



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

Строительный Еженедельник

№47(337) 1 декабря 2008 года

издается с 2002 года

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

**VI Съезд строителей
4 декабря**

ВК «ЛЕНЭКСПО» • 7 павильон

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

ВЛАСТЬ СТР. 8

Проект закона «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» рассмотрен и одобрен на заседании городского правительства.

ИГРАЕМ ПО ПРАВИЛАМ

АРХИТЕКТУРА СТР. 29

Александр Марголис: «Ничего не изменится, пока инвесторы сами не осознают всей ценности архитектурного наследия».

ПО ВЕТРУ



ГОРОД СТР. 31

Спор о петербургских высотных бизнес-центрах превратился в гораздо более широкую дискуссию о проблемах строительства вообще.

НЕВСКАЯ ГУБА: SOS



Архитектурная студия "Росси"

Служба заказчика

Разработка проектов планировки и проектов межевания.
Инвестиционные проекты – любые функции.

Ул. Галерная, д. 22, пом. 20, 22
Тел./факс: (812) 571-92-26, 312-60-28, 312-63-88



**АССОЦИАЦИЯ
ПО СНОСУ ЗДАНИЙ**

Санкт-Петербург,
ул. Кропоткина, 1
(812) 332-29-52
(812) 332-29-53

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

331-50-00
www.aleksandr-nevsky.ru

РОССТРОЙИНВЕСТ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
www.rsti.ru

Время собирать камни

Экономический кризис, породивший сложную ситуацию в строительной отрасли, можно считать «моментом истины». Для сильных компаний, имеющих собственные оборотные средства и не завязанных на банковском финансировании, открываются новые возможности развития. (Продолжение на стр. 2.)

Чистый Город

ООО «Чистый город»
WWW.BIOGOROD.RU

**МОБИЛЬНЫЕ
ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ**

Аренда
Продажа
Обслуживание

448-11-90, 927-48-25

НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАЙТЕ! ЗВОНИТЕ НАМ!

лиц. № ОТ-19-000073(78) от 31.10.2008 Ростехнадзор

**фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

**ЛИДЕР в поставках
ПРОФИЛЬНЫХ ТРУБ**

СТЗСП5, 09Г2С от 15x15 до 300x300

320-92-92, 325-79-17 WWW.SZMETAL.RU

ОПАЛУБКА

КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
отраслевая производственно-внедренческая группа

**ЗАВОД ПО
ПРОИЗВОДСТВУ
ОПАЛУБКИ
ДЛЯ МОНОЛИТНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

WWW.CAPITALSTROY.COM
+7 (812) 449 5216

**ПАРИТЕТ
ГРУПП**

Оказание девелоперских услуг по поиску объектов инвестирования и получению прав на реализацию инвестиционных проектов
Разработка и согласование градостроительной документации
Генеральное проектирование объектов
Выполнение функций Заказчика по проектированию
Выполнение функций Заказчика по строительству

ГС-2-781-02-26-0-7841360565-019585-1
ГС-2-781-02-27-0-7841360565-019586-1

191028, Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 24, лит. А
Тел.: 404-06-53, 404-06-54, факс 404-06-55 www.paritet-group.com

«УСП» «УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ»

**СТРОИМ ДЛЯ ВАС
КАК ДЛЯ СЕБЯ**

более 80 объектов за 7 лет

Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, 12
Тел. 334-53-53, тел./факс 334-41-41, e-mail: mail@usp-company.ru



ОАО «МЕТРОСТРОЙ»

ЗАГОРОДНЫЙ ПР. 52А Тел. 635-77-55, ФАКС 635-77-47 MAIL@METROSTROY.SP.RU

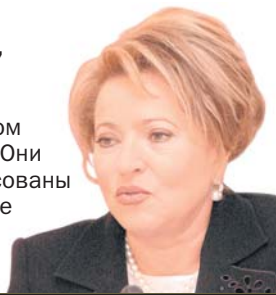


ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 8

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Не надо в строительном бизнесе видеть врагов. Они прежде всего заинтересованы в том, чтобы были четкие правила игры.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 8

1300 поправок

было внесено в проект закона «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

ОПРОС НОМЕРА



Как кризис в строительной отрасли отразится на подрядных организациях?

Василий Селиванов, генеральный директор компании Setl City:

– Сокращение объемов строительства, которое неминуемо произойдет на рынке в следующем году, безусловно, отразится на подрядных компаниях. До тех пор пока ситуация в финансовом секторе не стабилизируется, заказов на новое строительство от девелоперов будет мало. Как результат, подрядные компании будут вынуждены простаивать, сокращать затраты. В лучшем положении окажутся компании с более сильными конкурентными преимуществами, позволяющими выигрывать немногочисленные тендеры.

Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:

– Можно предположить, что заказчики – и город, и частные девелоперы – будут настаивать на снижении стоимости подрядных работ. С учетом сокращения количества проектов и увеличения затрат на привлечение капитала, фронт работ для подрядных компаний неизбежно уменьшится, дефицит заказов спровоцирует ужесточение конкурентной борьбы среди строительных подрядных компаний. Те подрядчики, которые будут наиболее активными и гибкими в вопросах ценовой политики, а также будут оказывать услуги на высоком уровне качества, смогут как минимум не потерять занимаемую сегодня долю рынка. Другим придется затянуть пояса потуже.

Николай Лавров, заместитель директора агентства недвижимости «Бекар»:

– У подрядных организаций в связи с экономическим кризисом наступит тяжелые времена. В-первых, строительные организации могут затягивать платежи. Во-вторых, при сокращении строительства будет уменьшаться количество заказов. В-третьих, вероятно, изменятся расценки на услуги подрядных организаций: они могут подешеветь на 10-15 процентов. Скорее всего, будут развиваться конкурсные формы получения заказов, и в ходе тендеров ценник на услуги подрядчиков будет сбиваться. В результате до 30 процентов подрядных организаций, при условии развития кризиса, может просто «вылететь» с рынка.

инженерия

Время собирать камни

Елена Щукина

Вопрос в том, смогут ли строители этими возможностями воспользоваться.

Инженерно-строительный сегмент отрасли можно отнести к числу наиболее кризисоустойчивых, поскольку он никогда напрямую не зависел от конъюнктуры рынка недвижимости. Эффективность здесь в наименьшей степени зависит от спроса и предложения. Так, например, стоимость строительства 1 погонного метра инженерных сетей зависит от месторасположения, материалов, технологии производства. В среднем она колеблется от 20 до 50 тыс. рублей за погонный метр. Динамика цен на подобные работы определяется размерами инфляции. Однако в условиях кризиса и в сфере прокладки и реконструкции инженерных сетей трудностей вряд ли удастся избежать.

Рука дающего не оскудеет?

В последнее время распространилось мнение, что единственным, у кого есть деньги на финансирование строительных и инфраструктурных проектов, является государство. Поэтому даже те компании, которые ранее никогда не стремились получить государственные контракты, сейчас изыскивают возможности стать партнером города. Однако участники рынка, традиционно работающие с государственным заказом, отмечают, что в будущем надо быть готовыми к приостановке финансирования по некоторым госконтрактам. В сфере инженерии, сейчас это уже очевидно, по «остаточному принципу» будут финансироваться проекты по реконструкции сетей.

Но не только государство производит ревизию своих инфраструктурных расходов. Частные инвесторы – как российские, так и зарубежные – не готовы начинать новые проекты в условиях финансовой нестабильности. «Вероятнее всего, не только приостановится процесс освоения новых территорий, например, в районе КАД, но и будут свернуты планы по переносу промышленного производства на окраины из центра города, – считает генеральный директор ЗАО «СМУ-53» Виктор Евдокимов. – Аналитики предсказывают, что это продлится не менее 1,5-2 лет. Однако нужно работать в любых ситуациях».

Сейчас в структуре объектов, где действуют силы ЗАО «СМУ-53», распределение государственных и частных контрактов находится в пропорции 50/50. Такой подход обеспечивает подстраховку на случай форс-мажорных ситуаций. В этом году компания успешно завершила работы на Крестовском острове, где участвовала в реконструкции

инженерных сетей и дорог в связи с переездом судей Конституционного суда. Также была выполнена прокладка водоводов диаметром 1000–1200 мм по Ленинскому проспекту от проспекта Маршала Жукова до улицы Доблести, на продолжении Ленинского проспекта до проспекта Маршала Жукова, на Петергофском шоссе от улицы Доблести до улицы Пограничника Гарькавого. Здесь впервые в Петербурге по инициативе ЗАО «СМУ-53» была применена технология пневматической проверки водоводов. Одно из достоинств этого способа в том, что возможность проведения испытаний не зависит от времени года и температуры воздуха.

Уровень качества произведенных работ привлек внимание китайских инвесторов, реализующих проект «Балтийская жемчужина». Контракт с «Балтийской жемчужиной» рассчитан на три месяца – реализация его стартует в декабре текущего года, а завершится строительство теплотрасс диаметром 300-500 мм должно в марте следующего.

Если жизнь дает лимон, сделай лимонад...

В самом СМУ-53 из кризиса готовятся извлечь пользу для себя. В компании отмечают, что одним из плюсов сложившейся ситуации станет уход с рынка фирм-однодневок. «В последние несколько лет на инженерно-строительном рынке появилось много фирм, которые работают, что называется, «с колес» – не имея собственных средств и находясь в полной зависимости от банковского кредитования, – отмечает Виктор Евдокимов. – Как правило, у них нет своего парка техники, нет квалифицированного персонала. Они работают под объект. Я уверен, что все эти фирмы кризис не переживут, поскольку работать в долг смогут единицы, те, которые имеют свой собственный серьезный потенциал и запас прочности, создававшийся годами».

В связи с кризисом будет еще одна полезная для всех тенденция – всплеск предложения на рынке труда из-за массовых сокращений. Появится реальная возможность привлечь в компанию новых высококвалифицированных сотрудников и повысить качество и эффективность своей работы. В последние годы отсутствие квалифицированных рабочих стало серьезной проблемой для компаний. Молодежь очень неохотно шла на работу «в траншею». И если фирмы общестроительного профиля могли позволить себе принимать на работу гастарбайтеров, инженерно-строительные компании этого делать не могли, поскольку работа с сетями требует хорошей профессиональной подготовки: «человека с улицы» на строи-

тельство газопровода не поставишь. Сейчас открываются возможности не только для того, чтобы ликвидировать кадровые пробелы в компании, но и для оптимизации кадрового состава.

«Учитывая объемы предложения квалифицированных рабочих на рынке труда, зная возможности своего персонала, руководители подразделений смогут принимать решения – оставить ли в компании тех, кто работает вполсилы, или заменить их на новых сотрудников, готовых работать на сто процентов, – считает Максим Тихонов, руководитель проекта первого участка ЗАО «СМУ-53». – В сложившихся условиях такой подход становится очень актуальным».

Однако в ближайшем будущем конкуренция в инженерном секторе строительной отрасли станет еще жестче из-за снижения количества заказов, поскольку многие частные инвесторы уходят с рынка, многие проекты свернули. Остается только одно – производить еще более качественную работу.

Вектор – на клиента

Ориентированность на заказчика в кризисных условиях станет важнейшим фактором успешной работы. Причем это в равной степени будет затрагивать всех участников цепочки, начиная с производителей стройматериалов и заканчивая строительными компаниями.

Уже отмечено серьезное снижение цен на продукцию металлургов, на очереди – остальные поставщики. «Цены на сталь как в Европе, так и в России уже значительно снизились, – констатирует Максим Тихонов. – Но на фоне стремительного роста, который можно было наблюдать и в позапрошлом году, и в начале нынешнего, скорее, стоит говорить не о снижении, а о коррекции цен на стройматериалы. Раньше российские производители едва справлялись с объемами, требующимися для реализации строительных проектов. Сейчас, когда объемы строительства снижаются и спрос не будет настолько высок, производители уже не смогут диктовать свои условия».

Сейчас можно говорить о том, что «локомотив экономики», как часто называют строительную отрасль, перестраивается на новые рельсы. Возможно, теперь его движение будет не таким стремительным, но более осмысленным, поскольку к каждой составляющей отрасли будут предъявляться повышенные требования.

«Можно предположить, что станет труднее, но любые трудности – это повод еще более внимательно относиться к работе, изыскивать новые резервы, оценивать себя еще более жесткой меркой», – резюмирует Виктор Евдокимов.

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ **продаем**

диаметр от 4 до 10 мм

сварные **арматурные**

кладочные **АС4** **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

надёжность

объектов жилищного и коммерческого строительства

- все согласования
- кратчайшие сроки

тел. 327-30-32



закрытое акционерное общество

РосСтройГеология

подземное строительство

331-50-15
929-62-62

Лиц. №ФС-2-781-02-27-0-7813161127-019076-2 от 18.06.2007 ФАС и ЖКХ

«СТЕНА В ГРУНТЕ»



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



«ПОЛЫЙ ШНЕК» (CFA)



- ♦ Безопасность производства для существующих зданий.
- ♦ Высокая производительность свайных работ.

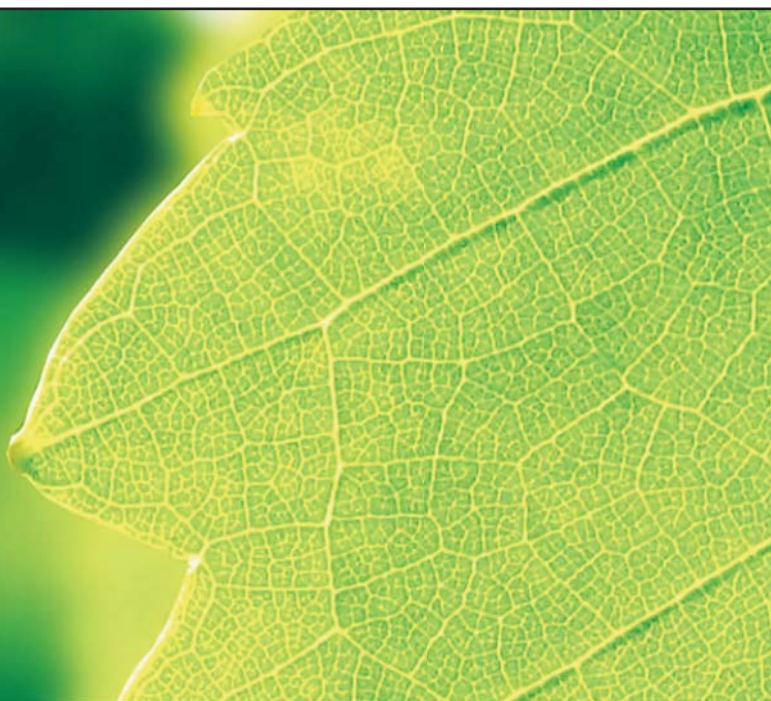


«ФУНДЕКС»

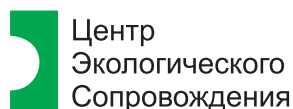


- ♦ Высокая несущая способность свай.
- ♦ Высокое качество формирования бетонного тела свай.

197022, Санкт-Петербург,
ул. Академика Павлова, 14/2,
e-mail: rosstroinvest@mail.ru
www.rsti.ru



КОНСАЛТИНГ
ОПЕРАЦИИ С ОТХОДАМИ
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОМПЛЕКСНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
ОПТИМИЗАЦИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПЛАТЕЖЕЙ



Санкт-Петербург, Партизанская ул., 3
тел. 970-69-15, www.ces-spb.ru



www.1mf.ru

ПЕРВАЯ МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА

**Комплексные поставки
для оснащения «под ключ»**

- жилых помещений
- банков
- офисов
- гостиниц
- санаториев

- Западный менеджмент
- Российско-германское предприятие
- Новейшие мебельные технологии

*авторский подход
в создании интерьеров*



Санкт-Петербург, Мебельный проезд, 4
(812) 325-6113, (812) 325-4244
sales-corp@1mf.ru

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 1 полугодие 2009 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 года 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.



Ежеквартальный общероссийский журнал

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 виде

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;
- Электронный вариант подключается ко всем основным сметным программам.



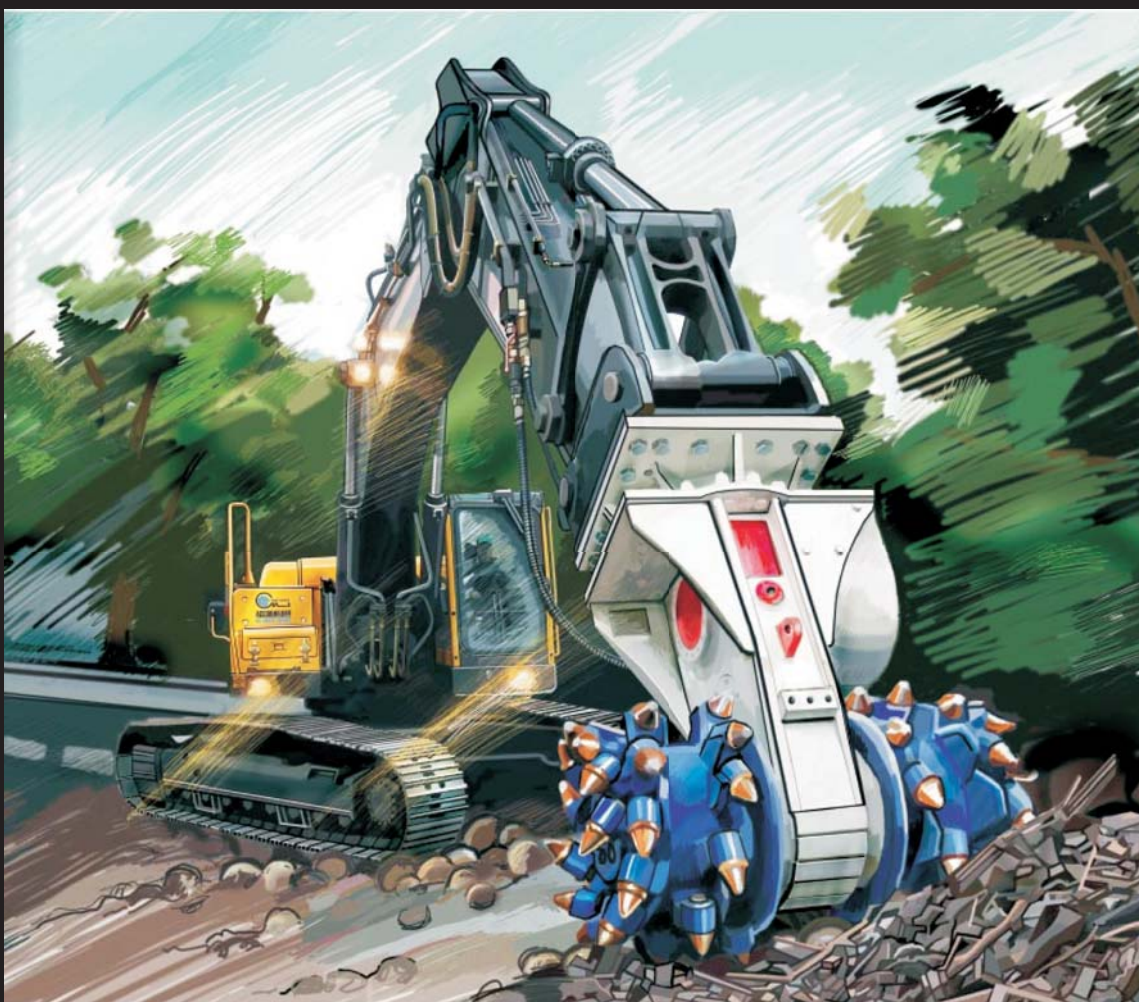
По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться

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

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

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



**АССОЦИАЦИЯ
ПО СНОСУ ЗДАНИЙ**

**СПЕЦИАЛЬНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

ДЛЯ НАШИХ ПАРТНЕРОВ:

- Бесплатный консалтинг по оптимизации расходов на демонтаж
- Бесплатная оценка стоимости работ по демонтажу
- Бесплатная оценка экологических рисков
- Бесплатные геодезические замеры
- Отсрочка платежа до 12 месяцев
- Работа без авансовых платежей
- Приобретение зданий под снос
- Партнерские скидки

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

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

Екатеринбург: 8(921)311-68-58
Украина, Киев: 8(1038044)288-57-87
Мурманск: 8(815)243-69-43



Город собирается выкупить жилье у компаний-застройщиков по цене ниже себестоимости на 40-50%. Продажа по 47 тыс. за 1 кв. метр – это путь к банкротству компаний. Сегодня средняя цена «квадрата» на первичном рынке – 88 тыс. рублей.

Анонс

СТР. 12

круглый стол

2 декабря 2008 года
Информационный Центр «Строй-Пресс»



ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

Тематическое приложение

СТР. 19

технологии и материалы

Каким будет следующий год для производителей стройматериалов – обсуждали участники круглого стола в информационном центре «Строй-Пресс»



↑ КРИЗИС ВЕДЕТ К ИННОВАЦИЯМ

↑ Вице-премьер по вопросам строительства, ЖКХ, регионального развития и Олимпиады Дмитрий Козак сохранил пост председателя комиссии Правительства РФ по инвестиционным проектам, имеющим общегосударственное значение. Новый глава Министерства регионального развития Виктор Басаргин утвержден заместителем председателя комиссии, занимающейся отбором проектов для софинансирования из Инвестиционного фонда. Вопросами выделения государственной поддержки из Инвестфонда занимается Минрегион, который также отвечает за социально-экономическое развитие субъектов РФ, а также за строительство и жилищно-коммунальное хозяйство.

↑ В ближайшее время президент РФ подпишет указ о создании единого федерального органа, регулирующего земельные отношения, заявил председатель Союза садоводов России, депутат Госдумы Василий Захарьящев. Создание единой структуры повлечет за собой упразднение федеральной Кадастровой палаты, Госимущества, Роснедвижимости и Росрегистрации. Новый орган возьмет на себя руководство всеми управленческими проблемами в сфере землепользования и землевладения, что упростит выделение и приобретение площадок для строительства.

↑ Фонд содействия реформированию ЖКХ разместил сегодня на 19-дневном депозите в коммерческих банках 10 млрд рублей со средневзвешенной ставкой 8,36% годовых. Как отметили в пресс-службе фонда, совокупный объем поданных заявок на аукционе составил 26,687 млрд рублей. Всего на аукцион подавали заявки 10 банков. Стоит отметить, что в настоящее время на депозитах уполномоченных банков размещено порядка 147,224 млрд рублей средств Фонда ЖКХ, и 52 млрд рублей находится в доверительном управлении.

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

РАССМОТРИМ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ОТ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:

- Земельных участков под строительство жилой и общественно-деловой недвижимости
- Инвестиционных проектов (в т.ч. реконструкция)
- Имущественных комплексов
- Объектов незавершенного строительства

ГС-2-781-02-27-0-7810212380-017855-1 от 09.04.2007 ФАС и ЖКХ

investor@seticity.ru **Тел.: 33-55-111**
(доб. 3363)

ООО «Основа»

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

Проектные работы

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

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

На снимках – объекты спроектированные и построенные на свайно-плитных фундаментах

паркинг на ул. Кузнецовская

паркинг в районе ст. Ручьи

торговый центр на пр. Энергетиков, 19

РЕКЛАМА

Телефон: (812) 336-82-96
197022, Санкт-Петербург,
ул. Академика Павлова, 5, лит. Е

- Организация и управление процессом строительства и реконструкции
- Профессиональное выполнение функций заказчика
- Осуществление функций независимого технического надзора

ГС-2-781-02-27-0-7810004800-008780-1 от 28.02.2005 ФАС и ЖКХ

РЕКЛАМА

ООО «АМХ»
тел./факс: 712-43-56
Санкт-Петербург, ул. Марата, 65/20, литер А

- ✓ Проектирование гражданских, промышленных и энергетических объектов
- ✓ Согласование проектной документации
- ✓ Выполнение функций генпроектировщика, генподрядчика, заказчика-застройщика, технический надзор
- ✓ Техническое обследование зданий, мониторинг, изготовление паспорта фасадов зданий

РЕКЛАМА



конкурс

ВЫДВИГАТЬ БУДУТ
СООБЩЕСТВА

Ольга Чайка

Основные принципы проведения конкурса «Строитель года 2008» меняются. По крайней мере, так говорят организаторы.

На базе Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» прошло заседание оргкомитета конкурса «Строитель года 2008». Сопредседателями конкурса были избраны: Георгий Пара, председатель Территориального комитета профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области; Юрий Панибратов, президент Национальной федерации профессионального образования; Сергей Максимов, декан факультета региональной экономики и управления Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета.

Кроме того, на заседании обсуждались идеи и основные принципы проведения конкурса. По словам Анны Мироновой, пресс-секретаря Комитета по строительству, теперь выдвигать номинантов будут профессиональные сообщества в соответствии со своим направлением деятельности. Далее предложенные кандидатуры будут представлять себя и, самое главное, доказывать значимость вклада в развитие города, обосновывать и подтверждать достижения компании.

Более детальное воплощение нового формата конкурса планируется представить на следующем заседании, которое пройдет 2 декабря.



Прямая речь

Лев Каплан, вице-президент «Союзпестрострой»:

— Были предложены два нововведения: во-первых, отказаться от сбора анкет, так как их заполняют обычно либо сами на себя, либо дочерние компании; во-вторых, чтобы каждое бизнес-сообщество обсудило у себя и выдвинуло по три номинанта на конкурс, которые будут рассмотрены экспертным советом и «расставлены по местам». Кроме того, я высказал пожелание, чтобы итоги работы экспертного совета не корректировались городскими властями, как это было, скажем, в прошлом году.



Прямая речь

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

— Было решено разработать и утвердить новую концепцию проведения, над чем и будем работать в ближайшее время. Новая концепция позволяет отойти от прямого анкетирования компаний и представителей строительного комплекса для выдвижения кандидатур и подсчета результатов голосования. Представители общественных организаций, входящих в ССОО, выдвигают по несколько претендентов в тех номинациях конкурса, к которым их профессиональная деятельность имеет отношение. После этого оргкомитетом и экспертным советом конкурса формируется общий реестр, проводится голосование по предложенным кандидатурам, и окончательный список номинантов выносится на обсуждение общественности.

короткой строкой

Любовь Андреева

Американский миллиардер Дональд Трамп рассматривает возможность участия в реализации нескольких крупных проектов на рынке недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и Сочи. Об этом рассказал глава представительства компании TrumpSoho в Восточной Европе Игорь Богомольный. Миллиардер ведет переговоры о сотрудничестве с российскими девелоперами. Первые проекты под брендом «Трамп» в России будут носить характер «микса»: совмещать в одном комплексе жилые площади, офисы и гостиничные номера. Американский миллиардер намерен лишь представлять свой бренд и создать группу специалистов, контролирующих ход возведения объектов.

акция

100 рублей за снос – тоже деньги

Начался демонтаж комплекса зданий бывшего завода «Россия», принадлежащих УК «Теорема». Девелоперской компании снос обойдется ровно в 100 рублей.

Фото: Николай Малышев



Марианна Рахман

Данная акция проводится в соответствии с социальной партнерской программой между «Ассоциацией по сносу зданий» и УК «Теорема».

Ее смысл заключается в том, что ассоциация работает для стратегических партнеров без авансовых платежей.

По словам Олега Кульбеда, генерального директора Ассоциации, в условиях кризиса строительные, девелоперские компании должны консолидироваться, чтобы совместно противостоять данному явлению и пережить трудные времена.

«Мы посчитали бюджет данного объекта с учетом стоимости возвратных материалов, которые возможно получить на этом объекте. Действи-

тельно, эта работа будет не в прибыль компании, — констатирует он, — но она позволит работать с минимальными издержками. По сути это небольшие затраты для компании. С другой стороны, мы сможем закрыть часть постоянных затрат «Ассоциации по сносу зданий», что позволит нам не оплачивать их впустую. В любом случае аренда офисов, зарплата рабочих, сотрудников, лизинговые платежи — они остаются в любой компании. Если мы получаем доходную составляющую, которая закрывает постоянные платежи и нашу переменную часть маржи, нам это выгодно».

В отличие от своего коллеги, управляющий УК «Теорема» Игорь Водопьянов не скрывает, что впереди компанию ждут значительные затраты, ведь Ассоциация выполняет свою работу только до уровня фундамента.

Финансовый кризис серьезно отразился на работе девелоперской компании. В связи с этим они вынуждены замораживать часть своих проектов, связанных с вложением больших финансовых средств.

Окончательный снос зданий бывшего завода «Россия» будет закончен через два месяца. Их место займет деловой комплекс общей площадью 300 тыс. кв. м. Кроме него планируется построить детский сад для офисных работников. Но строительство пока отложено. До лучших времен.

СПРАВКА

Здание завода «Россия» находится в удовлетворительном состоянии, однако его коммуникации не соответствуют требованиям заказчика. Поэтому принято решение о его демонтаже.

новости

Компания «М-Индустрия», ведущая строительство комплекса «Поэма у трех озер», испытывает сложности с продлением разрешения на строительство. Проблемы связаны с ведомственным документооборотом. По словам Алексея Топольниченко, директора по маркетинговому коммуникациям группы компаний ЗАО «М-Индустрия», в ближайшее время все недочеты будут устранены. Компания не приостанавливала строительство и готова сдать объект в положенные сроки.

Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» приостановил работу на двух объектах в Петербурге. Это бизнес-центры, находящиеся на стадии котлована. По словам Вячеслава Заренкова, председателя совета директоров компании, заморожено два коммерческих объекта, в которые сегодня вкладывать нет никакого смысла. Биз-

нес-центры площадью 60 тыс. и 18 тыс. кв. м находятся сейчас на нулевой стадии готовности. Глава «ЛенСпецСМУ» отметил, что строительство всех жилых объектов сегодня продолжается и компания не собирается отказываться от своих обязательств.

Корпорация Mirax Group в пятницу осуществила выплату первого купонного дохода по третьему выпуску своих кредитных нот (CLN) в размере 6,750 млн USD. Корпорация выполнила все обязательства по выплатам купонов по текущим выпускам ценных бумаг, которые необходимо было выполнить в 2008 году. Кредитные ноты на сумму 100 млн USD были размещены 28 мая 2008 года среди российских и иностранных инвесторов. Ставка купона определена на уровне 13,5% годовых, купонный период — 6 месяцев. Погашение бумаг состоится в мае 2010 года.

Решением арбитражного суда Петербурга и Ленинградской области в отношении управляющей Северо-Западной лесопромышленной компании введена процедура конкурсного производства. Ходатайство об этом подал временный управляющий СЗЛК Дмитрий Кривоногов в соответствии с решением собрания кредиторов. Владелец СЗЛК решил отказаться от бизнеса и создать новую объединенную компанию с передачей ее в собственность кредиторов. Задолженность предприятий СЗЛК составляет порядка 7 млрд рублей.

Калининградский застройщик «Объединенный строительный трест» переименован в «Сэтл Сити Калининград». Распространяя свой бренд на «дочку», Setl City подтверждает ответственность работы калининградского предприятия стандартам качества, принятым и четко соблюдаемым в компании.

На заседании Первой государственной межведомственной комиссии по размещению госзаказа Петербурга состоялось вскрытие конвертов с заявками на участие в открытом аукционе на право заключения госконтракта на выполнение работ по завершению проектирования и строительства футбольного стадиона. Лимит финансирования по контракту составляет 18 млрд 603 млн 260 тыс. 660 рублей. Участвовать в аукционе решили семь организаций: шесть петербургских — ЗАО «Северо-Западная инвестиционно-строительная компания», ОАО «Генеральная Строительная Корпорация», ООО «Адамант-Строй», Простое товарищество в лице ведущего товарища: ООО «Сэтлпроф», ЗАО «ПО «Возрождение», ОАО «Мостостроительный отряд № 19», и одна московская — ЗАО «Инжтрансстрой».

энергетика

Позитивно заряженный атом

Новая атомная станция ЛАЭС-2, призванная заместить действующую Ленинградскую АЭС, вошла в период интенсивного строительства.

Михаил Журавлев

В свое время генеральный директор государственной корпорации «Росатом» Сергей Кириенко заявил, что «ЛАЭС-2 должна стать примером того, как должна полноценно реализовываться программа строительства атомных электростанций в России».

Сегодня генпроектировщик Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт «Атомэнергопроект» (СПбАЭП) и генподрядчик ЗАО «Концерн Титан-2» заверяют, что дела на строительстве идут как нельзя лучше.

Более того, никаких проблем не ожидается и в дальнейшем. С 1 января 2009 года федеральную целевую программу «Развитие атомного энергопромышленного комплекса России на 2007-2010 годы и перспективу до 2015 года», в рамках которой началось строительство ЛАЭС-2, заменит еще более обширная долгосрочная программа развития корпорации «Росатом». На реализации проекта ЛАЭС-2 это не скажется.

Строительство Ленинградской АЭС-2, призванной поэтапно заместить действующую мощности Ленинградской АЭС, началось 30 августа 2007 года.

28 февраля 2008 года концерн «Росэнергоатом» признал победителем открытого конкурса по выбору генподрядчика на строительство двух первых блоков новой станции ОАО «Атомэнергопроект Санкт-Петербург». Общий объем вложений в сооружение первого энергоблока, который должен быть введен в эксплуатацию в 2013 году, составляет почти 70 млрд рублей. Запуск второго блока запланирован на 2014 год.

14 марта был подписан государственный контракт на строительство первой очереди ЛАЭС-2 стоимостью 136 758,6 млн рублей. Контракт предусматривает выполнение проектно-изыскательских, строительно-монтажных и пусконаладочных работ, а также поставку оборудования, материалов и изделий.

А уже 25 октября 2008 года состоялось особо важное событие, которое на профессиональном сленге называется «заливкой первого бетона», – началось бетонирование фундаментной плиты здания реактора первого энергоблока ЛАЭС-2. С этого момента, по словам Леонида Резникова, строительства станции вступает в свою самую интенсивную фазу.

«Сейчас мы подходим к основному этапу работ на строительстве ЛАЭС-2. В 2009 году объем работ увеличится и достигнет пика», – ска-

зал он. А Вадим Рябов, генеральный директор ЗАО «Концерн Титан-2», добавил, что в 2009 году объем строительно-монтажных работ вырастет вдвое.

На новой ЛАЭС будут установлены энергоблоки типа ВВЭР электрической мощностью по 1,172 тыс. МВт и тепловой – по 250 Гкал/ч. Расчетный срок службы ЛАЭС составляет не менее 50 лет.

«

Цитата

Леонид Резников, директор СПбАЭП:

– Проект финансировался, финансируется и будет финансироваться согласно утвержденному плану, никакие аспекты секвестирования, по последним данным, его не коснутся.

СПРАВКА

До конца 2008 года на строительстве ЛАЭС-2 планируется освоить 7,9 млрд рублей, из которых 5,9 млрд рублей составляют бюджетные средства. В 2009 году из федерального бюджета предполагается выделить еще 20 млрд рублей.

рубрика

Рукопожатие через 32 года

Марианна Рахман

В строительстве Комплекса защитных сооружений состоялось историческое событие, которого ждали более 30 лет. 22 ноября открыт сквозной сухопутный проезд от станции Горская до станции Бронка–Ломоносов.

Символическая красная лента была перерезана во время открытого выездного совещания с участием руководителя администрации президента РФ Сергея Нарышкина, нового министра регионального развития РФ Виктора Басаргина, директора департамента капитальных вложений Минрегионразвития Владимира Когана, губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко.

Перемычка, соединившая дамбу Д-3 с судопропускным сооружением С-1, перекрыла старый кронштадтский фарватер и замкнула цепь объектов КЗС. Уже в 2010 году планируется открыть полноценный проезд для всех автомобилей. К этому моменту закончится строительство южной части тоннеля, обеспечивающего сквозной проезд по кольцевой автомобильной дороге.

Губернатор Валентина Матвиенко заметила: «Открытие сухопутного проезда – своего рода рукопожатие северного и южного берегов Финского залива. Теперь можно беспрепятственно проехать от станции Горская до станции Бронка. И Кронштадт наконец-то перестал быть островом».

«В мае 2009 года мы будем испытывать затвор судопропускных сооружений, – заявил Владимир Коган. – В испытаниях примут участие две огромные подводные лодки. Это, несо-

Фото: Владимир Тилес



➔ **Благодаря движению ножиц Кронштадт «наконец-то перестал быть островом»**

СПРАВКА

В связи с постоянной угрозой наводнений правительством СССР в 70-х годах прошлого века было принято решение о строительстве Комплекса защитных сооружений (КЗС) в Финском заливе. Технический проект защиты Ленинграда от наводнений разработан в период с 1972 по 1977 год генеральным проектировщиком Ленинградским отделением института «Гидропроект» Минэнерго СССР. Согласно проекту комплекс защитных сооружений (КЗС) позволит при угрозе наводнения изолировать Невскую губу от Финского залива. Дамба Д-3 расположена в той части КЗС, которая проходит между островом Котлин и Бронкой. Генподрядчик строительства – консорциум, объединяющий компании «Боскалис Б. В.» (Нидерланды), «Хохтив» (Германия) и ООО «Мортехника».

конъюнктура

АТТРАКЦИОН НЕБЫВАЛОЙ ЩЕДРОСТИ

Наталья Бурковская

Мировой финансовый кризис вынуждает девелоперов торговаться, продавать недвижимость со скидками, завлекать покупателей акциями, придумывать эксклюзивные программы для своих клиентов. Главная задача – не приостанавливать работу, ведь для многих компаний это равносильно смерти.

Петербургские риэлторы уверяют, что в спокойное время скидки на вторичном рынке жилья колеблются от 15 до 25% от заявленной стоимости. Сегодня дисконт может составлять половину цены. На первичном рынке все гораздо сложнее, и застройщики со скрипом идут на любые уступки. По мнению аналитиков, большинство скидок, предоставляемых на новостройки, изначально закладывается в цену объекта. Однако в условиях финансового голода, когда банки практически перестали выдавать кредиты, застройщики активно используют все инструменты продаж.

К столу и для машины

Самые популярные из них – подарки и бонусы. Один столичный девелопер, например, пообещал в подарок однокомнатную квартиру всем, кто одновременно купит два коттеджа в клубном поселке. Другие предложения выглядят несколько скромнее: «подключение к Интернету» «городской номер телефона», «парковочное место на стоянке», «ящик шампанского», «10 квадратных метров», «кухня» и т. д.

