостроительного развития территории была представлена полгода назад шведским архитектурным бюро Tovatt Architects and Planners на предыдущем конкурсе, проект получил название «Медвежья лапа».

Как заявляет Андрей Мушта, победитель в новообъявленном конкурсе не будет – цель конкурса не определить лучшего, а из лучшего создать многообразное. По словам Андрея Мушты, компания, вероятнее всего, отберет четыре проекта, из которых и будет компоновать проект застройки территории. Критерий один – на выходе не должны получиться «Коломаги».

Как отметил представитель компании, для участия в конкурсе были приглашены архитекторы, которые имеют опыт работ в малоэтажном строительстве, поскольку именно такая застройка предполагается на подконтрольной «Главстрой СПб» территории, и в то же время понимают, что представляют собой жилье эконом-класса.

Управляющий директор «Главстрой-СПб» Игорь Евтушевский объясняет подобный подход тем, что у будущих новоселов в архитектуре должен быть выбор.

Работая над созданием нового комплекса «Юнтолово», застройщик должен предложить решение и транспортной проблемы. А она возникнет уже в ближайшее время, поскольку при начале застройки потребуется доставка стройматериалов на объект, к чему дорожная инфраструктура не подготовлена.

Сейчас компания осуществляет подготовку территории для строительства. Основным маршрутом доставки грузов на

территорию нового жилого района в этот период, по словам управляющего директора ООО «Главстрой-СПб» Игоря Евтушевского, будет улица 3-я Конная Лахта. Представители компании были удивлены, услышав от журналистов, что эта магистраль включена в так называемый «зеленый коридор», предназначенный для передвижения на велосипедах. Архитектор ООО «Главстрой-СПб» Андрей Мушта утверждает, что еженедельно посещает эту территорию, но никогда не видел там велосипедистов, после чего его пригласили на очередной велопробег по улице.

Между тем, доставка грузов по улице 3-я Конная Лахта потребует компании после того, как она построит задуманный в близлежащей промзоне «Конная Лахта» завод по производству газобетонных блоков.

В перспективе новый район, по проекту расположенный на продолжении Коннолахтинского пр. на северо-восток, потребует эффективной транспортной связи как с Приморским шоссе, так и с районом Каменки. По словам Игоря Евтушевского, компания рассчитывает на то, что от будущей конечной станции метро у нового зоопарка (близ пересечения Планерной и Глухарской ул.) до нового района пройдет линия скоростного трамвая. На проекте, разработанном Йоханнесом Товаттом (Швеция), линия скоростного трамвая по дуге пересекает район с северо-востока на юго-запад, отделяя северо-западную многоэтажную часть будущей застройки. В южной части она по проекту выходит к железнодорожной станции Ольгино. Для жителей части района, непосредственно прилегающей к северной границе Ольгино (Граничная ул.), удобным видом транспорта, по мнению Андрея Мушты, станет электропоезд. Внутри района основным средством общественного транспорта будет микроавтобус.

Шоссеинная дорога, соединяющая район с Каменкой, в соответствии с проектом



Фото Николая Мельникова

также по дуге пересекает северо-восточную часть застройки, обеспечивая проезд от Глухарской ул. до нового района, в основном для частных автомобилей. На юго-восточный участок застройки, примыкающий к Юнтоловскому заказнику, доступ по мосту через Юнтоловку, возможно, ограничится личным автотранспортом.

Вопрос о размещении парковок на территории района авторами проекта, как признается г-н Мушта, пока не решен. Создание подземных паркингов под частными домами в разы увеличит стоимость недвижимости, в то время как весь район предназначен для граждан со средним достатком. Создание общего паркинга на первом этаже здания, как это сделано в некоторых таунхаусах Новых Коломг, архитектора не привлекает. Рассказывая об опыте европейских стран, Андрей Мушта поясняет, что в малоэтажных районах голландских городов принято парковать машины вплотную к зданию, но это разрешается только владельцам домов, и нарушители правила подвергаются крупным штрафам. Современные системы безопасности, с другой стороны, также повысят стоимость недвижимости. Будет ли она после этого относиться к эконом-классу?

АНДРЕЙ РЫСЕВ

| ССО

Союз строительных объединений и организаций принял активное участие в работе III Петербургского ипотечного форума, прошедшего в период с 21 по 23 мая. Являясь одним из организаторов форума, ССОО из года в год совершенствует свою работу, направленную на укрепление взаимосвязей между строительными компаниями, организациями, имеющими смежные со строительством виды деятельности, а также с органами государственной власти. В рамках Ипотечного форума Союз принял участие в работе ряда круглых столов и секций, тем самым в очередной раз продемонстрировав широкий спектр направлений деятельности, проводящейся в ССОО.

Так, 23 мая при участии представителей Союза состоялось заседание секции «Развитие законодательства в сфере недвижимости, строительства и жилищного кредитования».

Участниками заседания секции были рассмотрены как положительные стороны, так и существенные недостатки законодательства, регулирующего вопросы ипотечного кредитования, технического регулирования и саморегулирования в строительной отрасли, влияющих на реализацию приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Союз строительных объединений и организаций на встрече представляли исполнительный директор ССОО Олег Бритов и руководитель Управления саморегулирования ССОО Сергей Фролов.

Олег Бритов изложил позиции Союза по реализации положений Меморандума о взаимопонимании и сотрудничестве

Союз на Петербургском ипотечном форуме

строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области, подписанного строительным сообществом. Было особо подчеркнуто, что ССОО осуществляет свою деятельность при полной поддержке союзов, ассоциаций и других общественных организаций строительного комплекса, производителей строительных материалов, страховых компаний, учебных заведений, входящих в его состав.

Сергей Фролов выступил с сообщением, в котором сделал аналитический обзор новелл, предлагаемых для внесения изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (о введении саморегулирования в строительной отрасли) и их гармонизацию с требованиями Федерального закона №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и Федерального закона №184-ФЗ «О техническом регулировании». Он высказал мнение строительного сообщества Санкт-Петербурга и Ленинградской области о готовности к переходу на саморегулирование. Для этого Государственной думой Российской Федерации должны быть приняты во втором и третьем чтении поправки к Градостроительному кодексу с максимально возможным включением в них предложений строителей Санкт-Петербурга и Ленобласти. Данные предложения по поручению строительного сообщества региона были озвучены Олегом Бритовым и Сергеем Фроловым на заседании рабочей группы Комитета по строительству и земельным отношениям Государственной думы. Наконец, как отдельно подчеркнул докладчик, необходимо срочное определение Правительством Российской Федерации органа, который будет вести государственный реестр саморегулируемых организаций.

В тот же день, 23 мая, значительный интерес у прессы, представителей бизнес-со-

общества, а также представителей структур исполнительной власти вызвал круглый стол на тему социальной ответственности бизнеса. Проблемы и перспективы данного вопроса очертили ведущие мероприятия: вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Павел Штепан, председатель Комиссии по правам потребителей и профессиональной этике Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Александр Гиновкер и вице-президент МАИФ, заместитель председателя оргкомитета Петербургского ипотечного форума Владимир Николаев.

Участники круглого стола представили доклады о соблюдении строительными компаниями федерального законодательства о долевом строительстве и защите прав граждан, инвестирующих в строительство многоквартирных домов, о формировании основ социальной ответственности риэлторского бизнеса. Также были подняты вопросы доверия потребителя к рынку недвижимости и безопасности в строительстве на предприятиях строительного комплекса.

Дмитрий Груздев, заместитель исполнительного директора ССОО, выступил с докладом на тему социальной ответственности общественных строительных объединений. Он отметил, что Союз принимает активное участие в подготовке перехода строительной отрасли на саморегулирование. Новые условия деятельности компаний благотворно скажутся на всех этапах строительного цикла, позволяя получать конечному потребителю более качественное жилье. Успешно функционирует Экспертный совет по саморегулированию и сертификации в строительной отрасли, в состав которого вошли представители всех крупнейших строительных объединений Санкт-Петербурга. Управление саморегулирования при ССОО дает консультации и

оказывает профильным строительным объединениям помощь в регистрации, а также осуществляет подготовку создания Союза саморегулируемых организаций (ССО) – органа, объединяющего и координирующего усилия саморегулируемых организаций для решения задач по реализации Федерального закона «О саморегулируемых организациях». ССО будет создан на базе существующих общественных строительных объединений, союзов и ассоциаций Санкт-Петербурга.

Кроме того, ССОО является соорганизатором наиболее авторитетных конкурсов общественного признания профессиональной деятельности, среди которых основное место занимает «Строитель года», а также оказывает активную поддержку социальным инициативам бизнес-сообщества.

Как отметил Дмитрий Груздев, Союз принимает участие сразу в нескольких социальных проектах. В рамках губернаторской программы «Долг» общественными ассоциациями и организациями оказывается помощь госпиталю для ветеранов войн. Многие строительные компании, входящие в ССОО, уже несколько лет принимают участие в программе помощи детским учреждениям. В частности, ССОО шефствует над детским домом №4 Красносельского района в течение пяти лет. Кроме того, ССОО участвует в проекте по созданию Парка строителей и возведению Храма Святого Апостола Петра в Невском районе.

В ходе обсуждения сообщения участники встречи выразили опасение, что регулярная добровольная материально-техническая поддержка социальных учреждений может впоследствии принять принудительный характер и закреплена законодательно. Несмотря на это, участники круглого стола согласились, что на данном этапе для полноценной работы в решении социальных задач поддержка жизненно необходима.

| ОЛИМПИАДА

Три шага до Кубка чемпиона

Участники спортивной Олимпиады «За труд и долголетие», проводимой Союзом строительных объединений и организаций, завоевали немало призов в сезоне 2007-2008 годов.

На пути к главному призу – Кубку чемпиона Спартакиады, который традиционно вручается в День строителя со сцены Ледового дворца, строителям предстоит испытать свои возможности в пулевой стрельбе, шахматах и футболе.

Не так давно в рамках Спартакиады Академии волейбола им. В.А. Платонова принимала в своих стенах спортивные команды инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга. В соревнованиях участвовали команды ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «Метробетон», ЗАО «СМУ-2», ЗАО «Метрострой» и ЗАО «Арсенал-Недвижимость».

После напутственных слов участникам турнира президента федерации Спартакиа-

ды по волейболу, генерального директора ЗАО «СМУ-2» Виктора Никитина соревнования были открыты. Команды не жалели сил и энергии, демонстрируя динамичную азартную игру. Главный судья турнира, судья всесоюзной категории Людмила Медведева обратила внимание на то, что соревнования прошли на высоком уровне. «Команды шли к финалу очко в очко и лишь в предпоследней встрече определилась команда-обладатель золотого трофея», – добавила Людмила Медведева.



По итогам соревнований первое место заслужила команда ЗАО «СМУ-2», вице-чемпионом турнира стала команда ЗАО «Метрострой» (генеральный директор В.Н. Александров), бронзовый кубок завоевало ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор А.Н. Лелин). Приз «За волю к победе» увезла с турнира команда ЗАО «Арсенал-Недвижимость» (генеральный директор В.В. Лаптев).

Поцелуй от «Мисс Спартакиады-2007» Рады Радовой и специальный приз заслужил игрок команды ЗАО «СМУ-2» Дмитрий Кувичко, признанный оргкомитетом соревнований лучшим игроком. Приз зрительских симпатий за искрометную, яркую игру был вручен команде ЗАО «Ленстройтрест». Почетная грамота, как самому возрастному спортсмену турнира, была вручена плотнику ЗАО «Арсенал-Недвижимость» Игорю Севастьянову. Приз в номинации «Джентльмен турнира» был вручен чемпиону Европы по волейболу, прославленному спортсмену Олегу Шагнунову.

Следующий этап Спартакиады пройдет 7 июня в стрелковом тире «РОСТО» (Аптекарский пер., 14), в котором состоятся соревнования по пулевой стрельбе. Справки по участию в Спартакиаде по тел. 8-921-754-80-75 (старший менеджер ССОО по спорту Борис Жуков).



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Представляет обновленное и дополненное издание – книгу почета

«Лучшие строители Санкт-Петербурга»



Второе издание «Лучшие строители Санкт-Петербурга» создается по распоряжению руководителя проекта – вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента ССОО А.И. Вахмистрова при активном участии профильных министерств Российской Федерации, Правительства Петербурга, наградных архивов Смольного, Союза строительных объединений и организаций. Строители, удостоенные почетных званий «Заслуженный строитель РСФСР, РФ», «Почетный строитель России», «Строителю Санкт-Петербурга» и «Строительная слава», могут предоставить в наградной отдел информацию о себе.

В материалах необходимо указать следующие сведения: биографические данные (дата, место рождения, образование и т.д.), место работы и должность, перечень полученных наград и даты награждений, краткую характеристику о результатах производственной деятельности, фотографию 10x15. Информация должна содержать не более 600 печатных знаков. Все материалы необходимо предоставить в электронном виде в наградной отдел ССОО до 31 мая 2008 года.

Подробную информацию можно получить в наградном отделе Союза строительных объединений и организаций по тел. 336-46-64

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

28 мая 2008 года
Приморский район, МО «Лакта-Ольгино»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/2101) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Ольгино, квартал, ограниченный Первомайской ул., ул. Комсомола, ул. Коммунаров и Рядовой ул.

Организатор подготовки документации: Е.М. Москоцева.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 14.04.2008 по 26.05.2008 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц

1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» №14(305) от 14.04.2008.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

2. Организация экспозиции документации с 25.04.2008 по 16.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1 этаж.

3. Обсуждение документации: 19.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, Зеленый зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

Выводы по результатам публичных слушаний: Читать публичные слушания по документации Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/2101) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Ольгино, квартал, ограниченный Первомайской ул., ул. Комсомола, ул. Коммунаров и Рядовой ул., состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

23 мая 2008 года
Приморский район, МО «Пос. Лисий Нос»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0702) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Лисий Нос, территория, ограниченная юж. границей земель железной дороги к дамбе, Новой ул., ул. Электропередач и Деловой ул.

Организатор подготовки документации: Ф.С. Капчиц.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 07.04.2008 по 19.05.2008 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц

1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» №13(304) от 07.04.2008.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

2. Организация экспозиции документации: с 18.04.2008 по 08.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1 этаж.

3. Обсуждение документации: 12.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, Зеленый зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

Выводы по результатам публичных слушаний: Читать публичные слушания по документации Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/0702) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Лисий Нос, территория, ограниченная юж. границей земель железной дороги к дамбе, Новой ул., ул. Электропередач и Деловой ул., состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

28 апреля 2008 года
Невский район, МО №53

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/1822) по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, квартал, ограниченный дорогой в Уткину завод – Новосергиевская ул., горчертой в 6 макрорайоне, рекой Утка и Русаковским мостом.

Организатор подготовки документации: Комитет по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступило.

В период публичных слушаний по документации с 24.03.2008 по 22.04.2008 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц

1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 24.03.2008 №11(302), стр. 24.

1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка с информацией о проведении градостроительной экспозиции и общественного слушания в Комитет по градостроительству и архитектуре, в Законодательное собрание Санкт-Петербурга и в Муниципальное образование МО №53.

1.3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений.

2. Организация экспозиции документации с 01.04.2008 по 22.04.2008 в помещении Администрации Невского района, пр. Обуховской Обороны, 163, в фойе большого актового зала.

3. Обсуждение документации 22.04.2008 в 16.00 в актовом зале Администрации Невского района (пр. Обуховской Обороны, 163).

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступило.

Выводы по результатам публичных слушаний: Все присутствующие на публичном слушании высказались за (ВРЗ 07/1822) временный регламент застройки территории квартала, ограниченного дорогой в Уткину завод – Новосергиевская ул., горчертой в 6 макрорайоне, рекой Утка и Русановским мостом. Рекомендуется к утверждению в установленном порядке (ВРЗ-07/1822) временный регламент застройки территории квартала, ограниченного дорогой в Уткину завод – Новосергиевская ул., горчертой в 6 макрорайоне, рекой Утка и Русановским мостом. Заказчик с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

5 мая 2008 года
Петроградский район, МО «Чкаловское»

Полное наименование проекта документации: документация по проекту Временного регламента застройки территории (ВРЗ-07/1202), проекту планировки и проекту межевания территории.

Границы участка для разработки ВРЗ: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный ул. Эсперова, Депутатской ул., Петроградской ул., Константиновским пр. и Солнечным пер.

Границы участка для разработки проекта планировки и проекта межевания: территория, ограниченная Солнечным пер., ул. Вакулчука, Петроградской ул., Константиновским пр.

Организатор подготовки документации: ТСЖ «Константиновский пр., д. 3».

Перечень письменных обращений от физических и юридических лиц: Вх. №2.2-312/08 от 25.04.2008, №39-4451/08 от 25.04.2008, №2.4-306/08 от 25.04.2008, исх. №83 от 25.04.2008, №81а от 25.04.2008, №01/2504-08 от 25.04.2008, №02-11/0100/03005 от 25.04.2008, №42 от 25.04.2008.

В период публичных слушаний по документации с 17.03.2008 по 25.04.2008 проведено:

1. Информирование общественности: Публикация информационного сообщения в газете «Строительный Еженедельник» №10 (301) от 17.03.2008 о проведении публичных слушаний.

2. Направлены письменные уведомления депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в муниципальное образование «Чкаловское», Комитет по градостроительству и архитектуре.

3. Градостроительная экспозиция была размещена в помещении МО «Чкаловское» по адресу: Большая Зеленина ул., 20, с 07.04.2008 по 21.04.2008 с 9.00 до 18.00.

4. Обсуждение документации проведено 21.04.2008 в 17.00 в помещении Белого зала администрации Петроградского района по адресу: Санкт-Петербург, Б. Монетная ул., 19.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: внесены в протокол результатов общественных слушаний.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: зафиксированы в протоколе результатов общественных слушаний.

Выводы по результатам публичных слушаний: Предложенный вариант градостроительного решения: Разработанная документация по проекту Временного регламента застройки территории (№ВРЗ-07/1202) по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, квартал, ограниченный ул. Эсперова, Депутатской ул., Петроградской ул., Константиновским пр. и Солнечным пер. доведена до сведения заинтересованных лиц и прошла обсуждения.

Принять к сведению, что при разработке проектной документации любых объектов на данной территории необходимо учитывать наличие зоны ЗНОП.

Разработанная документация по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Солнечным пер., ул. Вакулчука, Петроградской ул., Константиновским пр. доведена до сведения заинтересованных лиц и обсуждена. Доработать Проект планировки и проект межевания территории с учетом замечаний и представить в администрацию района для ознакомления инициативной группы жителей квартала.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

22 мая 2008 года
Адмиралтейский район, МО «Сенной округ»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал, ограниченный пр. Римского-Корсакова, Садовой ул. и Вознесенским пр.

Заказчик: ОАО «Гостиница «На Садовой».

В период публичных слушаний проектов градостроительных решений письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 07.04.2008 по 14.05.2008 проведено:

1. Информирование общественности:

1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №13 (304) от 07.04.2008.

1.2. Организация градостроительной экспозиции в холле 1-го этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 14.04.2008 по 07.05.2008.

1.3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений.

1.4. Информирование о проведении публичных слушаний путем: публикации в газете «Строительный Еженедельник» №13 (304) от 07.04.2008; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на официальном сайте администрации района; рассылки писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга в адрес Комитета по градостроительству и архитектуре, МО «Сенной округ», депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга С.А. Соловьева.

2. Публичные слушания проведены 08.05.2008 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, Малый зал.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: поддержать представленную градостроительную документацию.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: поддержать рассмотренный на публичных слушаниях Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал, ограниченный пр. Римского-Корсакова, Садовой ул. и Вознесенским пр.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

28 мая 2008 года
Приморский район, МО «Лакта-Ольгино»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/2157) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Круговой ул., проездом №5, Лактинским пр., проездом №3.

Организатор подготовки документации: ООО «Лепинхонка».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 14.04.2008 по 26.05.2008 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» №14 от 14.04.2008.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

2. Организация экспозиции документации: с 25.04.2008 по 16.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1 этаж.

3. Обсуждение документации: 19.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, Зеленый зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

Выводы по результатам публичных слушаний: Читать публичные слушания по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-08/2157) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Круговой ул., проездом №5, Лактинским пр., проездом №3, состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

28 мая 2008 года
Приморский район, МО «Юнтолово»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/1706) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный Яхтенной ул., продолжением Елагинского пр. и Камышовой ул.

Организатор подготовки документации: ООО «Управляющая компания «СТОУН».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступили.

В период публичных слушаний по документации с 14.04.2008 по 26.05.2008 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в «Строительном Еженедельнике» №14 от 14.04.2008.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

2. Организация экспозиции документации: с 25.04.2008 по 16.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1 этаж.

3. Обсуждение документации: 19.05.2008 по адресу: ул. Савушкина, 83, Зеленый зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

Выводы по результатам публичных слушаний: Читать публичные слушания по документации: Временный регламент застройки территории (ВРЗ-07/1706) квартала, ограниченного Яхтенной ул., продолжением Елагинского пр. и Камышовой ул., состоявшимися.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

10 апреля 2008 года
Адмиралтейский район, МО «Измайловское»

Полное наименование документации: Временный регламент застройки квартала (ВРЗ-07/1541), ограниченного набережной реки Фонтанки, Державинским пер., 1-й Красноармейской ул. и Измайловским пр.

Заказчик: БГУ «ВОЕНМЕХ» им. Д.Ф. Устинова.

В период публичных слушаний проектов градостроительных решений, письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 18.02.2008 по 03.04.2008 проведено:

1. Информирование общественности:

1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №6 (297) от 18.02.2008.

1.2. Организация градостроительной экспозиции в холле 1-го этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский проспект, 10) с 25.02.2008 по 26.03.2008.

1.3. Организация ответов на запросы граждан и их объединений.

1.4. Информирование о проведении публичных слушаний путем публикации в газете «Строительный Еженедельник» №6 (297) от 18.02.2008; размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции; размещения информационного сообщения на официальном сайте администрации района; рассылки писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

2. Публичные слушания проведены 27.03.2008 в 16.30 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., зал заседаний.

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

1. Поддержать представленную градостроительную документацию.

Рекомендуемый вариант градостроительного решения: согласиться с представленным Временным регламентом застройки квартала (ВРЗ-07/1541), ограниченного набережной реки Фонтанки, Державинским пер., 1-й Красноармейской ул. и Измайловским пр.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

3 апреля 2008 года
Центральный район, МО «Смолянинское»

Полное наименование Временного регламента застройки: Временный регламент застройки (ВРЗ-07/1040) территории по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, квартал, ограниченный ул. Чайковского, Потемкинской ул., Фурштатской ул. и пр. Чернышевского.

Организатор подготовки документации: Ю.Е. Сергеев.

Организация-разработчик документации: ГУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: Во время публичных слушаний Временного регламента застройки поступило одно письменное предложение от граждан.

В период публичных слушаний по документации с 28.01.2008 по 29.02.2008 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация о проведении градостроительной экспозиции и проведении общественных слушаний в газете «Строительный Еженедельник» №07(298) от 25.02.2008.

1.2. Другие способы информирования: Размещено на сайте администрации Центрального района на официальном портале Администрации Санкт-Петербурга, проведена адресная рассылка.

2. Организация экспозиции документации: Градостроительная экспозиция проведена с 11.03.2008 по 27.03.2008 с 11.00 до 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Перекупной пер., 4 (помещение общественных организаций).

3. Обсуждение документации проходило по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Перекупной пер., 4 (помещение общественных организаций) в 17.00.