Девелоперы с энтузиазмом разрабатывают различные «завлекалки». Так, в Подмосковье стартовала акция для владельцев домов в нескольких коттеджных поселках «пригласи в соседи друга». Владельцы жилья могут заработать до 5000 USD, если уговорят кого-нибудь приобрести недвижимость по соседству.

Оригинальные предложения

Компания «Строймонтаж» проводит акцию «Если цены упадут, мы вернем вам деньги». Она действует при покупке квартир в комплексе «Новая Династия» с 1 декабря до конца года. Если к моменту сдачи цена квадратного метра жилья на вторичном рынке Московского района будет ниже указанной в договоре, то возврат денег гарантирует специальный сертификат. Мониторить цены компания будет по данным BN.ru.

Компания Villagio Estate разработала специальную программу для тех, кто опасается снижения цен. Так, приобретая коттедж в поселках Millenium Park или Monteville в рассрочку на год, покупатель получает гарантии возврата до 30% от суммы договора в случае падения цен. Динамику цен компания будет мерить по данным Федеральной службы государственной статистики.

Компания «Мегалит» предлагает с 1 декабря пересчитывать «цены вниз даже после покупки». Основная идея акции – минимизировать риски вложения денег в строящуюся недвижимость именно сейчас. По словам Александра Брега, президента корпорации «Мегалит», согласно этой схеме, стоимость квартиры не будет больше той, что указана в договоре, а если цены снизятся, то покупатель заплатит меньше. Окончательный пересчет стоимости произойдет в момент сдачи дома и будет основываться на анализе изменения цен конкурентов и на реальном спросе.

Торгуйтесь, господа!

Что касается скидок, то девелоперы уже разработали специальные предложения, именуемые «новогодние». Сейчас самое время, чтобы тщательно изучить характеристики предлагаемых объектов, а сам процесс покупки будет зависеть от качества объекта, его себестоимости и того, насколько застройщик нуждается в деньгах.

Специалисты советуют сегодня не тесниться и просить скидки, даже если продавец их не предлагает. Торг сегодня вполне уместен.

В октябре уже проходили сделки с дисконтом от 15 до 30%. Хорошие скидки предоставляются в крупных строящихся комплексах и поселках, так как застройщики заинтересованы в постоянных продажах. По мнению аналитиков, каждый покупатель имеет возможность получить дисконт в размере 30% от начальной стоимости. Продавцы будут завлекать покупателей скидками до весны, а потом, если ситуация не выправится, цена упадет на 30%, половину которых съест инфляция.



кадры



КГА ПОТРЕБОВАЛИСЬ УПРАВЛЕНЦЫ

Наталья Тимофеева

В структуре Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) городской администрации произошли серьезные изменения.

Глава комитета Александр Викторов освобожден от должности председателя комитета, которую он занимал более четырех лет. По словам губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, таково было желание самого г-на Викторова. Между тем экс-председатель, как ожидается, останется в команде исполнительной власти города, однако каким образом – пока не ясно. Последним заданием на посту главы комитета для г-на Викторова стало завершение разработки проекта закона «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», и пока бывший главный архитектор намерен следить за передачей и рассмотрением документа в Законодательном собрании.

В связи с тем, что КГА сегодня является очень важным и крупным органом исполнительной власти, а его функции в последнее время существенно расширились, потребовалось пересмотреть структуру управления комитетом. По мнению г-жи Матвиенко, она должна позволять решать не только градостроительные вопросы, но также управленческие, юридические. Словом, на смену исключительно архитекторам должны прийти настоящие менеджеры, управленцы.

В связи с этим на пост нового главы КГА губернатор назначила Юлию Киселеву, которая раньше занимала должность председателя Комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Однако и архитектурная составляющая управления комитетом не осталась в стороне: введена должность первого заместителя председателя – главного архитектора. На нее рекомендовано назначить заслуженного архитектора России Юрия Митюрева. Кто в итоге станет новым главным архитектором Северной столицы, станет известно позже.

«Такая структура позволит распределить обязанности», – считает г-жа Матвиенко.

закон



ШТРАФЫ ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ

Ольга Чайка

Законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях защиты прав участников долевого строительства» вынесен на рассмотрение Госдумы группой депутатов. В числе авторов проекта – Александр Хинштейн и Александр Коган.

В настоящее время законопроект проходит оценку в Федеральной службе по финансовым рынкам (ФСФР) и Министерстве регионального развития. В случае положительной оценки Правительства РФ, возможно, первое чтение документа состоится уже в декабре 2008 года.

Авторы законопроекта предлагают законодательно обязать застройщиков к заключению договора в рамках ФЗ № 214, чтобы все сделки с привлечением средств граждан, включая предварительные договоры, подпадали под него. В противном случае предлагается взыскивать штрафы в размере от 20 до 50 тыс. рублей для дольщиков и от 500 тыс. до 1 млн рублей для застройщиков.

закон



Играем по правилам

Фото: Николай Малышев



Правила землепользования и застройки оказались последним проектом Александра Викторова на посту главы КГА

Наталья Тимофеева

Проект закона «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» рассмотрен и одобрен на заседании городского правительства.

Путь длиной в четыре года

Все началось порядка четырех лет назад с разработки Генерального плана развития Петербурга. В процессе подготовки документа его пришлось корректировать в связи с принятием на федеральном уровне Градостроительного кодекса. Когда в 2005 году Генплан все же приняли, стартовала работа над проектом закона об охраняемых зонах, а также над Правилами. Однако процесс снова застыл из-за необходимости вносить в Генплан поправки. Наконец весной 2008 года корректировка состоялась, и удалось завершить работу как над законопроектом о режимах и границах зон охраны, так и над ПЗЗ.

Правила уже прошли в установленном порядке процедуру общественных слушаний во всех районах города. По итогам обсуждений с гражданами, представителями власти, строительного бизнеса и общественных организаций было получено 3380 поправок, однако только около 1300 из них по итогам заседаний Комиссии по землепользованию и застройке внесены в документ.

Развитие строго по плану

Главная цель ПЗЗ – создание условий для развития Петербурга на основе Генерального плана, обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды, сохранения объектов культурного наследия и привлечения инвестиций. Документ содержит градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования. По

словам Александра Викторова, председателя Комитета по градостроительству и архитектуре, ПЗЗ позволит обеспечить условия для устойчивого развития территории города, привлечения инвестиций, планирования застройки. Благодаря закону будут созданы правовые условия для градостроительной деятельности, обеспечено соблюдение прав собственников земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливают предельные параметры участков, допустимые виды использования, предельные параметры объектов капитального строительства и реконструкции, а также минимальные площади территорий, например, озеленения, парковок транспорта. Правилами вводятся высотные регламенты и ограничения на застройку в некоторых районах города. ПЗЗ обязательны к исполнению застройщиками и контролирующими организациями.

Избавление от бюрократии

Отклонения от Правил возможны, однако в этом случае строительной компании необходимо будет пройти сложную процедуру. Сначала проект, который «не вписывается» в требования закона, будет рассмотрен в ходе общественных слушаний. Затем состоится специальное заседание Комиссии по землепользованию и застройке и градостроительного совета, а завершит процесс утверждение документации на заседании городского правительства. А в случае если проекты строго соответствуют Правилам, их не придется дополнительно согласовывать, что сэкономит время, деньги, а также позволит снизить бюрократические барьеры.

ЗакСу придется работать быстро

Планируется, что 900-страничный законопроект будет передан в Законо-

дательное собрание Петербурга 2 декабря, а первое чтение документа в парламенте состоится уже 10 декабря. Второе рассмотрение намечено на 17 декабря, третье – на 24-е. По мнению г-на Викторова, проблем с парламентариями быть не должно, поскольку они активно принимали участие в обсуждении законопроекта в ходе работы Комиссии по землепользованию и застройке, вносили свои поправки.

Таким образом, закон рассчитывают принять до конца года, чтобы он, вместе с режимами охранных зон, вступил в силу с 1 января будущего года. В итоге в городе будет полностью завершено формирование законодательной базы градостроительной деятельности.

Планируется сформировать и рабочую группу, которая подготовит подзаконные нормативные акты по упрощению процедур согласования градостроительной документации в рамках действия Правил.

Затем последует период серьезного мониторинга работы закона. Корректировки документа возможны, поскольку, как отметил вице-губернатор Петербурга Александр Вахмистров, «жизнь может подсказать, что какое-то решение по определенным вопросам в документе не является правильным», однако это случится не ранее чем через 4 года.



МНЕНИЕ



Алексей Белоусов, генеральный директор Ассоциации «Строительное-промышленный комплекс Северо-Запада»:

– Многие ошибочно считают, что строители заинтересованы в наличии некой доли неопределенности в градостроительном законодательстве. Строителям важно, чтобы алгоритм взаимодействия между компаниями и органами власти был прозрачен, иначе это приводит к удорожанию проектов.



МНЕНИЕ



Виктор Евтухов, депутат Законодательного собрания:

– Этот документ гораздо важнее и понятнее для простых горожан, чем Генплан, так как описывает конкретные городские объекты. Петербуржцы должны оценить серьезную работу по анализу высотной застройки, формированию идеологии архитектурных доминант. После принятия закона правила игры на строительном рынке будут определены, и градостроительные ошибки исчезнут как феномен. Важно, что в законопроекте смогли реализоваться две модели развития Петербурга – инновационная и консервативная, что позволит как развивать мегаполис, так и сохранять его наследие.

инвестиции

Вливания в ипотеку

Любовь Андреева

Правительство РФ поручило Министерству регионального развития до конца года направить Росимуществу бюджетные ассигнования в размере 60 млрд рублей в качестве взноса в уставный капитал ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК).

Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр РФ Владимир Путин. Росимущество должно обеспечить в установленном порядке увеличение уставного капитала АИЖК путем размещения дополнительных акций и осуществить действия, связанные с приобретением этих акций и оформлением на них права собственности РФ. Средства выделяются

для реализации федеральной целевой программы «Жилище», рассчитанной на 2002-2010 годы. По словам Александра Семеняки, главы АИЖК, увеличение уставного капитала агентства за счет доэмиссии дает основания думать, что ипотечная банковская облигация с таким поручительством в ближайшее время будет включена в ломбардный список Бан-

ка России. Банки, выпустив ипотечные облигации с поручительством, смогут получить в ЦБ рефинансирование в общей сумме до 500 млрд рублей. Таким образом, риски по ипотеке АИЖК берет на себя, а деньги банкам дает Центробанк через ломбардное кредитование или через сделки репо. Предполагается, что такой механизм позволит быстрее довести деньги до банков по сравнению с традиционным способом рефинансирования – выкупом закладных, при котором АИЖК должно проверять каждую закладную на

предмет соответствия стандартам агентства. Если схема заработает и во II квартале 2009 года банки начнут выпуск облигаций, то к середине 2009 года вполне реально нормализовать ситуацию на рынке ипотеки, а в III квартале начнется активная выдача кредитов, полагает глава АИЖК. Ранее Александр Семеняка уверял, что АИЖК не намерено резко увеличивать свое присутствие на рынке. Он ссылаясь на то, что за 9 месяцев текущего года по количеству кредитов АИЖК занимает 10% ипотечного рынка, а по стои-

мости – 6% рынка. В 2009 году доля присутствия АИЖК может составить более 20%. Сегодня, по оценкам АИЖК, из 600 банков, которые выдавали ипотечные кредиты, около 60 имеют объемы займов, которые поддаются секьюритизации. Остальным банкам придется либо объединять свои ипотечные кредиты в крупные пулы для выпуска ценных бумаг, либо получать рефинансирование другими способами. Просроченная задолженность по портфелю АИЖК за 3 месяца увеличилась с 7% до 9,1%.

контакты

Все на работу. В Новгород

Надежда Городецкая

Новгородская область ждет инвесторов и строителей из Санкт-Петербурга.

По словам Бориса Воронцова, первого вице-губернатора Новгородской области, регион обладает большим потенциалом – и финансовым, и административным, и ресурсным.

Так, в Новгородской области возможно развитие добычи и обработки сырья – легкоплавких глин, древесины, сырья для цемента. Кроме того, регион находится между Москвой и Петербургом, и его транспортная система развита на хорошем уровне.

Инвестору помогут со всех сторон

«Сейчас мы даже ищем инвестора для строительства цементного завода. Кто это будет – москвичи или петербуржцы, пока неясно, но в любом случае правительство Новгородской области заинтересовано в том, чтобы к нам приходили инвесторы и строили свои проекты. А мы помогаем им решать все бюрократические вопросы, – сказал г-н Воронцов. – Что касается бюджета на 2009-2011 годы, то пока, в первом чтении, мы заложили темп роста в 122,3 процента, что довольно много по сравнению с другими регионами Северо-Запада».

Как рассказал чиновник, при правительстве Новгородской области помощь инвесторам оказывается «со всех сторон». Так, при областном правительстве созданы две специальные комиссии, первая из которых занимается обслуживанием инвесторов в процессе

согласования проектов и получения всех разрешений и необходимых документов. Вторая комиссия имеет иные функции. «Это – скорее скорая экономическая помощь в условиях кризиса. Ее члены следят за тем, как в регионе обстоит дело с банкротами, сокращениями. Отсматривается и работа банков. Кроме того, мы помогаем в нынешних сложных экономических условиях получать кредиты на тот или иной проект», – заявил Борис Воронцов.

Как пояснил чиновник, для каждого пласта бизнеса есть свои подходы. Для малого предпринимательства в области создано большое число программ поддержки и законов. Крупный бизнес получает более весомую помощь: «Если мы знаем, что инвестор планирует построить один-два своих объекта, а нам бы хотелось их больше, то мы подсказываем, где и как лучше разместить свои проекты».

Приоритетов много, исполнителей мало

Как рассказал первый вице-губернатор Новгородской области, у региона есть несколько приоритетных направлений развития. Это – развитие сырьевой базы, строительство объектов социальной инфраструктуры (бизнес-центров, торговых комплексов) и возведение жилья.

«Что касается социальных объектов, то мы согласны буквально на любые предложения, так как этот сегмент у нас практически не развит. А с жильем ситуация еще хуже. В Новгородской области спрос превышает предложение, а строить некому. Нам надо застраивать жильем отдаленные и еще не за-

строенные районы. И финансовый кризис нам в этом помешать не сможет. Ведь если будет жилье, то к нам, в Новгородскую область, смогут переселиться русские люди из стран ближнего зарубежья. А это лишние трудовые руки, которых в регионе очень не хватает», – пояснил г-н Воронцов.

По его словам, сейчас на рынке жилищного строительства в регионе работает всего одна компания. Ее приоритет – коттеджное строительство. Но еще ряд петербургских строительных фирм сейчас рассматривает Новгородскую область как возможный объект для приложения своих сил.

МНЕНИЕ

Юрий Смирнов, представитель строительной компании «Акрос»:

– Мы занимались реконструкцией Кремлевского парка в Великом Новгороде. Проект был сложный, так как приходилось работать с историческими ценностями. Мы смогли успешно завершить проект только благодаря поддержке администрации Новгородской области.

МНЕНИЕ

Олег Напалков, представитель компании «Град Петра»:

– Мы занимаемся жилым строительством. Еще планируем открыть свой завод по производству модулей для домов. Регион активно развивается, а областное правительство идет на встречу.

программа

ХОРОШИЙ ПОДАРОК

Аркадий Орлов

22 многодетные семьи получили новые квартиры в домах нового строительства в Приморском районе Петербурга.

Церемония награждения прошла в конференц-зале Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга. Документы на квартиры из рук председателя комитета Юниса Лукманова получили одна семья, родившая в этом году тройню, одна семья, родившая двойню, и 20 семей, имеющие троих детей.

Как отметил в рамках церемонии Юнис Лукманов, в этом году будут обеспечены жильем все петербургские семьи, имеющие пятерых и более детей, которые встали на учет по улучшению жилищных условий до 1 января 2007 года. Также новые квартиры получают семьи, в которых родились тройни, если они были приняты на учет до 1 июля 1988 года, и семьи, имеющие троих и более детей, вставшие на учет до 1 января 1986 года.

Кроме того, уточнил председатель Жилищного комитета, во внеочередном порядке обеспечиваются жильем состоящие на жилищном учете многодетные семьи, в которых родились тройни, – им квартиры предоставляются в течение одного года. В 2007 году квартиры получили 10 таких семей, в 2008-м на жилищный учет принято восемь семей, семь из них уже обеспечены жильем. Еще одной семье, принятой на учет 13 ноября 2008 года, в которой тройня родилась в июне 2008 года, квартира была предоставлена сегодня.

Как уточнили в Жилищном комитете, сегодня в Санкт-Петербурге на жилищном учете состоит 8077 многодетных семей, из них в качестве нуждающихся в жилых помещениях – 7837 семей. В 2008 году жилищные условия были улучшены 400 многодетным семьям, имеющим троих и более детей (в общей сложности речь идет о более чем 1,6 тыс. человек), в том числе восьми семьям – в связи с рождением тройни и 25 многодетным семьям, имеющим пятерых и более несовершеннолетних детей.

Нам 15 лет!

www.mosbuild.com

Главная выставка года
31 марта - 3 апреля 2009

MosBuild

Москва, ЦВК «Экспоцентр»

hardware & tools

Инструменты. Крепеж

- Инструмент автоматический
- Инструмент алмазный
- Инструмент маркирующий
- Инструмент пневматический
- Инструмент профессиональный
- Инструмент любительский
- Инструмент режущий

- Инструмент ручной
- Инструмент сварочный
- Инструмент слесарный и монтажный
- Контрольно-измерительная аппаратура
- Наборы инструментов
- Крепеж, метизы, скобяные изделия
- Абразивный материал

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

Организаторы: ITE Москва: +7 (495) 935 7350 Лондон: +44 (0) 20 7596 5000 www.mosbuild.com

При содействии: ЭКСПОЦЕНТР

короткой строкой

Любовь Андреева

На совещании кабинета министров у первого вице-премьера Игоря Шувалова решено поддержать строительство цементных заводов на государственном уровне. Названы 16 проектов по вводу в эксплуатацию новых производственных линий мощностью до 26 млн т в год. В список вошли компании «Базэлцемент» (Серебрянский цементный завод), «РАТМ Цемент» («Искитимцемент»), «Сибцемент» (Красноярский цементный завод), «Евроцемент Групп» («Подгоренский цементник»), «ИНТЕКО» («Атакайцемент»), а также «Мордов-

цемент», «Новоросцемент» и предприятия группы ЛСР. По словам вице-премьера, эти фирмы сделали существенные вложения: закупили оборудование, взяли кредиты, поэтому заморозить проекты уже нельзя. Игорь Шувалов подчеркнул, что список будет утвержден в течение недели, и с каждым фигурантом представители правительства будут разбираться индивидуально. Если данные мощности войдут в строй, то цены на отечественный цемент упадут. В то же время Союз производителей цемента России предлагает строительным организациям – Российскому союзу строителей

(500 членов) и Ассоциации строителей России (300 членов) – подписать соглашение с указанием точных объемов поставок цемента и его ценой вплоть до 2012 года. По данному проекту соглашения производители гарантируют поставки цемента по цене не более 3,9 тыс. рублей за тонну (без НДС и транспортных расходов). Эта цифра будет ежегодно корректироваться. Минимальные объемы поставок цемента: 55 млн т в 2009 году, 59 млн т в 2010 году, 66,5 млн т в 2011 году и 71,5 млн т в 2012 году. Строители же должны гарантировать, со своей стороны, заявки на цемент и долгосрочные договора.

ЦЕНТР
СОГЛАСОВАНИЙ

СОГЛАСОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЙ

- Оформление земельных участков
- Сбор исходно-разрешительной документации
- Получение градостроительных планов
- Согласование документации в государственных органах
- Согласование проектов планировки и проектов межевания территории
- Прохождение государственной экспертизы проектной документации
- Получение разрешений на строительство
- Ввод в эксплуатацию
- Регистрация права собственности

Наб. реки Фонтанки 88
438 1427 www.csspb.ru

РЕКЛАМА

рынок

КУДА ПРОВАЛИТСЯ ЭЛИТА?

Дмитрий Малышев

Кризис заметно откорректировал итоги уходящего года на рынке жилья Петербурга. Количество сделок с ипотекой сократилось в 7,5 раз – с 15 до 2%. Об этом шла речь на круглом столе с участием городских и областных риэлторов.

Первая опасная тенденция – вымывание элитного жилья категории В. Благодаря условиям выкупа, предложенным Смольным, оно грозит опуститься на класс и превратиться в типовое комфортное жилье. Эксперты Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и ЛО считают, что рынок пока даже не достиг ценового дна, которое ожидается в январе-феврале 2009 года.

Покупатели ждут дальнейшего снижения цен, на которое продавцы не идут. По словам президента-электа АРСПБ и ЛО Дмитрия Щегельского, скидка даже в 10% от средней цены в листинге позволяет достаточно быстро продать квартиру. На рынке жилья царят «советские ценности». Пользуются спросом квартиры в сталинских и кирпичных домах 70-х и более поздних лет постройки. Президент АРСПБ и ЛО Екатерина Романенко говорит, что риэлторы пытаются уговорить продавцов снизить цену на жилье. Однако даже если это удастся, то все равно нет покупателей.

Вице-президент АРСПБ и ЛО Павел Созинов полагает, что массовая закупка новостроек эконом-класса – 200 тыс. кв. м жилья, или 4 тыс. квартир, которую проведет Смольный, «вымывает» с рынка маленькие одно- и двухкомнатные квартиры в панельном жилье экономкласса с отделкой, если, конечно, они остались у застройщиков. Такого жилья на рынке немного – около 10%. Кроме того, однокомнатные квартиры всегда продаются первыми. По условиям торгов на приобретение «однушек» выделено 9,8 млрд рублей, «двушек» и «трешек» – 3,1 млрд рублей.

Дмитрий Щегельский напомнил, что в 2007 году город приобретал квартиры у застройщиков по 60 тыс. рублей за 1 кв. м при рыночной цене 90 тыс. рублей. Однако тогда не было плакатов «Застройщик! Продавая квартиру городу – помогаешь ветеранам». Он уверен, что в нынешних условиях в более благополучной ситуации оказались строительные компании, которые возводят один-два объекта. Они менее зависимы от кредитов, и у них нет распыления средств.

«Элитное жилье не превышает 7-10 процентов от объема предложения на рынке», – считает Павел Созинов. На первичном рынке предлагается 3,5 тыс. квартир в 88 домах. Средняя цена варьируется в пределах 10-12 тыс. USD за 1 кв. м. Причем торги на 10-25% являются нормой даже для докризисного рынка. Спрос на элитную недвижимость с начала года снизился на 15-25%. Если кризис примет долгосрочный характер, то произойдет дифференциация – эксклюзивные предложения останутся в цене, а бизнес-класс, или элита класса В, провалится и станет типовым комфортным жильем.

Строительство элитного жилья велось с учетом ажиотажного спроса, замечает Дмитрий Щегельский. Кризис станет критерием реальной элитности проекта. Например, Крестовский остров представляет собой спорное место. Сейчас остров полностью застроен. Кроме того, качество монолитно-кирпичных домов, по сути, часто ничем не отличается от зданий, построенных, скажем, на Ленинском проспекте. При этом цена их в несколько раз выше, резюмирует риэлтор.

Цитата

Дмитрий Щегельский, президент-элект Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти: – По нашим данным, уступка в 10 процентов от опубликованной в листинге цены – это предел, на который соглашаются лишь те, кому необходимо срочно продать квартиру. На комнату в густонаселенной квартире можно добиться более существенного дисконта, однако владельцы традиционно популярных у петербуржцев квартир в сталинках или относительно качественных кирпичных домах по-прежнему не торгуются.



Цитата

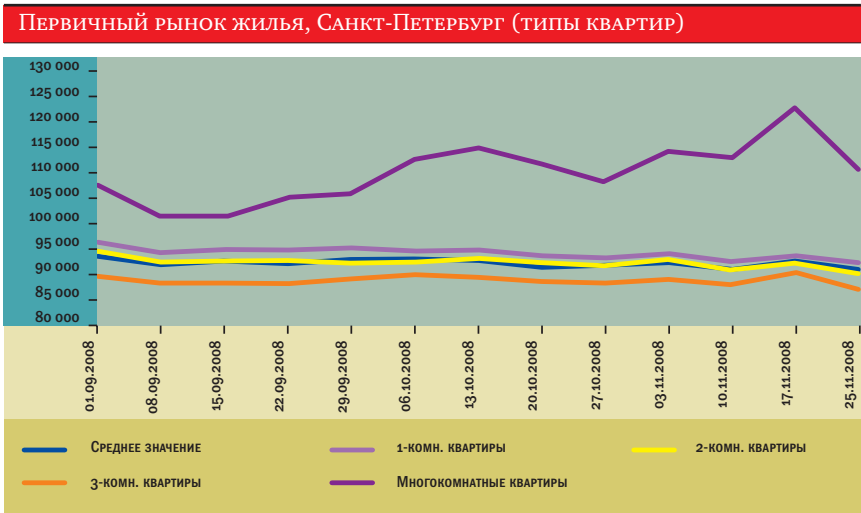
Екатерина Романенко, президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области: – Шаг Смольного – это результат желания сыграть на сложности ситуации и купить подешевле, не думая о последствиях.



аналитика

Падать не больно

Ситуация на рынке жилой недвижимости складывается весьма неопределенная и нестабильная. Сильнее всего влияние кризиса ощущается в сегментах эконом- и бизнес-класса.



Любовь Андреева

Застройщики не хотят продавать дешевле, а покупатели больше не могут покупать из-за отсутствия стабильной и ясной схемы кредитования – все замерло в ожидании. Однако, по мнению экспертов, наилучшая инвестиционная стратегия на 1-е полугодие 2009 – покупать.

Повторение пройденного

В сентябре – октябре почти на 50% снизились объемы продаж жилья. По планам городской администрации объем ввода жилой недвижимости в нынешнем году должен был составить более 2,6 млн кв. м. А в 2009 году в Петербурге предполагалось возвести 2,85 млн кв. м жилья. Однако уже сегодня стало понятно, что все это останется лишь «докризисным оптимизмом» и ни один из показателей не будет достигнут.

Аналитики из компании GVA Sawyer полагают, что объем сданной недвижимости в 2008 году остановится на 2,4 млн кв. м, и то если в IV квартале жилье будет достраиваться в ускоренном темпе.

Уменьшение объемов строительства обусловлено финансовым кризисом, неэффективной системой продажи земельных участков под жилье в период 2004-2006 годов, увеличением сроков подключения к инженерным сетям. Нынешнее же состояние экономики усугубит проблемы нехваткой средств и, как следствие, замораживанием крупных проектов строительства. По прогнозам аналитиков, в ближайшие 2-3 года объем ввода в эксплуатацию жилья снизится от 50 до 80%. В численных показателях это сравнимо с 2003-2004 годами. Одновременно с уменьшением количества строен сократится и платежеспособный спрос.



Экономно или с комфортом?

Средняя стоимость 1 кв. м квартиры в новостройке в сентябре составляла около 95 046 рублей. С начала года цена подросла на 35%. С сентября по ноябрь цены медленно ползли вниз. На прошлой неделе аналитики констатировали среднюю стоимость квадратного метра в новостройках от 80 000 до 91 500 рублей, а это значит, что ежемесячно цена сокращалась более чем на 1%.

На комфорт-класс приходится самая большая доля предложения – около 50%. Основные районы, где концентрируется подобное жилье, – Приморский и Выборгский (около половины всех предложений), далее – Московский район (свыше четверти). Именно в этих районах идет комплексное освоение территорий, ведется застройка целыми кварталами.

За III квартал 2008 года средняя цена «квадрата» в экономклассе уменьшилась на 3% и составила 73 758 руб./кв. м, при том что с начала года в этом сегменте зафиксирован рост до 27%. Портфель предложений в классе эконом практически не обновляется, сейчас операторы рынка предлагают в основном остатки квартир в уже сданных объектах или в домах высокой степени готовности. В IV квартале планируется к сдаче еще порядка 10 950 тыс. квартир площадью 656 820 кв. м. Объекты экономкласса дислоцируются в Приморском, Московском районах (около 60% предложения), а также в Калининском и Красносельском (свыше 25%).

Стоимость квадратного метра в домах класса комфорт с начала года выросла на 35% и составила около 89 000 рублей. Но в ближайшее время в данном секторе ожидается значительная корректировка цен. Аналитики считают, что покупатели займут выжидательную позицию и цены начнут снижаться уже в этом месяце.

Панель, кирпич и другие

В октябре – ноябре панельные дома подешевели в среднем на 530 рублей за квадратный метр. По различным данным на прошлой неделе стоимость квартир в панельных новостройках составляла 75 800 – 77 400 рублей за квадратный метр. За последний месяц они подешевели на 0,5%.

Самая значительная динамика цен наблюдается в сегменте кирпичных новостроек. За месяц они поднялись в цене до 101 000 рублей.

И все же самым дорогим жильем на первичном рынке Петербурга считаются кирпично-монолитные дома. Средняя стоимость «квадрата» в них достигает 106 000 – 108 000 рублей. За последний месяц квартиры в данном сегменте подешевели на 0,45%.

Первенство в рейтингах продаж удерживают однокомнатные квартиры. В начале осени стоимость «единички» в новостройке составляла от 97 800 рублей за «квадрат», на прошлой неделе средняя цена зафиксировалась на 93 372 рублях за метр.

Дешевеют и двухкомнатные квартиры в строящихся домах, за месяц их стоимость снизилась на 1,5% и составила 91 000 рублей. Чуть меньше потеряли в цене трехкомнатные квартиры – «квадрат здесь стоит 88 100 рублей.

Прогноз

Прогноз от GVA Sawyer:

В перспективе ближайшего полугодия, при сохранении темпов нарастания кризиса, цены на жилую недвижимость могут снизиться до 60-80 тыс. рублей за 1 кв. м. В зависимости от силы кризиса, уровень цен III квартала 2008 года (100 тыс. рублей за 1 кв. м) может восстановиться на рынке уже через год, к концу 2009 года – первой половине 2010 года. Наилучшая инвестиционная стратегия на 1-е полугодие 2009 – покупать, но срок инвестирования должен закладываться на уровне 1,5-2 лет.



Мнение



Ван Чанда, генеральный директор компании «Балтийская жемчужина»:

– В условиях кризиса самым простым способом стимулировать спрос потребителей всегда было снижение цены. В то же время на рынке должно сохраняться некоторое пространство для этого маневра, и здесь нельзя забывать о факторе себестоимости строительства. «Балтийская жемчужина» – проект комплексного освоения территории, и сегодня цена за квадратный метр, назначенная нашей компанией, немногим отличается от чистой себестоимости строительства.

Мнение

Оксана Иванова, руководитель группы аналитических исследований АРИН:

– В типовом жилье процент людей, готовых приобретать квартиру на начальных стадиях строительства, значительно выше, чем в более высоких классах. Это связано с тем, что покупатели более чувствительны к цене и предпочитают покупать на начальных этапах строительства, когда цена сравнительно низкая.

Мнение

Вячеслав Заренков, председатель совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»:

– Сегодня нет ни одной объективной причины для снижения цен на жилье. В условиях кризиса цены на землю не упали, цены на энергию и на подключение к сетям только растут, также продолжают расти налоги, кредитные деньги подорожали практически вдвое. Снижение цен на жилье возможно только в том случае, если государство будет выделять застройщикам земельные участки бесплатно, а также будет за свой счет строить дороги и подводить коммуникации.

дежурный по ситуации

Новые проекты – экзотика

В рубрике «Дежурный по ситуации» мы даем возможность участникам строительного рынка высказать свое мнение о положении дел на сегодняшний момент. Первый гость – Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест».

Ольга Чайка

– Как рынок жилой недвижимости реагирует на финансовый кризис?

– На эту тему уже много сказано. Все прогнозы и тенденции, обозначенные участниками рынка в конце сентября, постепенно находят свое реальное воплощение. Отсутствие финансирования строительной деятельности в создавшихся условиях привело к тому, к чему и должно было привести, – к консервации объектов, избавлению от неликвидных активов, оптимизации ресурсов компаний, пересмотру планов развития, графиков реализации текущих проектов. Массовой «заморозки» строек в городе пока нет, большинство застройщиков пока имеют ресурсы. Все силы брошены на завершение работ на объектах высокой степени готовности. Объявления о начале новых проектов стали почти экзотической редкостью, и эта печальная тенденция, скорее всего, будет сохраняться еще 2-3 года.

– Строительные компании идут двумя путями: замораживают объекты нулевого цикла и низкой степени готовности или продают недострой. Каков алгоритм действия вашей компании?

– У нашей компании, как и у многих коллег по рынку, планы строительства до конца 2008 года не меняются. Коррекция планов возможна весной будущего года. Насколько значительной – будет зависеть от ситуации на тот момент в мире, в стране, на рынке. Пока рассматривается возможность временной консервации строительства тех объектов, работы по которым находятся на начальных стадиях реализации и по которым еще не начались продажи. Это в первую очередь коснется крупных проектов комплексного освоения территорий, а также нескольких объектов в Ленинградской области. Мы не планируем продажу этих проектов – только рассматриваем возможность перенести сроки их реализации.

Строительный блок нашей компании – это не только «Ленстройтрест» как застройщик и заказчик, но и про-



Александр Лелин уверен, что увеличение объема скидок не приведет сейчас к значительному всплеску продаж



изводственная база. В сложившейся ситуации и в наших ближайших планах основная задача – не допустить значительного снижения объемов производства.

– Потребители обеспокоены тем, что строительные компании начали замораживать свои проекты, а часть из них могут уйти с рынка навсегда. Какие гарантии предлагаете вы своим клиентам?

– Все гарантии заложены в договорах, которые компания заключает с дольщиками. Если говорить о гарантиях как синониме уверенности в стабильности, то в первую очередь это репутация компании, ее история работы на рынке. Деятельность предприятий, входящих в холдинг, взаимосвязана. Естественно, если одна из веток бизнеса окажется в упадке, это отразится и на других направлениях деятельности, чего мы позволить себе не можем. В настоящее время наше понимание гарантий стабильности компании – это взвешенные решения и продуманное планирование.

– Главные покупатели сегодня город и госструктуры. Устраивает ли вас цена, предлагаемая городскими чиновниками? Если нет, то по какой цене готовы продавать вы?

– Для абсолютного большинства застройщиков объявленная городом цена не покрывает себестоимость. Судя по имеющейся у нас информации, на предложение города поучаствовать в конкурсе пока нет достаточного количества желающих. Те застройщики, которые все-таки согласятся на предложенные условия, скорее всего, будут работать в условиях повышенного риска. Риска нехватки финансирования и риска невозможности довести до конца начатую стройку. Город же в лице администрации рискует попросту не осуществить свои планы по реализации программ. Учитывая то, что социальные программы в большей степени нацелены на помощь ветеранам и речь идет о реальной помощи реальным людям, нужно понимать, что любое невыполнение обязательств по условиям и

срокам строительства, в конечном счете, отразится именно на тех, кто рассчитывает на эту помощь.

Еще один фактор, играющий не в пользу предложенных городом условий выкупа квартир, это юридическая составляющая и особенности самой процедуры конкурса. Город рассчитывает выкупать квартиры у застройщиков, работающих по закону № 214 о долевом строительстве. Однако компаний, работающих по этому закону, в городе мало, и количество предлагаемых ими квартир, подходящих по нормативам социального жилья, также очень ограничено.

На мой взгляд, большинство участников рынка, оперирующих в сегменте экономкласса, устроила бы цена, начинающаяся от 60-65 тысяч рублей за квадратный метр.

– Многие девелоперы избавляются от непрофильных активов. Ваша политика в данном вопросе?

– У строителей нет непрофильных активов. Если говорить о девелоперской деятельности, у нас есть активы, но назвать их непрофильными нельзя. На данном этапе мы ничего продавать не собираемся.

– Застройщики ищут сегодня альтернативу ипотеке, предлагая скидки, рассрочки... Какую политику выбрала компания в этом вопросе?

– Продолжаем работать по ипотеке с тремя банками, существует рассрочка и система скидок. Нужно отметить, что, в отличие от некоторых строительных компаний, сделавших ставку на увеличение объема скидок, мы, анализируя ситуацию на рынке и покупательский спрос, осознаем, что подобные меры не приведут сейчас к значительному всплеску продаж. Покупательское поведение в большей степени диктуется сейчас другими факторами, нежели только ценовым. В первую очередь это неуверенность в завтрашнем дне, непонимание текущей ситуации и сложность ее прогнозирования, отсутствие такого инструмента, как ипотека. Эти факторы влияют на решение о покупке большинства потенциальных клиентов.

Справка



ЗАО «Ленстройтрест» совмещает функции инвестора, застройщика и генерального подрядчика. На рынке Северо-Запада работает с 1996 года, образовано в составе холдинга – ПО «Ленстройматериалы». В активе компании более 50 построенных объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Производственная база: комбинат по производству ЖБИ-1; Гатчинский ССК-7.

управление

Вышли в следующий этап

Михаил Журавлев

Собравшиеся за «круглым столом» чиновники и бизнесмены обсудили проблемы и перспективы управления жилой и коммерческой недвижимостью Петербурга.