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

1. Какова максимальная разрешенная высота зданий и сооружений в квартале?

2. Предполагается ли полная ликвидация бульвара на Фурштатской ул.?

3. Кем внесено предложение о полной ликвидации бульвара на Фурштатской ул.?

4. Какие организации принимали участие в предварительном обсуждении предложения о полной ликвидации бульвара на Фурштатской ул.?

5. Была ли проведена общественная экспертиза, кем и когда, по вопросу ликвидации бульвара на Фурштатской ул.?

6. Реконструкция Фурштатской ул. в пешеходную зону с сохранением бульвара.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: нет.

Выводы по результатам публичных слушаний: Учить мнение жителей, проживающих на Фурштатской ул. при утверждении Временного регламента застройки (ВРЗ-07/1040) территории по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, квартал, ограниченный ул. Чайковского, Потемкинской ул., Фурштатской ул. и пр. Чернышевского.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№431 от 16.04.2008

О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 №414

На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Новые технологии» (далее – ООО «Новые технологии») и общества с ограниченной ответственностью «ПрофИнвест» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 №414 «О проектировании и строительстве спортивно-оздоровительного центра по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе (юго-восточнее дома №2а, лит. В, по Приморскому шоссе, 38-й км) [38-й км Приморского шоссе, на вьезде к санаторию «Белые ночи]», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 30.09.2005 №19/ЗК-01214 (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство спортивно-оздоровительного центра по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе (юго-восточнее дома №2а, литера В, по Приморскому шоссе, 38-й км) [38-й км Приморского шоссе, на вьезде к санаторию «Белые ночи»].

4. Внести в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 №414 «О проектировании и строительстве спортивно-оздоровительного центра по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, 38-й км Приморского шоссе (юго-восточнее дома №2а, литера В, по Приморскому шоссе, 38-й км) [38-й км Приморского шоссе, на вьезде к санаторию «Белые ночи»] следующие изменения:

4.1. В пункте 1 постановления, пункте 1 приложения к постановлению слова «общество с ограниченной ответственностью «Новые технологии» в соответствующих падежах заменить словами «общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвест» в соответствующих падежах.

4.2. Приложение к постановлению дополнить пунктом 1-1 следующего содержания: «1-1. Инвестору за счет собственных средств решить имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией инвестиционного проекта».

4.3. В пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 31 месяца со дня вступления постановления в силу» заменить словами «в декабре 2008 года».

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вохмистрова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

г. Сестрорецк, пос. Александровская, Тарховская ул. (северо-восточное пересечение Тарховской ул. и ул. Корабицкая), Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 03.04.2007 №354 «О внесении изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 02.12.2003 №53», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 16.06.2004 №19/ЗК-01150 (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство кемпинг-центра по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, пос. Александровская, Тарховская ул. (северо-восточное пересечение Тарховской ул., и ул. Корабицкая).

4. Внести изменение в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 03.04.2007 №354 «О внесении изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 02.12.2003 №53», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в январе 2008 года» словами «в июле 2009 года».

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№557 от 13.05.2008

О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2005 №383

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

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 28.07.2003 №1868-ра «О проектировании и строительстве многоэтажного гаража по адресу: Красногвардейский административный район, Полустово, квартал 26, ул. Маршала Тухачевского, 37 (юго-восточное пересечение Львовской ул. и ул. Маршала Тухачевского)», Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2005 №383 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 28.07.2003 №1868-ра», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 19.04.2004 №00/ЗК-03348(07) (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на строительство многоэтажного гаража по адресу: Красногвардейский административный район, Полустово, квартал 26, ул. Маршала Тухачевского, 37 (юго-восточное пересечение Львовской ул. и ул. Маршала Тухачевского).

4. Внести в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2005 №383 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 28.07.2003 №1868-ра» следующие изменения:

4.1. Пункт 1 приложения к постановлению изложить в следующей редакции:

«1. Обязательство общества с ограниченной ответственностью «Ньюлайн Паркин» (далее – Инвестор) о перечислении в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 14 530 тыс. рублей с учетом ранее перечисленных, в установленном порядке».

4.2. В пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 18 месяцев с момента внесения изменений в Договор» заменить словами «в мае 2009 года».

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№598 от 20.05.2008

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Невский район, ул. Бадаева, участок 7 (юго-восточное пересечение с ул. Ворошилова)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка площадью 21 703 кв. метров, кадастровый номер 78:12:6319А:21, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Невский район, ул. Бадаева, участок 7 (юго-восточное пересечение с ул. Ворошилова), на срок проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями в соответствии с постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Невский район, ул. Бада-

ева, участок 7 (юго-восточное пересечение с ул. Ворошилова) (далее – земельный участок), составляет 333 200 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 66 640 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 16 000 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от стоимости права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду на инвестиционных условиях земельный участок.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятнадцатидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями в соответствии с приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями.

7. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок с момента заключения Договора выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование многоквартирного дома со встроенными помещениями.

8. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями.

9. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

10. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

2.4. Размер задатка составляет 64 070 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 16 000 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от стоимости права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду на инвестиционных условиях земельный участок.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятнадцатидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями в соответствии с приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями.

7. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок с момента заключения Договора выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование многоквартирного дома со встроенными помещениями.

8. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями.

9. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

10. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№1981 от 06.05.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории производственной зоны «Конная Лахта», ограниченной магистралью №50А, магистралью №49, проездом №14, проездом №12, в Приморском районе Санкт-Петербурга.

1. Согласиться с предложением ООО «Сестра Ривер Девелопментс» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории производственной зоны «Конная Лахта», ограниченной магистралью №50А, магистралью №49, проездом №14, проездом №12, в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее Территория) в срок до 06.05.2009.

2. ООО «Сестра Ривер Девелопментс»:

2.1. В течение четырех месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

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

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№2135 от 19.05.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Введенским каналом, проездом от Введенского канала до Витебского вокзала, границей отвода Октябрьской железной дороги, наб. Обводного канала, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «БАЛТРАНЗИТ» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Введенским каналом, проездом от Введенского канала до Витебского вокзала, границей отвода Октябрьской железной дороги, наб. Обводного канала, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.05.2009.

2. ООО «БАЛТРАНЗИТ»:

2.1. В течение четырех месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.01.2008 №327 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Введенским каналом, проездом от Введенского канала до Витебского вокзала, границей отвода Октябрьской железной дороги, наб. Обводного канала, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 2228 от 23.05.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Поллозова, Малым пр. П.С., ул. Подковырова, Чкаловским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Недвижимость и реконструкция» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Поллозова, Малым пр. П.С., ул. Подковырова, Чкаловским пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 10.05.2009.

2. ООО «Недвижимость и реконструкция»:

2.1. В течение четырех месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.

2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

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

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО

с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №192 от 15.04.2008, продлить срок окончания строительства до 30 сентября 2008 года.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№143 от 30.04.2008

О необходимости продления срока строительства жилого дома по адресу: Красногвардейский район, Бестужевская ул., участок 1 (восточнее дома 79, лит. А, по Бестужевской ул.), (Бестужевская ул., между домами 79 и 81).

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592, и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 №231:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Домостроительный комбинат №3» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №183 от 12.02.2008, продлить срок окончания строительства объекта до 31 мая 2008 года.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№156 от 23.05.2008

О необходимости продления срока строительства квартала малоэтажной жилой застройки по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, дорога к Шалашу Ленина, участок 1 (северо-восточнее садоводства «Разлив»), (квартал 10Б, пос. Александровская)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 №231:

1. На основании обращения открытого акционерного общества «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» и в соответствии с решением совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №197 от 20.05.2008, продлить срок окончания строительства до 30.12.2008.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№157 от 26.05.2008

О необходимости продления срока строительства жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г. Ломоносов, ул. Костылева (южнее дома №33, лит. А, по Есенинской ул.), (г. Ломоносов, квартал 24, корп. 5)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 №231:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестстрой корпорация» и в соответствии с решением совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №196 от 13.05.2008, продлить срок окончания строительства объекта до 30 ноября 2008 года.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№158 от 26.05.2008

О необходимости продления срока строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Приморский р-н, Мебельная ул., участок 2 (западнее пересечения с Туристской ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 №231:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ГДСК Инвест Приморский» и в соответствии с решением совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №196 от 13.05.2008, продлить срок окончания строительства объекта до 30.12.2008.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№159 от 26.05.2008

О необходимости продления срока строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Приморский р-н, Мебельная ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 №1592 и распоряжением Комитета по строительству от 13.07.2007 №231:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ГДСК Инвест Приморский» и в соответствии с решением совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол №196 от 13.05.2008, продлить срок окончания строительства объекта до 30.12.2008.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству:

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

2.2. В случае невыполнения сроков окончания строительства принять меры по подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о завершении инвестиционного проекта.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству В.А. Кузнецова.

Председатель Комитета по строительству Р.Е. Филимонов

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки (ВР3-08/2207) территории по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Павловск, квартал, ограниченный ул. Правды, Елизаветинской ул. и ул. Мичурина.

Функциональное назначение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности:

ТД2 – зона специализированных общественно-деловых объектов;

ТЖ7 – зона многофункциональной жилой застройки с включением общественно-деловых объектов на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга;

ТР2_1 – зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования;

ТУ – зона скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

Сроки разработки градостроительной или проектной документации: 2008 год.

Заказчик: **ООО «МастерСтройКомпания».**
Адрес: 196620, Санкт-Петербург, г. Павловск, Медвежий пер., 7, тел. 452-34-60.

Проектировщик: **Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.**
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 315-52-16.

С документацией можно ознакомиться с **16.06.2008 по 07.07.2008** в помещении муниципального совета МО г. Павловска по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16.

Сроки подачи запросов и предложений: **до 11.07.2008.** Публичные слушания состоятся **07.07.2008** в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16 (2 этаж, актов зал).

Администрация Невского района информирует о проведении публичных слушаний по градостроительной документации: Временный регламент застройки (ВР3-07/0091) территории по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, квартал, ограниченный Крупской ул., ул. Седова, ул. Цимбалы, западной границей земель Московского направления ж.д. и подъездным путем ж.д. к заводу «Пролетарский» (Навалочная).

Организатор подготовки документации: **ОАО «Октябрьский электровагоноремонтный завод».**
Адрес: 192148, Санкт-Петербург, ул. Седова, 45, тел. 449-63-22, доб. 146, 147; тел./факс 449-63-22, доб. 147, факс 560-99-98.

Проектная организация: **ООО «МаксПримПроект».**
Адрес: 198096, Санкт-Петербург, Кронштадтская ул., 3, тел. 738-40-96, 783-21-55.

Застройщик: **ОАО «Октябрьский электровагоноремонтный завод».**
Адрес: 192148, Санкт-Петербург, ул. Седова, 45, тел. 449-63-22, доб. 146, 147; тел./факс 449-63-22, доб. 147, факс 560-99-98.

Срок реализации проекта 2008-2009 годы. Градостроительная экспозиция по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, корпус 2 (вход со стороны ЗАО «Ломоносовский фарфоровый завод»).

Экспозиция открыта с **03.06.2008 по 01.07.2008.**

Публичные слушания состоятся **01.07.2008 в 15.00** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, администрация Невского района, актов зал. Срок подачи письменных запросов и предложений **до 04.07.2008.**

В информационное сообщение администрации Невского района по слушаниям проекта планировки и проекта межевания производственной зоны «Рыбачко», заказчик – **Комитет экономического развития промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга**, опубликованное в №20 от 26 мая 2008 года, вносятся изменения и дополнения:

1. Увеличивается срок размещения градостроительной экспозиции, а именно на период с **02.06.2008 по 23.06.2008.**

2. Предложения и замечания по результатам слушаний принимаются администрацией Невского района Санкт-Петербурга не позднее 4 дней после проведения обсуждения по документации. **Тел. для справок 568-01-85.**

Администрация Приморского района информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки территории (ВР3-08/2206) по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Раздельным пр., Красноармейской ул., Большим пр., Сестрорецкой ул.