Но вопросы управления коммерческой недвижимостью оказались несопоставимы по своим масштабам и социальной значимости с темой реформирования жилищно-коммунального хозяйства, поэтому оказались отодвинуты на второй план. О реформе ЖКХ говорили первый заместитель председателя Жилищного комитета Владимир Гайдей и заместитель

председателя Валерий Вогачев. Владимир Гайдей подвел первые итоги важного этапа реформы – монополизации системы управления городским жилищным фондом. Сегодня эксплуатацией жилья занимаются 24 жилкомсервиса со 100-процентным государственным капиталом, 21 организация с 20-процентным участием города, а также 59 частных управляющих компаний (УК). Жители 18 412 петербургских многоквартирных домов (более 91%) уже выбрали способ управления своим жильем. На общих собраниях в более чем в 14 тыс. домов (70,2%) собственники предпочли управление посредством

специализированной УК. Жители 2652 домов (13,2%) создали товарищества собственников жилья (ТСЖ). Еще 1631 дом (8,1%) получили в управление жилищно-строительные и жилищные кооперативы. Лишь в восьми зданиях собственники решили непосредственно управлять общей недвижимостью. Для тех 1724 домов, жители которых не смогли договориться и выбрать способ управления, районными администрациями проведены открытые конкурсы для УК. Кстати, передача управляющих функций ТСЖ не всегда означает устранение города от участия в процессе управления. Более 75% многоквартирных

домов Петербурга имеют в своем составе помещения, находящиеся в собственности города, который в лице районных администраций сохранит свое участие в процессе управления такими домами. Другой вопрос – экономическая эффективность управления жилой недвижимостью. Как подчеркнул Валерий Вогачев, экономика жилищного хозяйства имеет большое значение, поскольку огромная часть городского бюджета направляется на обслуживание жилищного фонда как в явном виде (средства на капитальный ремонт или программа ремонта фасадов), так и в виде социальных выплат, которые будут

лишь увеличиваться. Четверть населения Петербурга пользуется льготами при оплате жилья и коммунальных услуг, в результате крупные бюджетные средства, поступающие УК, возвращаются жителям в виде выполненных работ или услуг.

Об одном из возможных путей снижения издержек УК рассказал Олег Вихтюк, председатель совета директоров ОАО «Сити Сервис» – крупной международной компании, в управлении которой только на территории Петербурга находится более 600 домов. По его мнению, снизить эксплуатационные издержки позволит переход от объектового принципа управления к территориальному, когда УК берет на обслуживание не отдельный дом, а все здания, расположенные на определенной территории, не разделяя их на коммерческую и жи-

лую недвижимость. Это позволит создать единую инфраструктуру обслуживания и предложить клиентам более выгодные условия. Да и девелоперам оказывается выгоднее передать объекты надежной управляющей компании.

Цитата



Олег Вихтюк, председатель совета директоров ОАО «Сити Сервис»:

– Уже со следующего года станет проблематично повышать арендную плату, тогда как коммунальные тарифы вырастут. Как следствие – придется снижать издержки. Тогда и понадобятся профессиональные управляющие. Европа пошла по этому пути, и мы к этому готовы. Снижение издержек за счет перехода к территориальному управлению – это то, что нас ожидает в 2009–2010 году.



интервью

Малоэтажка: смена курса

Строительные компании переходят от дачного строительства к малоэтажной застройке для постоянного проживания.

Александр БЕЛИКОВ

– За последнее время у потребителя появилось определенное понимание собственных предпочтений. Проживание за городом подразумевает совершенно иной образ жизни, чем в городе, – считает Александр Водовозов, генеральный директор ООО «ТКДом Гатчина» – компании, занимающейся каркасным домостроением.

– Они не просто стараются покинуть мегаполис и поселиться в собственном коттедже, но и осознают, что это потребует от них значительно больших расходов на эксплуатацию жилья, им придется столкнуться с проблемой въезда в город в условиях многокилометровых пробок, доставки детей в школу или спортивные секции и так далее. Те, кто делает свой выбор в пользу загорода, делают это значительно более осознанно, чем несколько лет назад. То же понимание появляется у девелоперских компаний, строительных организаций, которые заинтересованы в повышении качества своей продукции, повышении эффективности производства, освоении новых современных технологий.

На рынке малоэтажного строительства уже наблюдается высокая конкуренция, и остается на нем только тот, кто чутко улавливает веяния времени. Открыв любой справочник, вы найдете десятки компаний, предлагающих свои услуги в строительстве малоэтажного жилья. Другое дело, что во многих из них генеральный директор выполняет одновременно обязанности и прораба, и начальника бригады. Но появляются на рынке и очень крупные игроки, которые и обеспечивают Ленинградскую область лидерство в России по строительству жилья.

– Каковы объемы строительства, осуществляемого вашей фирмой?

– На протяжении шести лет они ежегодно росли на 25-30 процентов. В прошлом году мы построили около 10 тысяч квадратных метров жилья. В этом году произошел существенный спад, и по итогам 2008-го мы рассчитываем выйти на уровень 6 тысяч квадратных метров.

– В чем причины?

– Пока мы не можем их определить однозначно. Спад спроса вообще ха-

рактерен для августа-сентября. Это – пора отпусков, когда многие разъезжаются на отдых и не склонны думать о жилищных проблемах. «Мертвый сезон» – это и январь, когда все отдыхает от новогодних праздников. Обычно в октябре-ноябре спрос несколько возрастает, но в нынешнем году этого не наблюдалось. Сократилось число обращений как в риэлторские компании, так и к строителям. В отрасли даже появилась грустная шутка, что количество телефонных звонков в компании сократилось на 70 процентов, а остальные 30 – звонки между компаниями с вопросами о том, какова ситуация.

– Экономический кризис, о котором в последнее время так много говорится, повлиял на вашу деятельность?

– Мы, скажем так, его почувствовали, но делать однозначные выводы пока не спешим. Даже многие из тех, с кем мы успешно провели предварительные переговоры, откладывают окончательное решение на весну будущего года. Не потому, что у них не стало средств, а из-за неуверенности в том, как дальше будут развиваться события. Пока кризис, если можно так сказать, носит скорее психологический характер.

– Какова стоимость предлагаемого вами заказчику жилья?

– Мы предлагаем жилье «под ключ» с подключением всех коммуникаций и отделкой от 30-35 до 50-60 тысяч рублей за квадратный метр в зависимости от класса. Надо сказать, что индивидуальная внутренняя отделка составляет до 40 процентов общей стоимости.

– Работа на строительном рынке в области строится на индивидуальных заказах или на крупных застройках?

– Я не берусь оценить ситуацию по всем строительным фирмам. Мы работаем как по договорам с несколькими крупными девелоперскими фирмами, приобретающими большие участки земли и привлекающими нас в качестве субподрядчиков, так и с индивидуальными заказчиками. Конечно, удобнее работать в коттеджном поселке, но много и желающих построить новый благоустроенный дом в старых садоводствах, на других землях. Сократилось число компаний, которые покупали земли с целью вложения средств

и дальнейшей перепродажи, но частных заказчиков, желающих улучшить свои жилищные условия или построить новое жилье, меньше не стало.

– На ваш взгляд, больше жилья строится в области для постоянного проживания или для использования в качестве дачи?



Александр Водовозов видит главные проблемы малоэтажного строительства в неопределенности административных возможностей и низком уровне доходов населения области.



– Пять лет назад мы строили главным образом дачи, но по мере приближения к городской черте в Комарово, Репино, Павловске, Петергофе стали получать заказы на дома для постоянного проживания.

– Сейчас много говорится о реализации различных жилищных программ: «Доступное и комфортное жилье», «Жилье», «Жилье для молодежи» и других. Какова роль строительных организаций в решении жилищных программ в области?

– Пока, к сожалению, она, на мой взгляд, минимальна. С одной стороны, руководству муниципальных образований приходится сталкиваться с необходимостью подготовки внутренних пакетов документов от оформления заявок в высшие инстанции до разработки проектов планировки территорий и создания инфраструктур для предполагаемых пятен застройки.

С другой стороны – они часто наталкиваются на инертность самого населения, которое или утратило веру, что власти для него что-то полезное сделают, или не имеет даже минимальных средств для улучшения своих жилищных условий. Это даже не административные барьеры, а отсутствие внятных механизмов реализации декларируемых программ. В областном правительстве много грамотных специалистов, но они просто физически не в состоянии решить множество проблем, которые возникают в районах.

Я знаю многих глав муниципальных образований, которые начинают свой рабочий день ранним утром, а заканчивают поздно вечером, но для реализации жилищных программ мало усилий одиночек – нужны команды квалифицированных специалистов. Их очень часто в области и не хватает.

– Тем не менее целый ряд районов на совещаниях в правительстве области отчитываются о тысячах сданных квадратных метров жилья, расселении аварийных и ветхих зданий.

– Это очень хорошо, но все же, на мой взгляд, сегодня основными потребителями на рынке малоэтажного жилья в области являются горожане, которые приобретают загородное жилье в качестве основного места проживания или как загородной виллы для сезонного отдыха. Для решения жилищной проблемы в области еще очень много предстоит сделать в совершенствовании законодательной базы, упрощении взаимоотношений между муниципальными властями и строителями, создании прозрачного механизма оценки состояния жилого фонда, заключения договоров с подрядчиками. Пока этот механизм часто буксует, и трудно представить, что в ближайшее время ситуация изменится.

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

2 декабря 2008 года

Круглый стол:
Загородное домостроение. Итоги 2008 года

Основные темы обсуждения:

- Как кризис повлиял на малоэтажное строительство?
- Изменяются ли планы компаний на будущий год?
- Ценовой прогноз
- Новые материалы и технологии
- Оптимизация отрасли: как и за счет чего
- Станут ли коттеджные поселки альтернативой городским квартирам?

Приглашаем к участию руководителей и специалистов компаний – инвесторов, девелоперов, застройщиков, риэлторов и аналитиков рынка загородного домостроения.

Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 2 декабря 2008 года

Время проведения: 12.00-14.00

Место проведения: Информационный Центр «СТРОЙ-ПРЕСС», адрес: Санкт-Петербург, Кантемировская ул., д. 12, б/ц «Радуга», 3-й этаж

Для информационного освещения круглого стола приглашены представители телевидения, радио и печатных СМИ.

Регистрация и подробности по тел. 380-15-81 (82)

или по e-mail: pr@stroypress.ru.

Контактное лицо: Наталья Юдина



обзор

Три квартала бизнеса

Дмитрий Малышев

В III квартале в Петербурге, по данным из разных источников, введено от 99 тыс. до 119,08 тыс. кв. м площадей в восьми бизнес-центрах и комплексах. До конца года запланировано сдать еще 460 тыс. кв. м офисов. Арендные ставки в новых объектах до сих пор росли, но из-за кризиса возможно их общее снижение на 10-15%.



Укрупнение бизнес-территорий

В III квартале 2008 года введено 25% всех запланированных объектов. Общая площадь сданных бизнес-площадей составила около 99 тыс. кв. м. Всего в текущем году на рынке прибавилось более 300 тыс. кв. м на 27 объектах. По данным Bescar Realty Group, объем предложения качественных офисных площадей (классов А, В, С) достиг 1694,5 тыс. кв. м, обеспеченность на тысячу жителей города составила 370,7 кв. м.

По сведениям АРИН, на конец III квартала 2008 года объем предложения качественных офисных площадей классов А и В составил 1010,9 тыс. кв. м – рост на 79% по сравнению с аналогичным периодом 2007 года.

По подсчетам Дмитрия Кузнецова, директора департамента офисной недвижимости Colliers International, в октябре объем офисных площадей в бизнес-центрах классов А и В составил около 800 тыс. кв. м. Согласно его данным за 9 месяцев в Петербурге было введено в эксплуатацию более 200 тыс. кв. м высококласных офисных площадей, на рынке появилось более 92 тыс. кв. м офисных площадей класса А и более 126 тыс. кв. м бизнес-центров класса В.

«Введенные в 2008 году бизнес-центры позиционируются в классах В+, В и С. Общий объем ввода за III квартал 2008 года составил около 74 тысяч квадратных метров качественных офисных площадей, из них класса В+ – 24 тысячи квадратных метров», – полагает Яна Долотова, директор Центра аналитики и консалтинга АН «Итака».

Произошло заметное укрупнение вводимых бизнес-центров. «Средняя площадь объектов, открывшихся в 2007 году, составляла 7,5 тысячи квадратных метров, сегодня этот показатель превысил 12 тысяч квадратных метров», – отмечает Наталия Черейская, директор по маркетингу Bescar Realty Group SPb. В III квартале продолжился рост доли площадей классов А и В, уменьшение доли класса С. Большинство новых объектов позиционируются в классе В/В+. В классе А сдано в эксплуатацию два объекта, в классе С – один.

Проекты высокой степени готовности замораживать не будут, полагает г-жа Черейская. До конца года, согласно плану девелоперов, в строй может быть введено 36 бизнес-центров

и многофункциональных объектов, включающих офисную функцию.

В 2009 году можно ожидать увеличения сроков реализации и приостановки некоторых проектов, что приведет к снижению темпов роста предложения.

Ставки сделаны!

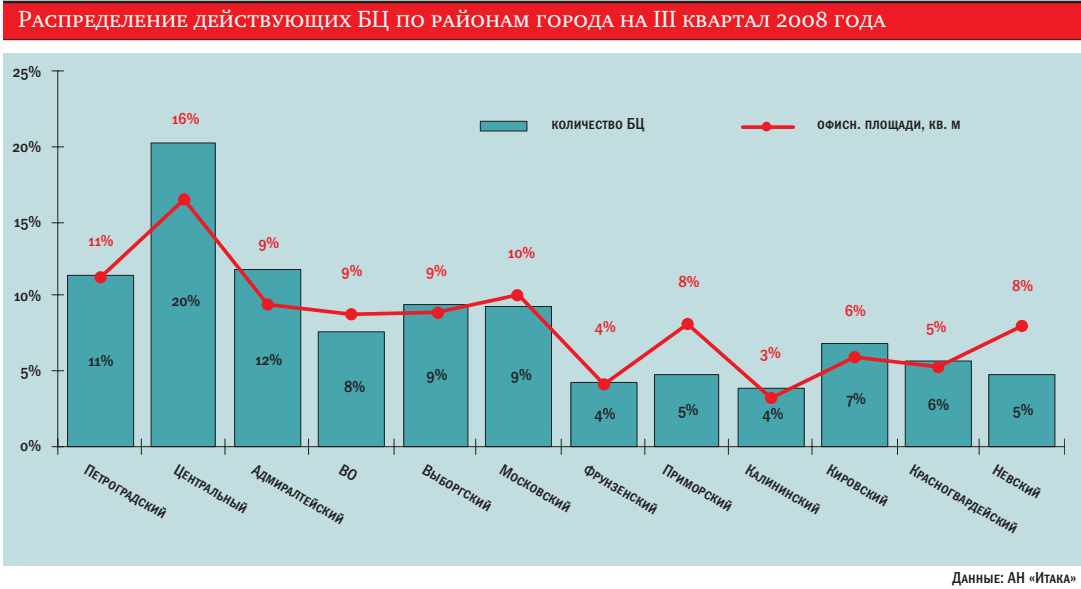
Арендные ставки за данный период указывались преимущественно в рублях за квадратный метр, в отличие от прошлогодних долларов или условных единиц. «Традиционно во вновь открывающихся бизнес-центрах арендные ставки выше, чем в действующих бизнес-центрах аналогичного уровня», – говорит Наталия Черейская. Однако все относительно. Так, объекты, позиционируемые в классе В+ и имеющие не самое лучшее расположение, могут выставить более низкие ставки аренды, чем объекты класса В с привлекательной локацией.

В бизнес-центрах класса С арендная плата за офисы малой площади доходит до 1,2-1,4 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц, что соответствует ставкам класса В. По мнению экспертов, на офисном рынке намечилось увеличение количества продаж объектов в классах В и В+. В дальнейшем это может привести к возрастанию конкуренции и потребует более тщательного подхода к проектированию и реализации проектов.

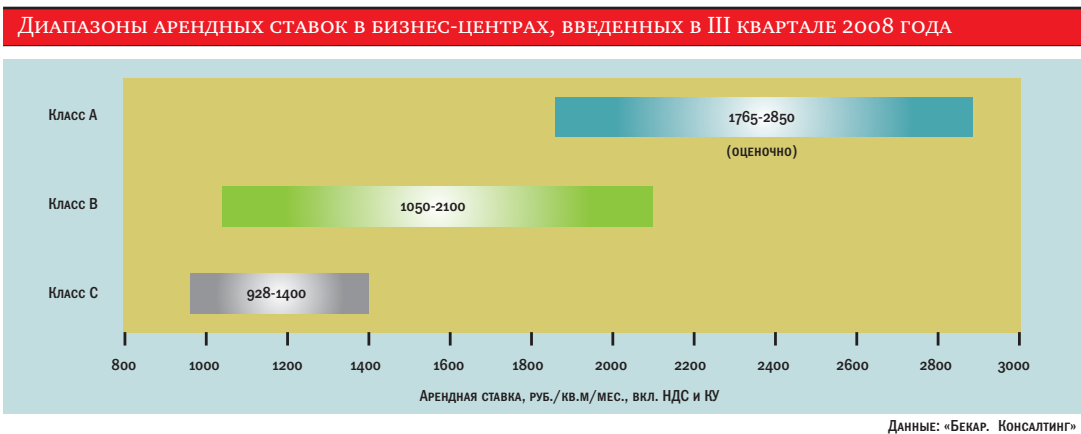
Борьба за арендаторов может привести к снижению арендных ставок на 10-15%.

По сведениям АРИН с конца 2007 года по III квартал 2008 года рост арендных ставок в рублях составил 8-13% для классов А, В+ и В, 4-5% – для класса С. В III квартале 2008 года было зафиксировано небольшое снижение арендных ставок на уровне 0,5-0,9% в некоторых бизнес-центрах классов А и В+. Оксана Иванова, руководитель группы аналитических исследований АРИН прогнозирует снижение заполняемости бизнес-центров классов А и В+ за счет перетекания части арендаторов в более дешевые бизнес-центры классов В и С. В связи с дальнейшим сокращением сотрудников наибольший спрос сохранится на помещения до 100 кв. м. Появилась тенденция финансирования новых проектов за счет продажи готовых зданий.

Данные Colliers International свидетельствуют, что в III квартале ставки аренды не показали ощутимого роста. В действующих бизнес-центрах они не росли, во введенных в эксплуатацию заявлялись на уровне среднерыночных. Запрашиваемые ставки на офисные помещения в бизнес-центрах класса А находятся в диапазоне 600-1200 USD за 1 кв. м в год, включая эксплуатационные расходы, без НДС. Арендные ставки для офисных центров класса В составляют 300-1030 USD за 1 кв. м в год, включая эксплуатационные расходы,



Офисные объекты, введенные в III квартале 2008 года. Данные: Colliers International				
* Для МФК указана общая площадь офисной части.				
Класс	Название	Адрес	Район	Общ. площадь, кв. м
A	«Соверен»	Малый пр. В. О., 22, лит. А	Василеостровский	9 660
A	Офисные особняки в «Парадном квартале» (1-я очередь)	Парадная ул., 7, корп. 12-15	Центральный	20 000*
B+	Москва, МФК (2-я очередь)	Пл. Александра Невского, 2	Центральный	8 800
B+	Бизнес-квартал «Кондратьевский», МФК (3-я очередь)	Кондратьевский пр., 15, корп. 3	Калининский	6 200*
B+	«Обухов-центр» (2-я очередь)	Пр. Обуховской Обороны, 271а	Невский	16 800
B+	Baltis Plaza	Средний пр., 88, лит. А	Василеостровский	26 580
B	Бизнес-центр	Синопская наб., 52	Центральный	4 080
C	«Портал» (2-я очередь)	Бумажная ул., 18	Адмиралтейский	6 860*
Всего:				98 980



без НДС. «Текущая заполняемость действующих бизнес-центров остается на высоком уровне. Для класса А она составляет 92 процента, В – 98 процентов. Для вновь введенных с начала года заполняемость в среднем находится на уровне: для класса А – порядка 57 процентов, В – 65 процентов», – резюмирует Дмитрий Кузнецов.

География офисов

Как показывают исследования АРИН, большинство офисных площадей приходится на Центральный (18%), Петроградский (14%) и Адмиралтейский (12%) районы. Лидерами по строящимся офисным проектам являются Приморский (17%) и Центральный (15%) районы. Значительную долю составляют Петроградский, Московский и Выборгский районы города (по 11%).

По сведениям Colliers International, основной объем бизнес-центров классов А и В сконцентрирован в деловых зонах: Петроградская, Выборгская, Адмиралтейская, Василеостровская, а также Центр 1 («золотой треугольник») и Центр 2 (остальная часть Центрального района). Лидером по предложению строящихся бизнес-центров является деловая зона Московская на юге. На нее приходится около 15% офисных площадей. Доля зоны Центр 1 составляет 0,5%. «Золотой треугольник» исчерпал свои возможности для строительства новых бизнес-центров. В целом, до конца 2008 года заявлено более 320 тыс. кв. м новых офисных площадей классов А и В. Однако Дмитрий Кузнецов прогнозирует выход на рынок не более 200 тыс. кв. м из-за переноса сроков сдачи.

Данные АН «Итака» свидетельствуют, что наибольшую долю занимают бизнес-центры, расположенные в Центральном районе, – 20%. На втором месте Адмиралтейский район – 12%. Третье место по количеству бизнес-центров за Петроградским районом – 11%.

География от АН «Итака» выглядит так: большая часть офисных площадей класса С сосредоточена в так называемых «старых деловых зонах» Московского (15%), Адмиралтейского (13%), Василеостровского (9%), Выборгского (9%), Центрального (8%), Петроградского (9%) и Фрунзенского (9%) районов. Качественные офисные площади в составе бизнес-центров поступают в продажу не так часто. Диапазон цены продажи на офисы в бизнес-центрах на июнь 2008 года составил от 2781 USD за 1 кв. м в Приморском районе до 5794 USD за 1 кв. м там же, заметила Яна Долотова. В центральных районах города по мере увеличения качества офисных помещений растет разброс диапазона арендных ставок. Цена вакантных арендных ставок для офисов класса А может отличаться почти в полтора раза. В спальных районах города диапазоны арендных ставок по классам бизнес-центров В и В+ частично перекрываются.

короткой строкой

Дмитрий Малышев

Компания Setl City приступила к проектированию бизнес-парка класса А у поселка Кудрово. Инвестиции в проект – 500 млн USD. Инвесторы – Setl City и ООО «Дороги Северо-Запада». Площадь комплекса – 150 тыс. кв. м. Общая площадь застройки – 25 га. На территории комплекса будут размещены офисы, конференц-залы, рестораны, банки, страховые компании. Срок строительства – 2008-2013 годы.

Компания «Главстрой Санкт-Петербург» создаст новый бизнес-квартал в зоне улиц Шкапина-Розенштейна. На участке 5 га будет построено 320 тыс. кв. м деловой недвижимости, из них 100 тыс. кв. м отведено под паркинг. Реализовать проект планируют в четыре этапа. Инвестиции в строительство – 10 млрд. рублей. Окончание строительства – 2013 год.



саморегулирование

Страхование СРО – забота строителей?

СПЕЦИАЛИСТЫ В ОБЛАСТИ СТРАХОВАНИЯ УВЕРЕНЫ, ЧТО СТРОИТЕЛИ ДОЛЖНЫ СТРАХОВАТЬ СЕБЯ САМИ – ЧЕРЕЗ ОБЩЕСТВА ВЗАИМНОГО СТРАХОВАНИЯ.

Феликс Глокман

Сегодня на российском рынке работает около 300 тыс. крупных и мелких строительных компаний. По прогнозам экспертов, около 50 тысяч из них могут исчезнуть в связи с отменой лицензирования и переходом на саморегулирование.

Участники круглого стола «Страхование ответственности строителей и СМР в связи с отменой лицензирования в строительстве с 1 января 2009 года и заменой членством в СРО с 1 января 2010 года. Проблемы рынка. Влияние нарастающего кризиса», были единодушны в том, что в рамках существующего законодательства при введении саморегулирования возникнут проблемы с вопросом страхования членов СРО.

Так, Денис Горулев, доцент кафедры страхования Университета экономики и финансов, уверен, что страхование гражданской ответственности членов СРО превратится в крупную проблему для страховщиков из-за законодательных пробелов в строительной отрасли. «Нет объективной оценки рисков, непонятны их объемы, а из-за отсутствия технических регламентов неизвестно, что считать страховым событием. Сейчас те, кто занимается страхованием строительных рисков, работают преимущественно с госзаказом, в котором имеются четкие, отработанные правила страхования. Что касается СРО, то как с ними сотрудничать, пока неизвестно. В этой ситуации лучшим выходом для строителей было бы не страхование у коммерческих страховщиков,



Решение проблемы страховщики и застройщики искали совместно

а создание обществ взаимного страхования (ОВС)», – считает Денис Горулев. В США, например, ОВС занимают 80% рынка, а в Японии – все 86. В России это направление бизнеса пока не развито.

На базе СРО могли бы быть созданы эффективно действующие ОВС, которые на основе внутренних регламентов могли бы страховать и перестраховывать риски. «Эти ОВС гораздо лучше ориентировались бы в строительной специфике, чем коммерческие страховщики, не имеющие достаточной внутренней информации о компаниях», – подчеркнул г-н Горулев.

По мнению Дмитрия Жидкова, руководителя отдела страхования имущества КФП «Нибулунт», страховые компании сегодня менее охотно работают со

строителями. «Сегодня из-за кризиса вообще очень рискованно страховать долгосрочные строительные проекты. Сами же строители сегодня хотят застраховать больше рисков, чем вчера. Те, кто раньше хотел застраховать только строительно-монтажные риски, теперь планируют защитить свои инвестиции и обезопасить себя от банкротства. Кто из страховщиков возьмет на себя такой крупный риск? Его надо перестраховывать, а где? Западные перестраховщики тоже не хотят этого делать», – сетует специалист.

Тему продолжил Сергей Краснов, старший преподаватель кафедры страхового права Петербургского института управления и права. «Как определить, где качественно выполнены

Строители
сегодня хотят
застраховать
больше
рисков,
чем вчера

работы, а где нет? Ни один страховщик не возьмется страховать нечто неясное, не имеющее четкой дефиниции. Кроме того, для контроля ведения строительства при страховании членов СРО страховщикам придется нанять огромный штат строительных сюрвейеров*, тратить массу средств и времени».

Все специалисты были единодушны в том, что страхование членов СРО могли бы обеспечивать созданные строителями общества взаимного страхования.

СПРАВКА

По данным Управления труда и социального партнерства Комитета по занятости населения Петербурга, в 2007 году на стройках Северной столицы официально произошло 445 несчастных случаев.

«

МНЕНИЕ



Сергей Грачев, директор компании «Пулковские высотники»:

– В целом я согласен со страховщиками, но многие риски по ответственности членов СРО перед третьими лицами (которые закон 148-ФЗ и предполагает страховать) застраховать в принципе невозможно. Как, например, застраховать риски протекания через перекрытия, появления трещин? Ведь все знают, как сейчас ведется строительство. Никто на себя эти риски не возьмет, иначе он моментально разорится. Вот и выходит, что реально страховой полис будет просто бумажкой.

* СЮРВЕЙЕР (англ. surveyor)

– физическое или юридическое лицо, занимающееся осмотром принимаемого в страхование имущества и выдачей заключений об оценке страхового риска. Термин «сюрвейер» употребляется в законодательстве РФ (например, в НК РФ).

проект



ОТ ИДЕЙ – К СТАНДАРТАМ

Наталья Юдина

Разработан единый проект страхования ответственности членов СРО Санкт-Петербурга.

На заседании Президиума Союза строительных объединений и организаций (ССОО) 21 ноября представлен согласованный проект о страховании членами СРО гражданской ответственности при выполнении работ. Данная редакция проекта получена в результате переработки нескольких вариантов, предложенных различными общественными строительными организациями Санкт-Петербурга. Как сообщил исполнительный директор ССОО Олег Бритов, совместный проект будет представлен на ежегодном съезде строителей 4 декабря; таким образом, все строительное сообщество ознакомится с возможностями и условиями страхования в системе саморегулирования. Возможно, данные требования будут приняты за основу всеми СРО города.

Сейчас в отрасли действует нормативная система региональных стандартов по градостроительной деятельности. По словам Олега Бритова, все документы, которые разрабатываются специалистами общественных объединений, будут выпускаться в рамках системы стандартов для использования организациями строительно-строительного комплекса. «Эти нормативные документы будут выпускаться профессионалами для профессионалов», – подчеркнул г-н Бритов. Первые стандарты, разработанные Союзом стекольщиков, специалистами КЭРППиТ и КС, уже запущены в действие. Они согласованы Службой государственного надзора и экспертизы, ГУ по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям, Жилищным комитетом, КГА и Главным управлением МЧС по Санкт-Петербургу. Документ устанавливает классификацию и минимальные требования к проектированию, изготовлению, монтажу и эксплуатации светопрозрачных конструкций, а также классы защиты по взрывобезопасности. Стандарты обязательны к исполнению организациями, входящими в различные общественные объединения строителей Санкт-Петербурга.

президиум

ССОО помогает бизнесу

В РАСПРЕДЕЛЕНИИ ГОСЗАКАЗА ПРИМУТ УЧАСТИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.

Наталья Юдина

Союз строительных объединений и организаций (ССОО) создает подразделение по работе с системой государственного заказа Санкт-Петербурга. Такое решение принято на заседании Президиума ССОО 21 ноября. Необходимость создания новой структуры объяснил президент Ассоциации «Абетон» Владимир Филиппов. По его словам, глобальный финансовый кризис коснулся всех участников строительного комплекса – и девелоперов, и производителей стройматериалов. Однако если девелопер может приостановить проект, который был у него на начальной стадии или еще в планах, то предприятиям стройиндустрии прекращать производство нельзя: как его потом поднять? «Раньше для нас был неактуальным вопрос активного участия в госзаказе, а теперь это одна из ниточек спасения», – заявил г-н Филиппов. Государственные деньги помогут пережить кризис и не повышать уро-

вень безработицы в отрасли. С ним согласен Олег Бритов, исполнительный директор ССОО. Сейчас основным стабильным платежником на строительном рынке является государство. В 2009 году Комитетом по строительству будет освоено 56 млрд рублей. Кроме того, свои аукционы будут проводить КБДХ, КГИОП, КГА, реставраторы. Известно, что в настоящее время наименьшая цена – это основной критерий, по которому можно выиграть тендер на выполнение государственного заказа. По мнению Владимира Филиппова, при таком подходе генподрядчик для формирования демпинговых цен использует неквалифицированную рабочую силу, дешевые материалы, старые технологии. В таких конкурсах крупные строительные организации и предприятия стройиндустрии, как правило, не участвуют, так как не могут предложить конкурентную цену среди компаний, которые пытаются «выжать» из госзаказов максимальную прибыль.

С 1 января 2009 года Закон о государственном заказе будет работать на аукционной основе. Главные требования – опыт работы в отрасли хотя бы полгода и отсутствие крупной задолженности. Будущий состав участников аукционов вызывает тревогу у членов ССОО: основным критерием остается цена, а не качество и репутация компании. Именно защитой интересов представителей строительного комплекса Санкт-Петербурга займется созданное на базе ССОО подразделение. Его задача: сбор информации обо всех госзаказах по Санкт-Петербургу, консультации, помощь в подготовке конкурсной документации, мониторинг и контроль за выполнением госзаказов. Как сообщил Олег Бритов, подготовлено обращение к Губернатору Санкт-Петербурга и председателю Законодательного Собрания с просьбой внести изменения в постановление правительства Санкт-Петербурга, касающееся состава конкурсных комис-

сий. В них необходимо включить представителей общественных объединений, союзов, ассоциаций. «У нас есть обязанность отвечать за членов, входящих в общественные объединения, но нет никаких прав», – заявил Олег Бритов. – В аукционах не должны выигрывать фирмы-однодневки. За счет участия в конкурсных комиссиях представителей общественных организаций аукционы станут более прозрачными, а заказы будут доставаться добросовестным компаниям».

Цитата

Владимир Филиппов, президент Ассоциации «Абетон»:

– Данные меры контроля со стороны ССОО в период кризиса помогут выполнять государственные заказы Санкт-Петербурга качественно и в срок. Общественный контроль также будет способствовать снижению уровня коррупционной составляющей.

закон

Месяц на поправки

Наталья Юдина

До окончания выдачи лицензий в строительной отрасли остался ровно месяц. Однако нормативная база, имеющаяся на сегодняшний момент, не полностью обеспечивает продуктивную работу СРО с 1 января 2009 года.

В настоящее время поправки в Градостроительный кодекс, касающиеся введения института саморегулируемых организаций, предусматривают три формы деятельности СРО – в сфере изыскательских работ, проектирования и строительства. Как сообщил Сергей Фролов, руководитель Управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций (ССОО), в Госдуму РФ поступила законодательная инициатива о создании четвертой формы саморегулируемых организаций для строительных компаний, занимающихся всеми тремя указанными видами деятельности. В постперестроечный период многие компании для оптимизации бизнеса создавали собственные проектные и изыскательские бюро. Они успешно функционируют и сейчас, однако после отмены лицензирования таким компаниям придется оформлять членство в нескольких СРО согласно виду деятельности своих подразделений. По поручению строительного сообщества Санкт-Петербурга ССОО подает соответствующие предложения в Законодательное собрание города с дальнейшей перспективой выхода с этой инициативой в Госдуму РФ. К настоящему моменту инициатива поддержана парламентариями Читы и Бурятии.

Еще один пакет документов, переданный от ССОО в Госдуму РФ, касается перечня видов работ, влияющих на безопасность объекта капитального строительства. Именно на эти виды работ саморегулируе-



➔ **Сергей Фролов надеется на оперативную работу законодателей**

мая организация выдает допуск своим членам, таким образом материально отвечая за деятельность компании. По мнению Сергея Фролова, перечень работ, поступивший из Минрегиона РФ, содержит ряд недоработок. С момента начала функционирования института саморегулируемых организаций ССОО предлагает принять за основу перечень работ, действовавший при выдаче лицензий. Он более конкретен и содержит функции генерального подрядчика и заказчика-застройщика. Кроме того, все учебные заведения по повышению квалификации специалистов ориентированы на этот перечень. В случае его изменения, учебным заведениям придется перестраивать свои программы.

Инициативы ССОО поддержаны Ассоциацией строителей России, Российским Союзом строителей и другими профессиональными сообществами.

саморегулирование

СРОчные перемены в области

Пока строители надеются на продление лицензирования, правительство Ленинградской области и областной Союз строителей готовятся к введению саморегулирования в отрасли.

Анна Сень

В Петербурге прошел семинар «Проблемы обеспечения надежности и безопасности при строительстве, реконструкции и некоторых видах капитального ремонта объектов капитального строительства, осуществляемых на территории Ленинградской области». В мероприятии приняли участие представители профильных комитетов, надзорных органов, экспертных организаций, администрации муниципальных образований, руководителей строительных и результатов инженерных изысканий на государственную экспертизу; осуществления государственного строительного надзора, а также проблемы и перспективы развития строительного комплекса Ленобласти на 2009-2010 годы. Самой актуальной оказалась тема приближающегося срока отмены лицен-

зирования строительной деятельности и развития саморегулируемых организаций (СРО). Полученные ранее лицензии будут действовать весь следующий год, но в течение этого времени нужно будет принять решение о вступлении в СРО. Как будет проходить преобразование, уже практически решено, но у строителей возникло много вопросов. Главный из них – какие виды работ будут включены в перечень, устанавливающий обязательное получение свидетельства о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов строительства. До сих пор строительные и проектные организации остаются в полном неведении, коснется ли их изменение порядка получения допуска, и если да, то в какую сторону, так как на виды работ, не вошедшие в реестр, не нужно получать ни лицензии, ни допуски. Организаторы считают, что новый перечень должен быть сильно сокращен, но это станет ясно

только после его обнародования. Пока же руководители предприятий стараются вникнуть в новые правила. Для того чтобы получить допуск на строительный рынок, представитель компании (частный предприниматель или юридическое лицо) должен подать ряд документов на вступление в некоммерческое партнерство «Строители Ленинградской области» или «Проектировщики Северо-Запада» (оба зарегистрированы на базе «ЛенОблСоюзСтроя»). С 1 января 2009 года они будут внесены в общероссийский реестр саморегулируемых организаций. Также компания должна внести вступительный взнос и уплатить в компенсационный фонд, которая в случае, если страховка не покроет убытки при нанесении ущерба заказчику, сможет возместить дополнительные затраты. Данная сумма варьируется: для строителей – 1 млн рублей. При установлении СРО требований к страхованию ее членами граж-

данской ответственности – 300 тыс. рублей; для изыскателей и проектировщиков – 500 тыс. рублей. При установлении СРО требований к страхованию ее членами гражданской ответственности – 150 тыс. рублей. Затем, когда наберется минимальное количество заявок (для строителей – 100, для проектировщиков – 50), данные отправляются для регистрации СРО, после чего члены СРО должны подготовить другой пакет документов для получения допуска. Полученный допуск выдается бесплатно и действует бессрочно по всей России. По словам Владимира Алексеева, заместителя исполнительного директора «ЛенОблСоюзСтроя», главная цель СРО – повысить качество и безопасность строительных работ, так чтобы и заказчик и конечный приобретатель остались довольны. В итоге введения самоконтроля на рынке останутся только самые сильные игроки, а слабые компании не смогут выдержать честной

конкуренции и уйдут. Все это должно сказаться в положительную сторону на продуктах строительного рынка. «У нас наплодилось слишком много организаций, которые прогоняют генподрядные деньги, миллионы, через расчетные счета, а сами нанимают гастарбайтеров, и качество выполняемых работ от этого страдает, – сказал Владимир Алексеев. – Теперь сообщества будут проводить проверки, требовать отчеты по документации. Отработал – покажи! Допустил халатность – надо платить. Хорошо, если перекроют страховые компании, а если нет... надо будет из инвестиционного фонда заплатить. Другие члены сообщества скажут, что сами доделают, а халтурщика лишат допуска. Начнется "вымывание" со строительного рынка тех, кто выполняет свою работу некачественно». По мнению участников рынка, изменение в системе лицензирования и введение самоконтроля не решит проблемы низкого качества, а только повлечет за собой дополнительные организационные сложности. Раньше платили в одни организации, теперь – в другие. Если будут проводить проверки и выявлять некие дефекты, то виноватого найти очень сложно: подрядчик выполняет работы по предоставленному проекту, проектировщик делает все по ГОСТам и стандартам. В итоге вся

ответственность ляжет на плечи заказчика. Проблеме качества нужно решать на уровне кадров. Сейчас практически нет квалифицированных рабочих.

Мнение

Владислав Владимирович Подсадник, главный инженер ООО «ПМК»: – Сейчас не существует единой системы качества, нет служб контроля. Новая система допусков приведет лишь к дополнительным расходам со стороны организаций, занимающихся строительством. Увеличится цена страховки. А для того, чтобы повысить рентабельность, строители будут использовать дешевую рабочую силу в еще большем объеме. Для начала нужно изменить систему госзаказа: она должна работать по принципу не «кто сделает дешевле», а кто может работать быстрее и качественней. Качество всегда зависит от вложенных средств, лучше повысить стоимость заказа, чем замораживать деньги для возмещения ущерба. Нужно ввести единые принципы ценообразования, и тогда конкурс будет проводиться не по стоимости, а по организациям, которые заработали хорошую репутацию на рынке. Что же касается новых компаний, то для них лицензирование просто необходимо. Лицензию отменять нельзя – это прочный барьер, защищающий рынок».

Уважаемые коллеги!

Членам Президиума Союза строительных объединений и организаций
Руководителям строительных, проектных и изыскательских организаций

В целях выполнения положений Федерального закона от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в Санкт-Петербурге ведется работа по переходу строительного комплекса от лицензирования строительной деятельности к саморегулированию.

В настоящее время в Санкт-Петербурге и Ленинградской области создаются некоммерческие партнерства (НП), которые, при выполнении всех требований к СРО и внесении в государственный реестр, приобретут статус саморегулируемых организаций.

НП создаются на базе исторически сложившихся общественных строительных объединений организаций Санкт-Петербурга: ССОО, Ассоциация "Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада", "Союзпетрострой", ОАО "Метрострой", Ассоциация "ДОРМОСТ", "Абетон", АВОК, ЛАСПО, АПУИСП, "Инжстрой", "Инжспецстрой", Союз архитекторов, Союз реставраторов, Союз стекольщиков Санкт-Петербурга и др. Создаются также некоммерческие партнерства на базе "ЛенОблСтройСоюза" в Ленинградской области: "Строители Ленинградской области" и "Проектировщики Северо-Запада".

Вам необходимо выбрать НП строителей, проектировщиков или изыскателей в соответствии с выполняемыми вами работами и подготовить необходимые документы для приема.

Наша задача при переходе на саморегулирование сохранить имеющийся потенциал строительного комплекса и предупредить возможные недоразумения, связанные с НП-"однодневками", которые могут появиться на строительном рынке.

При выборе НП прошу вас обращать внимание и отдавать предпочтение тем некоммерческим партнерствам, которые созданы на базе объединений и организаций, подписавших 22 февраля 2008 года в Смольном "Меморандум о взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области".

*Вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент
Союза строительных объединений и организаций*

А.И. Вахмистров

проект



ПЛОЩАДЬ ВОССТАНИЯ ПРОБУРЯТ «НА ПРОБУ»

Наталья Тимофеева

Сделан еще один шаг на пути к превращению подземного пространства площади Восстания в многофункциональный комплекс.

ООО «Адитум», которое выступает инвестором проекта, выдано разрешение на проведение изыскательских работ. Соответствующее постановление приняло городское правительство.

Ответ на вопрос, можно ли осуществить строительство подземного комплекса с паркингом под площадью без ущерба для окружающей застройки, будет дан, как ожидается, через 11 месяцев – именно на такой срок Комитет по управлению городским имуществом заключит договор аренды земельного участка. В ходе инженерно-геологических изысканий на территории площадью 51 179 кв. м пробурят более десятка скважин. На время работ планируется разработать специальную схему движения транспорта.

К концу 2008 года три компании-проектировщика из США, Франции и Нидерландов по заказу ООО «Адитум» должны разработать три варианта проекта освоения подземного пространства площади. Оценивать полученные результаты будет специальный экспертный совет, а затем Научно-исследовательский, проектно-изыскательский и конструкторско-технологический институт оснований и подземных сооружений (НИИОСП) им. Н.М. Герсевича, который уже приглашен «Адитумом» к сотрудничеству. Планируется выработать единую концепцию, включающую наиболее удачные варианты, и в случае, если будет получено решение о возможности реализации проекта, будут разработаны технические условия для дальнейшего проектирования.

Ожидается, что в случае положительного результата изыскательских работ сооружение комплекса под площадью Восстания может начаться в 2010 году и займет 3-3,5 года. По предварительным замыслам инвестора, строительство будет вестись методом вертикальной стенки высотой порядка 45 м, которая пройдет по всему периметру комплекса. Объем инвестиций в проект может достичь 1 млрд USD.

В планах ООО «Адитум» – создание под площадью многофункционального комплекса с предприятиями торговли и общественного питания. Наибольшая площадь этажа в плане составит 30 тыс. кв. м, общая площадь комплекса – около 90 тыс. кв. м. На первом и втором подземных уровнях должны разместиться торговые зоны с кладовыми, вспомогательными, подсобными помещениями, точки общественного питания. Самый нижний уровень займет парковка на 630 машиномест. Во внутреннем пространстве разместятся зоны отдыха с каналами, атриумом, скамейками. В центре планируется расположить опору для памятника-стелы на площади Восстания. Это сооружение будет оформлено в виде винтовой лестницы с установленными на ней экранами, где могут транслироваться кадры исторической хроники, фотографии, информация о культурных событиях города. Входы в комплекс будут организованы по эскалаторам из метрополитена, от главного входа на Московский вокзал, а также от гостиницы «Октябрьская», что дополнительно обеспечит безопасность для пешеходов на оживленном перекрестке.

Власти Петербурга не теряют надежды, что с помощью комплекса удастся кардинально решить транспортную проблему этого сложного узла. По словам вице-губернатора Александра Вахмистрова, в ходе изыскательских работ инвестору поручено рассмотреть возможность улучшения дорожной ситуации.

Градостроительным советом, а также Общественным советом по вопросам градостроительства и архитектуры концепция развития подземного пространства площади уже одобрена.

короткой строкой



Ирина Барчук

В Красногвардейском районе северо-западные дома 65, корп. 1, лит. А по Заневскому проспекту может быть построен храмовый комплекс. К изыскательским работам на участке площадью 3533 кв. м приступит приход храма Рождества Пресвятой Богородицы на Малой Охте. Комплекс будет воздвигнут в честь преподобного Романа Сладкопевца.

ситуация



От грунтов до Ленэнерго

Ввод в эксплуатацию отеля на Вознесенском проспекте откладывается до октября 2010 года. Причина задержки заключается в целом комплексе проблем, с которыми столкнулись российский застройщик и американский гостиничный оператор.

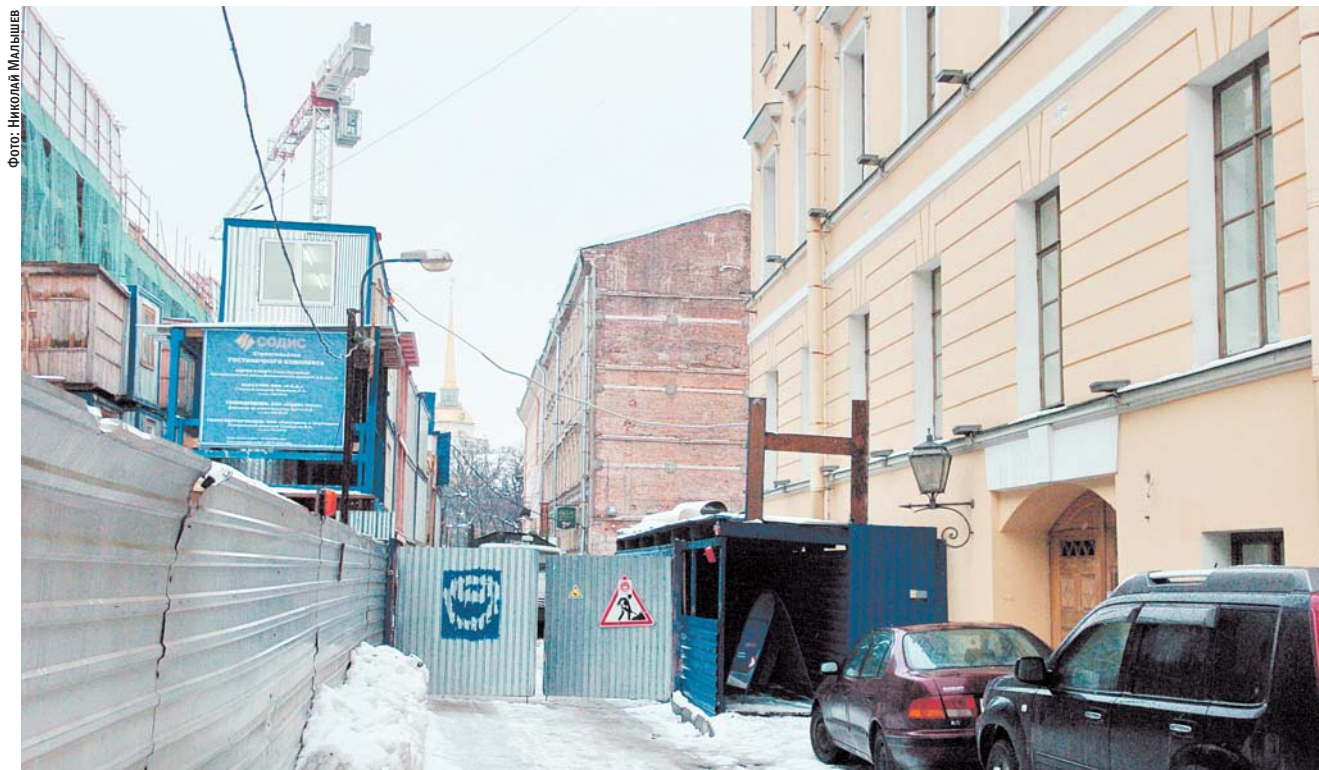


Фото: Николай Малышев

В октябре 2010 года надеется сдать в эксплуатацию пятизвездочный гостиничный комплекс на Вознесенском проспекте ООО «Р.Е.Д.», работающее вместе с гостиничным оператором Starwood Hotels & Resorts Worldwide

Ирина Барчук

ООО «Р.Е.Д.» в августе 2005 года начало реконструкцию зданий по адресу: Вознесенский пр., 6, лит. А – под гостиничный комплекс уровня «5 звезд», рассчитанный на 137 номеров. По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, работы осуществляются совместно с международным гостиничным оператором Starwood Hotels & Resorts Worldwide.

В соответствии с инвестиционными условиями компания должна была купить квартиру для одной семьи, занимающей помещения в предназначенном для реконструкции здании по договору социального найма, и самостоятельно договориться о расселении с собственниками жилых помещений дома 6, лит. А и дома 4, лит. В по Воз-

несенскому проспекту. На сегодняшний день, в соответствии с установленными инвестиционными условиями, компания перечислила более 10,3 млн рублей в городской бюджет, выкупила в собственность Петербурга квартиру площадью 53 кв. м, расселила 28 коммунальных приватизированных квартир и выкупила нежилые помещения, находившиеся в здании.

В 2005 году планировалось, что завершить работы удастся через 35 месяцев после начала реализации проекта, то есть в ноябре 2008 года. Однако сейчас, по данным Комитета по строительству, каркас здания готов только на 15%, начаты специальные внутренние работы и прокладка инженерных сетей.

По мнению специалистов КИСП, компания не смогла справиться с работой в срок сразу из-за пяти причин. Во-первых, только через год после выхода со-

ответствующего постановления городского правительства было заключено соглашение с КУГИ об определении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Во-вторых, инвестор вынужден был укрепить фундаменты соседних зданий и их надземные конструкции (три дома были «пересажены» на сваи), эти работы удалось закончить только в марте 2008 года. В-третьих, в здании был обнаружен головной тепловой пункт, отапливающий восемь соседних домов, поэтому инвестору пришлось перенести его оборудование в дом 2 по Вознесенскому проспекту и реконструировать магистральные сети. В-четвертых, ОАО «Ленэнерго» до сих пор не выполнило своих обязательств перед инвестором. В-пятых, в ходе работ обнаружились особые свойства грунтов, что потребовало применения трудоемких технологий по устройству нулевого цикла – сваи на площадке погружены на глубину 35 метров.

изыскательские работы



СПОРТ ПО ПРАВИЛАМ И БЕЗ НИХ

Ирина Барчук

Два спортивных комплекса будут возведены в 66 квартале Северо-Приморской части. Инвесторы готовы приступить к изыскательским работам на земельных участках.

Региональная общественная организация «Хоккейный клуб СКА Санкт-Петербург» планирует построить рядом с парком 300-летия Санкт-Петербурга, напротив дома 163, лит. А по Приморскому проспекту, спортивный комплекс. Хоккейный клуб (в качестве заказчика) и ОАО «МХК «ЕвроХим» (в качестве инвестора) в рамках долгосрочной программы готовы к реализации проекта, включающий в себя

строительство двух спортивных комплексов для занятий хоккеем. Один из них планируется возвести на Приморском проспекте, второй – на месте существующего спортивного комплекса «Хоккейный» СКА ЛенВо по адресу: Ждановская ул., 2. Площадь первого участка составляет 38 940 кв. м, второго – 36 568 кв. м. Каждый спортивный комплекс будет состоять из двух хоккейных площадок, тренажерного зала, зала для спортивных игр, пищеблока, пункта проката и обеспечения спортивным инвентарем, раздевалки и административных помещений. Участок, выбранный инвестором в квартале 66 Северо-Приморской части, находится в зоне многофункциональной общественно-

деловой застройки в периферийных и пригородных районах города. Градостроительную документацию на территорию квартала разрабатывает ЗАО «Стремберг». По данным КГА, «планируемый спортивный комплекс будет предназначен для подготовки высокопрофессиональных хоккеистов в системе детско-юношеской спортивной школы ХК СКА и привлечения населения города к занятиям хоккеем». По мнению президента РОО «ХК СКА Санкт-Петербург» г-на Винокурова, «в настоящее время в связи с победой национальной сборной по хоккею на чемпионате мира в Канаде и созданием в России Континентальной хоккейной лиги сформировались уникальные условия для интенсификации развития хоккея в Санкт-Петербурге». В этом же квартале Северо-Приморской части мо-

жет быть построен еще один спортивный комплекс – Академия боевых искусств. К реализации проекта планирует приступить общественная организация «Лига микс-файт чемпионаты по боям без правил М-1». Эта организация получила для проведения изыскательских работ земельный участок площадью 22 345 кв. м, который находится напротив дома 140, лит. А по улице Самушкина. Сейчас в границе участка попадает территория, которая используется для стоянки катеров, а также временные строения. По данным КУГИ, участок не обременен договорами аренды, в Федеральной регистрационной службе отсутствуют сведения о регистрации прав на объект недвижимости, а постройки, находящиеся на участке, не являются объектами капитального строительства.

ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Вместо гаражей и газона

В КАЛИНИНСКОМ РАЙОНЕ ПЛАНИРУЮТ ПОСТРОИТЬ ПАРКИНГ, А В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ – МНОГОЭТАЖНЫЙ ПАРКИНГ И БИЗНЕС-ЦЕНТР.

Ирина Барчук

ООО «Паркинг Сити» приступит к изыскательским работам на земельном участке площадью 5314 кв. м, который находится западнее дома 14, лит. А по Кушелевской дороге.

Здесь, на месте гаражей кооператива «Кушелевка», инвестор собирается построить паркинг. Впрочем, возможно, этот проект компании будет не единственным на территории Калининского района. В феврале 2008 года к губернатору города Валентине Матвиенко обратился глава администрации Калининского района Михаил Сафонов с просьбой предоставить инвестору четыре земельных участка на территории района для строительства паркингов. Кроме вышеуказанного адреса в списке фигурируют: квартал 10 в районе Гражданского проспекта; два участка в квартале 48 севернее Муринского ручья – напротив дома 17 по улице Ушинского и у дома 83 по проспекту Просвещения. По мнению главы администрации района, строительство этих объектов «позволит максимально эффективно использовать указанные земельные участки, существенно увеличить количество парковочных мест для автомобилей, снизив тем самым остроту проблемы беспорядочного размещения транспорта во дворах и на тротуарах района». По данным КГА, участок, расположенный на Кушелевской дороге, находится в зоне всех видов обще-

Фото: Владимир Тилес



На месте гаражей будет построен многоэтажный паркинг

ственно-деловой застройки. Проект планировки и межевания квартала, ограниченного Кушелевской дорогой, проспектом Маршала Блюхера, Полостровским проспектом и железной дорогой, разработало ООО «Маркон». ЗАО «Т-три», входящему в Группу компаний «Двадцатый трест», разрешат приступить к изыскательским работам на земельном участке, расположенном северо-западнее пересечения Портовой и Кронштадтской улиц в Кировском районе для строительства многоэтажного паркинга. В мае 2007 года инвестор подал заявку на получение участка для строительства многофункционального автоцентра, однако, по мнению специалистов КГА, на этой территории можно

построить только паркинг. Участок входит в зону всех видов общественно-деловой застройки с включением жилых объектов и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием квартала. Градостроительную документацию на эту территорию разрабатывает ООО «Ультра». Сейчас участок занимают гаражи Кировского районного общества автолюбителей, а также огороженная площадка, которую ООО «Ремобиль» использует для продажи автомобилей. Администрация Кировского района согласилась с возможностью реализации проекта при условии, что инвестор сможет решить имущественно-правовые вопросы с владельцами гаражей за счет собственных средств.

ТОРГИ

В ЦЕНЕ – ПУШКИНСКИЙ И КУРОРТНЫЙ

Наталья Бурковская

Фонд имущества Санкт-Петербурга провел торги по продаже пяти зданий совместно с земельными участками. Здание площадью 226,8 кв. м и участок площадью 226 кв. м в Центральном районе были проданы физическому лицу за 7 600 000 рублей.

Девять участников торгов боролись за лот в Пушкинском районе, включающий два здания (233 и 103 кв. м) и участок площадью 226 кв. м. Победитель заплатил 14 500 000 рублей (при начальной цене 6 500 000 рублей).

Еще два лота находятся в Курортном районе. Двухэтажное здание площадью 719,1 кв. м на территории 1923 кв. м в городе Зеленогорске продано физическому лицу за 9 000 000 рублей. А здание площадью 61,3 кв. м на земельном участке 515 кв. м в Сестрорецке купили за 4 600 000 рублей при стартовой цене 2 500 000 рублей. В торгах приняли участие восемь претендентов. Инвесторы должны возвести новые или реконструировать имеющиеся здания в течение 3,5 лет с момента заключения договоров купли-продажи.

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Ирина Барчук

ЗАО «Вентиляционный завод Лиссант» введет в эксплуатацию предприятие по производству металлоизделий для строительной индустрии в марте 2009 года. Производственный комплекс возведут в Красногвардейском районе, северо-западнее дома 90 по шоссе Революции, в нежилой зоне «Ржевка». Реализация этого проекта на территории площадью более 37 тыс. кв. м началась в сентябре 2004 года. Трех лет, установленных инвестиционным договором, оказалось недостаточно, поскольку в процессе строительства возникла необходимость увеличить площадь складов, что повлекло за собой корректировку проектной документации.

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Ирина Барчук

Будет выпущено постановление городского правительства «О мерах по контролю за осуществлением долевого строительства многоквартирного дома по адресу: г. Пушкин, Малиновская ул., 11, корп. 2, лит. А». В 2003 году возведение здания начало ЗАО «Фирма «Невский Меридиан», завершить работу планировалось через 2 года. Теперь объект перешел к ТСЖ, которое достроит дом «за счет дополнительных средств участников долевого строительства». Сейчас, по данным Комитета по строитель-

ву, каркас здания построен на 90%, на 80% выполнены специальные внутренние работы, наполовину от необходимого объема сделаны отделочные работы, на 30% проложены инженерные сети.

В Приморском районе на территории площадью 25,2 га, ограниченной Мельной улицей, Торфяной дорогой, Школьной улицей и продолжением Старо-деревенской улицы, можно будет построить сельскохозяйственный рынок, гостиницу, паркинг со встроенными помещениями и четыре паркинга, рассчитанные на 400 мест, а также

трансформаторную подстанцию. Градостроительная документация, которую разработал ЛенНИИпроект по заказу ООО «Группа инжиниринг», предполагает развитие улично-дорожной сети квартала. Сейчас на территории проектирования расположена станция метрополитена «Старая Деревня», одноименная железнодорожная станция и трамвайно-троллейбусное управление, а также ветка железной дороги Сестрорецкого направления. Теперь у пересечения продолжения Школьной улицы и Торфяной дороги будет построено трамвайное кольцо.

ЮК «Люкшин и партнеры»

- Юридические услуги в сфере строительства, недвижимости и инвестиций
- Защита в арбитражных и общих судах
- Реальное взыскание долгов
- Инвентаризация жилого и нежилого фондов (ПИБ, ГУИОН):
 - «Старые» и «новые» здания и сооружения
 - Самовольные постройки и пристройки
 - Кадастровые паспорта, ведомости помещений и площадей
 - Ускоренное получение документов

Тел.: 912-73-29, 329-74-10

Организация приобретает земельный участок под строительство жилого дома

rally17@yandex.ru



торги



БЕЗ КАЗАНСКОЙ И ХАСАНСКОЙ

Ирина Барчук

На прошлой неделе были отменены торги по нескольким лотам, содержащим земельные участки, здания и отдельные помещения.

Среди объявленных объектов продажи фигурировали: пятиэтажное здание с тремя земельными участками, двух-трехзвездочная гостиница в поселке Шушары, земельный участок площадью около 19 тыс. кв. м со стоящим на нем трехэтажным зданием и служебными постройками автосервисного предприятия, трехэтажный жилой дом, пятиэтажное нежилое здание с участком площадью 1613 кв. м, земельный участок площадью 7536 кв. м с четырьмя нежилыми зданиями, трехэтажное здание в городе Пушкине, земельный участок 2,4 тыс. кв. м со стоящим на нем одноэтажным зданием, земельные участки площадью более 47 кв. м в поселке Парголово, площадью около 73 тыс. кв. м в Шушарах, а также несколько встроенных помещений в зданиях Центрального района. Самую высокую цену планировалось запросить за нежилое здание на Казанской улице, начальная цена торгов определена в сумму более 1,9 млрд рублей.

Из-за изменения начальной цены торгов отменен аукцион по земельному участку бывшего Хасанского рынка. Территорию площадью 40 251 кв. м юго-восточнее пересечения Хасанской улицы с проспектом Наставников планировалось продать за 381,8 млн рублей. Арендаторы, имеющие свои торговые точки на этой территории и вложившие немалые средства в ее обустройство, выступили против проведения торгов; шли судебные разбирательства. В результате город отстоял право проведения аукциона. В то же время КЭРППиТ обратился в городское правительство с просьбой пересмотреть условия торгов с целью уменьшения начальной цены лота, суммы задатка и величины шага аукциона, с тем чтобы в конкурсе смогли принять участие представители малого и среднего бизнеса. В результате 26 ноября 2008 года на заседании городского правительства было решено уменьшить стартовые показатели практически вдвое. Дату проведения торгов в соответствии с новыми условиями Фонд имущества Санкт-Петербурга объявит позже.

торги



АРЕНДАТОРЫ

К ВЫКУПУ ГОТОВЫ!

Фонд имущества готовит первые аукционы по сдаче в аренду встроенных помещений, назначенные на 25 декабря.

Претенденты будут торговаться по арендной плате, вносимой за 1 год. Принять участие в торгах смогут все физические и юридические лица, не имеющие задолженности перед КУГИ. Для участия в аукционе необходимо внести задаток – 20% от начальной стоимости аренды помещения. Победитель аукциона сможет арендовать помещение в течение 10 лет, по истечении которых он получит преимущественное право продлить договор с КУГИ на следующий срок. На аукцион будет выставлено четыре помещения:

- пом. 1-Н площадью 129,9 кв. м в цокольном этаже на Караванной ул., 6, лит. А; начальный размер годовой арендной платы – 559 854 рублей;
- пом. 1-Н площадью 148,5 кв. м на первом этаже дома 41, лит. А, на Большой Зелениной ул.; начальный размер годовой арендной платы – 952 560 рублей;
- пом. 4-Н площадью 38,6 кв. м в цокольном этаже на ул. Мира, 7, лит. А (предназначено для размещения приемного пункта химчистки или прачечной); начальный размер годовой арендной платы – 238 444 рублей;
- пом. 3-Н площадью 60,6 кв. м на первом этаже дома 58, лит. А на Английском пр.; начальный размер годовой арендной платы – 313 542 рублей.

Таким образом, город переходит к практике продажи с аукционов права аренды встроенных помещений в связи с принятием поправок в Федеральный закон «О защите конкуренции», вступивший в силу июля 2008 года. Указанные положения предусматривают заключение договоров аренды государственного имущества только по результатам аукционов или конкурсов.

закон

500 квадратных метров – это мало или много?

Законодательное собрание приняло в целом закон «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге».

Константин Черемных

Проявленное к законопроекту общественное внимание было приковано к пункту 1 статьи 2 закона, устанавливающему предельное значение площади арендуемого помещения, преимущественным правом на приобретение которого смогут воспользоваться малые и средние предприниматели. Фактически речь идет о получении недвижимости не на торгах, а целевым назначением.

Аппетит приходит во время еды

Малый и средний бизнес, арендующий городскую недвижимость, имеет основания для торжества: в третьем чтении закона предельная площадь преимущественно приобретаемой недвижимости была увеличена до 500 кв. м. Впрочем, некоторые общественные активисты считают и это достижение недостаточным, требуя повышения нормы до 1000 кв. м, а периода рассрочки платежа – с 2 до 5 лет. Соответствующая поправка была подготовлена депутатом Александром Ольховским.

Аппетит приходит во время еды. По свидетельству Дмитрия Куракина, заместителя председателя КУГИ, на заседании согласительной комиссии по разработке закона в августе представители малого бизнеса не рассчитывали на предельную норму выше 200-300 кв. м.

Настаивая на повышении нормы, малый бизнес ссылался на то, что во

многих регионах России аналогичные законы, принимаемые в соответствии с ФЗ № 159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности субъектов РФ и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», устанавливают ее на уровне до 1000 кв. м. В Москве, однако, предельный норматив не превышает 100 кв. м. По оценке Игоря Метельского, главы петербургского КУГИ, чем крупнее и экономически мощнее регион, тем ниже норма. В сильных регионах недвижимость дороже, и при ее продаже целевым назначением, а не на торгах выпадающие доходы бюджета выше.

Как сообщил Андрей Степаненко, председатель Фонда имущества, на торгах помещения площадью до 500 кв. м реализуются за сумму, на 40% превышающую начальную. Выпадающие доходы лягут бременем на городской бюджет, многие адресные программы которого уже секвестированы.

Привилегия для 5%

Большинство из 170 тысяч малых предпринимателей арендуют недвижимость у крупного бизнеса на рыночных условиях. Оживленно дебатлируемый закон предоставляет меньшинству, арендующему у города, особые привилегии. «Мы делаем шаг навстречу только определенной части малого бизнеса, и должны соблюдать соразмерность и социальную справедливость», – считает Дмитрий Куракин.

производство

Два завода с одной улицы

СРАЗУ ДВА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯ ПОЛУЧИЛИ РАЗРЕШЕНИЕ ПРИСТУПИТЬ К ПРОВЕДЕНИЮ ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ НА УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА 3-М РЫБАЦКОМ ПРОЕЗДЕ В НЕЖИЛОЙ ЗОНЕ «РЫБАЦКОЕ» В НЕВСКОМ РАЙОНЕ.

Ирина Барчук

ОАО «Завод «Красный Выборжец» начнет изыскания на территории площадью 43 600 кв. м, находящейся напротив дома 3, лит. А по 3-му Рыбацкому проезду. Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, на участке стоит металлический ангар, остальная территория покрыта древесно-кустарниковой растительностью. Здесь планируется построить завод по производству проката из меди и медных сплавов. Как следует из заявки, поданной инвестором в ГУ «Управление инвестиций», на участке будет возведен комплекс зданий общей площадью 45 тыс.

кв. м, высотой 30 м. Завод будет выпускать до 200 тонн металлопроката в месяц. Соседний участок, юго-западнее дома 4, лит. В по 3-му Рыбацкому проезду, займет производственный комплекс по выпуску автомобилей амортизаторов ЗАО «Плаза». Этому инвестору предоставлена территория площадью 47 541 кв. м. По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, сегодня «производственные мощности ЗАО «Плаза» не позволяют обеспечить растущие потребности автомобильной промышленности». На участке будет возведен одно-четырёхэтажный комплекс зданий общей площадью 13 170 кв. м.

Проект предполагает строительство экологически безопасного производственного комплекса мощностью 1,5 млн автомобилей амортизаторов в год (сегодня эта цифра втрое меньше). Реализация проекта направлена на обеспечение поставок на конвейерную сборку автозаводов, в том числе, строящихся сегодня в Санкт-Петербурге. Планируется, что завод начнет работать в 2011 году. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 15 млн USD. На предприятии планируется создать более 300 рабочих мест. После реализации проекта сумма налоговых отчислений в городской бюджет увеличится с 1,3 до 2,5 млн рублей.

СПРАВКА

1

Завод «Красный Выборжец» ведет свою родословную с первого в России завода по производству железных и медных непаляных труб, который был основан в 1857 году. Сегодня завод является одним из крупнейших в стране предприятий по обработке цветных металлов. В ассортименте насчитывается более 12 тыс. наименований круглого и плоского проката. ЗАО «Плаза» основано в 1992 году в Петербурге. Сейчас является одним из крупнейших в России производителей гидропневматических амортизаторов для всех отечественных легковых и малотоннажных грузовых автомобилей. Компания является членом Ассоциации автомобильных инженеров России.



технологии и материалы



круглый стол



участники

Кризис ведет к инновациям

Производители и поставщики строительных материалов следующими после девелоперов почувствовали на себе последствия финансового кризиса. Часть проектов замораживается, заказчики в целях сокращения издержек экономят на материалах. Каким будет следующий год в отрасли, как спасти свой бизнес – эти вопросы обсуждали участники круглого стола в информационном центре «Строй-Пресс».

Записала Наталья Юдина

Олег Клочан, коммерческий директор ООО «СЗНК-Бетон»:

– По состоянию на октябрь 2008 года на рынке зафиксировано снижение платежеспособного спроса, которое продолжилось в ноябре. В целом по рынку возможно снижение спроса до 20 процентов. Если говорить о цементе как сырье для производства бетона, российской продукции сейчас достаточно, даже существует переизбыток. Однако приход новых компаний, в том числе зарубежных, только на пользу рынку. Все мы знаем, насколько за последние три года выросла цена на цемент. Все мы также знаем себестоимость его производства, поэтому планка, до которой может снижаться цена на цемент, еще не достигнута.

Александр Ремига, генеральный директор компании ООО «ИТ-Альянс»:

– Наш выход на рынок цемента произошел в не самое благоприятное время – летом, в самом начале кризиса в цементной отрасли. Мы занимаемся экспортом цемента из Португалии, первое время после открытия компании спроса не было вообще. За последние 3 месяца спрос растет, в несколько раз увеличился объем сбыта. Финансовое положение компании стабильное, так как мы не зависим от кредитов.

Сергей Неродный, коммерческий директор ОАО «Гранит-Кузнечное»:

– Во всей технологической цепочке производства стройматериалов наша компания является практически первой. Она ориентирована не только на жилищное строительство, которое сейчас наиболее подвержено влиянию кризиса, но также на инфраструктурное и транспортное строительство. За последние 8 лет нерудные материалы не показывали значительного роста цен. Сокращение штата или снижение зарплаты в компании не планируется. Наша задача – диверсифицировать выпуск продукции, не перекладывая на сотрудников бремя кризиса.

Сергей Волков, менеджер по продажам ООО «Винербергер Кирпич»:

– На существующих крупных объектах мы заметили спад активности, одних проектов, которые финансируются за счет собственных средств, продолжают. Изменения объемов поставок или задержек платежей нет. В целом мы нацелены на частного застройщика, спрос на этом рынке восстановился, и на конец 2008 года идут активные продажи.

Людмила Иванова, директор по маркетингу ООО «Завод биоконструкций «Армакс»:

– Кризис прежде всего влияет на крупные инвестиционные проекты, но глобального спада мы не наблюдаем. Рынок производства сэндвич-панелей ежегодно рос примерно на

20-25 процентов, на следующий год прогнозируем рост в 10 процентов. На южные регионы делаем большие ставки: здесь активно финансируют агрокомплекс, развивается большое количество проектов частных инвесторов. Мы не планируем пока сокращения штата, но в рамках кризиса большое внимание уделяем внутренней оптимизации.

Виталий Зубченко, заместитель генерального директора по маркетингу ДСК «Славянский»:

– Основной объем наших поставок идет на строительство жилого комплекса «Новая Ижора» в Колпино. Когда на рынке появились слухи о кризисе, завод получил возможность брать сторонние заказы. С начала 2008 года поставщики снизили цены на 10 процентов. За счет этого мы стали проводить более гибкую ценовую политику для покупателей. В зависимости от заказчика, мы предлагаем разные виды конструкций, варианты оплаты. У основного заказчика – холдинга «Балтрос» – на 2009 год запланирован ввод новых проектов, поэтому мы уверенно себя чувствуем в сегодняшних условиях.

Павел Курьянов, региональный менеджер по продажам ООО «КНАУФ Инсулейшн»:

– В начале 2008 года по рынку изоляционных материалов озвучивались два прогноза развития: пессимистический – рост производства на 5 процентов, оптимистический – на 8 процентов. По факту на конец ноября рост составил 0 процентов. В декабре возможно падение на 10 процентов. По сравнению с прошлым годом рост объема продаж компании составляет 5 процентов, падение не прогнозируется. Мы поддерживаем своих партнеров кредитными деньгами, а это для них сейчас важнее небольшого снижения цены.

Владимир Трофименко, заместитель генерального директора по сбыту ООО «КНАУФ Пенопласт»:

– Объем производства в компании в октябре снизился на 40 процентов, примерно такого же снижения ожидаем в ноябре. Однако в будущее смотрим с оптимизмом. В кризисе есть положительный момент. Многие бизнесмены, работающие на рынке производства стройматериалов и в строительстве, поняв необходимость экономить, будут искать новые технологии, которые позволят сокращать затраты.

Светлана Новикова, коммерческий директор ОАО «Глебычевский керамический завод»:

– До сих пор основной продукцией завода была агломератная плитка. Сейчас запускается новый проект по обработке камня. Считаем, что рынок для сбыта есть, уделяем внимание регионам. Сокращение штата на произ-

водстве не происходит, более того, мы привлекаем квалифицированные кадры. Мне кажется, рынок уже «наелся» дешевыми некачественными материалами, поэтому мы будем ориентироваться на выпуск качественной продукции.

Татьяна Иванова, генеральный директор ООО «Гидромон»:

– В течение последних 2 лет в отрасли много говорилось о повышении качества строительства. При выходе на рынок сухих строительных смесей 4 года назад мы столкнулись с тем, что приходилось менять психологию строителя. На данный момент заказчик, генподрядчик и подрядчик – это разорванная цепочка. Когда заказчика обяжут нести ответственность за сданный объект, он будет задумываться о качестве материалов и применять новые технологии.

Георгий Вязников, начальник отдела развития строительной индустрии Комитета по строительству Ленинградского области:

– Серьезный заказчик не станет покупать некачественный материал. Если компания строит 20-этажный монолитный дом, с каждого бетоновоза идет пробная заливка. При частном строительстве экономят и покупают дешевый бетон. Мелкий бизнес не всегда отвечает за качество.

Евгений Сигаев, ведущий юрист-консульт ООО «ЦНПЭ «Петро-Эксперт»:

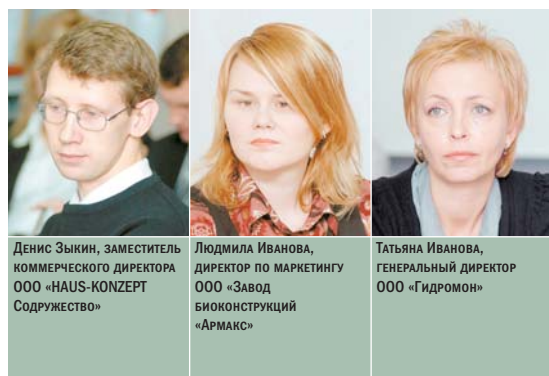
– Спрос на проведение экспертиз качества стройматериалов растет, но в последнее время это чаще уже судебная экспертиза. Всех коснулся кризис, юридические и физические лица редко готовы заказывать те или иные экспертизы до суда.

Сергей Полонский, коммерческий директор ООО «Аэрок Санкт-Петербург»:

– Застройщики заинтересованы в качественных современных стройматериалах. Имеющаяся сегодня нормативная база устарела для новой продукции. В 2008 году в Санкт-Петербурге зарегистрирована Ассоциация производителей автоклавного газобетона. Своими силами мы разработали два новых ГОСТа, которые соотносятся с новым качественным характеристиками нашей продукции.

Денис Зыкин, заместитель коммерческого директора ООО «Haus-Konzert «Содружество»:

– Стоимость квадратного метра жилья сейчас не снижается – этому строители находят объективную причину. На данный момент жилье, которое продается, построено из стройматериалов, которые закупались 2-3 года назад. Через 3-4 года будут реализованы проекты, которые начинаются с установившимися сегодня ценами на материалы.



Кризис избавит от подделок: рынок «наелся» дешевыми некачественными материалами

Игорь Шикалов, начальник методического отдела Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга:

– Снижение цен на рынке стройматериалов отмечается значительное. С начала 2008 года цемент упал в цене на 30 процентов, металл – на 40 процентов. Однако как только начнет расти цена на жилье, начнет расти и цена на сырье. Так что же первично – рост цен на стройматериалы или на жилье? Я считаю, что каждый производитель держит цену на том уровне, по которой его продукцию покупают. Рынку нужны инновационные решения.

варианты

Надежность и долговечность

Сегодня при прокладке строительных коммуникаций используют трубы из разных материалов. Заметно растёт роль полимерных трубопроводов. Например, в сетях холодного водоснабжения они уверенно теснят стальных и чугунных «собратьев».

Андрей Мельников

Выбор материала влияет на тип соединения труб, что сказывается на системе в целом.

По мнению многих специалистов, извечной проблемой труб из жестких материалов (сталь, чугун) считается неравномерная передача нагрузок от смещения грунтов на стыковые соединения. Результатом подвижек грунта зачастую становится разгерметизация стыков, соединяемых в раструб. Во избежание подобных аварий приходится серьезно укреплять траншеи – устанавливать бетонные блоки и упоры в местах поворота трассы, забивать сваи и т. д. Это существенно увеличивает стоимость затрат по со-

зданию и обслуживанию трубопроводов из раструбных труб. Растягиваются и сроки строительства.