Заказчик: **О.А. Фурсевич.** Адрес: Санкт-Петербург, Планерная ул., 67, корп. 2, тел. 8 950 027-19-14.

Разработчик проектной документации: **Комитет по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.**
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2, тел. 8-950-027-19-14.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает с 11 июня по 4 июля 2008 года с 9.00 до 17.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116 по **11.07.2008.** Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2-й этаж, **7 июля 2008 года в 15.00.**

Тел. для справок в администрации Приморского района 576-82-41.

Администрация Приморского района Санкт-Петербурга сообщает о прекращении процедуры публичных слушаний по документации: проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного Парашютной ул., Серебристым бульваром, пр. Королева, Байконурской ул.,

Заказчик: **ООО «СигмаИнвест»**, в связи с необходимостью внесения изменений в разработанную документацию.

Администрация Калининского района Санкт-Петербурга и ГОУ «СПБПУ» информирует население о предстоящем использовании земельного участка для строительства общежития по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Гжатская ул., 27, лит. А (квартал 10 района Гражданского пр.).

Заказчик: **ГОУ высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», 195251, Санкт-Петербург, Политехническая ул., 29.**

Проектная организация: **ООО «Проектно-строительное объединение «ТИМУС», 193029, Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 76, лит. А.**

Ознакомиться с материалами можно на экспозиции документации с **3 по 16 июня 2008 года**, представленной на 3-м этаже здания администрации Калининского района по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., 13/1.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в каб. 96 в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

Администрация Фрунзенского района информирует жителей района о предстоящем строительстве распределительной подстанции по адресу: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Софийская ул., 91, лит. Ж.

Заказчик: **ЗАО «Плодоовощной комбинат «Купчино».**
Адрес: Санкт-Петербург, Софийская ул., 91, лит. Ж, тел. 772-46-87, факс 771-61-21.

Проектная организация: **ГУП «ЛЕНГИПРОИНЖПРОЕКТ»,**
Адрес: Санкт-Петербург, Кузнецовская ул., 52, корп. 1, тел. 373-41-42, факс 373-39-95).

Размещение строительной Распределительной подстанции предполагается на земельном участке, расположенном на территории ЗАО «Плодоовощной комбинат «Купчино» (свидетельство о государственной регистрации права серия 78-ВЛ №834006), вне пределов памятников истории и культуры, в промышленной зоне «Обухово» (территория, ограниченная Карпатской ул., перспективной пробивкой Балканской ул., Софийской ул. и Грузовым проездом).

Основные технико-экономические показатели объекта:

Площадь участка – 30 057 кв. метров, общая площадь здания – 80,3 кв. метра, этажность – 1 этаж.

Информацию о градостроительном решении и условиях использования данной территории можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Фрунзенского района по адресу: Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, 1 этаж, помещение выставки инвестиционных проектов (у лестницы), а также по телефону 546-84-67.

Экспозиция открыта со 02.06.2008 по 17.06.2008 с 10.00 до 17.00 по рабочим дням. Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Фрунзенского района по адресу: Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, каб. 419, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

Частный предприниматель М.М. Мкртчян информирует о размещении временного павильона общественного питания по адресу: Санкт-Петербург, участок квартала 27 района Шувалово-Озерки, расположенный между тротуаром и земельным участком здания отдела милиции по пр. Культуры, 12, корп. 3, на основании письма КГА №1-4-20537/5 от 22.04.2008.

Предложения принимаются в течение 14 дней со дня выхода информационного сообщения по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 65, кв. 15, тел. 982-68-32.

Администрация Выборгского района Аверичева А.Н. и Славин А.Б. информируют о переводе жилого помещения в нежилое в качестве магазина промышленных товаров по адресу: Санкт-Петербург, Есенина ул., 32, корп. 1, кв. 120 на основании письма КГА от 29.10.2007 №1-4-9935/7.

Предложения и замечания в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения направлять в администрацию Выборгского района по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, каб. 409, 416.

Администрация Выборгского района на основании письма Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 21.05.2008, исх. №1-4-27220/5 откладывает проведение ранее запланированных общественных обсуждений по временным регламентам застройки, разработанным в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, до внесения корректировок и приведения данных документов в соответствие с внесенными изменениями в Генеральный план Санкт-Петербурга.

Администрация Выборгского района информирует о проекте градостроительного решения: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Энгельса, Суздальским пр., пр. Художников, Придорожной аллеей в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: **ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ».**
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, 46/1, помещение 485А, тел. 963-30-76.

Проектная организация: **ООО «Институт строительных проектов».**
Адрес: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, 118, корп. 5А, лит. Б, тел. 331-51-99.

Градостроительная экспозиция будет размещена по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, в здании администрации Выборгского района, 3 этаж с **16.06.2008 по 14.07.2008.** Время работы экспозиции: ежедневно с 9.00 до 18.00, кроме субботы и воскресенья. Публичные слушания состоятся **14.07.2008 в 16.30** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Художников, 30. Аргументированные предложения и обоснованные замечания по документации могут быть направлены по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, каб. 409, 414.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Некоммерческого фонда «Фонд содействия социально-экономическому развитию Северо-Запада» (с изменениями от 21.05.2008)

1. Информация о застройщике	
1.1. Фирменное наименование	Некоммерческий фонд «Фонд содействия социально-экономическому развитию Северо-Запада»
Местонахождение	Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 31
Адрес для корреспонденции	197198, Санкт-Петербург, 4-я Советская ул., 37, лит. А
Режим работы	С 10.00 до 18.00 ежедневно, кроме субботы и воскресенья
1.2. О государственной регистрации	Зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 04.04.2002; сведения в ЕГРЮЛ внесены ИМНС РФ по Петроградскому району Санкт-Петербурга 10.02.2003
1.3. Учредители (участники) застройщика	Юридические лица
1.4. Проекты строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	В строительстве объектов недвижимости не участвовал
1.5. Вид лицензируемой деятельности	Не ведет деятельности, подлежащей лицензированию
Номер лицензии	—
Срок ее действия	—
Орган, выдавший лицензию	—
1.6. Финансовый результат текущего года	- 4 000,00 руб. на 01.04.2008
Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	9 403 000,00 руб. на 01.04.2008
2. Информация о проекте строительства	
2.1. Цели проекта	Строительство 3-го и 4-го корпусов жилого комплекса, состоящего из 4-х многоквартирных жилых домов и торгово-бытового центра
Этапы и сроки его реализации	Сроки, планируемые и реализуемые застройщиком: завершение общестроительных работ – III квартал 2008 г.; сдача объекта Госкомиссии – III квартал 2008 г.
Результаты государственной экспертизы проектной документации	Проектная документация прошла: 1. государственную вневедомственную экспертизу (заключение ГУ «Ленинградское управление государственной вневедомственной экспертизы» №61-П от 28.11.2005 по рабочему проекту) 2. государственную экологическую экспертизу УТЭН Ростехнадзора по Ленинградской области (письмо от 22.11.2005 №335-Г77 и заключение от 22.11.2005 № 158, утв. приказом от 22.11.2005 № 391-33 по материалам рабочего проекта); • № RU47504307-104» выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, разрешает строительство жилого дома на 389 квартир (корп. № 3), срок действия – до 30.06.2008; • № RU47504307-105» выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, разрешает строительство жилого дома на 156 квартир (корп. № 4), срок действия – до 30.12.2008;
2.2. Разрешение на строительство	• № RU47504307-104» выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, разрешает строительство жилого дома на 389 квартир (корп. № 3), срок действия – до 30.06.2008; • № RU47504307-105» выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, разрешает строительство жилого дома на 156 квартир (корп. № 4), срок действия – до 30.12.2008;
2.3. Права застройщика на земельный участок	Аренда на земельный участок пл. 27 700,00 кв. м с кадастровым № 47:07:07-12-016:0002 на основании договора аренды земельного участка №580 от 01.09.2003 и дополнительного соглашения к нему № 2 от 21.04.2006
Собственник земельного участка	Собственник участка – субъект РФ Ленинградская область
Границы земельного участка	Площадка для строительства отведена в северной части существующего жилого квартала ГУП НИИ «Поиск» и расположена в границах улиц Оборонная – Центральная и безымянного проезда в сторону Морозовского военного лесхоза
Площадь земельного участка	27 700,00 кв. м
2.4. Элементы благоустройства	Запроектированы подъезды, тротуары для пешеходов, площадки для временного хранения автотранспорта, площадки для отдыха, площадки для установки мусорного контейнера, предусмотрена посадка деревьев и кустарников, устройство газонов. Территория благоустраивается с соблюдением санитарных и противопожарных мероприятий.
Местоположение строящегося жилого комплекса	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, угол Центральной ул. и Оборонной ул.
Описание в соответствии с проектной документацией	3 и 4 корпуса жилых домов из запроектированного жилого комплекса, включающего в себя четыре 12-15-этажных жилых дома и торгово-бытовой центр
2.5. Количество квартир, гаражей и иных объектов недвижимости в составе строящегося 3 и 4 корпусов жилого комплекса	В корпусе № 3 – 389 квартир, встроенные помещения пл. 100 кв. м; В корпусе № 4 – 156 квартир
Описание технических характеристик самостоятельных частей дома в соответствии с проектной документацией	Корпус № 3: жилой дом на 389 квартир. Площадь застройки 1835,6 кв. м. Этажность 15-17-12. Общая площадь дома 23291,0 кв. м, в том числе: общая площадь квартир 16457,3 кв. м, площадь встроенных помещений 100 кв. м; Корпус № 4: жилой дом на 156 квартир. Площадь застройки 928,63 кв. м. Этажность 12-12. Общая площадь дома 9352,3 кв. м, в том числе общая площадь квартир 6676,0 кв. м
2.6. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества	Офисные помещения на первом этаже в корпусе № 3.
2.7. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, подвал, в той части, в которой проходят инженерные коммуникации и оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства
2.8. Предлагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 3 и 4 корпусов жилого комплекса	4 квартал 2008 года
Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке 3 и 4 корпусов жилого комплекса	Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Управление архитектуры и градостроительства
2.9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию таких рисков	При осуществлении проекта строительства финансовые и прочие риски застройщику неизвестны
2.9.1. Планируемая стоимость строительства	795 000 500,00 руб.
2.10. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчики)	Генподрядчик – ООО «ИСК «Центр Долевого Строительства» Заказчик – ЗАО «Центр Долевого Строительства» Генинвестор – ЖСК «Центр долевого строительства»
2.11. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В соответствии с п. 1 ст. 13 Закона 214-ФЗ, с момента государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок пл. 27700,00 кв. м с кадастровым № 47:07:07-12-016:0002, на котором ведется строительство жилых домов, и строящиеся на этом земельном участке два жилых дома. Данный залог возникает в силу закона для обеспечения обязательств застройщика. • Договор участия в долевом строительстве от 17 июля 2007 года (предварительный), заключенный между некоммерческим фондом «Фонд содействия социально-экономическому развитию Северо-Запада» и ЖСК «Центр долевого строительства», с дополнительными соглашениями к нему; • Договоры паевого взноса с пайщиками – членами ЖСК; • Государственный контракт № 25 и № 26 от 12.11.2007
2.12. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства 3 и 4 корпусов жилого комплекса	

КОНФЕРЕНЦИЯ

К высоткам – повышенное внимание

На минувшей неделе в Санкт-Петербурге, в конференц-зале ОАО «ЛенНИИпроект», прошла Межрегиональная научно-практическая конференция «Проектирование инженерных систем и безопасности высотных зданий».

В работе конференции приняли участие 183 специалиста из 12 городов России (Волгограда, Екатеринбурга, Краснодар, Липецка, Москвы, Омска, Пензы, Перми, Санкт-Петербурга, Сыктывкара, Тюмени, Уфы), а также из Минска (Белоруссия), Риги (Латвия), Осло (Норвегия).