Избежать этих недостатков позволяют полиэтиленовые трубы, которые за счет своей эластичности успешно выдерживают подобные нагрузки. Кроме того, соединенный сваркой полиэтиленовый трубопровод водо- или газоснабжения представляет собой единое целое и «работает» вместе с грунтом. «Гибкий» трубопровод гораздо надежнее, чем тот, что выполнен из жестких материалов. Другим важным преимуществом пластиковых труб считается их долговечность. В принципе нормативный минимальный срок службы современных полиэтиленовых труб составляет 50 лет, однако практика показывает, что это далеко не пре-

дел. А в случае использования современных классов материалов (ПЭ 100), которые обладают особым строением и повышенными эксплуатационными характеристиками, можно увеличивать расчетный срок службы труб до 100 лет. Чугун также известен своей долговечностью: гарантия на трубы достигает 80 лет. Однако при эксплуатации труб водоснабжения из металлов следует учитывать негативное влияние так называемых блуждающих токов. Например, насыщенная кабельными сетями современная городская среда способна спровоцировать разрушение металлических труб (в том числе из чугуна с шаровидным графитом).

Иммунитет к подобным напастьям, по мнению специалистов, позволил трубопроводам из полимерных мате-

Важным преимуществом пластиковых труб считается их долговечность

риалов находить все более широкое применение и в мировом масштабе, и на российском рынке. Еще одним важным преимуществом полиэтиленовых труб называют экологический аспект. Полимерные трубопроводы не ржавеют и не собирают осадок, что особенно актуально при обеспечении потребителей питьевой водой.

Мнение

Михаил Шлеев, коммерческий директор «РОСПАЙП Санкт-Петербург»:

– В марте 2008 года мы запустили в производство новый продукт – сборные колодцы из полипропилена. «РОСПАЙП» не первая компания, начавшая работу в данном направлении, но ни одной другой российской фирме не удалось создать настолько технически продуманного, экономически обоснованного и интересного предложения по данной позиции. Мы создали свой продукт максимально простым и удобным для строителей. Реакция со стороны заказчиков не заставила себя ждать. Подрядные компании, отслеживающие новые разработки на строительном рынке, по достоинству оценили новый продукт. Прямым подтверждением может служить статус объектов, на которых уже установлены наши колодцы: пивоваренный завод «Балтика», Константиновский дворец, Южная ТЭЦ, завод «Свирь-Тимбер», не говоря уже о коттеджных поселках и торговых комплексах.

Спрос растет, и сейчас мы выходим на новые мощности производства. В настоящий момент, при максимальной загрузке, производство способно изготавливать до 80 колодцев в сутки, при этом объем поставок достигает 400 единиц в месяц по группе компаний, и этого объема явно недостаточно. К следующему сезону мы запустим вторую линию производства и выйдем на объем поставок 500 колодцев в месяц по Санкт-Петербургу.

Некоторые характеристики различных труб					
Свойства	ПП	ПЭ	ПВХ	Чугун	Сталь (нерж.)
Удельный вес, 1 м/п, Dn 160 мм, кг	7,06	3,77	5,62	28,1	17,5
Шероховатость внутренней поверхности	гладкая	гладкая	Низкая шероховатость	Высокая шероховатость	Подвержены зарастанию продуктами коррозии, что влечет к повышенной шероховатости
Устойчивость к коррозии	Не подвержена	Не подвержена	Не подвержена	Малоподвержена, но защита обязательна	Подвержена электрохимической коррозии и зарастанию сечений
Устойчивость к блуждающим токам	диэлектрик	диэлектрик	диэлектрик	проводник	проводник
Уровень морозостойкости, °С	-	До – 70	До – 10	До – 60	-
Рабочая температура, °С	До + 95 (некоторые виды до – 95)	До + 40	До + 40	До – 50	-
Срок службы, лет	Не менее 50	Не менее 50	Не менее 50	80	15-25 лет из-за низкой коррозионной устойчивости

(По данным компании «ПлэстПрофиль»)





ООО «СтройЭнергоМонтаж» – компания, осуществляющая производство проектных, строительных и монтажных работ по внешнему и внутреннему электроснабжению объектов, слаботочных сетей, устройство внешних и внутренних инженерных систем.

Компания успешно выполняет следующие виды работ:

- Прокладка кабельных и воздушных линий до 10 кВ.
- Прокладка кабельных линий до 10 кВ.
- Монтаж электрощитового оборудования.
- Внутренние электромонтажные работы.
- Работы по устройству наружных и внутренних инженерных сетей и коммуникаций.

- Устройство электроосвещения.
- Строительство и монтаж понизительных станций (ПС), распределительных подстанций (РП), трансформаторных подстанций (ТП), блочных комплектных трансформаторных подстанций (БКТП).
- Монтаж слаботочных сетей.
- Пусконаладочные работы.

ООО «СтройЭнергоМонтаж»

196603, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, 14/28, лит. АБ, оф. 119, тел.: (812) 327-3876, (921) 361-5620, факс (812) 327-3876, e-mail: sem-electro@mail.ru, www.sem-spb.com

Реклама

ИТ-Альянс: новый игрок на рынке цемента

Марианна Рахман

Компания «ИТ-Альянс» вошла на петербургский рынок, предложив в качестве альтернативы дешевому китайскому и турецкому цементу качественные марки европейского стандарта.

Мировой финансовый кризис очень ослабил позиции компаний – лидеров строительной индустрии. Вместе с тем, он дал толчок для развития компаний, развивающихся за счет собственных средств.

Готовность привносить на строительный рынок города и региона новые бренды привела «ИТ-Альянс» к идее создания совместного российско-португальского альянса по поставкам европейского цемента. Ведь не секрет, что за последние 2 года монополии производителей отечественного цемента взвинтили цены так, что власти города вынуждены были приобретать продукцию с Востока. Однако ее качество не может конкурировать с европейскими аналогами.

Проанализировав ситуацию, молодые бизнесмены решили «освежить» и обогатить рынок цемента. Так возник совместный проект, в котором компания «ИТ-Альянс» играет роль стратегического партнера португальского цементного гиганта CIMPOR, а также крупнейших инвестиционных групп Teixeira Duarte и IT-Comercio на территории Российской Федерации.

Заключение прямых контрактов на поставку любых видов цемента дает возможность продвигать продукцию на российский рынок по невысокой цене. К примеру, тонна качественного портландцемента марки 42.5 R CEM II/A L с доставкой по Петербургу может обойтись клиенту в 4100 рублей. По уверениям генерального директора компании Александра Ремига, даже при этой стоимости «ИТ-Альянс» не уходит в минус. «Мы рассчитываем на планомерное развитие, максимально удовлетворяя клиентов без какого-либо демпинга, – говорит он, – а в случае необходимости готовы работать определенный период в себестоимость».

Что ж, такие заявления вызывают уважение хотя бы потому, что компания не боится ни конкуренции, ни экономических катаклизмов, предрекаемых российскому строительному рынку. Компания «ИТ-Альянс» обеспечена квотой португальского цементного концерна CIMPOR в размере 300 тыс. т в год. В арсенале поставок – цемент, пригодный для применения в различных областях и с разными маркировками: с минеральными добавками и без них; цемент марки 300, 400, 500. Компании-клиенты могут заключить контракт на поставку других маркировок.

«ИТ-Альянс» пришел на петербургский рынок с четким намерением обеспечить город лучшими маркировками европейского бренда. В настоящий момент готовятся проекты по поставкам на наш рынок цемента насыпью.

Похоже, у этой компании есть все шансы завоевать твердые позиции на рынке цемента путем диверсификации бизнеса и запуска совместных проектов.



АЛЛЯНС
www.it-allianceltd.ru



CIMPOR
CIMENTOS DE PORTUGAL

Справка

Компания CIMPOR – крупнейший португальский производитель цемента и один из наиболее влиятельных игроков на мировом рынке, создана в 1976 году. Сегодня CIMPOR работает в девяти странах мира. Teixeira Duarte – крупнейшая строительная компания в Португалии. Построенные объекты: аэропорт Лиссабона (Aerogare Lisboa), Tower Plaza и др. IT-Comercio Internacional, S.A. – португальская инвестиционная компания. Последние 15 лет активно занимается инвестициями в различные секторы российской экономики.

«Объединение строителей Санкт-Петербурга» приветствует участников VI Съезда строителей!



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!



От имени Объединения строителей Санкт-Петербурга я рад приветствовать участников VI Съезда строителей!

Один из наиболее актуальных вопросов для нашей строительной отрасли на сегодняшний день – переход на саморегулирование. Уже принят соответствующий федеральный закон, утвержден орган, ответственный за ведение реестра саморегулируемых организаций, назначен орган, которому поручена подготовка и утверждение перечня видов работ, оказывающих влияние на качество и безопасность строительства. Совсем немного времени осталось до окончания действия лицензий.

А это значит, что стратегически важная задача сейчас – консолидировать усилия всего строительного сообщества для дальнейшего успешного развития инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, для обеспечения запуска механизмов работы саморегулируемых объединений в нашем городе.

Уверен, что Съезд строителей – это не только возможность для представителей строительных компаний нашего города обменяться мнениями и опытом, подвести итоги. Это эффективная площадка для конструктивного диалога строительного сообщества. Желаю всем участникам плодотворной работы и решения поставленных задач.

**С уважением,
президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Максим Шубарев**

УВАЖАЕМЫЕ УЧАСТНИКИ VI СЪЕЗДА СТРОИТЕЛЕЙ!



Одним из необходимых условий нашей успешной работы сегодня является конструктивное взаимодействие со строительным комплексом. Наш главный принцип – предоставлять качественные услуги в максимально короткие сроки.

Мы уже предприняли ряд важных шагов в решении энергетических проблем строительной отрасли. Среди них – подписание двухстороннего меморандума с Объединением строителей Санкт-Петербурга. Убежден, что рабочая группа, сформированная сегодня из представителей инвестиционно-строительного комплекса, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению и нашего предприятия, станет эффективным инструментом реализации наших совместных задач.

**С уважением,
генеральный директор ОАО «Ленэнерго»
Дмитрий Рябов**

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДРУЗЬЯ!



Я рад, что у меня есть возможность поприветствовать всех участников Съезда строителей!

Такие важные, объединяющие события помогают нам работать в сложный период развития нашей отрасли. Обмениваясь опытом, ставя общие цели и решая вместе задачи, мы становимся сильнее и увереннее.

Строители всегда были людьми дела. И, несмотря на все разговоры о бизнесе, прежде всего, нельзя забывать, что мы работаем на созидание. Мы строим будущее – будущее не только страны, но и каждого отдельного человека. Поэтому я хотел бы обратиться ко всем вам с одной просьбой – принимая стратегические решения, не забывайте о людях!

В первую очередь о своих сотрудниках, о тех, кто является главной ценностью любой компании. Несмотря на сложную экономическую ситуацию, мы должны сохранить профессионализм и опыт людей, которые помогали нам расти все предыдущие годы. И поверьте мне, что уже в следующем году, когда экономика России снова наберет позитивную динамику, вы сможете оценить сохраненный потенциал. Самые стабильные и перспективные инвестиции – это инвестиции в свой коллектив. И хотя прибыльность этих вложений очень сложно оценить и высчитать в цифрах – она не вызывает сомнений. Те из нас, кто рассчитывает на будущее (а таких, я уверен, подавляющее большинство), это понимают и учитывают сегодня. Профессиональные строители – наш прочный фундамент, без которого нельзя начинать строить даже планы.

Вместе мы сможем не только быстрее адаптироваться к реалиям рынка, но и найти новые направления для развития, воплотить в жизнь новые амбициозные идеи и перспективные проекты.

**С уважением,
президент Группы компаний «М-Индустрия»
Магеррам Бехбудов**

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!



Я искренне рад, что все мы имеем уникальную возможность принять участие в Шестом ежегодном Съезде строителей. В настоящий момент крайне важно оказать друг другу поддержку. Решать вопросы сообща гораздо легче, а главное – эффективнее. Мне кажется, что любые перемены, а именно так я расцениваю происходящее, ведут только к лучшему. Если компания четко понимает свои задачи, не отрекается от своих ценностей, то все получается. Мы с уверенностью смотрим в будущее, мы не плывем по волнам, а неустанно прокладываем свою дорогу. У нас счастливая работа: мы приносим людям новые надежды, новые возможности, чувство полноты жизни.

Ведь мы знаем, как много для человека значит дом. 2008 год стал юбилейным для нашей компании. «Лентеку» исполнилось 20 лет. Мы гордимся нашими достижениями и результатами работы. За эти годы мы пережили много перемен, мы справились с трудностями, постоянно совершенствуя то, что мы делаем. И сейчас мы открыто смотрим вперед, мы призываем всех вместе решать сложные вопросы: «Together we can do it! – Вместе мы сможем больше!»

**С уважением,
генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»
Юха Вятто**

коротко

УВАЖАЕМЫЕ ЧЛЕНЫ ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА!

Приглашаем вас принять участие в общем собрании НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», которое состоится 18 декабря 2008 года в 16.00 в Большом зале Николаевского дворца по адресу: Санкт-Петербург, пл. Труда, 4.

На общем собрании будут подведены итоги деятельности Объединения в 2008 году, представлены планы на следующий год, а также обсуждены наиболее актуальные вопросы отрасли.

По окончании официальной части состоится праздничный банкет в честь Нового года.

**Президент Объединения
Максим Шубарев**

ВНИМАНИЮ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ!

НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» объявляет о проведении аккредитации страховых компаний с целью заключения договоров страхования гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам между страховыми компаниями, получившими аккредитацию, и строительными компаниями – членами Объединения.

Ознакомиться с условиями аккредитации и формой заявки на аккредитацию вы можете на сайте www.asro.spb.ru.

ВИЗИТ ЗАРУБЕЖНЫХ КОЛЛЕГ

27 ноября 2008 года состоялся визит представителей Финского союза строителей в Объединение строителей Санкт-Петербурга. Участники встречи обсудили вопросы взаимодействия двух профессиональных объединений, обменялись опытом, в том числе в части работы отрасли в рамках саморегулирования. Представители Финского союза строителей высказали идею о возможности и целесообразности вступления финских строительных предприятий в состав Объединения строителей Санкт-Петербурга в целях получения допуска на проведение работ. Кроме того, был обсужден вопрос о создании отдельного направления в рамках НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» – «фракции» финских строительных компаний. Союз строителей Финляндии высоко оценил объем работ и степень готовности Объединения к саморегулированию.

саморегулирование

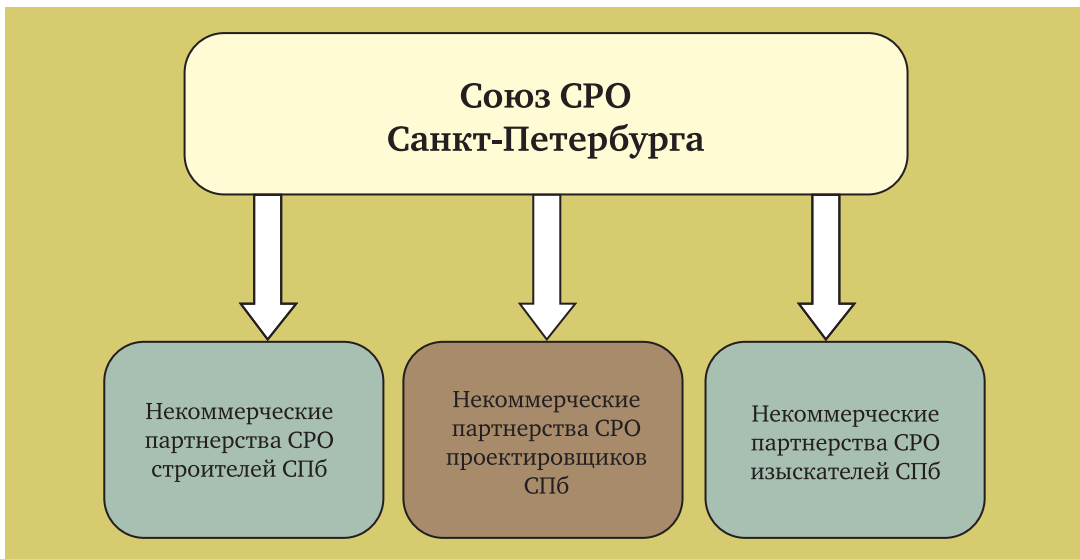
Актуальные темы строительного рынка

В настоящее время проблемы организации, регистрации и начала функционирования саморегулируемых организаций в строительстве (СРОС) приобретают особую актуальность.

Принят закон № 148-ФЗ «О саморегулируемых организациях», вступило в силу постановление Правительства РФ № 864 о мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ, в соответствии с которым в качестве уполномоченного органа, ведущего реестр саморегулируемых организаций (СРО), назначена Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). Минрегионразвития РФ поручена подготовка и утверждение перечня видов работ, оказывающих влияние на качество и безопасность строительства. Это значит, что строительная отрасль готова к практическому переходу на систему саморегулирования с 1 января 2009 года, а до окончания срока действия лицензий осталось чуть более года.

НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» (правопреемник Саморегулируемой Ассоциации строителей Санкт-Петербурга) готовится к получению официального статуса СРО. В день вступления в силу постановления правительства № 864 Объединение обратилось с письмом в Ростехнадзор с просьбой направить в свой адрес перечень необходимых документов для включения в реестр. Тем самым Объединение строителей Санкт-Петербурга обозначило свою готовность к переходу на саморегулирование.

Также в письме в Ростехнадзор обозначена просьба включить Объединение в два реестра: организаций архитектурно-строительного проектирования и строительных организаций. Такая просьба основана на том, что из 118 строительных компаний – членов Объединения многие имеют в своем составе проектные организа-



Строительная отрасль готова к практическому переходу на систему саморегулирования с 1 января 2009 года

ции. В случае включения Объединения в два реестра компаниям, входящим в Объединение, не потребуются вступать еще в одно СРО.

Предсказуемо, что именно сейчас в Петербурге все больше будет регистрироваться некоммерческих партнерств (НП), создаваемых в целях саморегулирования в строительстве. При этом важно учитывать, что создание в городе множества строительных СРО может привести к появлению объединений «однодневок» и дискредитировать саму идею саморегулирования.

Важно отметить также и то, что попытки создания в городе нескольких СРО повлекут за собой проблемы у каждой из них. В первую очередь, в части формирования компенсационного фонда и численности участников.

После выхода в конце 2007 года закона № 315-ФЗ о своем желании стать саморегулируемыми в Санкт-Петербурге объявили около 20 общественных объединений строителей. По нашим оценкам, к настоящему моменту как некоммерческое партнерство в соответствии с законом № 148-ФЗ зарегистрировано не более двух-трех организаций. Тем не менее, времени

остается все меньше, а реальных шагов к замене лицензирования сделано не так уж много. Большинство организаций все еще далеки от завершения работ, которые должны быть проведены до получения статуса СРО. У организаций, объявивших о своем желании стать СРОС, пока не выполнены главные требования: обеспечение необходимого количества членов и формирование компенсационного фонда. Многие организации, желающие получить статус СРО, на данный момент не начали регистрацию членов, тем более не приступали к созданию компенсационного фонда.

Сегодня Объединение строителей Санкт-Петербурга имеет все шансы стать первой в городе саморегулируемой организацией строителей, так как дальше всех продвинулось в выполнении необходимых требований законодательства, регулирующего деятельность СРО:

■ Действует и приведен в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса и закона «О саморегулируемых организациях» Устав, который зарегистрирован в Министерстве юстиции.

■ Собрано необходимое количество членов (в том числе крупнейшие застройщики и холдинги города).

На днях Объединение строителей Санкт-Петербурга пополнило свои ряды новыми членами. На заседании Совета в Объединение были приняты: ООО «Ленстрой-21», ООО «СУ-399», ООО «Энергоремонт», ОАО «Домна-ремонт». Таким образом, на сегодняшний день в состав Объединения строителей Санкт-Петербурга входит уже 118 компаний.

■ Сформирован компенсационный фонд в размере 20 млн рублей.

■ Утверждены основные нормативно-регулирующие документы, необходимые для включения в реестр СРОС, в том числе утверждено Положение о страховании членов Объединения (в соответствии с действующим федеральным законодательством, регулирующим деятельность СРО в строительной сфере).

■ Сформирован состав третейского суда и утверждены руководящие документы по порядку его работы.

■ Создан и поддерживается сайт как официальный открытый источник информации о деятельности Объединения строителей Санкт-Петербурга.

Главная на сегодняшний день задача, стоящая перед строительным сообществом города, – объединить усилия «здоровых» строительных компаний и объединений, наиболее добросовестных и влиятельных профессиональных ассоциаций строителей для создания в переходный период единой саморегулируемой организации в Санкт-Петербурге.

Предложение о концентрации сил в рамках одной организации было поддержано властями Санкт-Петербурга на заседании консультативного совета по вопросам развития градостроительного комплекса Санкт-Петербурга 30 июля 2008 года. Было отмечено, что в переходный период целесообразно создать одну саморегулируемую организацию строителей (СРОС).

новости

ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРОДОЛЖАЕТ ПОПОЛНЯТЬ СВОИ РЯДЫ

В этом месяце в НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» (правопреемник Саморегулируемой Ассоциации строителей Санкт-Петербурга) вступила УК «Морской фасад» (ООО «Терра Нова» – компания, реализующая в центре города на 367,7 га вновь образованных территорий проекты (более 4 млн кв. м недвижимости) под общим названием «Морской фасад», а также морской пассажирский порт, терминал которого будет принимать круизные и паромные суда.

Также за период октябрь – ноябрь членами Объединения строителей Санкт-Петербурга стали:

ОАО «Ленэнерго»
ЗАО «Термолан Инжиниринг»
ООО «Терес-1»
ООО «СтройКомСервис»
ООО «Золотое сечение СПб»
ООО «Промстройсервис»
ООО «Черметремонт»
ООО «Черметстроймонтаж»
ЗАО «ТЕЛРОС»
ЗАО «Управление строительными проектами»
ООО «ЛенРусСтрой»
ООО «Строительная компания «Петр Великий»
ООО «Ленстрой-21»
ООО «СУ-399»
ООО «Энергоремонт»
ОАО «Домнаремонт»

Теперь в составе Объединения строителей Санкт-Петербурга 118 компаний.

сотрудничество

Уважаемые руководители строительных компаний!

Приглашаем вас стать членами НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», являющегося правопреемником Саморегулируемой Ассоциации строителей Санкт-Петербурга, которая была учреждена в феврале этого года 11 крупнейшими строительными холдингами Санкт-Петербурга. Среди них: ОАО «Группа ЛСР», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «М-Индустрия», ЗАО «Северный город», Холдинг Setl Group и другие.

Сегодня в состав Объединения входят 118 строительных компаний: около 50 инвестиционно-строительных компаний и более 70 подрядных и генподрядных организаций. Ежегодно компаниями – членами Объединения строится около 70% жилой и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, а оборот компаний составляет около 150 млрд рублей.

НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» – единственное объединение строителей в Санкт-Петербурге и Северо-Западном регионе в целом, которое готово войти в реестр СРОС.

Работа Объединения направлена на решение следующих задач:

- Обеспечение работой подрядных организаций путем распределения заказов от застройщиков внутри Объединения.
- Содействие строительным компаниям, которые являются нашими членами, в получении государственных заказов.
- Участие Объединения и его членов в реализации городских жилищных программ.
- Организация партнерских связей с производителями и поставщиками строительных материалов, входящих в состав строительных холдингов – членов Объединения.
- Оперативное решение вопросов строительных компаний – членов Объединения с городскими монополистами, входящими в его состав: ОАО «Ленэнерго» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».
- Защита интересов строительного сообщества в органах государственной власти. НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» является единственным общественным объединением строителей, участвующим

в работе координационного совета по строительству при губернаторе Санкт-Петербурга, комиссии по землепользованию и застройке при правительстве Санкт-Петербурга, большинства структур, созданных с участием общественных объединений строителей и органов государственной власти.

■ Разработка и совершенствование законов и нормативно-правовых актов с целью упрощения процедур оформления земельных участков и разрешительной документации на право проведения строительных работ. Объединение активно участвует в разработке и обсуждении большинства «строительных» законов Санкт-Петербурга и РФ, включая Генеральный план и Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

С 1 января 2009 года Объединение строителей Санкт-Петербурга начнет выдавать вошедшим в него строительным компаниям допуски на право заниматься строительной деятельностью.

Вступайте в Объединение строителей Санкт-Петербурга!
Тел. 347 78 91
www.asro.spb.ru

закон

Влияя на совершенствование законодательной базы

Работа по развитию строительной отрасли должна основываться, прежде всего, на формировании и нового законодательства.

Совершенствование законов и нормативно-правовых актов, регулирующих работу инвестиционно-промышленного комплекса, актуально всегда и особенно важно в период перехода отрасли на саморегулирование. Свою роль в законотворчестве Объединение строителей Санкт-Петербурга определяет как одну из первостепенных. Лоббируя интересы строителей, Объединение демонстрирует активную позицию строительного сообщества, которое заинтересовано в создании четкого и прозрачного алгоритма взаимодействия строительных компаний и органов государственной власти. Связано это в первую очередь с тем, что любая расплывчатость формулировок, возможность двоякого толкования положений закона приводит к дополнительному «утяжелению» себестоимости строительства. Отстаивая свои интересы и способствуя созданию совершенной законодательной базы, строители обеспечивают себе на будущее возможность раскрыть свой потенциал в полной мере и избежать возможных трудностей, связанных с выполнением требований законодательства. При Объединении строителей Санкт-Петербурга создана специальная группа, члены которой разрабатывают поправки в проекты федеральных и городских законов, активно участвуют в публичных слушаниях и обсуждениях поправок, а также в заседаниях соответствующих комиссий.

В 2008 году Объединение продолжило свою работу над городским законодательством. Серьезная работа была проведена над проектом Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), проектом закона «О внесении изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга». Готовятся поправки к проекту закона «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон».

Работа Объединения строителей Санкт-Петербурга над городским законодательством в 2008 году. Закон «О границах зон охраны объектов культурного наследия...»

27 ноября 2008 года состоялись депутатские слушания по проекту закона «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон», подготовленному правительством Санкт-Петербурга. Документ регламентирует все виды хозяйственной и

строительной деятельности в пределах разнорежимных сегментов зон. Задача Объединения по этому направлению – обеспечить компаниям – членам Объединения, получившим заключения КГИОП и имеющим положительные результаты историко-архитектурной экспертизы до вступления в силу закона, возможность продолжать работу по строительству или реконструкции в соответствии с полученными документами. Важно предусмотреть, чтобы утвержденные до вступления в действие закона экспертизы сохранили свое действие без ограничений и допущений и после вступления в силу режимов КГИОП. Для этого Объединение разработало соответствующие поправки к проекту закона, которые представило на слушаниях.

Проект Правил землепользования и застройки (ПЗЗ)

25 ноября 2008 года состоялось заседание Правительства Санкт-Петербурга, в ходе которого был одобрен проект городского закона «О правилах землепользования и застройки» (ПЗЗ). На нем выступил генеральный директор Саморегулируемой Ассоциации строителей Санкт-Петербурга (САС) А.И. Белоусов.

Законопроект прошел процедуру публичных слушаний во всех районах города, а 17 ноября состоялись итоговые обсуждения на заседании Комиссии по землепользованию и застройке. Во всех публичных слушаниях Объединение строителей Санкт-Петербурга принимало активное участие. Около 50 крупнейших строительных холдингов и строительных компаний города, входящих в Объединение, направили свои предложения по внесению изменений в проект Правил, которые были обобщены и представлены на рассмотрение Комиссии.

Итогом работы стало одобрение Комиссией более 70% предложений, внесенных Объединением. Отметим, что комиссия приняла только 40% поправок, поданных другими участниками процесса, в том числе строительными компаниями, не входящими в Объединение строителей Санкт-Петербурга.

В ходе работы над внесением изменений в ПЗЗ было принято решение выделить три блока, в соответствии с которыми члены Объединения – строительные холдинги и компании города – разрабатывали свои поправки.

Первый блок поправок касался раздела «Часть II. Территориальная часть ПЗЗ. Градостроительные регламенты». Объединение строителей Санкт-Петербурга внесло предложения по уточнению перечня территориальных зон и дополнению общих требований в части видов разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства. Также в этом блоке были представлены изменения общих требований в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства.

Во второй части Объединением были собраны и обобщены предложения по внесению изменений в карту градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон ПЗЗ. Из 43 предложений Объединения комиссия сочла обоснованными 33.

В третьем блоке Объединение представило 44 поправки к высотному регламенту, основанных на ранее разработанных и утвержденных временных регламентах застройки и согласованных объемно-пространственных решениях. По результатам рассмотрения объектов, представленных в коллективной поправке Объединения, по 24 объектам комиссией приняты положительные решения.

Важно, что при обсуждении высотного регламента нашел отражение предложенный Объединением принцип «минимакса» (определено минимальное количество точек, которые накладывают максимальные ограничения по высоте при принятии градостроительных решений).

«Для компаний, входящих в Объединение строителей Санкт-Петербурга, важным итогом работы комиссии стало то, что более 70% поправок Объединения, касающихся объектов членов САС, приняты. Это позволит членам нашего объединения избежать проблем, связанных с отклонением предложения о введении так называемого "переходного периода". Но в связи с тем, что другие профессиональные объединения строителей не выступали с предложением о внесении поправок, это решение может отразиться на объектах компаний, не являющихся членами Объединения строителей Санкт-Петербурга», – отмечает А.И. Белоусов.

Работа по внесению изменений в Генплан при правительстве Санкт-Петербурга

Участвуя в работе комиссии по внесению изменений в Генплан при правительстве Санкт-Петербурга, Объединение строителей Санкт-Петербурга внесло 32 поправки, большинство из которых были приняты. Благодаря предложениям Объединения изменено функциональное назначение земельных участков, что позволило членам Объединения строителей Санкт-Петербурга реализовать инвестиционные проекты, которые ранее, в соответствии с действующим генпланом, воплотить в жизнь было невозможно. Это дополнительные 450 тыс. кв. м площади новых объектов недвижимости.

подключение

Меморандум подписан

ОАО «Ленэнерго» и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» (правопреемник Саморегулируемой Ассоциации строителей Санкт-Петербурга) подписали меморандум, направленный на решение ключевых энергетических проблем строительного комплекса города.

Стороны договорились о формировании постоянной рабочей группы с участием представителей Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, ОАО «Ленэнерго» и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», основной задачей которой станет решение в кратчайшие сроки следующих вопросов:

■ Разработка процедуры перераспределения средств, оплаченных застройщиками авансом ОАО «Ленэнерго» на приоритетные строительные (в первую очередь жилищные) объекты, определяемые застройщиком до конца 2008 года.

■ Подготовка предложения по корректировке размеров авансовых платежей ОАО «Ленэнерго», осуществляемых застройщиками, не позднее 1 квартала 2009 года.

■ Разработка предложения по рассрочке оплаты денежных средств застройщиками на период до конца 2009 года.

До 31 декабря этого года рабочая группа подготовит предложение по порядку взаимодействия (заключения компенсационных договоров) ОАО «Ленэнерго» и строительных компаний, готовых строить объекты инфраструктуры за счет собственных производственных мощностей или силами электромонтажных подрядных организаций – членов Объединения. Перечень электромонтажных подрядных организаций – членов Объединения будет согласован рабочей группой в I квартале 2009 года в соответствии с требованиями квалификационного отбора ОАО «Ленэнерго».

Также рабочая группа в ближайшее время определит процедуру передачи просроченных денежных договоров, заключенных между застройщиками – членами Объединения и ОАО «Ленэнерго», на открытые торги или застройщикам, готовым исполнить такие договора за счет собственных производственных мощностей.

Напомним, что 10 октября этого года на расширенном заседании Саморегулируемой Ассоциации строителей Санкт-Петербурга с участием генерального директора ОАО «Ленэнерго» Дмитрия Рябова было принято решение о создании рабочей группы для оперативного решения проблем, с которыми сталкиваются при подключении к электросетям своих объектов строители города. В состав рабочей группы вошли представители Ассоциации, ОАО «Ленэнерго» и Комитета по энергетике и инженерному обеспечению.

На момент подписания меморандума участники рабочей группы уже провели два совещания, на которых были рассмотрены вопросы ЗАО «Строймонтаж», СК «Возрождение Санкт-Петербурга», ООО «Арсенал», Группы компаний «М-Индустрия», ЗАО «Дом Мод Плюс». Следующее совещание рабочей группы состоится 4 декабря.

КОММЕНТАРИЙ

Дмитрий Рябов, генеральный директор ОАО «Ленэнерго»

– Сегодня Ленэнерго предпринимает все усилия для решения проблем в электросетевом комплексе города.

ПОЛОЖЕНИЕ О СТРАХОВАНИИ ЧЛЕНОВ

НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

ВЫДЕРЖКИ ИЗ ПОЛОЖЕНИЯ

Основные требования по страхованию

«...Целям саморегулируемой организации (далее – «СРО») на данном этапе соответствует специальный вид страхования – страхование ответственности строителей...».

Объект страхования

«Объектом страхования являются не противоречащие действующему зако-

нодательству Российской Федерации интересы Страхователя, связанные с его обязанностью в силу закона возместить имущественный вред, причиненный жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, в связи с осуществлением строительной деятельности, в том числе выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность

объектов капитального строительства...».

Страховой случай

«Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам третьих лиц вследствие ошибки, неосторожности или упущения при осуществлении Страхователем строительной деятель-

ности, указанной в договоре страхования, в результате которого Страхователю предъявлены требования других лиц о возмещении нанесенного вреда...»

Признак необходимости дополнительного страхования СМР и ГО.

«... В случае заключения членом Объединения договора строительного подряда на сумму свыше 250 млн. рублей (и/или проведения работ в историческом центре Санкт-Петербурга) необходимо заключение договора страхования СМР по данному договору подряда».

Требования к страховым компаниям

«... Страховая компания имеет действующую лицензию (без ограничений действия) на осуществление страховой деятельности, выданную Федеральной службой страхового надзора Российской Федерации»; «Страховая компания имеет действующую лицензию (приложение к лицензии) на осуществление страхования / перестрахования строительных монтажных работ и гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам...»;

«Имеет размер оплаченного уставного капитала не менее 350 млн. рублей»; Имеет Опыт работы на страховом рынке по страхованию / перестрахованию имущества и ответственности (в том числе и по страхованию строительно-монтажных работ) - не менее 5 лет»; «Имеет текущий рейтинг надежности страховой компании, присвоенный международными рейтинговыми агентствами ("А.М. Best", "Fitch Inc.", "Moody's", "Standart & Poor's") не ниже В+» или российским агентством «Эксперт РА», не ниже А»...»

конкурс

«Строитель года» готов к инновациям

Организатором конкурса «Строитель года 2008» утверждена Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

18 ноября 2008 года состоялось первое заседание оргкомитета ежегодного профессионального конкурса «Строитель года». Главным итогом встречи стало решение о структурном реформировании конкурса.

Конкурс «Строитель года» проводится среди профессиональных участников строительного рынка с 2003 года. Его цель – определение представителей строительного комплекса, достигших наивысших результатов в работе, внесших значительный вклад в развитие рынка недвижимости. Ежегодно в рамках конкурса выбираются победители в различных номинациях, таких как «Строитель года», «Лучшая инвестиционно-строительная компания», «Лучшая генподрядная строительная компания», «Лучшая компания в сфере проектирования и инженерных изысканий», «Лучшая компания в сфере массового жилищного строительства», «Лучшая компания в сфере элитного жилищного строительства», «Лучшая компания в сфере реставрации и реконструкции», «Лучшая компания в сфере инженерного обеспечения строительства», «Лучшая компания в сфере госзаказа» и других.

На сегодняшний день перед оргкомитетом конкурса стоит задача поднять престиж мероприятия, привлечь новых участников, придать конкурсу статус базового отраслевого конкурса по Петербургу и знакового общественного мероприятия. Инициаторы конкурса убеждены: чтобы проведение конкурса, определение его номинантов и победителей действительно соответствовало заявленным задачам, важно внести ряд изменений как в саму конкурсную процедуру, так и в порядок организации конкурса. Участники первого заседания оргкомитета конкурса «Строитель года» едины во мнении, что сегодня главный профессиональный конкурс готов к инновациям.



Организаторы конкурса полны решимости приложить максимум усилий, чтобы предстоящий конкурс «Строитель года» прошел максимально интересно

В ходе встречи была утверждена Концепция структурного реформирования конкурса «Строитель года». Для повышения интереса к конкурсу со стороны строительного сообщества оргкомитет готов решить следующие задачи: во-первых, изменить архитектуру конкурса, во-вторых, сформировать постоянно действующие исполнительные органы конкурса, в-третьих, совершенствовать процедуру определения номинантов и победителей конкурса.

Участники первого заседания оргкомитета пришли к мнению, что конкурс должен стать многоуровневым, и необходимо сформировать и утвердить список конкурсов, которые предполагается провести в 2009 году в рамках подготовки конкурса «Строитель года». Такие конкурсы станут своеобразным «подготовительным этапом» перед итоговым определением победителей. Например, было предложено ввести четыре новых мероприятия: «Лучший штукатур» (июль – август), «Лучший строитель» (октябрь), «Лучший прораб» (ноябрь), «Лучший бытовой городок» (июнь). Участие в дополнительных мероприятиях позволит компаниям набирать «бонусы» и претендовать на победу в «Строителе года».

В концепции отражено, что органами управления конкурсом являются: ■ Оргкомитет конкурса – постоянно действующий орган, сформированный из числа общественных объединений города и инициаторов конкурса. Задача оргкомитета – подготовка, организация и проведение конкурсов первого уровня, а также конкурса «Строитель года».

■ Организатор конкурса – общественное объединение строителей, обеспечивающее организационную составляющую конкурсных процедур, в том числе конкурса «Строитель года».

В состав оргкомитета конкурса «Строитель года 2008» вошли:

Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Союз строительных объединений и организаций, Союз строительных компаний «Союзпестрой», Коми-

тет по строительству, Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса, Территориальный комитет профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Ассоциация банков Северо-Запада, Национальная федерация профессионального образования, Экспертный совет по определению надежности предприятий строительного комплекса.

Организатором конкурса «Строитель года 2008» была утверждена Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

Важно, чтобы поставленные оргкомитетом конкурса новые задачи нашли свое отражение в Распоряжении о проведении конкурса «Строитель года». Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» было поручено подготовить и согласовать с Комитетом по строительству Санкт-Петербурга изменения в распоряжение в соответствии с утвержденной новой Концепцией.

Активное участие в обсуждениях приняли специализированные СМИ, обозначив свой интерес не только к итогам конкурса «Строитель года», но и поддержав идею непрерывности освещения мероприятий, проводимых в его рамках. Была отмечена необходимость участия СМИ в регулярных заседаниях оргкомитета.

Также в ходе первого заседания оргкомитета было решено, что принципы, положенные в основу утвержденной Концепции, необходимо учесть уже при подготовке конкурса «Строитель года 2008».

Так, в ходе второго заседания оргкомитета конкурса, которое было посвящено рассмотрению предложений по проведению конкурса «Строитель года 2008», были приняты следующие решения:

- реформировать систему выдвижения номинантов на конкурс;
- создать алгоритм определения победителей конкурса;
- создать экспертный совет с целью рассмотрения предложенных канди-

датур и определения победителей по итогам 2008 года.

Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» были поручены разработка номинаций, в которых будут выдвигаться кандидатуры, системы стандартов, в соответствии с которыми будут определяться победители, выработка алгоритма определения номинантов и победителей.

По итогам второго заседания оргкомитета конкурса «Строитель года 2008» был предложен следующий порядок проведения конкурса по итогам 2008 года:

■ Формирование номинаций конкурса.

■ Выдвижение номинантов: профессиональные объединения и организации строителей выдвигают на рассмотрение оргкомитета конкурса кандидатуры строительных компаний.

■ Создание экспертного совета: для оценки выставленных на конкурс кандидатур и определения победителей создается экспертный совет.

■ Формирование критериев оценки: экспертный совет разрабатывает критерии оценки, в соответствии с которыми будут определяться победители.

■ Определение победителей: экспертный совет на основании материалов и презентаций от строительных объединений и организаций строителей, а также и оценок, выставленных в соответствии с утвержденной методикой, определяет победителей в номинациях и победителя конкурса. Итоги работы экспертного совета утверждает оргкомитет конкурса.

■ Награждение победителей: церемония объявления победителей конкурса и вручения наград проводится во Дворце труда (Николаевский дворец) с участием руководителей строительных компаний города, профессиональных и общественных объединений и организаций строителей.

Инициаторы конкурса считают, что названные инновации в организации и проведении конкурса помогут вернуть ему статус одного из главных событий в строительной жизни города.

программа

Строители помогают городу

Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» направила в Санкт-Петербургское ипотечное агентство список строительных компаний, заявивших о своем желании участвовать в целевых жилищных программах города.

Напомним, что Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» 19 ноября подписала совместно с Жилищным комитетом, Комитетом по строительству и ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» меморандум, декларирующий намерения сторон осуществлять взаимодействие по реализации мероприятий, направленных на развитие новых форм взаимовыгодного сотрудничества в сфере жилищного строительства, для решения следующих задач:

- стимулирование объемов продаж жилых помещений строительных компаний путем увеличения платежеспособного спроса на жилье со стороны граждан, получающих социальные выплаты в рамках целевых жилищных программ Санкт-Петербурга;

- минимизация рисков граждан, связанных с приобретением жилых помещений на этапе строительства;

- повышение доступности жилья путем стимулирования конкуренции на первичном рынке;

- создание механизмов, обеспечивающих эффективное взаимодействие Жилищного комитета, Агентства и инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга. Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс

Северо-Запада», Жилищный комитет, Комитет по строительству и ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» разработали следующий проект взаимодействия:

Порядок аккредитации строящихся объектов

Желающая принять участие в программе, подает заявку на заключение договора с Агентством. Санкт-Петербургское ипотечное агентство согласовывает и заключает с компанией договор о сотрудничестве.

После подписания договора строительная компания подает в Агентство заявку на аккредитацию своих объектов. Агентство отправляет запрос в Комитет по строительству с просьбой предоставить информацию о данных объектах и их соответствии опреде-

ленным требованиям: наличие разрешительной документации, соблюдение сроков строительства, выполнение инвестиционных условий перед городом, вероятность выполнения в срок технических условий для подключения к инфраструктуре, высокая готовность объекта (более 70%), наличие в квартирограмме квартир экономкласса. Полученную информацию Агентство передает в Ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», которая на основе предоставленных данных рекомендует или не рекомендует Агентству реализовывать квартиры участникам целевых жилищных программ в данном строящемся объекте. По итогам аккредитации Агентство и строительная компания составляют Акт о готовности строительной компании за-

ключать договоры участия в долевом строительстве жилого дома с гражданами на указанных в Акте условиях.

Порядок работы Универсального отдела продаж (УОП) Агентства

Санкт-Петербургское ипотечное агентство разработало схему предоставления гражданам, получающим либо получающим социальную выплату на приобретение жилья, услуг по подбору квартир с использованием принципа «одного окна».

Агентство информирует граждан, получивших и оформляющих социальные выплаты, о возможности приобретения жилья на этапе строительства. Ознакомившись со списком аккредитованных объектов, участник программы выбирает понравившуюся квартиру. После чего квартира бронируется Агентством и организуется ее осмотр. Получив от участника программы подтверждение намерения приобрести осматриваемую квартиру, Агентство готовит и на-

правляет в строительную компанию проект договора участия в долевом строительстве. После согласования всех параметров проекта договора Агентство организует его подписание между участником программы и строительной компанией. Заключение договора происходит в офисе строительной компании. С момента подписания договора Агентство берет на себя контроль за выполнением условий договора строительной компанией и участником программы до получения жилья последним.

Для участников программы услуги Агентства будут бесплатными.

Сейчас Ассоциация совместно с Санкт-Петербургским ипотечным агентством и Строительным комитетом дорабатывает базовый документ, определяющий порядок взаимодействия участников соглашения. Также в ближайшие дни будет утвержден список участников Экспертного совета, в который войдут представители Ассоциации и Комитета по строительству.

инновации

Бурение в правильном направлении

ГОРИЗОНТАЛЬНО НАПРАВЛЕННОЕ БУРЕНИЕ (ГНБ) ПОВЫШАЕТ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАБОТ ПО ПРОКЛАДКЕ ГОРОДСКИХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И МИНИМИЗИРУЕТ СОПУТСТВУЮЩИЕ НЕУДОБСТВА ДЛЯ ПЕШЕХОДОВ И АВТОМОБИЛИСТОВ.

Андрей Мельников
(по данным компаний
«ИнжеСтрой», «Подземспецстрой»)

Технология бестраншейной трассировки позволяет прокладывать трубы как из стали, так и из полиэтилена.

Для проходки пилотной скважины используется специальный породоразрушающий инструмент, имеющий буровую головку со скосом в передней части, и встроенный излучатель. Для того чтобы управлять процессом горизонтального бурения и обходить препятствия в любом направлении в пределах естественного изгиба протягиваемой рабочей нити, буровая головка посредством полого корпуса соединяется с гибкой приводной штангой. Также буровая головка имеет отверстия для подачи специального бурового раствора, который закачивается в скважину и образует суспензию с размельченной породой. Буровой раствор уменьшает трение, предохраняет скважину от обвалов, охлаждает инструмент, разрушает породу и очищает скважину от ее обломков, вынося их на поверхность.

Приемное устройство – локатор – принимает и обрабатывает сигналы встроенного в корпус буровой головки передатчика. Визуальная информация (местоположение, уклон, азимут буровой головки) отображается на мониторе локатора и на дисплее оператора буровой установки. Эти данные позво-

ляют контролировать соответствие строящегося трубопровода проектной траектории. Бурение пилотной скважины заканчивается, когда буровая головка выходит в заданной точке.

После этого следует расширение скважины. Буровую головку отсоединяют от буровых штанг и вместо нее присоединяют риммер – расширитель обратного действия. Под воздействием тягового усилия (с одновременным вращением) риммер протягивается через створ скважины в направлении буровой установки, расширяя пилотную скважину до диаметра, необходимого для протаскивания трубопровода. Диаметр скважины делают на 25-30% больше диаметра

трубопровода, чтобы обеспечить его беспрепятственное протягивание. Готовая плеть трубопровода располагается на противоположной от буровой установки стороне скважины. К переднему концу петли крепят оголовки с воспринимающим тяговое усилие вертлюгом и риммером. Вертлюг вращается с буровой нитью и риммером. При этом вращательное движение на трубопровод не передается. В итоге плеть трубопровода затягивается буровой установкой в скважину. Специальные добавки в буровой раствор улучшают химический состав воды и предотвращают налипание грунта на буровой инструмент и штанги.

Технические характеристики автономного производственного комплекса для бестраншейного строительства подземных коммуникаций на базе установки горизонтального бурения	
Параметр	Значение
Регулируемая скорость вращения шпинделя (две передачи)	0–65 и 0–130 об./мин (0–75 и 0–150 об./мин)
Осевая нагрузка и сила тяги	21,7 т (30 т)
Максимальный крутящий момент	7050 Н·м (9600 Н·м)
Тип двигателя буровой установки	Турбо-дизель
Мощность двигателя буровой установки	155 л.с. (175 л.с.)
Емкость топливного бака буровой установки	150 л
Длина буровой штанги	3,05 м
Диаметр буровой штанги	73 мм
Максимальный изгиб буровой штанги	8%
Производительность насоса высокого давления	378 л/мин (525 л/мин)
Давление НВД	102 атм.
Производительность центробежного насоса системы смешивания	1380 л/мин
Тип гусениц	обрезиненные с гидроприводом
Тип передачи тягово-толкающего усилия на каретку	зубчатая рейка
Система анкерения буровой установки	автоматическая с гидроприводом

(по данным ООО «Буровик»)

открытие

Малоэтажный рай каркасных домов

В СЕНТЯБРЕ «НАЦИОНАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОРПОРАЦИЯ – САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» ОТКРЫЛА НА ТЕРРИТОРИИ ЗАВОДА ИМ. К. ЛИБКНЕХТА СОБСТВЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО БЫСТРОВОЗВОДИМЫХ ПАНЕЛЬНО-КАРКАСНЫХ ДОМОВ МОЩНОСТЬЮ ОТ 100 ДО 300 ДОМОКОМПЛЕКТОВ В ГОД.

Марианна Рахман

Объем инвестиций в проект не разглашается. По словам заместителя генерального директора Дмитрия Майорова, компания пошла на этот шаг для снижения финансовых рисков. Это позволит НЖК совместно с ее партнером по строительству – ГК «Содружество» – продолжать работу. Благодаря новому ДСК монтажники получили возможность быстрее производить сборку конструкций. Новая автоматизированная производственная линия для изготовления конструкций малоэтажных быстровозводимых зданий и линия по переработке балок «Хундеггер K2» позволяют производить до 300 комплектов домов в год. «Никаких чудес нет», – утверждает Дмитрий Май-

оров, – мы используем ту же каркасную технологию. Основные отличия от традиционных технологий – используемые материалы, толщина изделий, технологии сборки и автоматизация линии. Все это влияет на скорость, качество, многообразие конструкторских решений». Первоначально подготовленная рабочая доска проходит обработку на станке «Хундеггер». Он делает точные запилы по размерам, выдерживает углы в различных плоскостях. Это особенно важно для стыковки кровельных панелей в сложных конструкциях. Производительность станка позволяет обслуживать 3-4 линии. Панели, изготовленные по этой технологии, собираются, в зависимости от квалификации монтажни-

ка, от одного до трех-четырех дней. Как правило, скорость сборки зависит не от площади дома, а от количества панелей. Дома в диапазоне от 100 до 200 кв. м имеют одинаковое количество панелей разного размера. В одном случае они длиной 4 м, в другом – 6 м. Если дом имеет площадь 200 или 500 кв. м, срок сборки увеличивается. Технология, применяемая ООО «НЖК-СПб», позволяет возводить одно-, двух- и трехэтажные конструкции. Чтобы внутренний каркас был надежно защищен от перепадов температур, специалисты компании предложили свое решение с использованием вентилируемого фасада. Он позволяет выводить влагу с наружной стороны, а для того, чтобы влага изнутри

помещений не проникала внутрь панелей, используется пароизоляционная пленка. Избежать промерзания в углах дома удается за счет того, что наружная панель выходит изнутри, стыкуется и закрывается ветрозащитной плитой Изоплат. Изнутри закрывается гипроком. Панельно-каркасные дома являются по определению легкими и не требуют особого прочного фундамента. Поэтому они и пользуются повышенным спросом.



Евгений Жмарин, вице-президент Всероссийской ассоциации металлостроителей, директор компании «Балтпрофиль»:

– Для того, кто хочет обеспечить себя и свою семью комфортабельным жильем по разумной цене, хороший дом каркасной конструкции – наиболее рациональное решение. В большинстве европейских стран, а также в США, Канаде, Австралии малоэтажные дома каркасной конструкции составляют до 80% жилого сектора. Финляндия, например, поставляет в Россию дорогие дома из бруса и оцилиндрованного бревна, для себя же рачительные финны строят в основном каркасные дома.

know-how

Специалисты из Технологического института Джорджии изобрели заменитель бетона из золы и шлака. Материалы обладают высокой прочностью, легкостью, хорошими изоляционными свойствами и огнестойкостью и могут заменить традиционные конструкции в автомобилестроении и авиакосмической промышленности.

Новый материал, производимый из золы с использованием органических химикатов, не требует песка. Прочность конкурента бетона зависит от размера частиц золы. Специалисты считают, что себестоимость материала составит около 50 USD на кубический ярд (0,76 куб. м).

Специалисты корпорации General Electric разработали Lexan Clear Storm Panel для защиты окон и дверей во время урагана и непогоды. Они созданы из прозрачной смолы Lexan (фирменная разработка GE), которая защищает от воздействия ультрафиолетового излучения. Устанавливают панели при помощи простых инструментов.

Группа химиков из Британского университета разработала способ окраски зданий. Мелкие частицы полимера покрываются еще более мелкими наночастицами на кремниевой основе, и их можно применять для изготовления красок, устойчивых к механическим повреждениям: поцарапанная латексная поверхность «заживет» сама. Новый полимер должен привлечь производителей не только своей подвижностью, но и простотой получения, а также дешевизной.

Концерн BASF представляет инновационные решения для строительных и реконструкционных работ. Многослойные фасадные теплоизоляционные системы (ETICS) включают изоляционный материал Неорог, изготовленный из пенополистирола. Это экономичное решение, пригодное как для нового строительства, так и для реконструкции старых зданий. Если остов здания представляет собой двойную кладку, то при его реконструкции может быть создан средний изолирующий слой, включающий шарики из Неорог, которые равномерно размещаются в промежутке между двумя стенами благодаря специальной технологии задувки.

Мнение

Дмитрий Кирпичев, генеральный директор ООО «Чистый город»:

– Раньше работы по прокладке качественных, надежных сетей велись с размахом, соразмерно выделяемым на эти цели бюджетам. Теперь, когда ассигнования серьезно упали, компаниям впору задуматься об оптимизации расходов. Целесообразно объявлять тендеры на наименьшую цену поставки. При выборе услуг советую искать компании, готовые идти на компромиссы в количественных и качественных показателях. К примеру, на объекты ремонта, прокладки трубопровода мы ставим рабочие бытовки, арендуем туалетные кабины. Большинство фирм-монополистов предлагают аренду кабин с еженедельным обслуживанием, стоимостью 5800 рублей в месяц. Такой объем требуется при работе двадцати человек, а если у вас всего пять и вам нужно всего два обслуживания в месяц? Наша компания предлагает аренду туалетных кабин с двумя обслуживаниями за 3300 рублей в месяц. Это серьезно экономит средства заказчика и позволяет обеспечить услугой любые объекты. По окончании работ мы заберем кабинку или поможем перевезти ее на другой объект.

Мнение

Виталий Логотов, заместитель генерального директора ООО «ИКАПЛАСТ»:

– Технология горизонтально направленного бурения (ГНБ) позволяет делать весь комплекс строительных работ, не нарушая поверхностного слоя, что особенно важно при проведении работ под памятниками архитектуры, жилыми массивами, транспортными развязками. Способ ГНБ позволяет в восемь-десять раз повысить производительность труда, а в целом время на прокладку и ремонт трубопроводов удастся сократить в пять-восемь раз.

Сети в полный рост

Андрей Мельников
(по данным КЭИО)

Потребности в инженерной инфраструктуре растут. Между тем износ электросетей сегодня составляет 60%, износ котлов, турбин, агрегатов на ТЭЦ – 40%, износ водоподводящих сетей – 70%.

На реализацию Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга по разделам электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 2015 года планируется выделить порядка 700 млрд рублей, из них 215 миллиардов – из городского бюджета, остальное из внебюджетных источников. Всего к 2015 году планируется инженерно подготовить 11 тыс. га территорий, в том числе 5 тыс. га – под строительство жилья.

На северо-западе города, где ожидается крупное строительство в северо-приморской части (СПЧ), Юнтолово, Конной Лахте, предусматривается инженерная подготовка 1000 га территорий, строительство четырех головных источников тепло- и электроснабжения, одиннадцати ПС 110 кВт, строительство сети крупных туннельных коллекторов. В районах «Северной до-

фото: Владимир Тилес



лины», Парголово, Левашово, Осиновой рощи прирост тепловых и энергетических нагрузок по электричеству должен составить около 400 МВт, по теплу добавится более 700 Гкал/ч, по водоотведению – около 60-70 куб. м воды в сутки. Программа предусматривает модернизацию уже существующих ТЭЦ (№ 21 и № 17), строитель-

ство новой ТЭЦ, реконструкцию крупных котельных ТЭК. Кроме того, предусмотрено строительство сети подстанций 110 кВт. В восточной части города намечено инженерно подготовить более 600 га. Здесь предусмотрена реконструкция крупных котельных ТЭК, модернизация ТЭЦ-5, строительство 12 ПС

Износ электросетей сегодня составляет 60%

110 кВт, модернизация систем водоотведения, строительство водоводов. Юго-западная часть города (Кировский, Красносельский, Петродворцовый районы) нуждается в инженерной подготовке 1400 га. Здесь планируется построить более 5 млн кв. м полезной площади, в том числе 2,5 млн кв. м жилья. В планах строительство Юго-Западной ТЭЦ, реконструкция ТЭЦ-14 и шести котельных, принадлежащих городу, в том числе котельной в Красносельском районе. Также предусмотрено ввести в строй 14 новых ПС 110 кВт, новый блок чистой питьевой воды на Южной водопроводной станции, оптимизировать подачу воды на юго-запад Петербурга, а также до Петродворца и Кронштадта. В центральной части города предстоит инженерно подготовить более 1200 га территорий. Этого требуют проекты новой застройки на намытых территориях, развитие транспортного строительства Московского пассажирского комплекса, набережной Макарова, строительство «Невской Ратуши» реконструкция станции Московская-Товарная, строительство на Измайловской перспективе и т. д. Предстоит построить новую Василеостровскую ТЭЦ, реконструировать два блока Центральной ТЭЦ (принадлежащей ТГК-1), построить 14 новых ПС 110 кВт. Наиболее интенсивное градостроительное развитие запланировано в южной части Петербурга на территории около 5 тыс. га. Увеличить энергопотребности планируется за счет реконструкции существующих и создания новых котельных, в том числе строительства более 29 ПС 110 кВт.

энергосбережение

Учет и контроль

Для повышения эффективности работы теплосетей необходимы не только техническая модернизация, но и структурное реформирование всей отрасли и экономической модели управления жилым фондом.

Андрей Мельников

Самыми перспективными шагами специалисты считают обязательную установку счетчиков тепла и оптимизацию тарифной политики.

Специалисты считают, что для стимулирования инвестиционной активности в области теплоснабжения необходимо повысить прозрачность рынка, создавать четкие правила игры (например, в вопросах коммерческого учета теп-

лотзатрат), акционировать муниципальные предприятия. Считается, что при переходе муниципальных унитарных предприятий, владеющих сейчас тепловыми сетями, под управление частных инвесторов появится больше шансов найти недостающие средства на ремонт сетей, устранение теплопотерь и профилактику аварий. Еще одним шагом к оптимизации теплоснабжения может стать введение двухставочных тарифов на тепло и горячее водоснабже-

ние. Одна плата – за доступ к услуге, вторая – за объем потребляемых калорий. Средства из первой части тарифа должны пойти на оплату труда персонала и поддержание в рабочем состоянии тепловых сетей, вторая составляющая зависит непосредственно от объемов потребления. Для этого необходимо всеобщее применение приборов учета. Согласно требованиям законодательства, например, в новостройках домовый теплосчетчик устанавливает застройщик. Затра-



ты включаются в стоимость квадратного метра и таким образом «замаскированы» от покупателя жилья. Что же касается зданий «со стажем», то в них установка прибора пока носит рекомендательный характер. В европейских странах стоимость приборов оплачивают компании – поставщики тепла, закладывая потом понесенные расходы в тариф. Приборы учета остаются их собственностью, а сами потребители отвечают за сохранность оборудования. Для того чтобы российские потребители начали устанавливать теплосчетчики, нужно использовать законодательные рычаги. Называется и ориенти-

рочный срок принятия соответствующего закона о теплоснабжении – осень следующего года. Согласно российскому законодательству потребитель вправе сам выбирать более чем из 300 различных марок сертифицированных счетчиков – от морально устаревших механических до надежных и современных ультразвуковых. Однако централизованная установка приборов учета и ориентация на однотипное оборудование имеет свои преимущества: для обеспечения эффективной диспетчеризации гораздо проще объединить одинаковые приборы, чем десятки разных моделей.

Мнение

Татьяна Кислякова, директор по продажам и маркетингу российского офиса компании Kamstrup:

– Если рассуждать логически, приборы учета должны внедряться компаниями, предоставляющими услуги электро-, тепло- и водоснабжения. В противном случае тепловая компания, например, оказывается в ситуации, когда у потребителей стоят приборы учета разных производителей, со своими техническими особенностями, погрешностями и прочим. О какой объективности учета можно говорить в этом случае?

Погрешность вычисления количества тепловой энергии для закрытых (открытых) систем теплоснабжения электромагнитных счетчиков

Диапазон температур, °С	«Взлет-ТСР»	SA-94
3–10	±3,0% (4,0%)	±6,0% (8,0%)
10–20	±2,0% (3,0%)	±5,0% (7,0%)
Свыше 20	±1,5% (2,5%)	±4,0% (6,0%)

(«Методики проведения энергетических обследований предприятий и организаций»)

анонс

КОТТЕДЖ НА ПРИРОДЕ

Рубрика «Технологии/Материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящена коттеджному загородному домостроению.

Выбор коттеджа в современном организованном поселке зависит от множества факторов ликвидности. Среди них и престижность местоположения, и транспортная доступность поселка. Также важны размер и архитектура дома, материалы,

из которых он построен, площадь земельного участка, подведенные коммуникации, наличие социальной инфраструктуры (магазины, аптеки и т. д.). Более половины объема рынка коттеджных поселков сейчас приходится на проекты бизнес-класса. При этом вполне четко сформировалась тенденция к укрупнению поселков и «наполнению» их жильем разного класса: коттеджей, таунхаусов и даже малоэтажных многоквартирных домов. В связи с нагрянувшим финансовым кризисом специалисты прогнозируют снижение объема предложения на рынке, так как некоторые проекты

могут быть заморожены или разбиты на лоты и перепроданы. Каждый проект загородного дома помимо основных технических характеристик обладает таким немаловажным качеством, как число степеней свободы. Оно определяется по трем критериям: вариативность основных материалов, модифицируемость внешнего вида и внутренней планировки, а также возможность «привязки» к участкам с различными грунтами и рельефами. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей рубрики, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

- Инженерно-технические обследования.
- Архитектурно-строительное проектирование.
- Усиление оснований, аварийно-деформированных конструкций и фундаментов зданий.
- Специальные работы в грунтах.
- Устройство буровых и забивных свай.
- Углубление и гидроизоляция заглубленных помещений (подвалы, цокольные этажи).
- Устройство (восстановление) горизонтальной гидроизоляции.
- Устройство защитной санирующей штукатурки.
- Устройство дренажа.
- Устройство деформационных швов.

ООО «СК «Подземстройреконструкция» предлагает уникальные бентонитовые гидроизоляционные материалы VOLCLAY

E-mail: podz@narod.ru
тел.: 430-23-00, 430-15-41
тел./факс: 430-27-72, 430-04-85

Новое строительство 2 этажа

Общая площадь 947 кв. м.
Площадь земельного участка 2352 кв. м
Электричество 208 кВа
Готовность под чистовую отделку (июль – сентябрь 2008 г.)
Назначение: ресторан, клуб, магазин, банк, представительство.

- Дунайский пр., пересечение с Бухарестской ул.
- Богатырский пр. (восточнее дом 2 по пр. Испытателей)
- пересечение пр. Маршала Жукова с ул. Маршала Казакова
- ул. Савушкина (рядом с заправкой Neste)
- пересечение Тихорецкого пр. с Северным пр.



Аренда от 1500 руб./ кв. м. / месяц
Продажа от 120 000 000 руб.

Тел. 320-49-10

лиц. ФАС и ЖКХ ГС-2-781-02-27-0-7810497224-023456-1 от 22 января 2008 г.

спорт

Бильярд – дело тонкое

В рамках очередного этапа Спартакиады «За труд и долголетие», которую проводит Союз строительных объединений и организаций, состоялись любительские поединки бильярдистов из крупных строительных компаний Санкт-Петербурга. Строители играли в просторных залах клуба «Восточный».

Трудно сказать, чего в этом виде спорта требуется больше – ловкости и поставленного удара, меткости глаза или математической смекалки. Бильярд – дело тонкое. И не только потому, что игра шарами из слоновой кости зародилась на Востоке. Не потому, что издревле составляла досуг интеллектуалов. Сами правила проведения поединков требуют от их участников деликатной вежливости в общении с партнером по «пирамиде». Например, такой момент: право первого удара получает человек, который выиграл розыгрыш. Но тот, кому улыбнулась удача, должен сам определить, ударить ли битком по прицельному треугольнику или предоставить это право второму игроку. Разнообразие русского бильярда много, и у каждой из них свои стандарты.

Команда каждого предприятия состояла из двух человек (мужчины). Команды получили порядковый номер, образовали одну финальную группу и играли между собой по круговой системе. Первыми в игру вошли бильярдисты под номером один, которых определили капитаны команд. Затем состязались вторые номера.

Внешне размеренная, почти статичная игра продемонстрировала, что способна вызывать сильные эмоции. Несмотря на любительский уровень соревнований, команды подготовились к турниру, как настоящие профи. К финалу накал спортивных страстей возрастал, несмотря даже на то, что за спиной участников оставалось уже более трех часов игрового времени.



Борьба за звание чемпиона завершилась вручением победителям турнира заслуженных наград – кубков и ценных призов. Чаще всего падали в лузу шары, забитые метростроевцами (генеральный директор ОАО «Метрострой» В.Н. Александров), они и увезли «золотой» кубок. Команда «Гром» (директор ООО «Гром» Л.В. Резенькова), неизменная участница всех состязаний Спартакиады, оправдала свое громкое название и завоевала кубок вице-чемпиона. Бронзовая награда досталась бильярдистам ООО «ПСГ «Блок-Монолит» (генеральный директор Е.Б. Маханек).

Приз «За волю к победе» вручен участникам соревнований, выступавшим за команду «СМУ-2» (генеральный директор В.Ф. Никитин). Также отстаивали честь своих компаний бильярдисты ЗАО «СМУ-303» (генеральный директор В.В. Мусихин), ООО «Брэйн Групп» (генеральный директор С.В. Васильчиков) и дирекции ССОО.

Союз строительных объединений и организаций приглашает всех строителей принять участие в следующих состязаниях Спартакиады. Турнир по мини-футболу состоится 6 декабря. Дополнительную информацию можно получить у старшего менеджера по спорту ССОО Бориса Жукова (тел. 8-921-754-80-75).



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



6 декабря
В рамках Спартакиады
«За труд и долголетие» состоятся
соревнования
по мини-футболу
Состав команд: 10 мужчин
Спортивный комплекс Обуховского завода
Пр. Обуховской Обороны, д.130

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



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

4 декабря
VI Съезд строителей

Начало в 17:00

Начало регистрации делегатов Съезда в 16:00

С докладами выступят:

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

Место проведения:

Выставочный комплекс «Ленэкспо», 7 павильон

Предварительная аккредитация обязательна

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию
Союза строительных объединений и организаций

по тел.: 570-30-63, 336-45-54
www.stroysoyuz.ru

Генеральный партнер:



Генеральный
информационный партнер:



Съезд проводится при поддержке:



При участии
Петербургского строительного центра

Информационные партнеры:





проекты

МОСТ В ТУМАНЕ

Марина Голокова

Проектировщики нового моста через Неву в створе 22-23-й линий Васильевского острова ради сохранения исторических видов города вынужденно перенесли место строительства.

Новый шестиполосный разводной мост через Неву предусмотрен на границе исторической и промышленной застройки, которая совпадает с 22-23-й линиями Васильевского острова. Разработкой проекта моста по заказу КБДХ занимается институт «Стройпроект». В идеале, мост должен быть построен в традиционном петербургском стиле, с минимальным вмешательством в пространство города. Однако, по словам Анатолия Горюнова, главного архитектора института «Стройпроект», если построить мост в строгом соответствии с Генпланом, то он будет перекрывать фасад памятника архитектуры федерального значения – Горного института. И проектировщики предложили перекинуть мост в другом месте – в створе 24-25 линий.

Авторы проекта отошли от Горного института, но зато приблизились к территории Сталепрокатного завода, на которой находится другой памятник архитектуры — водонапорная башня Якова Чернихова.

Серьезную проблему для архитекторов сейчас представляет вопрос о том, как должен выглядеть петербургский мост. Авторы проекта предложили два возможных варианта, взяв в качестве примеров мосты La Porta d'Eurora в Барселоне и Tower Bridge в Лондоне. Однако ни тот, ни другой вариант экспертов не устроил.

Совет по сохранению культурного наследия пришел к мнению, что проектировщикам пока не удалось найти такое решение, при котором бы и судоходство на Неве было обеспечено в полной мере, и архитектура моста вписывалась в историческую застройку. Эксперты рекомендовали авторам проекта более подробно проработать оба варианта, с учетом перспективы развития территорий.

Новый мост, по планам города, должен быть построен в 2013-2014 годах.

наследие

Квартал за гербом

Совет по сохранению культурного наследия рекомендовал к снятию с охраны шесть исторических объектов в Петродворце. Смена статуса обветшавших зданий необходима для реализации проекта «За гербом».

Марина Голокова

Объекты, рекомендованные к исключению из списка памятников архитектуры, – это жилые дома, которые давно пребывают в аварийном состоянии. Здания никак не вписываются в архитектурную концепцию гостиничного комплекса «За гербом» и, самое главное, по общему мнению экспертов совета по сохранению культурного наследия, не представляют никакой исторической ценности.

Авторы проекта «За гербом» намерены воссоздать изначальный вид петродворцового квартала, застройка которого проводилась с 1830-х годов до конца XIX века. Его планировочное решение исторически определялось водными магистралями: Фабричной канавкой, Марлинским и Эйхенским каналами. В новом проекте сохранена система водных артерий и основных улиц. Однако некоторые объекты, являющиеся памятниками архитектуры регионального значения, сильно диссонируют с концепцией современных архитекторов. Исправить такую ситуацию можно только путем сноса или реконструкции.

Из списка охраняемых объектов по рекомендации совета выпадут дома на Конно-Гренадерской ул., 7 и 9, зда-

ние на Эйхенской ул., 15-а, Дом В.Ф. Кузьмина (Эйхенская ул., 11) и дома Д.Н. Казина (Эйхенская ул., 3 и Прудовая ул., 8).

Руководитель архитектурного проекта «За гербом» Никита Явейн считает, что все эти здания были взяты под охрану ошибочно. Например, дома 7 и 9 на Конно-Гренадерской улице стоят на месте конюшни 4-й роты Конно-Гренадерского полка, которая исчезла во время Великой Отечественной войны. Между тем это утраченное здание являлось одним из четырех объектов, образующих архитектурный ансамбль. Дома, позже построенные на его месте, зримо разрушают концепцию единой комплексной застройки. Никита Явейн называет эти дома «типовыми бараками, которых у нас много». На их месте компания Setl City планирует воссоздать утраченное здание конюшни и завершить таким образом лишенный целостности исторический ансамбль. В дальнейшем каждая из конюшен превратится в гостиницу.

Историк архитектуры Борис Кириков отмечает, что здания, рекомендованные сегодня к снятию с охраны, для Петергофа не единственные в своем роде. «В Петергофе много построек, которые дискредитируют деятельность охраны памятников, – говорит господин Кириков. – Это все объекты регионального значе-

ния». Очередь до других объектов, «ошибочно» попавших в государственный реестр памятников регионального значения, еще дойдет при реализации новых инвестиционных проектов.

СПРАВКА

Проект «За гербом» предполагает комплексное развитие территории площадью 35,2 га, граничащей с всемирно известным дворцово-парковым ансамблем «Петергоф». Территория развития расположена между улицами Морского десанта и Разводной, Санкт-Петербургским проспектом и Фабричной канавкой. В рамках проекта запланировано создание фешенебельной зоны жилой и коммерческой недвижимости в едином архитектурном стиле, обеспеченной объектами инфраструктуры и сервиса. Предполагается строительство апартаментов, SPA-центра международного уровня, спортивно-оздоровительного клуба, бизнес-центра, паркингов, кафе и ресторанов. Общая площадь застройки 120 000 кв. м. Стадия реализации: подготовка градостроительной документации. Срок реализации проекта с начала строительства – 5 лет. Инвестиционная стоимость составляет 400-450 млн USD.

реставрация

Дача разных периодов

Проект реставрации дачи А.А. Безбородко эксперты будут рассматривать повторно.

Марина Голокова

Причиной послужили сомнения Совета по сохранению культурного наследия в необходимости воссоздания отдельных архитектурных форм исторического объекта.

Памятник архитектуры XVIII века дача А.А. Безбородко (Кушелева дача), расположенная на Свердловской набережной, 40, за время своего существования претерпела много изменений. Здание горело, не один раз реконструировалось, обрастало новыми пристройками, которые, в свою очередь, тоже перестраивались. В результате пожара 1868 года и многочисленных ремонтных работ дача безвозвратно утратила уникальные архитектурные элементы, воссоздать которые предлагают авторы проекта реставрации, специалисты ООО «Архитектурная мастерская А.С. Кавтеладзе». По словам архитектора Авандиды Кавтеладзе, в проекте предусмотрено воссо-

здание полукруглой колоннады на заднем фасаде здания, портика на главном фасаде, а также бельведеров, венчающих башню главного корпуса, и больших ваз. Проектировщики предлагают остеклить арки колоннады и украсить их декоративной растительностью. Именно эти предложения и насторожили экспертов. Стекланный «экран» колоннады участники совета восприняли как современный элемент, диссонирующий с замыслами Дж. Кваренги. Вазы на здании эксперты мягко порекомендовали отменить. Зато поприветствовали предложение издать более поздний пристроенный, «откровенно уродующий здание». Как быть с современной концепцией реставрации, совет решит только после того, как увидит первоначальный проект Дж. Кваренги и проекты более поздних пристроек. В процессе реставрации дачу А.А. Безбородко инвестор – ООО «Новый квартал» – планирует приспособить под оздоровительный центр.

СПРАВКА

Дача А.А. Безбородко – объект культурного наследия федерального значения, памятник архитектуры классицизма. Центральный трехэтажный корпус с круглыми башнями по углам, построенный в 1773-1777 годах предположительно по проекту В.И. Баженова, соединен дугообразными в плане галереями с двумя симметричными боковыми флигелями (1783-1784 годы, автор – Дж. Кваренги). Флигели связаны друг с другом оригинальной по замыслу оградой (первая половина XIX века), столбами которой служат фигуры 29 сидящих чугунных львов, держащих цепи. С севера к дому примыкал обширный пейзажный парк с павильонами (архитектор Дж. Кваренги), который в XIX веке являлся излюбленным местом загородных гуляний. В середине XIX века принадлежал меценату и литератору Г.А. Кушелеву-Безбородко, у которого проживали А.Ф. Писемский, В.В. Крестовский, В.С. Курочкин, И.Ф. Горбунов, останавливался А. Дюма. Ныне здесь расположен противотуберкулезный диспансер Калининского района.

Бюро экспертизы
БЭиСПР
и совершенствования
проектных решений



ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I И II УРОВНЕЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

- архитектурное проектирование
- строительное проектирование и конструирование
- разработка специальных разделов проекта: усиление оснований и фундаментов, свайные фундаменты, проектирование нулевого цикла

ИЗЫСКАНИЯ И ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ:

- обследование технического состояния строительных конструкций, оснований и фундаментов зданий и сооружений

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ

ВЫПОЛНЕНИЕ ИСПЫТАНИЙ ЦЕЛОСТНОСТИ СВАЙ СЕЙСМОАКУСТИЧЕСКИМ МЕТОДОМ

ВЫПОЛНЕНИЕ СТАТИЧЕСКИХ И ДИНАМИЧЕСКИХ ИСПЫТАНИЙ СВАЙ

197046, Санкт-Петербург, ул. М. Посадская, 4

тел. (812) 232-85-09, тел./факс (812) 232-72-09, e-mail: bspr-spb@yandex.ru

интервью

Наследие по ветру

Многочисленные случаи нарушений исторической застройки Санкт-Петербурга буквально до предела накалили ситуацию в сфере охраны культурного наследия. Проблемы в законодательстве слишком долго баловали инвесторов, скандальные проекты которых весьма ощутимо отразились на хрупкой архитектуре уникального города.