Большое значение проведению этой конференции уделял вице-губернатор Санкт-Петербурга А. И. Вахмистров, который возглавил ее Оргкомитет. По его мнению, Санкт-Петербург на сегодняшний день не имеет большой практики высотного строительства, и вопросы проектирования инженерных систем и безопасности высотных зданий представляются для нашего города необычайно актуальными.

«Возведение высотных зданий, относящихся к строительным объектам повышенного риска и инженерной сложности, требует от проектировщиков большой ответственности и профессионализма в решении сложных инженерных задач. Проектировщики и строители высотных зданий не имеют права на ошибки», – считает генеральный директор ОАО «ЛенНИИпроект» Юрий Груздев.

«Институт «ЛенНИИпроект», который исторически является ведущей проектной организацией города по жилищно-гражданскому строительству, постоянно заботится о том, чтобы в Санкт-Петербурге вопросы высотного строительства решались грамотно, на современном уровне, с учетом специфики местных условий. С этой целью в ЛенНИИпроекте на основе московских норм разработаны для Санкт-Петербурга ТСН 31-332-2006 «Жилые и общественные высотные здания», – сообщил Юрий Груздев.

Директор института рассказал, что для консолидации усилий отечественных специалистов по созданию научной базы и грамотного проектирования высотных зданий были проведены несколько конференций, которые собрали большое количество участников из многих городов России, СНГ и стран зарубежья.

В то же время, по его словам, в Санкт-Петербурге пока еще нет достаточного опыта строительства высотных зданий. Поэтому ЛенНИИпроект и пригласил выступить на конференции представителей из Москвы и других городов.

В итоге, в рамках конференции, помимо докладов и сообщений, состоялся мастер-класс по проектированию и эксплуатации систем водопровода, канализации, теплообеспечения, вентиляции, кондиционирования, который провели специалисты из Москвы, имеющие большой опыт проектирования, строительства и эксплуатации инженерных систем высотных зданий.

«Совершенствование проектирования инженерных систем и безопасности высотных зданий является для нашего города насущной задачей, от оптимального решения которой будет зависеть во многом эксплуатация этого нового для Санкт-Петербурга типа жилых и общественных зданий», – констатировал президент НП «АВОК Северо-Запад» Александр Гримитлин. По его мнению, специфика данных объектов породила ряд серьезных инженерных проблем, успешные решения которых возможны только во взаимодействии всех участников процесса проектирования. «Обмен опытом в данном вопросе совершенно необходим, особенно учитывая сложность и новизну возникающих проблем», – отметил он.

Заместитель директора по научной деятельности ОАО «ЦНИИЭП жилища» Анатолий Магай отметил, что объемы вы-

сотного строительства и проектирования в России все время увеличиваются. По его мнению, причин такого роста несколько: повсеместное подорожание земли, наличие мощных коммерческих, финансовых структур, соображения престижа. Помимо Москвы и Московской области, активное строительство высотных зданий ведется в средней полосе – в Санкт-Петербурге, Волгограде, Казани, на юге – в Сочи, Ростове-на-Дону. Разрабатываются проекты высотных зданий в Самаре, Уфе, Чебоксарах, Барнауле, Екатеринбурге, Новосибирске, Омске, Тюмени, Красноярске, на Дальнем Востоке, во Владивостоке.

Анатолий Магай пояснил, что пока только в Москве и Санкт-Петербурге имеются нормативные документы для проектирования высотных зданий, в остальных городах и регионах такие нормы отсутствуют. Отсутствие нормативного документа для проектирования высотных зданий, действующего на территории Российской Федерации, осложняет работу не только проектировщиков, как первопроходцев в разработке документации для строительства и эксплуатации высотных зданий, но и Главгосэкспертизы России, ее региональных филиалов, инспекций государственного архитектурно-строительного надзора и других контролирующих органов, которые при своей работе не могут опираться на положения действующих СНиПов, поскольку эти нормы распространяются в основном на здания высотой до 50 метров (общественные) и до 75 метров (жилые здания), в которых бы были изложены основные требования к архитектуре, конструкциям, инженерным системам и оборудованию высотных зданий.

Не секрет, что проектирование высотных зданий – это задача для специалистов экстра-класса. Удивляет и даже больше – настаивает на том, что за проектирование высотных зданий берутся проектировщики, до сих пор проектировавшие только 9–12-этажные здания. Ведь высотные здания – это совершенно другой класс зданий. Здесь, начиная от архитектуры, конструкций и заканчивая инженерными системами, нужен совершенно новый подход, новые знания, новые решения.

К примеру, в Москве на каждое высотное здание разрабатываются Технические условия на проектирование, что, кстати, делается и в США. Нормативный документ не может охватить все случаи и всевозможные архитектурные, конструктивные и инженерные решения высотных зданий. Каждое высотное здание является уникальным объектом как в архитектурно-конструктивном отношении, так и применении различных инженерных систем, которых в высотном здании около тридцати – одних только противопожарных систем четыре. Помимо этих решений, каждое конкретное место строительства отличается как геологическими условиями, так и климатическими воздействиями на высотное здание, кроме этого следует принимать во внимание градостроительную ситуацию – наличие существующей застройки, рельеф местности, присутствие деревьев и других объемных форм. Все это оказывает значительное влияние на окончательное принятие архитектурно-технических решений небоскреба, что, в свою очередь, будет влиять на разработку другого раздела Технических условий «Противопожарные мероприятия», в который включаются противопожарные требования к высотному зданию.

Только в Санкт-Петербурге в последние годы построено 24-этажное 108-метровое жилое здание на Богатырском проспекте, 25-этажный 90-метровый жилой дом «Живой родник», 87-метровое 25-этажное здание на проспекте Пятилеток, 80-метровое 24-этажное жилое здание на улице Одоевского.

По единодушному мнению участников завершившейся конференции, все новые и новые города и регионы России включаются в высотное строительство. Активное возведение высотных зданий повлечет за собой количественное и качественное изменение не только структуры и облика городов, но и существенно изменит уклад жизни населения в таких районах, приблизит систему обслуживания к потребителю, значительно повысит комфорт проживания.

АЛГОРИТМЫ

В контексте загородного сегмента рынка жилья малоэтажное строительство изначально было и остается сейчас практически безальтернативным алгоритмом для застройщиков. В границах же города ситуация гораздо менее однозначная.

Малоэтажные проекты до сих пор воспринимаются многими исключительно в качестве альтернативы высотному городскому жилью. Между тем вовсе необязательно, чтобы одно противоречило другому.

ИДЕОЛОГИЯ ВОПРОСА

С одной стороны, малоэтажное строительство можно понимать как тип застройки. С другой стороны – его потребительские качества могут полностью реализоваться при условии соблюдения некоторых принципиальных идеологических условий. Например, наивно было бы рассчитывать на то, что жильцы малоэтажных комплексов станут приветствовать возведение по соседству высотных городских кварталов. Между тем уже сейчас некоторые участки когда-то пригородной малоэтажной застройки (например, в Коломягах) оказались захваченными все более разрастающимися высотными городскими кварталами. Окруженные многоквартирными домами, они потеряли многие свои факторы ликвидности – социальную однородность соседей, близость к природе, уют и комфорт проживания и т.д. При этом уровень развития инфраструктуры (инженерные сети, транспортные потоки, объекты соцкультбыта и т.д.) требует модернизации. Специалисты считают, что подобные накладки вызваны отсутствием комплексного подхода в градостроительной политике. Сейчас популяризирующей малоэтажного строительства занялись даже на самом «верху». Аргументация сводится прежде всего к тому, что подобное жилье строится гораздо быстрее многоэтажного, что означает возможность оперативно решить жилищную проблему населения. Кроме этого, современные материалы и технологии позволяют сделать малоэтажное жилье гораздо более доступным в ценовом отно-

Малоэтажка в большом городе



шении по сравнению с многоквартирными домами. Мировой опыт также свидетельствует о большом потенциале такого градостроительного подхода. Однако сегодня многие отечественные инвесторы, девелоперы и застройщики до сих пор предпочитают вкладываться в высотное строительство. Оно позволяет осваивать огромные территории, на которых с учетом высоты домов размещается гораздо больше, чем у малоэтажки, «объектов продажи». Поэтому массовое типовое высотное строительство окупается быстрее. Между тем предпочтения потенциальных покупателей, по мнению специалистов, лежат все-таки в сегменте малоэтажных жилых комплексов.

ПРЕПОНЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Существующие на сегодняшний день принципы зонирования делают невыгодными инвестиции в малоэтажное строительство. Невозможность осуществлять комплексную застройку приводит к тому, что растет цена для покупателя и увеличивается срок возврата инвестиций. При этом уровень вложений в создание необходимой инженерной инфраструктуры для односемейных домов

сравним с затратами на многосемейные. В качестве возможного компромисса сейчас называется грамотный подход при осуществлении комбинированной застройки, так как большее количество собственников позволит быстрее окупить затраты застройщиков. Подразумевается более гибкий подход в зонировании городских территорий, так как жесткое зонирование не позволяет развиваться особо ценным курортным районам. Вкладываемых средств в их развитие катастрофически не хватает. По этой причине замена инженерных сетей в существующей застройке обходится порой дороже, чем строительство в новой зоне. Деньги предпочитают инвестировать в освоение новых территорий, а существующие перспективные районы остаются на уровне прошлого века. Решением могла бы стать программа развития и повышения инвестиционной привлекательности малоэтажного строительства. Для осуществления эффективной реновации морально устаревших малоэтажных кварталов способна помочь разработка и внедрение соответствующей системы зонирования существующих малоэтажных районов. Она могла бы послужить и ориентиром

при освоении новых незастроенных территорий для малоэтажного строительства. Современное малоэтажное строительство призвано воплотить в себе идею современной городской среды. В нашем городе достаточно проявлений тех подходов, что в разные исторические эпохи трактовались в качестве оптимальных для формирования городской среды, начиная с дворцовых особняков городской аристократии XVIII века, через расцвет строительства доходных домов XIX века, стильный модерн начала XX века, монументальный конструктивизм сталинской эпохи, малометражное доступное жилье «развитого социализма» к высотной застройке спальных районов конца XX – начала XXI веков. Современной идеологией развития городской среды, по мнению специалистов, постепенно становится переход от строительства унифицированного жилья массовых серий к индивидуальному. Сегодня предложение на рынке недвижимости во многом ориентируется на спрос со стороны потенциальных покупателей. Поэтому дома оснащаются парковочными местами для жителей и их гостей, обеспечиваются надежными охранными системами. Вместе с тем интенсивный ритм жизни делает для горожан особенно привлекательной возможностью психологической разгрузки. Учет этот фактор застройщики могут бережным отношением к природному ландшафту, озеленением и благоустройством придомовых территорий. Малоэтажная застройка наиболее гармонично соотносится с этой тенденцией. Подобным социально-экономическим требованиям удовлетворяют такие территории, как Пушкин, Павловск, Петродворец. В черте города – это Коломяги и Крестовский остров, территория курортной зоны. Новой городской среде должны соответствовать прогрессивные виды малоэтажной застройки, учитывающие территориальные особенности и способные органично взаимодействовать с окружающей средой.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ «СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОРПОРАЦИИ»)

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 солянки. 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 сбоя в подаче электроэнергии. Более того, системы автономного газо-

снабжения могут применяться и в качестве резервного источника топлива (в дополнение к магистральному газопроводу).

Ирина Тихонова, управляющий компаний «Обособняк»:

– При выборе материала для загородного дома исходить нужно из того, для каких целей приобретается дом: для постоянного проживания или же для дачного варианта. Мне кажется, дерево больше подходит для дачи: за 100 км от города хорошо иметь деревянный домик, куда можно время от времени приезжать. А для постоянного проживания все-таки нужен дом из камня. Вообще, потребителю самому очень трудно оценить материал. Дерево ведь не сразу начинает «крутить», это живой материал, изменения с ним происходят постепенно. Поэтому бывает, что в деревянные конструкции добавляют некоторые каркасные элементы, чтобы осадка в определенных узлах проходила наилучшим образом. Но принимать решение о качестве материала, основываясь на визуальном опыте, невозможно. Поэтому, на мой взгляд, не стоит искать самого дешевого производителя, потому что в итоге процесс все равно окажется дольше и дороже, да и нервная система может пострадать. На этапах строительства не стоит экономить на материале стен, потому что дом из некачественного кирпича или дерева получится очень холодным, и те же самые деньги потратятся на отопление и на дальнейшую эксплуатацию дома. Если говорить о дереве, то сейчас очень привлекательно выглядит клееный брус: он меньше всего подвержен таким особенностям, как кручение, сгибы и трещины. По кирпичу также рекомендую обращаться к качественным производителям: при его производстве должны соблюдаться определенные технологии обжига, иначе материал окажется низкопробным. Можно, конечно, где-то заказать и привезти дешевые варианты, но на-

до быть готовым к тому, что их качество вас сильно разочарует.

Роман Певзнер, генеральный директор ЗАО «Термоклинкер»:

– Для комфортного проживания в загородном доме необходимо обеспечить его эффективную теплоизоляцию. На наш взгляд, лидером среди утеплителей является пенополиуретан (ППУ). Этот материал, благодаря своим теплоизоляционным свойствам, широко применяется там, где необходимо достичь высокой эффективности утеплительного слоя при минимальной его толщине. Так, например, слой ППУ толщиной 5 см способен заменить 220 см силикатного кирпича. Наиболее универсальным является тот материал, в котором удастся в единой конструкции соединить и утепление, и облицовку. Особенно актуально это для облицовки фасадов коттеджей. Независимо от технологии возведения коттеджа и материала его стен, система фасадного утепления «Термоклинкер» обеспечивает комфорт проживания, а также привлекательный внешний вид дома. Соединение ППУ и клинкерной плитки позволяет не только в кратчайшие сроки утеплить здание (как стены, так и цоколь), но и создать благодаря различной цветовой гамме клинкерной плитки разнообразные архитектурные решения. Использование данной системы позволяет существенно сокращать сроки строительства, осуществляя фасадные работы практически круглый год, чему способствует отсутствие «мокрых» процессов. В дальнейшем, при эксплуатации здания, использование «Термоклинкера» позволяет экономить на отоплении более 50 процентов. В Европе подобные технологии используются уже 40 лет. Производство на территории Санкт-Петербурга позволило существенно снизить стоимость материалов, оставив качество на европейском уровне.

АНОНС

МОНОЛИТ В ОПАЛУБКЕ

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена монолитному домостроению и опалубочным системам.

У монолитного строительства есть ряд преимуществ. При монолитном домостроении нет необходимости в собственной производственной базе, ибо опалубочные материалы пригодны для многократного использования без потери базовых свойств. Конструкция съемной опалубки состоит, как правило, из несущей рамы, опалубочной плиты, деталей крепежа, ребер жесткости. Применение современных опалубок в монолитном строительстве значительно сокращает время строительства, увеличивает качество возводимых конструкций. Строительство монолитных зданий с применением опалубки позволяет экономить на теплоизоляции и даже монтировать облегченные системы отопления, так как монолитные дома энергоэффективны. Они отличаются меньшей шумопроводимостью, негорючестью, легкостью отделки и проведения коммуникаций.

Развиваются и технологии возведения несущих стен из монолитного железобетона с помощью элементов несъемной опалубки. Пустотелые блоки из прочного пенополистирола в дальнейшем выполняют также и тепло-, звукоизолирующую функции. Материал для плит «Велокс» и блоков «Дюрисол» однотипен (щелоцементная смесь с минеральными добавками), обе технологии обеспечивают быстрые темпы строительства и высокие эксплуатационные качества жилья. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

ПОСЕЛКИ

Растут и будут расти



Фото Владимира Тилеса

Как известно, сбить цены на любой товар можно путем резкого увеличения объема предложения. Это справедливо и для объектов загородной недвижимости.

При относительной стабильности объема вторичного сегмента, строящиеся организованные коттеджные поселки обнаруживают заметный прирост. Тем не менее недостаточный для того, чтобы успокоить ценовую гонку.

МИССИЯ ТАУНХАУСОВ

Казалось бы, такой тип жилья, как таунхаус, никак не может быть отнесен к новинкам и диковинкам рынка. Первые их образцы в Санкт-Петербурге (район Коломяги) появились еще на заре 90-х годов прошлого века. И все-таки до сих пор, по наблюдениям операторов, многие россияне еще не поняли «с чем едят» таунхаус, то есть – плюсы и минусы известны, непонятно только, стоят ли запрашиваемых денег предлагаемые застройщиками варианты. По данным специалистов, в настоящее время в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области в продаже сейчас находятся таунхаусы в 31 поселении. При этом 35 процентов от всего предложения расположено непосредственно в черте города (в основном в Выборгском, Приморском и Красносельском районах). Как правило, эти объекты предлагаются покупателям как альтернатива жилью в многоквартирном доме. Поэтому девелоперы для строительства подобного жилья осваивают участки либо в Санкт-Петербурге, либо в ближайших (не далее 20 километров) его пригородах. Еще около 13 процентов предложения находится во Всеволожском районе: в поселке «Янино-2», в самом Всеволожске, в Колтушах и др. Всеволожский район – один из самых близких к черте города и удобных по транспортному сообщению. Курортный район (около 23 процентов предложения) также занимает одну из лидирующих позиций в предложении таунхаусов. Продажи подобных объектов ведутся в малоэтажных комплексах и поселках «Сестрорецкие дубки», «Рай в шалаше», «Лесная дача», «Капитан», «Еловый дом». Правда, в Курортном районе из-за высокой стоимости земли (например, сотка земли вблизи Сестрорецка обходится

в среднем в \$28 тысяч) появилась тенденция к некоему варианту загородной «уплотнительной» застройки. На сравнительно небольшом участке земли, купленном за немалые деньги, девелопер стремится разместить как можно больше квадратных метров. И поэтому в последнее время на подобных участках в Курортном районе появляются все больше не коттеджи, а таунхаусы. Строительство таунхаусов, наряду с коттеджными поселками, начинает захватывать и южное направление Ленинградской области. Здесь, по данным специалистов, сосредоточено 16 процентов проектов. Заявлены крупные проекты, в составе которых будут построены таунхаусы и в Ломоносовском районе. Сейчас он активно развивается, и в будущем году здесь на рынок выйдут многие проекты как коттеджной, так и смешанной застройки. Одна из последних тенденций – это освоение крупных участков под смешанную застройку. Пытаясь угодить разным покупателям, застройщики возводят комплексы, в состав которых включены и коттеджи, и малоэтажные дома, и таунхаусы.

МУКИ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ

Хотя спрос на таунхаусы достаточно стабильный, операторы отмечают некоторую «заторможенность» клиентов, что делает продажу делом небыстрым и сопровождающимся различными консультационно-уведомительными процедурами. Тем не менее хорошо известно о таких преимуществах таунхаусов перед обычными городскими квартирами как наличие собственного гаража и небольшого участка земли (две-три сотки), на котором можно устроить цветник или детскую площадку. Отсутствие соседей сверху и снизу также дает ощущение частной жизни. При этом сами поселки огорожены и находятся под охраной, что гарантирует безопасность и комфорт проживания. Сам тип этого жилья претендует на попытку объединить в себе достоинства городской квартиры и загородного коттеджа. В результате адаптации этого английского по происхождению жилья на российскую почву по-

являются вполне ликвидные проекты, предусматривающие даже лифты. Самым девелоперам таунхаусы симпатичны тем, что для постройки поселения требуется гораздо меньший земельный участок, чем для реализации проекта коттеджного поселка. Большинство специалистов отказываются «пускать» таунхаус в элитный сегмент, позиционируя их как место обитания обеспеченного среднего класса. Учитывая, что рентабельность проектов коттеджных поселков достаточно велика, на загородный рынок пытаются выходить все новые и новые компании. Накал конкурентной борьбы (и без того немалый), обещает обостряться и в дальнейшем. Это потребует от застройщиков более четкого и детального позиционирования своих объектов. Удивительное разнообразие, наблюдающееся сейчас на рынке загородной недвижимости, по мнению специалистов, затрудняет и строителям, и покупателям взвешенно принимать решения. Первым – что и где строить, вторым – выгодно ли приобретать то или иное загородное жилье. Объем предложения новых коттеджных комплексов постоянно растет. К началу наступившего года на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области было представлено более 150 коттеджных поселков, находящихся в разной степени реализации. По скромным прогнозам операторов, в следующем году первичный сегмент рынка загородной недвижимости может вырасти в два раза, так как к выходу заявлено еще около 100 проектов. Чтобы оперативно и научно обоснованно учитывать потребности покупателей и возводить пользующееся спросом загородное жилье, необходимо наличие более-менее универсальной общепринятой классификации. Ее-то до сих пор создать и не получается. При этом, несмотря на отсутствие «удобоваримой» классификации, специалисты дружно отмечают, что современные потребители становятся все более требовательными к загородному жилью.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ

(ПО ДАННЫМ «ПЕТЕРБУРГСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»)

Вот уже несколько лет Адам Гликман, директор научно-технической фирмы «Геофизпрогноз», рассказывает о разрушительном влиянии на инженерные сооружения зон тектонических нарушений – объектов, о влиянии которых на многие стороны нашей жизни до исследований фирмы «Геофизпрогноз» ничего не было известно.

– Адам Григорьевич, ваши последние публикации касаются исследований городских сооружений. Все это выглядит очень убедительно. А влияют ли изучаемые вами зоны тектонических нарушений на небольшие строения типа, скажем, коттеджей?

– Да, влияют, и существенно сильнее, чем на городские. Наши исследования показали, что наиболее часто встречаются зоны тектонических нарушений, представляющие собой объекты небольшой протяженности и шириной от единиц метров. Проходя под городским домом, такая зона может захватить лишь небольшую часть фундамента, в результате чего разрушение дома будет лишь частичным. То есть когда разрушается лишь часть дома. Весь дом при этом может стоять десятилетия, без всякой угрозы обрушения.

Кроме того, городские дома, особенно старые, как правило, стоят вплотную друг к другу. И если один из них разрушается под воздействием небольшой зоны тектонического нарушения, то серьезно разрушиться ему не дают соседние, поддерживающие его дома. Вот снесли дом №26 по Литейному пр., и дом Мурузи (№24) сразу стал разваливаться.

За городом все дома стоят отдельно, и даже незначительное по размерам тектоническое нарушение может деформировать и даже разрушить коттедж безо всяких помех со стороны соседних строений. Поэтому так часто можно увидеть дома, клонящиеся набок или с разрушенным

Домам стоять, воде быть

фундаментом, с уходящими в грунт крыльчачками и верандами. Для кирпичных загородных домов характерно наличие разрыва кладки.

– Эти явления, о которых вы рассказываете, строители объясняют пучением почвы, а не наличием зон тектонических нарушений.

– А чем строители объясняют пучение? Наблюдательные люди отмечают, что оно происходит в одних и тех же местах. Это с одной стороны. А с другой, может происходить пучение, если грунт – твердая среда? Нет, это может быть только в том случае, если грунт – пластилинообразный. Но ведь это же первое обнаруженное нами свойство зон тектонических нарушений! Грунт (горные породы) в зонах тектонических нарушений находится не в твердом состоянии, а в состоянии твердой жидкости.

То есть, по сути, мы со строителями объясняем разрушения одинаково, но только используя различные термины. Но различие все же есть. Мы можем заранее, до строительства дома, прогнозировать, где и как он будет разрушаться, воспользовавшись геофизическим методом ССП (спектрально-сейсморазведочного профилирования), а строители говорят о пучении только на основании уже происшедшего разрушения.