Беседовала Марина Голокова

В беседе с председателем петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александром Марголисом «Строительный Еженедельник» выяснил, что ситуация может оставаться плачевной до тех пор, пока инвесторы сами не осознают всей ценности архитектурного наследия.

– Александр Давидович, вторжения в историческую застройку Петербурга наблюдались и ранее, но не в таких масштабах, как сейчас. Отсутствие действенного закона об охране памятников очевидно сказалось на облике города. Когда общественные организации начали бить тревогу?

– Подобная картина наблюдалась в середине 80-х годов прошлого века. В октябре 1986 года в связи со строительством метро «приговорили» дом Дельвига. Тогда и возникла группа спасения, которая таки отстояла памятник. Во время экономического кризиса 1990-х годов людям стало не до памятников, и наступил период затишья. Не было денег для того, чтобы строить что-то новое и разрушать старое. Примерно с 2001-2002 года, когда в городе стали появляться инвестиционные проекты, ситуация возобновилась. Сейчас горожане видят, что инвесторы в Петербурге ведут себя так же, как они вели себя в 1990-е годы в Москве. А от Москвы как исторического города уже ничего не осталось. Разделавшись с Москвой, приблизительно те же деятели решили заняться второй столицей. Вызовы уже брошены: «Охта-центр», вторая сцена Мариинского театра, реконструкция Новой Голландии и т. д. В последние годы, как поганки после дождя, стали подниматься высотки на набережных Невы. Конечно, все это вызвало ответную реакцию. Если не остановить процесс, через некоторое время Петербург будет невозможно узнать, как невозможно узнать сейчас исторический центр Москвы.

– Насколько высока вероятность исключения Санкт-Петербурга из списка всемирного наследия ЮНЕСКО?

– Все зависит от того, как мы будем себя вести. Когда мы подписывали конвенцию о вступлении в этот список, мы брали на себя определенные обязательства. Сегодня получается так, что мы их нарушаем: строим высотки в историческом центре, нарушая силуэт города, сносим памятники архитектуры. На мой взгляд, мы очень близко подошли к критической черте.

– Однако сейчас все-таки стали происходить движения в пользу охраны памятников...

– Мы все должны сказать спасибо (хотя на самом деле плакать надо) наступившему мировому финансовому кризису. Разумеется, в такой обстановке акты вандализма происходить не могут. Но это вовсе не значит, что ситуация не повторится, когда мы выйдем из кризиса.

– Каким должно быть качество современной архитектуры, чтобы

Фото: Владимир Тилес



Во всем мире
недвижимость,
у которой
есть история,
растет в цене
непрерывно

она вписывалась в историческое пространство Санкт-Петербурга?

– Современная архитектура Ленинграда сегодня далеко не на подъеме. Интересных идей, прорывных решений наподобие того, что было в Петербурге в начале XX века, мы не наблюдаем. То, что сейчас происходит – это следование в фарватере тенденций, которые в мировом масштабе давным-давно сошли на нет. Например, высотное строительство. Западный мир, на который Петербург всегда ориентируется, отказался от этого уже много лет назад. А мы вдруг проснулись и стали перетаскивать к себе вещи, которые давным-давно вышли из моды.

– Есть ли у нас примеры современных проектов, удачно вписавшихся в исторический центр?

– Да. Мне нравится здание, которое построили на Караванной улице, 10, рядом с кинотеатром «Родина». В нем минимально проявилась стилизация под классическую архитектуру Петербурга. Оно не вступает в конфликт с существующей застройкой, как это произошло с чудовищными высотками на стрелке Выборгской стороны и на Васильевском острове. Эти здания бросают городу вызов. Их создателей не волнует то, что они разрушили одну из лучших архитектурных панорам планеты.

Фото: Владимир Тилес



«

димости сохранения наших памятников. Ведь наши слова об эстетике, гармонии до инвесторов чаще всего не доходят.

– Потому что у инвесторов иные приоритеты.

– Да, понимаю! Тогда давайте будем им объяснять, что и с этой точки зрения практика порочная. Во всем мире недвижимость, у которой есть история, растет в цене непрерывно. Достаточно приехать в Париж, Рим, чтобы в этом убедиться. Дополнительные расходы, связанные с сохранением, реставрацией памятников, в дальнейшем полностью окупаются. Пускать по ветру наследие разорительно! Памятники будут приносить фантастические доходы тем, кто будет ими владеть. У нас, к сожалению, пока действует философия «здесь, сейчас и немедленно», а что будет завтра – мало кого интересует.

– Примерно такая философия действует в некоторых случаях реконструкции памятников, предусматривающей надстройку мансард. По словам Бориса Кирикова (историка архитектуры – ред.), мансарды вообще не характерны для классического Петербурга и строить их нежелательно. Что в таком случае делать инвесторам?

– Это вопрос очень непростой. Сейчас ВООПИиК берет за тотальную инвентаризацию мансард, чтобы представить, каковы тенденции их строительства. Если будут положительные примеры, то нужно брать их в качестве образцов. Петербург – город классицизма, а для классицизма мансарды абсолютно нехарактерны. Почему вызывает возмущение строительство мансард на доме Чичерина (Невский пр., 15) и на доме А.Я. Лобанова-Ростовского (Адмиралтейский пр., 12)? Потому что это шедевры классицизма! Мансарды на них – это нонсенс.

– Значит, на зданиях в стиле модерн и поздней эклектики мансарды допустимы?

– Да, мансарды не чужды этим стилям. Здесь, на мой взгляд, может быть не уродование памятника, а, наоборот, его совершенствование. Проблема в другом. Инвесторы говорят о мансарде, а думают о двухэтажной надстройке. Мансарда – это ведь реконструкция чердака, а у нас в большинстве случаев появляются капитальные стены на десять метров.

– Сравнительно недавно вышло постановление прокуратуры Санкт-Петербурга о запрете проводить какие-либо действия в отношении выявленных объектов культурного наследия до окончательного определения их статуса. Не означает ли это, что очень скоро добрая часть объектов будет исключена из списка?

– Специально для тотальной проверки этих самых объектов создана рабочая группа, которую возглавил Борис Михайлович Кириков. Задача этой группы – «облегчить» список, исключить все, что возможно. Такая постановка вопроса очень настораживает. Мы можем потерять из списка выявленных объектов половину, а может, две трети... Предположу, к этому, к сожалению, есть. Закон о таких объектах пока прописан неотчетливо.

– Надо пересматривать закон?

– Обязательно. Для Петербурга этот закон должен быть дополнительным. Потому что второго такого города нет. Условия, в которых мы совмещаем современное экономическое развитие мегаполиса и сохранение наследия в колоссальных масштабах, уникальны. Наряду с федеральным законом должны быть законы местные, учитывающие эту специфику. Но наш законодательный корпус к этому относится в высшей степени легкомысленно, считая, что есть дела гораздо важнее, чем заниматься этими правилами. Когда законодатели опомнятся, от города останутся одни фотографии.



проблема



«РАЗДЕЛКА»

ПО-ПЕТЕРБУРГСКИ

Аркадий Орлов

Спустя год после утверждения правил селективного сбора отходов экологи провели рейд по инспекции площадок, оборудованных контейнерами для раздельного сбора мусора.

40 добровольцев обошли около 600 мусорных площадок, оборудованных контейнерами для селективного сбора мусора. Результаты мониторинга показали, что состояние контейнеров для раздельного сбора мусора на многих площадках не позволяет жителям собирать мусор раздельно. Нарушения отсутствуют только на четверти площадок, на остальных баки неисправны или установлены неудобно для людей. Часто баки переполнены, потому что они не вывозятся в течение нескольких месяцев. На всех исследованных площадках четко прослеживается связь: там, где контейнеры стоят удобно для людей, исправны и регулярно вывозятся, жители охотно собирают мусор раздельно.

По мнению экологов, причина такого положения вещей в том, что до сих пор в Петербурге не приняты экономические и нормативно-правовые меры по стимулированию раздельного сбора бытовых отходов.

Чтобы простимулировать правильное отношение коммунальщиков к проблеме, экологи собираются отмечать баки с нарушениями специальными наклейками. «Мы планируем отмечать баки такими наклейками, пока не будут приняты адекватные меры по стимулированию жилищников», — сказал Игорь Бабанин, руководитель проекта по эффективному использованию ресурсов петербургского отделения Гринпис России.

МНЕНИЕ



Игорь Бабанин, руководитель проекта по эффективному использованию ресурсов петербургского отделения Гринпис России: — Сейчас жилищные службы, которые должны отвечать за мусорные площадки, не несут никакой ответственности в случае ненадлежащего состояния баков для раздельного сбора мусора.

ограничения



ГРУЗОВИКИ

ПОЙДУТ В ОБХОД

Аркадий Орлов

Ввод в эксплуатацию первой очереди ЗСД и южного участка КАД привел к изменениям в схеме движения автотранспорта.

В соответствии с рядом нормативных актов Петербурга внесены изменения в распоряжение Комитета по транспорту от 21.12.2006 № 161-р «О прекращении движения грузового транспорта в Санкт-Петербурге». Главной причиной для их появления стало открытие первой очереди автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» в Санкт-Петербурге и южного участка кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга.

Отныне ограничение движения грузового автотранспорта введено не только на участке, ограниченном Обводным каналом, Невой и Большой Невкой, на Московском и Приморском проспектах, на набережных — Арсенальной, Выборгской, Пироговской, Ушаковской, на Приморском шоссе и в поселках Песочном и Белоострове, но и по территории, ограниченной южным участком КАД от Мурманского шоссе до Таллинского шоссе (Волхонское шоссе — Красносельское шоссе — Санкт-Петербургское шоссе — Петергофское шоссе — улица Зенитчиков — улица Маршала Говорова — улица Трефолева — улица Калинина — Лифляндская улица — набережная Обводного канала — проспект Обуховской обороны — Володарский мост — Народная улица — Мурманское шоссе — КАД).

Как сообщает Комитет по транспорту, для выполнения неотложных хозяйственных задач движение грузового транспорта по закрытой территории может осуществляться по пропускам, выдаваемым ГУ «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга». Прием документов для оформления пропусков будет производиться с 24.11.2008. Информация о порядке оформления пропусков для проезда по закрытой территории Санкт-Петербурга представлена по адресу: Хрустальная улица, 22, лит. Б, каб. 203, телефон (812) 328-67-52.

стихия

Снег сам не растает

Похоже, что кое для кого зима наступила неожиданно. Уже первый серьезный снегопад обернулся настоящим природным катаклизмом, который потребовал от городских дорожных служб предельного напряжения.

Фото: Николай Малышев



В условиях дефицита людей и техники дорожные службы города делают, что могут. Особенно сложно им приходится в центральных районах Петербурга

Михаил Журавлев

В первый день снегопада на 3300 петербургских улиц вышли бороться со стихией около тысячи единиц снегоуборочной техники. Но этого, как заявил Борис Черняшенко, первый заместитель председателя Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству (КБДХ), очевидно недостаточно для того, чтобы работать «в спокойном режиме».

По его словам, существующий парк техники может справиться не более чем с 10 мм выпадающего снега. При этом чиновник подчеркнул, что при таком уровне осадков «останавливается вся Европа». Тем не менее, хотя Борис Черняшенко и оценивает дефицит техники в 200-300 единиц, он говорит, что в пригородных районах ситуация вполне нормальная, сложная она

лишь в центральных районах города. Но в целом дорожным службам Петербурга приходится все тяжелее. Сегодня в их ведении около 54 млн кв. м уборочных площадей, в том числе более 15,8 млн кв. м одних только тротуаров, очистку которых осложняют как различные конструкции (знаки и рекламные носители), так и припаркованные автомобили.

А город развивается, его уборочные площади ежегодно прирастают приблизительно на 1,5 млн кв. м. Одно лишь принятие на обслуживание Западного скоростного диаметра добавило дорожникам забот в размере около 230 тыс. кв. м. Тем не менее, как сообщил Борис Черняшенко, хотя до 30% техники морально устарело либо полностью изношено, городским бюджетом на 2009 год выделение средств для закупки новой уборочной техники не предусмотрено абсолютно. По его

прогресс

«Водоканал» — к евростандарту

Фото: Николай Малышев



Через два года в Петербурге будут очищаться 98 процентов сточных вод

Михаил Журавлев

Петербург готовится к ужесточению европейских норм экологической защиты Балтийского моря.

С 1 января 2010 года нормативы международной Хельсинкской комиссии по охране морской природной среды Балтийского моря (HELCOM) будут ужесточены. Предельные пока-

затели содержания в сточных водах азота и фосфора будут понижены соответственно с 10 до 8 мг/л и с 1,5 до 0,5 мг/л.

Как заявил Михаил Пробриский, директор филиала «Левобережный Водоканал», в Петербурге уже развернулась подготовка к введению в действие новых экологических норм. В рамках международного проекта «Чистая Балтика» вслед за очистными сооружениями юго-запада Петербурга, Репино и Сестрорецка, на которых уже работают установочные осажде- ния фосфора, на острове Белый, где расположена старейшая в городе Центральная станция аэрации (ЦСА), при поддержке Министерства окружающей среды Финляндии завершилась опытная эксплуатация новой установки химического осаждения этого вредоносного элемента. Она позволила отработать финскую технологию осаждения фосфора (в виде нерастворимого фосфата трехвалентного железа) путем дозированного добавления в сточные воды сульфата железа.

Одновременно на ЦСА модернизируется и система биологической очистки сточных вод. В результате уже

словам, КБДХ «удалось отстоять» лишь финансирование строительства двух новых снегоприемных пунктов, которые предполагается организовать в Курортном и Приморском районах. За счет собственных средств КБДХ успел закупить 26 единиц техники, а на оставшиеся деньги намеревается приобрести еще 12 импортных машин, способных увлажнять антигололедные материалы перед применением.

Призваны помочь борьбе со снежными заносами в Петербурге и три передвижные снегоплавильные установки американского и канадского производства, первая из которых уже приступила к работе. Также руководство КБДХ договорилось с фирмой «Мини-текс» о шестимесячном товарном кредите на поставку 30 штук дорожных машин (в основном — мультикаров) для работы на тротуарах города. Кстати, нельзя не отметить, что дефицит уборочной техники «внезапно обнаружился» одновременно с началом зимних природных катаклизмов.

Вопреки слухам, в Петербурге от применения соли отказываться не собираются, хотя использовать ее будут более экономно. В этом году впервые на тротуарах нескольких городских районов будет использована гранитная крошка. А вот на Дворцовой площади какие-либо антигололедные материалы применять запрещено.

МНЕНИЕ



Сергей Булах, директор ГУ «Центр комплексного благоустройства»: — Я изучал зарубежный опыт борьбы с зимними осадками в странах Европы и Скандинавии. И знаете, там не просто используют солевые растворы, но и ухитряются делать это еще до выпадения снега. Причина — дорожники работают в тесном контакте с метеорологами, которые едва ли не с точностью до минуты предупреждают о грядущем снегопаде.



сегодня специалистам «Водоканала» удалось довести содержание фосфора в очищенной воде до 0,8 мг/л, что вдвое меньше действующих в настоящее время европейских нормативов.

Сегодня в Петербурге ежесуточно очищается 2,6 млн куб. м сточных вод (85% общего объема стоков, поступающих в систему водоотведения города). После намеченного на 2010 год введения в строй всех трех очередей Главного канализационного коллектора Петербурга доля очищаемых стоков приблизится к 98%.

МНЕНИЕ



Михаил Пробриский, директор филиала «Левобережный Водоканал»: — Новая технология уже воплощается в виде проекта, который может быть подготовлен и практически реализован в первой половине 2009 года, когда на острове Белый предполагается установить промышленную установку осаждения фосфора, которая использует финскую технологию KemiraOY и поставляемый из Финляндии химический реагент Ferrix-3.

ЭКОЛОГИЯ

Невская губа: SOS

По мнению экспертов, крупные строительные проекты становятся причиной омертвления Невской губы и восточной части Финского залива.

Михаил Журавлев

Это в полной мере показали данные, опубликованные в ходе пресс-конференции, посвященной результатам осеннего мониторинга геоэкологического состояния Невской губы.

Александр Рыбалко, доктор геолого-минералогических наук и главный научный сотрудник Центра мониторинга геологической среды шельфа ФГУП НПП морских геологоразведочных работ «Севморгео», говорит, что основной удар по экологии Финского залива и Невской губы был нанесен в 2006 году, когда проводились самые масштабные работы по образованию намывных территорий.

Постоянный мониторинг состояния Невской губы и Финского залива показывает тревожные перемены. При некотором улучшении качества воды вблизи устья Невы, основная масса частиц, находящихся в воде во взвешенном состоянии, оказалась вынесена в залив, что привело к его сильному замутнению. Расширились и поля не характерных для этой среды донных отложений глины.

Замутнение воды стало причиной повышенного содержания фосфора, активнее стали оседать на дно нефтепродукты, нормальным содержание их сохраняется лишь на поверхности воды. Увеличился и средний уровень загрязнения. Хотя сейчас масштаб дноуглубительных работ и снизился, подсчитать время восстановления экосистемы ученые не могут даже приблизительно.

По данным спутниковых наблюдений, проводившихся в период с июля 2006 года по сентябрь 2008 года, на значительной части акватории Невской губы и восточной части Финского залива постоянно отмечалась высокая степень загрязнения вод взвешенными веществами. Часто они классифицировались как «грязные» или «очень грязные». При этом не редкостью была и концентрация взвеси более 500 мг/л, что превышает ее предельную норму в 50 раз. Что характерно: даже если все работы будут прекращены, проблема не решится. «Да, взвесь уляжется, водная среда будет чище, но то, что на дно осядет не привычный для этого района субстрат, а глина, нарушит обмен между донными осадками. Чтобы определить, будут ли они вымыты впоследствии, необходимо проводить исследования», – отметила Леонтина Сухачева, ведущий научный сотрудник лаборатории изучения береговых зон НИИ космоаэрогеологических методов. По ее мнению, современный период можно считать наиболее неблагоприятным в истории акватории Невской губы.

Георгий Нисков, доктор биологических наук, директор Ладожской орнитологической станции Биологического института биолого-почвенного факультета Государственного университета, отметил, что в силу географического положения Финский залив и Невская губа служат связующим звеном между морскими и пресноводными экосистемами, а также являются своеобразным «экологическим мешком», в который попадают около сотен тысяч мигрирующих водоплавающих и околоводных птиц 80 видов.

С 1970-1980-х годов условия стоянок и гнездования водоплавающих птиц серьезно ухудшились в результате строительных работ в северо-



→ Вода в Невской губе уже не голубая, а рыжая от содержащихся в ней грунтовых примесей

Основной удар по экологии Финского залива и Невской губы был нанесен в 2006 году



→ Участники праздника открытия морского терминала и не подозревали, что первый подошедший к нему лайнер стоит в центре мутного облака

западных районах Петербурга, на Васильевском острове и в Автovo, так как были ликвидированы большая часть Крестовской и Собакиной отмелей, Вольный остров и его мелководья. «В результате численность некоторых видов птиц сократилась в десятки и даже в сотни раз», – сказал Георгий Носков. Он заявил, что вследствие намывных работ подрывается кормовая база для птиц, так как личинки ракообразных, моллюсков, икра рыб, которые откладываются на дне, умирают, образуются «мертвые зоны», а птицы, которые за время стоянки не могут запасти достаточно энергии для перелета, гибнут.



→ Из космоса видно, что выбросы грязи заметны даже в 100-150 км от Петербурга



карту Невской губы, да и всей восточной части Финского залива – там все изменилось. Существующие карты уже не соответствуют реальной ситуации», – комментирует Леонтина Сухачева.

Следует отметить, что на пресс-конференцию не приехал – хотя и был приглашен – Роман Балугев, и.о. начальника департамента Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Северо-Западному федеральному округу.

Кстати, на недавнем совещании в прокуратуре города, посвященном вопросам соблюдения природоохранного законодательства, губернатор Петербурга Валентина Матвиенко отметила, что в городе действует четыре федеральных природоохранных организации с пересекающимися полномочиями. По ее мнению, пора создавать единый природоохранный орган и передавать все полномочия на региональный уровень.

Может быть, тогда Невская губа перестанет терпеть бедствие?



МНЕНИЕ



Александр Рыбалко, главный научный сотрудник Центра мониторинга геологической среды шельфа ФГУП НПП морских геологоразведочных работ «Севморгео»:

– В Невской губе наблюдается резкое изменение рельефа дна, и самое главное – что оно происходит несанкционированно. Происходит это по той же самой причине, что и в прежние времена: землесосы и землечерпалки имеют привычку для выполнения плана вываливать в нее грунт. Проблема существует очень давно. Корень ее – не дноуглубительные работы, а вина капитанов барж, всей системы, которая занимается вывозом грунта к отведенным местам его складирования, вина сдельной системы оплаты в сочетании с отсутствием контроля. А какой контроль? Три часа туда, три – обратно, всего шесть часов. И ведь диспетчер видит, что вернулась баржа всего через два часа... Один из самых мощных факторов загрязнения Невской губы – отнюдь не выбросы, а эти самые выгрузки грунтов.

МНЕНИЕ



Роза Михайленко, начальник Управления экологии и системы предупреждения наводнений ФКП «Дирекция КЗС Росстроя»:

– Подчас навязывается предположение, что загрязнение Невской губы усиливается в связи со строительством КЗС. При этом не учитывается, что к концу 70-х годов прошлого века загрязнение водной среды в Невской губе достигло максимальных значений из-за невыполнения природоохранных мероприятий. В 1980 году только три процента сточных вод проходили очистку. Потом начался намыв городских территорий под жилую застройку, и показатели мутности в Невской губе превысили фоновые значения почти на порядок. К тому же весь объем грунта после очистки рек и каналов города от донных отложений сбрасывался в Невскую губу.

В 1990 году международная комиссия сделала вывод, что в течение 10 лет с начала строительства КЗС его воздействие на качество воды в Невской губе минимально (менее 1 процента) по сравнению с воздействием других факторов.

В рамках технико-экономического обоснования проекта КЗС составлен план природоохранных мероприятий, выполнение которого находится под постоянным контролем ФКП «Дирекция КЗС Росстроя», представителем Европейского банка реконструкции и развития и других служб.

объект

Наводнениям поставлен надежный заслон

Лилиана Глазова

Работы на дамбе продолжаются во многом благодаря умелому и жесткому руководству директора департамента капитальных вложений Минрегионразвития РФ Владимира Когана. Наш земляк, окончивший в свое время ЛИСИ, а в пореформенный период занимавшийся развитием банковской системы новой России (банк «Петровский», банкирский дом «Санкт-Петербург», Промстройбанк), 4 года назад перебрался в Москву, где вернулся к своей исконной профессии – строительству. Владимир Коган – гость редакции.

– Владимир Игоревич, Вас не пугают выражи судьбы? Начинали инженером, затем – торговля, предпринимательство, финансы, и, наконец, вернулись к истокам – руководству строительством Ленинградской дамбы... – Конечно, не пугают. Если бы я боялся браться за новые проекты, я бы просто не смог их реализовать. Тем более что законы управления едины для любой

отрасли. А я эти законы познавал на собственном опыте в самое сложное время для нашей страны, когда только смелость, инициатива, решительность могли помочь добиться успеха.

– То есть именно в 1990-е годы пришла уверенность, что Вам любое дело по плечу? – Можно сказать и так. Характер ковался именно в те годы.

– Главную функцию – защиту города от наводнений – дамба уже в состоянии выполнять. Тем не менее, строительство будет продолжаться еще 2–3 года.

– Комплекс защитных сооружений является на сегодняшний день самым крупным строительным объектом в стране. КЗС – это не только защита от наводнений, это и повышение инвестиционной привлекательности близлежащих территорий – Горской, Бронки, Кронштадта, завершение кольцевой автодороги. У города появляются новые портовые возможности, мож-

но будет значительно увеличить грузооборот за счет транспортной доступности новых территорий. Действительно, строительство дамбы идет со значительным опережением графика, что, конечно, не влияет на качество защитного сооружения. Просто мы привлекли самые опытные компании, например, ОАО «Метрострой», у которого шесть из девяти контрактов дамбы.

– Решение о строительстве дамбы было принято почти 30 лет назад и велось с тех пор «ни шатко ни валко». Вам же понадобилось чуть больше 2 лет, чтобы фактически завершить объект.

– Скажу больше. Как защитить город от наводнений, стали думать фактически со дня его основания. При Петре I для защиты города от наводнений поднимали основания сооружений. В дело шел грунт, извлекаемый при рытье каналов. В старых районах города насыпной грунт составляет 3–4 метра, а кое-где – до 12 метров! Был специально прорыт Обводный канал, который, считалось,

должен был защитить город от стихии. К сожалению, расчет не оправдался. В 1824 году, когда уровень воды поднялся до 410 сантиметров выше ординара, оказалась затоплена большая часть города. После этого наводнения инженер Петр Базен предложил построить каменную дамбу поперек Финского залива, от Лисьего Носа через остров Котлин до Ораниенбаума. Проект по тем временам считался фантастическим. В XIX веке, при тогдашнем уровне техники и ограниченности ресурсов, создать такой барьер было практически невозможно.

Прошло полтора столетия – и идея Базена легла в основу проекта комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнения. Кстати, по данным Севзапгидромета, с 1703 по 2006 год в Санкт-Петербурге зарегистрировано 300 наводнений. Строительство же, начавшись в 1979 году, велось до начала 1990-х годов, когда было приостановлено по причине недостатка финансирования. Возобновилось строительство в 2001 году, но только с 2006 года началась его активная стадия. Многие из построенного ранее пришлось разбирать, так как за этот период строительные технологии ушли далеко вперед.

– Владимир Игоревич, возможно, из-за того, что объект стал долгостроем, в народе строительство дамбы ассоциируется с воровством. Люди уверены: она так долго строится (без малого 30 лет) потому, что сложно отследить фактические затраты. Вот и в наше время цена дамбы выросла более чем в полтора раза, а если брать стоимость еще советского проекта, то в пять раз.

– Я принял объект в 2006 году. На тот момент просчитывалась стоимость завершения строительства по ценам, существовавшим в то время. После тщательного анализа не только российскими службами, но и западными консультантами пришли к единому мнению, что завершить строительство удастся до конца 2012 года за 55 миллиардов рублей. Именно такая стоимость и была заложена в проект, прошедший госэкспертизу в конце 2006 года.

Однако очередное наводнение, случившееся в январе 2007-го, привело к решению ускорить строительство. Ведь средний ущерб, который наносят городу самые небольшие наводнения, составляет более 90 миллионов долларов. Проект КЗС был откорректирован еще и потому, что

изменились технические условия и нормы строительства, сроки сократились, объемы выросли, финансирование увеличилось на 32 миллиарда рублей. Таким образом, общая стоимость строительства комплекса защитных сооружений от наводнений, согласованного скорректированному в текущем году проекту, составляет более 87 миллиардов рублей. Изменения коснулись технологии строительства защитной дамбы Д-3; конструкции доковых камер судопропускного сооружения С-1, гидроизоляции и деформационных швов тоннеля, необходимости устройства огнезащиты тоннеля.

Кроме того, потребовалось строительство якорной стоянки, устройство систем гидролокации и радиолокации на КЗС, модернизация системы внешнего энергоснабжения КЗС, предусматривающая изменение напряжения с 35 киловольт на 110 киловольт, перекладка сетей, пересекающих канал к судопропускному сооружению С-2, и обеспечение защиты памятников архитектурного наследия. Заодно решили увеличить количество полос движения на участке кольцевой автодороги, проходящей по гребню защитных дамб, и построить развязку на платформе Бронка, построить ремонтно-эксплуатационную базу заказчика и пожарное депо на острове Котлин. Изменились и внешняя архитектурная отделка фасадов водопропускных сооружений, и устройство защитных кожухов гидроцилиндров, потребовалась замена оборудования на более современное. На сегодня освоено более 53 миллиардов рублей, в том числе в 2003–2006 годах – 9,8 миллиарда, в 2007 году – 25,4 миллиарда, на 1 октября 2008 года выполнено работ на 17,6 миллиарда рублей. До конца года предстоит освоить еще более 14 миллиардов. Для завершения строительства, с учетом уточненного сводного сметного расчета, понадобится еще 30 миллиардов рублей на 2009–2011 годы.

– Завершение строительства КЗС не за горами. Когда будет сдан объект?

– Объект будет сдан в срок. Иного просто не может быть. Дамба, в том виде, в каком она выполнена сегодня, способна защитить город от наводнений. Но, как уже говорилось выше, это не только защитное гидротехническое сооружение – это еще и транспортная магистраль, которая по оконча-

нии строительства свяжет север города с югом. Что касается тех работ, которые еще предстоит выполнить, могу сказать, что в настоящее время завершаются строительно-монтажные работы на следующих объектах КЗС: продолжает работу по перекрытию существующего прорана между защитной дамбой Д-3 и судопропускным сооружением С-1. В декабре текущего года проран будет полностью перекрыт, что позволит полностью закрыть контур КЗС.

Строительная готовность южных дамб Д-1 – Д-2 составляет 80 процентов, работы на них будут завершены в следующем году. Завершены строительные и отделочные работы на северных водопропускных сооружениях (В-3 – В-6), здесь завершаются работы по монтажу оборудования. На южных водопропускных сооружениях (В-1, В-2) работы выполнены на 90 процентов и будут полностью завершены в 2009 году.

Осуществляются работы по дноуглублению фарватера и установке навигационных знаков в подходном канале к С-2. Ведется подготовка работ по строительству якорных стоянок для технологического отстоя судов во время непогоды и по перекладке сетей, пересекающих якорную стоянку и подходной канал к С-2.

По согласованию с ФГУ «Администрация морского порта Санкт-Петербург» навигация судов класса «река-море» будет открыта весной 2009 года. Завершены строительные работы и навигационное обустройство нового участка Кронштадтского корабельного фарватера, подходной канал к С-1 передан в эксплуатацию, 7 октября первый лайнер «Георг Отс» открыл судоходство по нему.

Завершены основные работы по строительству шести типового участка автодороги на северном участке КЗС от станции Горская до въезда в тоннель, а также строительство развязки в Кронштадте, развязка на Горской состыкована с дорожной сетью Санкт-Петербурга. Основные работы по строительству шести типового участка автодороги на южной части КЗС будут выполнены в 2009 году, строительство развязки на станции Бронка с интеграцией в кольцевую автодорогу планируется завершить в 2010 году. На 2010 год запланировано и завершение строительства южной части тоннеля, что позволит замкнуть кольцевую автодорогу Санкт-Петербурга.

Кроме того, в следующем году предполагается завершить строительство подстанций 110 киловольт и здания с центральным пультом управления. Монтаж системы внешнего энергоснабжения южной части комплекса защитных сооружений, создание систем управления, связи и физической защиты всего комплекса защитных сооружений будут завершены в конце 2010 года.

9 декабря 2008 года

Круглый стол:

Монополисты и строители: взаимодействие в условиях кризиса

Основные темы обсуждения:

- Ценовая политика компаний-монополистов в настоящее время
- Прогноз развития цен на услуги монополистов
- Возможные льготы и отсрочки платежей для застройщиков
- Совместные проекты застройщиков и монополистов
- Специальные условия сотрудничества при реализации масштабных и социальных проектов

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Организаторы: газета "Строительный Еженедельник", НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга"

Приглашаем к участию руководителей и специалистов компаний - инвесторов, девелоперов, застройщиков, риэлторов и аналитиков рынка загородного домостроения.
Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 9 декабря 2008 года
Время проведения: 12.00-14.00
Место проведения: Информационный центр "СТРОЙ-ПРЕСС" по адресу: Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, б/ц "Радуга", 3-й этаж

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ.

Регистрация и подробности по тел. 380-15-81 (82) или по e-mail: pr@stroypress.ru
Контактное лицо: Наталья Юдина



ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

28 ноября 2008 года
Красногвардейский район, МО № 33

Полное наименование проекта документации: Материалы проекта планировки и проекта межевания территории квартала 37 нежилой зоны района «Большая Охта», ограниченной Якорной ул., пр. Энергетиков, Магнитогорской ул., пр. Металлистов, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ООО «Прона». Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: нет.

В период публичных слушаний по документации с 15.10.2008 по 21.11.2008 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация 15.10.2008 в газете «Невское время» № 185(4217).
1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.
- Организация экспозиции документации: Градостроительная выставка проводилась с 15.10.2008 по 17.11.2008 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.
- Обсуждение документации: Публичные слушания проводились 17.11.2008 в 10.30 по адресу: Среднеохтинский пр., 50, пом. 402.

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

Представить в адрес администрации Красногвардейского района и Комитета по градостроительству и архитектуре документы о согласовании границ земельных участков ООО «Прона» и ОАО «СУ № 308» с ОАО «Российские железные дороги».

Перечень отклоненных замечаний и предложений: нет.

Выводы по результатам публичных слушаний: Присутствующее на общественном обсуждении возражений против проекта планировки и проекта межевания территории квартала 37 нежилой зоны района «Большая Охта», ограниченной Якорной ул., пр. Энергетиков, Магнитогорской ул., пр. Металлистов, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга не высказали.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

21 ноября 2008 г.
Невский район, МО № 53

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки (ВРЗ-08/2352) территории квартала, ограниченного Народной ул., линией отвода ж. д., административной границей между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью.

Организатор подготовки документации: ЗАО «Рос-Стройгеология».

Печень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступало.

В период публичных слушаний по документации с 14.10.2008 по 17.11.2008 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 40(330) от 13.10.2008, стр. 30.
1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка с информацией о проведении градостроительной экспозиции общественного слушания: в Комитет по градостроительству и архитектуре А.П. Викторову, в Законодательное собрание Санкт-Петербурга К.Н. Серову, в муниципальное образование № 53 Д.В. Соловьеву; организация ответов на запросы граждан и их объединений.
- Организация экспозиции документации: с 14.10.2008 по 17.11.2008 в помещении администрации Невского района, пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2.
- Обсуждение документации 17.11.2008 в 16.00 в актовом зале администрации Невского района (пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2).

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: Присутствующие поддержали представленный проект градостроительного решения.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.

Выводы по результатам публичных слушаний: Все присутствующие на общественном слушании высказались за временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Народной ул., линией отвода ж. д., административной границей между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, в Невском районе Санкт-Петербурга и территорией утвержденного ВРЗ-08/2352. Представленный ВРЗ рекомендуется к утверждению в установленном порядке. Заказчик с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

25 ноября 2008 г.
Центральный район, МО «Смолянинское»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории, ограниченной Смольной наб., ул. Смольного, ул. Пролетарской Диктатуры, Таврическим пер., Орловской ул.

Организатор подготовки документации: Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

Перечень письменных предложений и замечаний от участников обсуждений: не поступали.

В период публичных слушаний по документации с 13.10.2008 по 13.11.2008 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация: Сообщение о проекте документации опубликовано в газете «Строительный Еженедельник» № 40(330) от 13.10.2008, информационное сообщение о работе градостроительной экспозиции, дате, времени, месте проведения публичных слушаний опубликовано в газете «Строительный Еженедельник» № 40(330) от 13.10.2008.

- Другие способы информирования: размещено на сайте администрации Центрального района, на официальном портале Администрации Санкт-Петербурга.

Информация о проведении публичных слушаний доведена до заинтересованной общественности путем рассылки информационных писем депутатам Законодательного собрания Санкт-Петербурга, муниципального образования, в КГА, в Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» и председателю Общественного совета.

- Организация экспозиции документации: Градостроительная экспозиция проведена с 29.10.2008 по 13.11.2008 по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, в фойе у каб. 137.

- Обсуждение документации проходило 13.11.2008 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, 2-й этаж, актовый зал.

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

- Что такое ВРЗ?
- Каковы высотные параметры?

Перечень отклоненных замечаний и предложений: нет.

Выводы по результатам публичных слушаний: Публичные слушания по материалам временного регламента застройки территории, ограниченной Смольной наб., ул. Смольного, ул. Пролетарской Диктатуры, Таврическим пер., Орловской ул., проведенные в соответствии с действующим законодательством. В случае реализации инвестиционного проекта будущему инвестору по окончании проекта реконструкции выполнить восстановление нарушенного благоустройства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

27 ноября 2008 г.
Адмиралтейский район, МО «Коломна»

Градостроительное решение: Документация по временно-му регламенту застройки территории квартала.

Заказчик: ООО «Темп».

В период публичных слушаний проекта градостроительного решения письменных предложений и замечаний от граждан и их объединений не поступало.

В период публичных слушаний градостроительной документации с 13.10.2008 по 20.11.2008 проведено:

- Информирование общественности:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 40(330) от 13.10.2008;
1.2. Организация градостроительной экспозиции в холле 1-го этажа администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10) с 20.10.2008 по 12.11.2008.
- Организация ответов на запросы граждан и их объединений.
- Информирование о проведении публичных слушаний путем:
– публикации в газете «Строительный Еженедельник» № 40(330) от 13.10.2008;
– размещения информационного сообщения на градостроительной экспозиции;
– рассылки писем администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.
- Публичные слушания проведены 13 ноября 2008 г. в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 10, Зал заседаний администрации Адмиралтейского района.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: Поддержать представленный временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, территория, ограниченная наб. канала Грибоедова, Английским пр., пл. Тургенева и Садовой ул.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Выводы по результатам публичных слушаний: Все присутствующие на общественном слушании высказались за временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Народной ул., линией отвода ж. д., административной границей между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, в Невском районе Санкт-Петербурга и территорией утвержденного ВРЗ-08/2352. Представленный ВРЗ рекомендуется к утверждению в установленном порядке. Заказчик с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступало.

Выводы по результатам публичных слушаний: Все присутствующие на общественном слушании высказались за временный регламент застройки территории квартала, ограниченного Народной ул., линией отвода ж. д., административной границей между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, в Невском районе Санкт-Петербурга и территорией утвержденного ВРЗ-08/2352. Представленный ВРЗ рекомендуется к утверждению в установленном порядке. Заказчик с рекомендуемым вариантом градостроительного решения согласен.

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, территория, ограниченная Санкт-Петербургским шоссе, ручьем, границей отвода Октябрьской ж. д., границей функциональной зоны «Ж2».

Организатор подготовки документации: ООО «Гольф-клуб «Михайловка».