– Осуществляет ли фирма «Геофизпрогноз» съемку с помощью метода ССП в зонах коттеджного строительства?

– Да, и намного чаще и больше, чем в условиях города. Дело в том, что в городских условиях очень трудно воспользоваться результатами наших прогнозов и рекомендаций. Любой дом в городе должен быть построен именно там и именно так, как было решено заранее. Так что ни местонахождение дома, ни его конструк-



цию изменить нельзя. И, кроме того, проектировщики никогда не имели от инженерных изысканий прогностической информации, приспособились к этому и просто не знают, что с ней делать. За городом же, где каждый владелец участка является полноправным хозяином, наша информация нормально воспринимается и используется в полной мере. При этом мы решаем две задачи – где ставить дом и где брать воду.

Вторая задача является еще более важной. К сожалению, в нашем регионе в большинстве мест проблему водоснабжения каждый должен решать сам. А вместе с тем проблема эта до сих пор являлась нерешенной в масштабе всей планеты. Все, что касается воды, – это сплошные легенды, домыслы, а то и просто обман.

– Ну как же, посмотрите в «Желтых страницах» или в Интернете, сколько предложений найти воду, осуществить бурение, поставить колодец...

– А вот попробуйте позвонить по любому из указанных телефонов и спросить насчет бурения на вашем участке. Вам ответят, сделав вид, что шуршат гидрогеологическими картами, что ваш случай очень сложный, и бурить придется не менее 150 или около того метров. Чтобы понять, что это все значит, нужно руководствоваться известным принципом –

кому выгодно? Интересы ведь получаются диаметрально противоположными: вам нужна вода, а буровикам – метры бурения. А когда интересы не совпадают, высокой эффективности не бывает.

Что же касается колодцев, то это редчайший случай, чтобы в вырытом колодце не было воды. Но это может оказаться вода, не пригодная для использования. Например, так называемая верховодка. И по качеству неизвестно что, и пересыхающая летом.

Обещанный же поиск воды – это вообще темное дело. Масса легенд о якобы существующих «лозоходцах», которые точно могут все рассказать про воду. Существуя в этой области уже 11 лет, я таких не знаю. Одна из известных буровых компаний пользуется услугами одного из таких специалистов, почитает его как высшего авторитет, при этом оценивая его попадание 20 (!) процентами.

– А вы что же, гарантируете, что найдете воду, и к тому же высокого качества?

– Нет-нет, вы меня не так поняли. Во-первых, какая гарантия может быть при общении с природным объектом?.. А во-вторых, мы ищем не воду, а лишь структуры (зоны тектонического нарушения), которые, как оказалось в результате нашего изучения этих зон, являются водоносными. Вот уже более 10 лет мы работаем в этом направлении, и не было еще случая, чтобы в выявленной методом ССП зоне нельзя было получить воду. Причем стрелять буровики. Отсюда конфликты – они не хотят бурить там, где поиск делала фирма «Геофизпрогноз».

Кроме того, вода, получаемая в зонах тектонических нарушений, наверняка не является верховодкой. Она имеет глубинное, весьма глубинное происхождение, зачастую выходит под напором, самоизливом, и по качеству – родниковая.

БЕСЕДОВАЛА ЕЛЕНА ПЕТРОВА

На правах рекламы

ОЧИСТКА

ЧИСТЫЕ ВОДЫ

Для того чтобы проживание в загородной резиденции было комфортным и цивилизованным, важно не только построить качественный коттедж в престижном и живописном месте. Не меньшее значение имеет и инженерная подготовка территорий. Для загородных поселений особенно актуальны вопросы водоочистки.

В настоящее время существует три основных метода очистки сточных вод – механическая, химическая и биологическая, которые могут комбинироваться друг с другом, образуя системы многоступенчатой очистки.

ВО ВСЕОРУЖИИ

Механический способ очистки подразумевает природное самоочищение сточных вод. Наиболее простыми очистными установками этого типа являются так называемые септики. Таким способом удается обеспечить от 50 до 65 процентов очищения. Поэтому без грунтовой доочистки за счет фильтрующих и очищающих свойств грунта в данном случае не обойтись. Этот метод применим на хорошо фильтрующих грунтах с достаточно низким уровнем грунтовых вод (более 2,5 метра). При наличии грунтов со слабой способностью к впитыванию необходимо оборудовать искусственную фильтрационную площадку. Под слоем щебня располагают фильтрующий слой из песка, из которого очищенная вода направляется через дренажные трубы в канаву, яму и т.д. Следует учесть, что все сооружение занимает весьма значительную площадь (более 20 кв. метров при песчаных почвах и 60-70 кв. метров для суглинистых почв). Кроме этого участки, под которыми производится почвенная фильтрация, непригодны для передвижения транспорта,

возведения построек, посадки деревьев. Еще один минус – характерный неприятный запах от места стока. В значительной степени этих недостатков позволяет избежать химический способ очистки сточных вод. Он предусматривает применение различных реагентов, которые добавляются в сточную воду и переводят растворенные примеси в труднорастворимое состояние с последующим оседанием этих веществ на дне. При этом необходимо соблюдать точную дозировку реагентов. Используемые реагенты стоят довольно дорого, поэтому этот метод применяют в основном для

окисляются и происходит их распад на безвредные неорганические. Корпус очистных систем может быть выполнен из металла, бетона или полимерных материалов, каждый из которых имеет свои плюсы и минусы. Основным недостатком систем биологической очистки считают их высокую, по сравнению с механическими очистными сооружениями, цену и энергозависимость. Впрочем, преимущества стоят того – не требуется заказывать ассенизационную машину, да и неприятные запахи отсутствуют. Кроме того, такие установки просты в монтаже, долговечны и удобны в эксплуатации.



Фото Владимира Тилеса

очистки производственных сточных вод, когда другие виды очистки малоэффективны. Самым прогрессивным и эффективным решением проблемы утилизации бытовых сточных вод на сегодняшний день специалистами признается биологический вид очистки. Установки глубокой биологической очистки в отличие от септиков не накапливают загрязнения, обеспечивая 99-процентную очистку стоков. Процесс биологической очистки заключается в биохимическом разрушении органических веществ микроорганизмами в процессе своей жизнедеятельности. Бактерии (или микроорганизмы) используют эти вещества как источник питания. В результате этих процессов вредные органические вещества

ПРОБЛЕМА ВЫБОРА

На сегодняшний день существует достаточно большое разнообразие типов очистных сооружений, которые применены в тех или иных ситуациях. Выбор очистных сооружений – нелегкая задача, и зависит от целого ряда факторов. Специалисты советуют прежде всего обращать внимание на следующие моменты. Оборудование должно быть надежным и иметь длительный срок службы, сравнимый со сроком службы домов, так как его установка связана с существенным объемом производимых работ и финансовых затрат.

Сооружение должно обеспечивать возможность эффективного и безопасного отвода сточных вод. Поэтому необходимо

учесть индивидуальные особенности местности и участка: состав грунта, уровень грунтовых вод, возможность подъезда ассенизационной машины, наличие свободного места на участке и пр. Работа сооружения и выделяемые им очищенные воды не должны наносить ущерб окружающей среде и людям, проживающим вблизи. Необходимо максимально точно рассчитать количество потребляемой воды в доме (с учетом гостей и всего используемого сантехнического оборудования). Система очистных сооружений должна учитывать возможность неравномерного поступления стоков и сезонность их образования. Необходимо убедиться в том, что выбранное очистное сооружение имеет гигиеническое заключение на продукцию органов ЦГСЭН России. В этом случае не будет проблем с районным главным санитарным врачом, с которым необходимо согласовать место размещения сооружения и точку слива очищенной воды. Конструкция установки должна обеспечивать безопасный доступ обслуживающего персонала ко всем ее частям. Если есть потребность в использовании стиральных порошков и различного рода моющих средств в неограниченном количестве, то система должна это выдерживать. Необходимо выяснить, как часто придется удалять осадки из камер, их вид и объем. Желательно поручить сервисное обслуживание компании, имеющей лицензию и сертификаты на этот вид работ. И наконец, следует помнить, что сброс сточных вод без очистки наносит огромный ущерб окружающей среде, резко ухудшает санитарно-эпидемиологическое состояние на всей территории, прилегающей к месту сброса. Ответственность за плохо работающие очистные сооружения несет не тот, кто их установил, а тот, кто эксплуатирует. Очистные сооружения – не только комфорт, но и необходимое условие сохранения окружающей нас природы, в конечном итоге – наше здоровье.

АНДРЕЙ МЕЛЬНИКОВ (ПО ДАННЫМ ГК «ЭКОСАН»)

ПЕТРО DOMUS

геомембраны: для искусственных водоемов, АЗС, мусорохранилищ, отстойников, декоративных прудов, гидроизоляция.

Сварка, укладка, лицензия

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>

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

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД В РЕШЕНИИ ИНЖЕНЕРНЫХ ЗАДАЧ

TM
ТЕХМОНТАЖ

ОТОПЛЕНИЕ, ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ. МОНТАЖ. СЕРВИС

<http://www.tm-spb.ru>

191144, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 39
Тел./факс (812) 309-0-103 (многоканальный)

Информационно-выставочный комплекс

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

ПОСТОЯННО ДЕЙСТВУЮЩАЯ ВЫСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ТЕХНОЛОГИЙ ПРИГЛАШАЕТ ПОСЕТИТЬ СВОЮ ЭКСПОЗИЦИЮ, где можно получить профессиональную бесплатную консультацию о различных строительных материалах, товарах, новинках

Квалифицированные менеджеры выставки помогут подобрать полный ассортимент строительных материалов для комплектации объекта; подскажут телефоны и адреса производителей и поставщиков; сообщат информацию о строительных технологиях и оборудовании; обеспечат информацией о предстоящих выставках Петербурга и предложат пригласительные билеты.

НАШ АДРЕС:
Россия, 197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д. 5.
Тел./факс: +7 (812) 324-99-97, +7 (812) 496-52-14, +7 (812) 496-52-15, +7 (812) 496-52-16, infstroy@list.ru www.infstroy.ru

Выставка открыта по рабочим дням с 10 до 18 часов

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

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

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

Пришло
время
подписаться

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.ru

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 – 2280 руб. (1 экз.)

200 8 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
200 9 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный тел./факс: 380-09-73, 380-09-74, факс 380-15-81

Редакционная подписка

| МИНИ-ФУТБОЛ

17 мая в ДСК «Зенит» состоялись соревнования по мини-футболу на Кубок Победы.

I лига
1 место – «Кэвал-плюс»
2 место – «Спб Газетный комплекс»

II лига
1 место – «Строительный Еженедельник»
2 место – ЛенСпецСМУ
3 место – ПО «Элтехника»

III лига
1 место – Трест «Ленмостострой»
2 место – «Гром»
3 место – «Геострой»

IV лига
1 место – «Феликс»
2 место – «Вимм Билль Данн»
3 место – Вентиляционный завод «Лиссант»
4 место – «Трансмост»

14 июня 2008 года в 11.00 на открытых полях ЦФК Московского района (проспект Космонавтов, 47) состоится благотворительный турнир по мини-футболу «Кубок Независимости». Организаторы турнира: Санкт-Петербургская региональная общественная организация инвалидов спорта «Эдельвейс», Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой», ИП Балакирева О.А. и Администрация Санкт-Петербурга. В турнире примут участие любительские команды предприятий Санкт-Петербурга.

Информационный спонсор турнира – газета «Строительный Еженедельник».

Турнир будет проведен в четырех лигах. Во время турнира за счет взносов его участников будет оказана материальная помощь ветеранам и инвалидам спорта Санкт-Петербурга, среди которых чемпионы и призеры Европы, мира и Олимпийских игр.

БЭСКИТ®

15 лет

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

V САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ

МИР МОСТОВ-2008

26-27 июня 2008
Санкт-Петербург

V International Forum
"World of Bridges 2008"

26-27 June 2008
St. Petersburg

Партнеры Оргкомитета:
Partners of the Organizing Committee:

Информационная поддержка:
Information support:

Организационный комитет:
 Россия, 197110, Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., 12
 Тел.: +7(812) 320-63-63, 320-95-24, факс: +7 (812) 325-08-82
 E-mail: sash@restec.ru, mirmostov@restec.ru
 http://www.restec.ru/bridges

Контактные лица:
 Шальникова Софья, Тарасова Наталия




Новая Изора™
малоэтажный жилой район

ПЕРВЫЙ В РОССИИ МАЛОЭТАЖНЫЙ ГОРОДСКОЙ РАЙОН

На территории площадью 285 га будет построено около 6000 двухэтажных односемейных домов и дуплексов.

- Свой дом и участок земли в собственность
- Городская инфраструктура
- Современные материалы
- Комплексный подход к обеспечению безопасности

Уникальное ценовое предложение – СВОЙ ДОМ по цене квартиры В ГОРОДЕ.

1 кв. м от 39 600 рублей *.

В ПРОДАЖЕ:

дома двухэтажные односемейные и дуплексы площадью от 63,5 до 170 кв. м

К моменту сдачи ваш дом будет подключен ко всем городским системам коммуникации.

Срок сдачи I очереди – III квартал 2008 года.



Застройщик: Группа компаний "Балтрос"

* - подробности в отделе продаж

Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7806325857-019678-1
Проектная документация находится на сайте www.baltros.ru

**СВОЙ ДОМ
НА СВОЕЙ ЗЕМЛЕ**



www.baltros.ru

тел. 332 9999

/отдел продаж/



ПАРТНЕР: **НОМОС-БАНК**
Генеральная лицензия 2209 от 20 апреля 2007 г.

199178, Россия, Санкт-Петербург
18-я линия В.О., д. 31
Бизнес-центр "СЕНАТОР"

РЕКЛАМА



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

7 ИЮНЯ

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоятся

соревнования по пулевой стрельбе

Состав команд: 3 мужчины, 1 женщина

Стрелковый тир «РОСТО», Аптекарский пер., д.14



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

**Техника
Тепловидение
Медицина**



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.

ГС-2781-02-27-0-7813037923-014128-1 от 19.06.2006 ФАС и ЖЖХ



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



Российский алюминиевый композитный материал, производство в г. Калуга



ООО «ФасаДиз» – официальный дилер компании «Алкотек»

Весь комплекс услуг по устройству вентилируемых фасадов:

- Поставки алюминиевых композитных панелей Alcotek, керамогранита, фиброцементной плиты, подконструкций «Олма», U-коп.
- Выполнение дизайн-проекта, подготовка рабочей документации.
- Производство деталей из композита по чертежам заказчика.
- Монтаж вентилируемых фасадов любой сложности и этажности.

ТД «Алкотек»
e-mail: tdalcotek@mail.ru,
www.alcotek.ru

ООО «ФасаДиз», ООО «ФасаДиз Строй»
195067, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, 22
тел./факс (812) 600-13-98, тел.: 972-48-78, 970-21-72,
8-911-760-18-75, e-mail: fasadiz@mail.ru, info@fasadiz.ru
www.fasadiz.ru

Alcotek – панели европейского качества

ГС-2-781-02-27-0-781368535-013927-1 от 07.06.2007 ФАС и ЖЖХ

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

представляет программу праздника
ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2008

5 августа на стадионе «Петровский»
Финал Спартакиады «За труд и долголетие»

7 августа **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**
Праздничный вечер, посвященный
Дню строителя

Планируются выступления Губернатора
Санкт-Петербурга, представителей
Правительства города и почетных гостей

**На концерте выступят
звезды российской эстрады**

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

Генеральный спонсор: **ЛСР Групп**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

Официальный партнер: **MEGALIT**

При участии Петербургского строительного центра

Праздник проводится при поддержке:

Информационные партнеры:

МАКЛ М-ИНДУСТРИЯ

СТРОЙКА ГРУППА ГАЗЕТ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СТЕНДЕР

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЗАДАЧ И РЕШЕНИЙ

ПРОФИ

ПРЕАМЕТЬЯ

ГОРОДСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные виды деятельности:

1. Проектирование металлоконструкций и разработка рабочих чертежей осуществляется опытными инженерами с использованием AutoCAD, X-Steel, SteelCAD. Специалисты имеют серьезный опыт изготовления детализированных чертежей в соответствии с американскими стандартами, а также адаптации западных проектов к российским требованиям.

2. Изготовление металлоконструкций

- для объектов промышленно-гражданского строительства (торгово-развлекательных центров, промышленно-складских зданий и т.п.): фермы, колонны, ригели и др.;
- для мостостроения: несущие и пролетные конструкции транспортных и пешеходных мостов и эстакад, опалубки для монолитного железобетона;
- для промышленного оборудования: станины, траверсы, бункеры и др.

3. Монтаж металлоконструкций на строительной площадке осуществляется в соответствии с требованиями Заказчика и действующими нормами и СНиПами.

■ **Сопровождение проектов** на ЗМК осуществляется на высоком уровне. Специалисты контролируют состояние каждого этапа, постоянно взаимодействуя со всеми участниками проекта. Это позволяет держать высокий темп, качественно и своевременно выполнять заказы.

■ **Система качества**, принятая на предприятии, соответствует международному стандарту ISO 9001:2000. Осуществляется 100-процентный контроль

на соответствие требованиям проекта: от входного контроля материалов до выдачи заказчику документов, подтверждающих качество.

■ **Заводская лаборатория** обладает необходимым оборудованием и сертификатами для анализа качества материалов, сварных швов и окраски деталей.

Предприятие имеет опыт работы в соответствии с требованиями стандартов DIN, EN, BS, AWS.



ЗАО «Завод металлоконструкций» Координаты коммерческой службы:

192177, Санкт-Петербург,
ул. Караваяевская, 57
тел.: (812) 700-32-66, 700-68-18
факс: (812) 700-82-21
e-mail: zmk@zmk.spb.ru
http://www.zmk.spb.ru

ГС-2-78-02-28-0-7811001700-007787-1 от 16.04.2004 Госстрой РФ

БЫСТРО возводимые
ДОМА

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ СТРОИТЕЛЯМ!
ПРОДАЖА КОМПЛЕКТОВ
ДОМОВ СО СКЛАДА ЗАВОДА
«HAUS-KONZERT СОДРУЖЕСТВО»
МОНТАЖ ДОМА ЗА 1-2 ДНЯ**
Шеф-монтаж,
консультации по всем вопросам
+7(812) 448-52-61

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ■ ПРОИЗВОДСТВО ■ СТРОИТЕЛЬСТВО

Преимущества панельно-каркасных домов из элементов полной заводской готовности:

- неограниченный выбор архитектурных решений
- комфортные условия проживания, экологичность
- высокие тепло- и энергосберегающие характеристики
- экономия эксплуатационных затрат
- высокое качество строительства - заводская степень готовности 90%
- короткий строительный цикл
- прогнозируемые инвестиции
- отсутствие сезонности

ДОМА ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

Санкт-Петербург, Выставочный комплекс, Лахта, Приморское шоссе
+7(812) **716-42-24**

Санкт-Петербург, Выставка «Коттеджи в Озерках», Выборгское шоссе
+7(812) **635-70-30** **new!**

НК HAUS-KONZERT СОДРУЖЕСТВО
www.haus-konzept.ru

**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

СРОЧНО! НЕДОРОГО!! БОЛЬШОЙ ВЫБОР!!!

Строительное оборудование по низким ценам (б/у):

- Бетононасосы стационарные «Putzmeister»;
- Дизельные электростанции 100 и 200 кВт;
- Средства малой механизации: компрессоры, станки гибочные, рубочные, электропарогенераторы, насосы для откачки воды, вибраторы глубинные, дизельные и электрические обогреватели;
- Электроинструмент: бурильные установки типа DD-160, DD-250, перфораторы, углошлифовальные машины (весь инструмент фирмы «Хилти»);
- Грузозахватные приспособления и тара: весы крановые СБК, стропы 4СЦ, бункеры для мусора челюстные 2,2 м³, ящики растворные, бады для приемки бетона, подмости каменщика, выносные и навесные площадки, строительные леса и др. оборудование.
- Трансформатор сварочный ТДМ-40;
- Сварочный аппарат Дуга 318 М 1;
- Сварочный аппарат ВД 306 М;
- Сварочный аппарат ВД 306;
- Трансформатор ТЗСИ-2,5;
- Щит учета ЩУ-250;
- Трансформатор ТП 3 – 20 кВт;
- Трансформатор ТП 3 – 10 кВт;
- Станция прогрева бетона КТПО-80
- Стабилизатор СНЭТ-100.

По всем дополнительным вопросам
обращайтесь по телефону:

914-71-02



MEGAPROFIL

THE STEEL FUTURE
JORIS IDE GROUP
RUSSIA



Бельгийская компания производит в России:

- Проектирование, продажа и доставка сэндвич-панелей
- Профилированные листы
- Фасонные элементы

Срок изготовления панелей – от трех рабочих дней
На заказы объемом свыше 1000 кв. м
возможно предоставление специальных цен

Действует накопительная система
скидок для постоянных партнеров

Tel. (812) 449 43 84 Fax. (812) 449 25 81
sales@megaprofil.ru, www.megaprofil.ru
www.jorisode.be
Ленинский пр., 168, офис 212
Производство расположено в Гатчине



КОНСТРУКЦИИ ИЗ СБОРНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОНА

ПРОИЗВОДСТВО
И ПОСТАВКА



ТИПОВЫЕ
ИЗДЕЛИЯ

КАРКАСНЫЕ
КОНСТРУКЦИИ

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ
ПРОДУКЦИЯ

РАБОЧАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ

БОЛЬШЕПРОЛЕТНЫЕ
БАЛКИ И КОЛОННЫ

ООО «ЛЕНСТРОЙДЕТАЛЬ ЛО»
Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, т./ф.: 333-14-64 (многоканальный)
sales@gelezobeton.spb.ru, www.spb-gbi.ru

BalticBuild

12-я Международная выставка

Балтийская Строительная Неделя

10-13 сентября 2008, Санкт-Петербург, Ленэкспо



ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ
В рамках выставки: Конкурс Инновация 2008

Строительные материалы и оборудование • Инструмент, крепеж • Металл в строительстве • Краски и покрытия
• Дорожно-строительная, коммунальная и подъемно-транспортная техника • Системы отопления, вентиляции
и кондиционирования воздуха, водоснабжение, электротехника • Интерьеры и отделочные материалы, дизайн
• Сантехника и оборудование для ванных комнат • Керамика и камень • Двери и Окна • Напольные покрытия

Организаторы: тел.: +7 812 380 60 04/05, факс: +7 812 380 60 01, e-mail: build@primexpo.ru, www.balticbuild.ru



Конкурс проводится при содействии:



Генеральные информационные партнеры:



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

Сохраняя традиции
кирпичного домостроения...



Архитектурная студия "Пирамида"

КОЛОМЯЖСКИЙ пр., 15
Сдача по очередям: 2006-2008 гг.



Архитектурная мастерская Арзиманова И.Б.

СЕВЕРНЫЙ пр./ ул. ЕСЕНИНА
Сдача по очередям: 2007-2009 гг.



Архитектурная мастерская Арзиманова И.Б.

ул. БЕРИНГА, 27
Срок сдачи - III кв. 2008 г.



ЗАО "Темп-Проект"

ул. УЧИТЕЛЬСКАЯ, 16

Санкт-Петербург, Невский пр., 177
Часы работы: 09.00-18.00

974.1.974, 974.2.974

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., 62, к. 4
Часы работы: 08.00-20.00, суббота: 10.00-17.00

331.2000, 331.2050

www.stroytrest.spb.ru