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

В период публичных слушаний по документации с 28.06.2008 по 08.08.2008 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация: № 25(6845) от 26.06.2008 «Петербургский Вестник»; № 116(4148) от 28.06.2008 «Невское время».
- Другие способы информирования: Адресная рассылка: Законодательное собрание Санкт-Петербурга (исх. от 02.07.2008 № 1-117/08); Комитет по градостроительству и архитектуре (исх. от 02.07.2008 № 3-845/08); МО город Петергоф (исх. от 02.07.2008 № 1-115/08).
- Организация экспозиции документации: Петродворец, Калининская ул., 7 (холл 3-го этажа), с 07.07.2008 по 01.08.2008.
- Обсуждение документации: 04.08.2008 по адресу: Петродворец, Калининская ул., 7 (каб. 317, актовый зал).

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

- К каким зонам территориального зонирования отнесем рассматриваемую территорию? Ответ: В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга территория расположена в зонах:
ТРО_2 – зона спортивных сооружений; ТР2_1 – зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования; ТР5 – зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции; ТУ – зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

- Допускается ли строительство гольф-поля на данной территории? Ответ: Допускается.
- Принять к сведению представленный ВРЗ.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

- Планируется ли в дальнейшем проезд по ул. Грибоедова?
 - Планируется ли реконструкция Ропшинского шоссе?
 - Какой объект строится за ручьем южнее пересечения с ул. Макарова?
 - Где предусматривается парковка для автомобилей?
 - Количество лунок гольф-поля.
 - Когда предполагается открытие гольф-поля?
 - Будет ли возможность занятий у детей?
- Все вопросы отклонены, так как не относятся к предмету слушаний.
- Выводы по результатам публичных слушаний: Временный регламент застройки территории по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, территория, ограниченная Санкт-Петербургским шоссе, ручьем, границей отвода Октябрьской ж. д., границей функциональной зоны «Ж2», одобрен участниками слушаний.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

27 ноября 2008 г.
Московский район, МО «Звездное»

Полное наименование проекта документации: Временный регламент застройки территории, ограниченной ул. Гастелло, проездом ул. Гастелло (нечетная сторона), Московским пр., проект планировки территории части квартала 50 по адресу: ул. Гастелло, 7, в Московском районе Санкт-Петербурга.

Организаторы подготовки документации: ЗАО «Петровский строитель».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- Вх. № 960/27-3 от 31.10.2008, заявитель – Маслова Г.В., Морозкова Э.С.; вх. № 1064/27 от 11.11.2008; заявитель – Маслова Г.В.; вх. № 1489/27-2 от 14.11.2008, заявитель – Максимиеня В.В.; вх. № 1872/27 от 14.11.2008, заявитель – Шагалева М.М.; вх. № 1871/27 от 14.11.2008, заявитель – Коновалова Н.В.; вх. № 1106/27-3 от 14.11.2008, заявитель – Кривошеева Л.К.; вх. № 1488/27-2 от 17.11.2008, заявитель – Романовская; вх. № 1064/27-3 от 17.11.2008, заявитель – Маслова Г.В.; вх. 960/27-4 от 17.11.2008, заявитель – Морозкова; вх. № 1886/27 от 17.11.2008, заявитель – Курнаков В.С.

В период публичных слушаний по документации с 23.10.2008 по 13.11.2008 проведено:

- Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 40(330) от 13.10.2008.
- Письмо администрации района от 22.10.2008 № 065-065-6203/08-0-2.
- Организация экспозиции документации в КДЦ «Московский» (Московский пр., 152) с 23.10.2008 по 12.11.2008.
- Обсуждение документации в Малом зале КДЦ «Московский» (Московский пр., 152) 13.11.2008 в 17.00.

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

- Житель микрорайона: В «Зенит» жители ходили на собрания, встречались, проводили какие-то мероприятия. Мы просим оставить планируемый комплекс для нужд жителей района.
- Житель микрорайона: Какие гарантии мне и моей семье может дать застройщик, что дом не рухнет во время строительства? Кто оплатит и по какой стоимости – по рыночной, по государственной – стоимости моего жилья? Какая будет страховка? Мы должны иметь четкие гарантии, что мы не останемся на улице. Застройщик объекта несет какую-то ответственность?
- Житель микрорайона: За зданием ЛИАП располагается Чесменская церковь. Мне кажется, что если мы все пойдем туда молиться о том, чтобы не построили этот многофункциональный комплекс, то не только развалится, наверное, это здание, еще не построенное, – и построенное тоже развалится, но и церковь тоже развалится. Поэтому, может быть, имеет смысл задать какой-то вопрос по площадке? Может ли строительство этого комплекса изменить социальную, рекреационную и культурную инфраструктуру данного района?
- Житель микрорайона: Я выступаю от имени пенсионеров, которые были лишены возможности просматривать фильмы, посещать концерты. Но я вам скажу вот что: давайте вспомним Тютчева:
«Когда дряхлеющие силы нам начинают изменять,
Когда готовы старожилы пришельцам новым место дать,
Спаси тогда нас, добрый гений, от малодушных укоризн,
От клеветы, от озлоблений неизменяющейся жизни».

Жизнь течет, изменяется архитектура вокруг нас. Это естественный процесс, который всегда будет. И Петр I, между прочим, строил Петербург по западному стилю. И чикагцы пошли в 60-е годы – мы смотрели фильм итальянский неореализма – там пятиэтажки были, трущобы, а сейчас это уже анахронизм. Весь мир строит многоэтажные дома. Мы начали строить свой кооператив в 64-м году: под нашими колоннами была вода! Наш дом стоит на колоннах, на сваях. У нас там река протекает, и мы не волнуемся. И мы даже хотели, чтобы было высотное здание, а нам тогда построили только 12-ти этажное здание. Не нужно унижать архитекторов, не нужно считать, что они ничего не понимают! Когда в Париже строилась Эйфелева башня, все возмущались, а теперь это символ Парижа и Франции.

Но мы просим от имени пенсионеров администрацию договориться с руководством здания, которое будет, о том, чтобы выделили хотя бы два этажа для того, чтобы пенсионеры могли вести общественно-культурный образ жизни бесплатно.

5. Житель микрорайона Пескова Т.А.: Я с большим интересом наблюдаю за этим объектом достаточно долгое время и хочу вам сказать следующее. Вы же видите, что это пятно, действительно, коммерчески непривлекательно, но нашла инвестор и взял это под застройку. И неужели вы хотите мне сказать, что лучше, чтобы здесь стоял «Зенит»? Всем понятны опасения за наше жилье, поэтому необходимо все наши требования обозначить собственнику. Необходимо помнить о том, что за счет инвестора еще будет благоу-

роена территории и проведена замена всех инфраструктур и инженерных коммуникаций.

6. Житель микрорайона Пушкарева В.С., Московский пр., д. 172: Хочу сказать не только от себя лично, но и от своего дома. Я тоже выросла в этом районе, и «Зенит» – это моя молодость. И так как все равно уже документы получены на строительство какого-то объекта в этом месте, хочется верить, чтобы не забыли про нас, пенсионеров. А строить все равно будут. Мы поддержим наш Московский район и нашу администрацию, но с учетом наших пожеланий.

7. Житель микрорайона, Рахметов С.Г.: Я всю жизнь прожил рядом с бывшим кинотеатром «Зенит». Последний раз в бывшем кинотеатре «Зенит» был лет 5 назад. Хотя снесли его не так давно, мне не очень хотелось его посещать. Я выражу сейчас не очень популярную точку зрения о том, что инвестор предлагает обновить здание, не построить что-то вместо, не развлекательный клуб, а будет тот же самый кинотеатр «Зенит». А по поводу того, что Чесменский дворец закрывается – панорама на Чесменский дворец только со стороны Ленсовета. Я не понимаю, как там может что-то закрывать! Сквер тоже будет отдан застройщику под развитие. Что там будет сделано, подо что отдана территория?

8. Вх. № 1886/27 от 17.11.2008, заявитель Курнаков В.С.: Считаю необходимым обязать инвестора либо открыть счёт в одном из крупных Российских банков для возмещения возможных убытков, которые могут понести жители соседних домов (вплоть до расселения или выкупа квартир по рыночной цене), либо застраховать квартиры в соседних домах, заключив договора с каждым, квартиросъёмщиком (хозяином) квартир. Необходимо предусмотреть строительство новой подстанции, или серьезное расширение существующей, а также полную реконструкцию электрических сетей. Очевидно такая же ситуация и с другими коммуникациями, но нам сложно дать им какую либо серьёзную оценку.

9. Вх. № 1106/27-3 от 14.11.2008, заявитель Кривошеева Л.К.: Мы жители Московского района согласны со строительством многофункционального комплекса на месте снесенного кинотеатра «Зенит» при условии предоставления собственником этого комплекса кинозала для проведения в нем концертов, встреч с администрацией Московского района и депутатами ЗАКС, а также благотворительных мероприятий, как было в кинотеатре «Зенит» ранее. Приложение – подписи на 73 листах.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

- Малков С.А., заместитель председателя Комиссии по городскому хозяйству Законодательного собрания Санкт-Петербурга: На основании каких статей Градостроительного Кодекса РФ сегодня одновременно проводится слушание и по временному регламенту застройки и по проекту планировки? Ответ: 22.10.2008 № 1-4-56579/2 указано, что проект планировки выполнен на основании ВРЗ – 08/2582 (согласовано для публичных слушаний 08.10.08). В процессе публичного слушания первоначально была доложена информация по ВРЗ, а затем рассмотрен проект планировки территории. Проект планировки территории будет утверждён Постановлением Правительства СПб после утверждения КГА временного регламента застройки. В случае не утверждения КГА ВРЗ по результатам публичных слушаний, проект планировки территории также не будет утвержден.
- Житель микрорайона: Что на данный момент располагается участке по ул.Гастелло, 7 и что планируется построить? Ответ: На земельном участке располагается фундаменты бывшего кинотеатра «Зенит». Предполагается построить многофункциональный комплекс, в т.ч. включающий в себя кинотеатр.
- Житель микрорайона: Главный архитектор района говорил о территориальных зонах. А разговор у нас сегодня должен идти не о территориальных зонах, а о зонах охраны памятников. По Генеральному плану, утвержденному в 2005 году, принятому законом, нашей Думой территория пятна «Зенит» находится в охранной зоне ОЗ1. И мы должны прекрасно знать, что режим этой зоны сильнее, чем режим территориальных зон, вот. И поэтому говорить надо совершенно о другом сегодня. А территориальные зоны тут ни при чем. Ответ: В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» [с изменениями на 12.05.2008], статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗИЗ СПб. Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17.2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. Проект закона Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» губернатором Санкт-Петербурга на дату проведения публичных слушаний в ЗАКС СПб официально не передан. Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» в соответствии с проектом, которого территория по адресу ул. Гастелло, д. 7, лит. А располагается в ОЗ1 – не принят, в силу не вступил. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда».

- Житель микрорайона: Какая территория продана застройщику строительство? Ответ: В частной собственности находится земельный участок площадью 4 464 кв.м.
- Житель микрорайона: На данном пятне планируется построить многофункциональный комплекс, в котором будет располагаться также гостиница. На сколько мест планируется гостиница? Планируется размещение бизнес-центра. И кроме этого предполагается развлекательные центры. Где будет находиться парковка на 420 машин? Ответ: Гостиница планируется на 189 номеров. Парковка будет располагаться под землёй на 4-х этажах в границах земельного участка находящегося в частной собственности.

6. Малков С.А., заместитель председателя Комиссии по городскому хозяйству Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. Вчера на очередных слушаниях по правилам землепользования и застройки, которые проводит А.И.Вахмистров, А.В. Комлеву был задан вопрос по поводу согласования КГИОП данного проекта, на что был дан следующий ответ: «Мы не согласовывали и, наоборот, если вы внимательно прочитаете документы, которые предоставлены, то вы увидите отрицательное наше мнение по поводу визуального воздействия строящегося объекта на Чесменскую церковь». Сегодняшние слушания по Временному регламенту застройки – это совершенно правовые слушания, которые проводятся в полном соответствии с действующим законодательством. Но я понимаю, что мы, все здесь присутствующие, не хотим, чтобы изуродовали эту территорию, и поэтому мы должны действовать в полном соответствии с действующим законодательством. Я спросил у Комлева: « Ваше отношение – могу передать Ваше отношение к данному объекту? » Он говорит: «Наше отношение выражено в проекте, который во вторник был утвержден Правительством Санкт-Петербурга о зонах охраны и режимах зон охраны». И мы все слышали выступление Губернатора СПб. Мы получили электронную копию этого документа и, распечатав электронную копию, мы увидели, что данная территория по проекту закона попадает в охранную зону 1. Это зона памятников федерального значения, на которой запрещено любое строительство. И Комлев высказал очень большую озлобленность тем, что сейчас существует полный вакуум. Этот закон в силу еще не вступил. И поэтому, действительно, если принять временный регламент застройки, если успеть принять проект планировки и проект межевания, то застройщики могут получить разрешение на данное строительство. Я считаю, что было бы проявлением уважения и к губернатору Санкт-Петербурга, и к КГИОП, который затратил огромные усилия для разработки этого документа, если бы мы сегодня потребовали записать в протокол данного заседания, что данные слушания являются предварительными, и мы должны к ним вернуться после того, как будет принят закон «Об охранных зонах и режимах охраны». Ответ: Проект закона Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» губернатором Санкт-Петербурга на дату проведения публичных слушаний в ЗАКС СПб официально не передан. Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» в соответствии с проектом которого территория по адресу ул. Гастелло, д. 7, лит. А предположительно располагается в ОЗ-1 – не принят, в силу не вступил. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединенной зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988 г. № 1045 «Об утверждении границ объединенных зон охраны памятников истории и культуры в Центральных районах Ленинграда.

7. Житель микрорайона, ул.Авиационная, д. 15: Правильно ли я понимаю, что речь идет о территории, сейчас огороженной синим забором, бывшего кинотеатра «Зенит», ныне демонтированного? А также о территории сквера и прилегающего к этому скверу пространства около Московского проспекта. Т.е. речь не идет о жилых домах. Строительная площадка настолько мала, что организовать там нормальное строительство практически невозможно в связи со стесненностью условий. Кроме того, это вызывает серьезные риски, с точки зрения размещения строительной техники, как то бошених кранов, которые будут осуществлять эти работы. Как на территории, ограниченной кинотеатром «Зенит», расположить стройматериалы, бытовки для рабочих, технику и все прочее? Организация-заказчик имеет ли вообще опыт строительства подобных высотных сооружений? Ответ: Вопрос организации строительной площадки относится к следующей стадии проектирования. В состав проектной документации входит раздел «Организация строительства», который представляется на государственную экспертизу. Если согласования и положительного заключения государственной экспертизы получено не будет – не будет получено разрешение на строительство. В СПб отсутствует опыт строительства зданий высотой 125. Заказчик планирует провести конкурс среди иностранных генпродрайков, имеющих опыт высотного строительства, а так же международную систему качества. 8. Житель микрорайона Кунаков В.С., ул.Авиационная, д. 13. В документации указан адрес проектировщика – Лесной пр., дом 13, корпус 18. В лицензии указана почему-то квартира №18. Каким образом институт может находиться в квартире? Я живу в этом доме с момента строительства. Насколько я помню, когда строился «Зенит» в 60-е годы строительство было задержано на несколько лет из-за того, что здесь не было нормальных грунтов. Тогда навозили грунт, он куда-то проваливался. Его опять навозили, он опять проваливался. И каким образом здесь возможно строительство столь высотного здания? Я предлагаю внести в протокол пункт о том, что застройщик обязуется открыть счет и внести туда деньги в размере стоимости квартир близрасположенных домов. Так как в период строительства подземной части в наших домах могут возникнуть трещины. Ответ: Указанный адрес проектной организации является юридическим. ПНПП-5 разрабатывал только проект планировки территории. Проектная документация, а так же инженерные изыскания подлежат государственной экспертизе. Если согласования и положительного заключения государственной экспертизы получено не будет – не будет получено разрешение на строительство. Вопрос относится к следующей стадии проектирования.

9. Житель микрорайона На пятне имеется охранная зона инженерных сетей. В проекте, насколько я понимаю, предусматривается вынос сетей с пяти строительства. Каким образом это будет осуществляться? К тому же в проекте говорится о том, что подключение данного объекта в части водоснабжения будет осуществляться за счет внутриквартальных сетей. На месте кинотеатра «Зенит» собираются строить высотное здание, но нагрузки на сети теплоснабжения и электроснабжения остаются те же. Как такое возможно? Это грозит тем, что у нас не будет воды, газа, электричества. Ответ: Вопрос относится к следующей стадии проектирования. В дальнейшем будут разработаны проекты выноса сетей, согласованные в т.ч. с организациями,

выдавшими технические условия на вынос сетей, с владельцами близлежащих инженерных сетей, УСПХ, КБДХ и пр. Заключительное согласование с Отделом подземных сооружений КГА. Расчёт инженерных нагрузок выполнен исходя из строительства многофункционального комплекса, а не здания бывшего кинотеатра «Зенит». Получены технические условия, согласование с КЭИО. Расчёт нагрузок подлежит уточнению и согласованию на следующей стадии проектирования. В частности расчёт электрических нагрузок согласовывается ОАО «ЛЕНЭНЕРГО» и ОАО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ». На основании расчёта нагрузок выдаются технические условия на присоединение к инженерным сетям. Технические условия предусматривают перекачку существующих сетей с целью увеличения пропускной способности с учётом нового строительства.

10. Житель микрорайона Размышляев А., ул.Гастелло, д. 11: Подземная парковка планируется только в границах отведенного участка или будет выходить за его пределы? В разработанном ВРЗ были перечислены, каким образом могут использовать участки на этой территории, и среди них были всевозможные полилинии, спортивные сооружения, но не было офисных помещений, гостиниц. Ответ: Парковка будет располагаться под землёй на 4-х этажах в границах земельного участка находящегося в частной собственности. Основные и условно-разрешенные виды функционального использования территории указаны в ВРЗ на стр. 7.

11. Житель микрорайона Торхов, ул.Авиационная, д. 13: Если в результате строительства хотя бы какой-нибудь из окружающих эту строительную площадку жилых домов придет в аварийное состояние, несет ли застройщик по настоящему законодательству какую-нибудь юридическую ответственность за подобные последствия. Если не несет, то надо просто встать, взявшись за руки, и запретить это строительство. И никак по-другому! Ответ: В соответствии с действующим законодательством застройщик несет ответственность перед третьими лицами в процессе строительства объекта.

12. Житель микрорайона: На основании Градостроительного Кодекса эти слушания незаконны, так как это две разные главы: ППТ и ВРЗ. А почему Вы их совместили, можно поинтересоваться? Получается, что Градостроительный кодекс роли не играет. Ответ: В заключении КГА от 22.10.2008 № 1-4-56579/2 указано, что проект планировки выполнен на основании ВРЗ – 08/2582 (согласован для публичных слушаний 08.10.08). В процессе публичного слушания первоначально была доложена информация по ВРЗ, а затем рассмотрен проект планировки территории. Проект планировки территории будет утверждён Постановлением Правительства СПб после утверждения КГА временного регламента застройки. В случае не утверждения КГА ВРЗ по результатам публичных слушаний, проект планировки территории так же не будет утверждён.

13. Житель микрорайона, Онегин С.А., ул.Авиационная, д. 11: Я прошу обратить внимание, что представленные планы постоянно меняются. Вот у меня два свидетельства. Первоначально Акционерное общество приобретает кинотеатр «Зенит», площадь 2805 квадратных метров. Потом они, соответственно, приобретают прилегающий земельный участок; площадь получается 4464, – то, что ограничено забором. Но когда я смотрю на этот план: территория ориентировочной площади – 0,7 гектара. Вот что это такое будет? Хотелось бы отметить: это по 650 квадратных метров на сторону. Сторона где-то 60 метров. Отсчитайте 10 метров сначала к дому на Гастелло – это упрется в тротуар. Где вы будете машины ставить, я не знаю. Эта территория с одной стороны упирается прямо в сквер; с другой – уже на сквер зоохала. Дальше перекрывается почти вся улица Гастелло, все подъездные пути и выходит к ЛИАПу . Мне непонятны эти постоянные изменения. Ответ: 2805,4 кв.м – это площадь бывшего кинотеатра «Зенит», 4464 кв.м – это площадь земельного участка находящегося в частной собственности. 0,7 га – это территория, в границах которой разрабатывался проект планировки территории. Строительство многофункционального комплекса может вестись только на земельном участке, находящемся в частной собственности площадью 4464 кв.м. Остальная территория находится в государственной собственности и застройке не подлежит.

14. Житель микрорайона: В проекте согласованы вопросы водоснабжения и электроснабжения и не согласован вопрос теплоснабжения объекта. Теплоснабжение остается тем же самым, тепла больше не дают. Это значит, тепло будет забрано от жителей. Мы что, из-за вас будем мерзнуть? Ответ: В соответствии с паспортом КЭИО от 22.08.08 № 15-10410/08-0-1 согласован проект планировки территории с суммарными нагрузками на проектируемые объекты, в т.ч. теплоснабжение с тепловой нагрузкой 3,96 Гкал/час от системы централизованного теплоснабжения (письмо Предприятия «Энергосбыт» филиала «Невский» ОАО «ТЭК-1» № 2131/215/1-3/4-22 от 12.10.2007).

15. Житель микрорайона, ул.Ленсовета, д. 4 Я пришла с целой папкой, где имеются подписи жильцов близлежащих домов по факту этого строительства. Мы выражаем такое требование, чтобы была проведена историко-культурная экспертиза и не нарушался закон от 12 мая 2008 года – это Генеральный план охраны памятников и по поводу нашей Чесменской церкви. Ответ: В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» (с изменениями на 12.05.2008), статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗиЗ СПб. Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17.2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Что подтверждает

письмо КГИОП от 01.08.08 № 3-7098-1 которым согласовывает нанесённые в проекте планировки границы зоны ОЗРЗ 2. Основными ограничениями в этой зоне являются ограничения зданий (строений, сооружений) по высоте и силуэту. На основании этого КГИОП письмом от 17.07.08 № 2-5918-1 сообщил, что в экспертизу необходимо включить анализ влияния проектируемого комплекса на расположенный вблизи объект культурного наследия федерального значения и обоснование возможных параметров нового строительства (с учётом визуального восприятия со стороны Чесменского дворца и открытых городских пространств). Письмом от 01.09.08 № 377 (per. № КГИОП № 3-[8281-8282]) ЗАО «Петровский строитель» направил в КГИОП на согласование «Градостроительный анализ высотных характеристик многофункционального комплекса по адресу: СПб, Московский район, ул. Гастелло, дом 7», «Исторические сведения». В ответ КГИОП письмом от 25.09.08 №3-[8281-8282]-1 сообщил, что представленный Градостроительный анализ показал: 1.Здание многофункционального комплекса не оказывает негативного воздействия на восприятие силуэта и панорам главного городского пространства. 2. Габариты как ранее существовавшего здания кинотеатра «Зенит», так и предполагаемого к строительству оказывают существенное влияние на визуальное восприятие Чесменского дворца в значительной степени перекрывая его со стороны Московского пр.

16. Житель микрорайона, Иванов И.В. Ранее было сказано, что планируемое здание строится как бы в противовес «Графу Орлову». Высота у «Графа Орлова» 125 метров. Значит, Вы специально выбирали, чтобы было еще выше? У комплекса «Граф Орлов» тоже есть четырехэтажные паркинги? У меня есть предложение согласиться с тем, что обязательно до вступления нового закона об охране памятников никаких решений о строительстве не принимать. Ответ: Высота планируемого здания аналогична высоте комплекса «Граф Орлов». Наличие или отсутствие подземных паркингов в жилом комплексе «Граф Орлов» не влияет на планируемый к строительству многофункциональный комплекс.

17. Житель микрорайона, Ковалов Ю.А., ул.Авиационная, д. 13:Почему мы, жильцы, безусловно рискуем своим будущим – и инженерным питанием домов, и их состоянием.; почему застройщик не хочет считать слушание предварительным до момента, когда выйдет закон об охране памятников. Ответ: Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб.

18. Житель микрорайона, Роберт А.И., ул.Авиационная, д. 13: Эти слушания действительно надо считать предварительными, потому что, необходимо ждать выхода закона. Кроме того, офис проектной организации располагается в квартире, а сами проектировщики говорят: «Будем дом ломать. Дай Бог, там ничего не случится». То есть, на все наши вопросы мы не получим ответов. Пусть они еще подготавливаются, дождемся закона, и тогда продолжим. Ответ: Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб. Снос близлежащих жилых домов не планируется. Разработку проектной документации многофункционального комплекса будет вести не ПНПП-5, а ООО «Архитектурная мастерская Литейная часть – 91». Вопрос относится к следующей стадии проектирования.

19. Житель микрорайона Моршкова Л.С., ул. Гастелло, д. 9: Скажите, ведь положено делать макеты? Когда в я в декабре 2007 спросила А.Г.Шабанову: «А Вы были на этой территории?», вы сказали: «Да, была. Там же ничего нет. Перспектива шикарная, со всех сторон просматривается». Как же могут 124 метра просматриваться хорошо рядом с пятиэтажным зданием, стоящим на расстоянии 20 метров от него! Вот скажите, хорошо это? Вы читали договор купли-продажи 7296? Договор купли-продажи нежилого здания. Там обременения есть? Обременения там очень серьезные. Для строительства в зоне регулирования застройки второй категории обязательными являются следующие ограничения. Сохраняется система исторической планировки. Сохранившиеся ее фрагменты и целые элементы ландшафта закрепляют или восстанавливают градоформирующее значение памятника в архитектурном пространстве иной организации населенного пункта. Обеспечиваются благоприятные условия их зрительного восприятия, предусматривается устранение диссонансов, нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемой архитектуры и ландшафтов. Новое строительство в зоне регулирования застройки регламентируется по функциональному назначению, пределам застройки по высоте, протяженности и масштабности здания, по характеру озеленения, благоустройству и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны. Основными ограничениями являются ограничения зданий, строений, сооружений по высоте и силуэту. Можно сделать вывод, что планируемое к строительству здание должно быть гораздо ниже; оно не должно ни затенять, ни закрывать невысокий Чесменский дворец. То есть, должен быть доступ зрителю, чтобы мы видели церковь и с Московского проспекта, и со всех сторон. Поэтому, непонятно, каким образом архитекторы могли поставить без макета это здание, нарисован с Московского проспекта. Ответ: На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988 г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда», что подтверждает письмо КГИОП от 01.08.08 № 3-7098-1, которым согласовывает нанесённые в проект планировки границы зоны ОЗРЗ 2. Основными ограничениями в этой зоне являются ограничения зданий (строений, сооружений) по высоте и силуэту. На основании этого КГИОП письмом от 17.07.08 № 2-5918-1 сообщил, что в экспертизу необхо-

димо включить анализ влияния проектируемого комплекса на расположенный федерального значения и обоснование возможных параметров нового строительства (с учётом визуального восприятия со стороны Чесменского дворца и открытых городских пространств). Письмом от 01.09.08 № 377 (per. № КГИОП № 3-[8281-8282]) ЗАО «Петровский строитель» направил в КГИОП на согласование «Градостроительный анализ высотных характеристик многофункционального комплекса по адресу: СПб, Московский район, ул. Гастелло, дом 7», «Исторические сведения». В ответ КГИОП письмом от 25.09.08 №3-[8281-8282]-1 сообщил, что представленный градостроительный анализ показал: 1. Здание многофункционального комплекса не оказывает негативного воздействия на восприятие силуэта и панорам главного городского пространства. 2. Габариты как ранее существовавшего здания кинотеатра «Зенит», так и предполагаемого к строительству оказывают существенное влияние на визуальное восприятие Чесменского дворца, в значительной степени перекрывая его со стороны Московского пр.

20. Житель микрорайона Соколова М.Н., ул.Гастелло, д. 11: Проектом предусматривается автостоянка на 400 машин. Нетрудно посчитать, что если здание в 30 этажей, сколько в нем будет работать людей. Я думаю, что не менее 400. И если каждый из них приедет на машине, то всю эту автостоянку они и займут. Здесь будет кинотеатр, бизнес-центры, магазины, куда люди тоже приедут на машинах. Каким образом рассчитано указанное количество машиномест? Этого же не хватит. Где люди будут ставить машины? Сколько работников планируется в здании? Ответ: Расчёт автостоянок в проекте планировки территории выполнен в соответствии с нормами, приведёнными в таб. 3.1.5. ВРЗ-08/2582. В соответствии с нормами на 5-х работников в максимальную смену требуется 1 машиноместо.

21. Житель микрорайона: Сегодня мы обсуждаем территорию от «Зенита» до Московского пр. Но, тем не менее, в здании КДЦ «Московский» висит Временный регламент застройки, включающий в себя квартал до Авиационной улицы. Будем ли мы его обсуждать? С чем тогда связано то, что в границе того ВРЗ включена и сегодняшняя территория? Мы ее второй раз будем обсуждать? Ответ: Публичные слушания по ВРЗ территории по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, территория, ограниченная ул.Гастелло, ул.Ленсовета, Авиационной ул., проездом от ул.Гастелло до Авиационной ул., проездом до ул.Гастелло назначено на 01.12.2008.

22. Житель микрорайона: Расскажите о близрасположенных домах. Ответ: Близрасположенные дома находятся за границами территории, на которую разрабатывался ВРЗ и ППТ.

23. Вх. № 960/2/7-3 от 31.10.2008, заявитель -Маслова Г.В., Морозкова Э.С. На 13 ноября 2008г. назначено проведение общественных слушаний по рассмотрению разработаных ОАО «Ликострой» временных регламентов застройки участка территории в квартале № 50 Московского района по адресу ул.Гастелло д. 7, бывший кинотеатр «Зенит»,который находится в охранной зоне Чесменского дворца с флигелями – памятника истории и архитектуры XVIII в. Федерального значения. Мы, жители Московского района, протестуем против незаконного проведения Слушаний и требуем приостановки проекта по следующим причинам: 1.В соответствии с приложениями 17 и 17а к Генеральному плану Санкт-Петербурга, утвержденным Законом СПб от 22.12.2005г. №728-99 «О генеральном плане Санкт – Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт – Петербурга»(ст.2), рассматриваемый участок отнесен к охранной зоне ОЗ-1,в которой допускается проведение строительных работ только в порядке регенерации историко-градостроительной или природной среды (Положение о зонах охраны объектов культурного наследия [памятников истории и культуры] народов Российской Федерации утвержденное Правительством Российской Федерации 26 апреля 2008г. №315,ст.10,11,12.). 2. В настоящее время режимы зон охраны культурного наследия рассматриваются в Комиссиях Законодательного собрания Санкт -Петербурга и утверждение документов по градостроительным регламентам на территориях охранных зон Памятников истории и культуры намечено на декабрь 2008г. 3.Все строительные работы проводимые на территориях охранных зон требуют проведения историко-культурной экспертизы, причем поскольку речь идет о Памятнике федерального значения, вышеуказанная экспертиза должна быть проведена Федеральными Службами. В материалах проекта такая экспертиза отсутствует. Учитывая вышеизложенное, разработка и преждевременное рассмотрение указанного временного регламента застройки является грубым нарушением Федерального и Регионального законодательства. Ответ: В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» (с изменениями на 12.05.2008), статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗиЗ СПб. Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17.2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. Проект закона Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» губернатором Санкт-Петербурга на дату проведения публичных слушаний в ЗАКС СПб официально не был передан. Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» в соответствии с проектом которого территория по адресу ул. Гастелло, д. 7, лит. А располагается в ОЗ-1 – не принят, в силу не вступил. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда».

24. Вх. № 1064/2.7 от 11.11.2008, заявитель Маслова Г.В.: Требование к техническому заданию на разработку ППТ по адресу: ул.Гастелло, д. 7, литера А от 22.10.2008 по проведению историко-культурной экспертизы охранной зоны Чесменского дворца грубо нарушено и не выполнено. Поэтому просим срочно обратиться в КА об отмене общественных слушаний, назначенных в нарушение указания на 13.11.2008. Ответ: В задании на разработку проекта планировки территории части квартала 50 по адресу: ул.Гастелло, д. 7 в Московском районе Санкт-Петербурга указанного требования – нет. В заключении КА от 22.10.2008 № 1-4-56579/2 указано: «При проектировании досугово-развлекательного комплекса руководствоваться заключением государственной историко-культурной экспертизы КГИОП и установленным высотным регламентом». Данное требование относится не к проекту планировки территории, а к проектированию досугово-развлекательного комплекса.

25. Вх. № 1489/2.7-2 от 14.11.2008, заявитель Максимова В.В.: 1. Общественные обсуждения от 13.11.2008 г. считать предварительными в связи с отсутствием историко-архитектурной экспертизы по комплексу Чесменского дворца, храма и захоронения. Участок по адресу Санкт-Петербург, Московский район, ул. Гастелло, 7 расположен/вблизи границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Чесменский дворец с флигелями» и в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» отнесен к охранной зоне [ОЗ-1]. Согласно ст. 30 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и ст. 10 Закона Санкт-Петербурга № 333-64 от 12.07.2007 «Об объектах культурного наследия регионального и местного (муниципального) значения в Санкт-Петербурге» для определения возможности хозяйственного освоения и строительства в зонах охраны объектов культурного наследия необходимо проведение историко-культурной экспертизы (положительное заключение). На основании ст. 31 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» до начала землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, а также до утверждения градостроительных регламентов обязательно проведение историко-культурной экспертизы. О необходимости проведения историко-культурной экспертизы также указывал Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры в обращении к Председателю Комитета по градостроительству и архитектуре и (исх. 12-89-1 от 30.05.2008 г., вх. 12-89 от 19.05.2008 г.). В нарушение порядка, установленного ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» и Закона Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия регионального и местного (муниципального) значения в Санкт-Петербурге» на экспозиции документации в составе представленной документации положительное заключение историко-культурной экспертизы отсутствует. При этом согласно п. 17 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ документация по планировке территории может быть оспорена в судебном порядке. 2. В соответствии со ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. охранная зона -территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия. Согласно ст. 10 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2008 г. №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующего требования – запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 3. Кроме того, на основании Договора купли-продажи нежилого здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено от 11.08.2006 установлены обременения в отношении вышеуказанного участка в связи с тем, что участок примыкает к территории памятника культуры федерального значения «Чесменский дворец», при этом основными ограничениями являются ограничения зданий (строений, сооружений) по высоте и силуэту. На основании вышеизложенного и руководствуясь Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» просим данные замечания включить в протокол обсуждения документации. Ответ: Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб». В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» (с изменениями на 12.05.2008), статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗиЗ СПб. Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17 2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне

ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Что подтверждает письмо КГИОП от 01.08.08 №3-7098-1 которым согласовывает нанесённые в проекте планировки границы зоны ОЗРЗ 2. Основными ограничениями в этой зоне являются ограничения зданий (строений, сооружений) по высоте и силуэту. На основании этого КГИОП письмом от 17.07.08 № 2-5918-1 сообщил, что в экспертизу необходимо включить анализ влияния проектируемого комплекса на расположенный вблизи объект культурного наследия федерального значения и обоснование возможных параметров нового строительства (с учётом визуального восприятия со стороны Чесменского дворца и открытых городских пространств). Письмом от 01.09.08 № 377 (рег. № КГИОП № 3-[8281-8282]) ЗАО «Петровский строитель» направил в КГИОП на согласование «Градостроительный анализ высотных характеристик многофункционального комплекса по адресу: СПб, Московский район, ул. Гастелло, дом 7», «Исторические сведения». В ответ КГИОП письмом от 25.09.08 №3-[8281-8282]-1 сообщил, что представленный Градостроительный анализ показал: Здание многофункционального комплекса не оказывает негативного воздействия на восприятие силуэта и панорам главного городского пространства. Габариты как ранее существовавшего здания кинотеатра «Зенит», так и предполагаемого к строительству оказывают существенное влияние на визуальное восприятие Чесменского дворца в значительной степени перекрывая его со стороны Московского пр. Данное письмо КГИОП было в составе экспозиции и рассматривалось на публичных слушаниях.

26. Вх. № 1872/2.7 от 14.11.2008, заявитель Шагалева М.М.: Прошу внести в протокол пункт о том, чтобы эти слушания, состоявшиеся до выхода Закона об отнесении территории бывшего кинотеатра «Зенит» к точно названной охранной зоне, считать предварительными. Ответ: Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» в соответствии с проектом которого территория по адресу ул. Гастелло, д. 7, лит. А располагается в ОЗ-1 – не принят, в силу не вступил. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988 г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб».

27. Вх. № 1871/2.7 от 14.11.2008, заявитель Коновалова Н.В.: Слушания по вопросам застройки участка бывшего к/т «Зенит», состоявшиеся до выхода Закона об отнесении указанной территории к точно определяемой охранной зоне – 31 или 32 в Генплане города, считать предварительными, не учитывая оmissions в необходимой степени самого главного момента – исторической значимости территории застройки. Ответ: Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» в соответствии с проектом которого территория по адресу ул. Гастелло, д. 7, лит. А располагается в ОЗ-1 – не принят, в силу не вступил. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб».

28. Вх. № 1488/2.7-2 от 17.11.2008, заявитель Романовская: Мы, нижеподписавшиеся жители района, протестуем против незаконного проведения общественных слушаний по данным проектам по следующим причинам:

1) В соответствии с п. 1.4. действующего «Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки земельных участков» от 29.04.2005 №695, разработка документации по планировке территории (ППТ) осуществляется на основе и с соблюдением требований, установленных Временными регламентами застройки. В связи с тем, что к началу общественных слушаний по ППТ Временный регламент на эту территорию не был вынесен на общественные обсуждения и утверждён с учётом их результатов, проведение общественных слушаний по проекту планировки территории носило незаконный характер, а результаты слушаний следует считать недействительными. Ответ: В заключении КА от 22.10.2008 № 1-4-56579/2 указано, что проект планировки выполнен на основании ВРЗ- 08/2582 (согласован для публичных слушаний 08.10.08).В процессе публичного слушания первоначально была доложена информация по ВРЗ, а затем рассмотрен проект планировки территории. Проект планировки территории будет утверждён Постановлением Правительства СПб после утверждения КА временного регламента застройки. В случае не утверждения КА ВРЗ по результатам публичных слушаний, проект планировки территории так же не будет утверждён.

2) В соответствии с п. 7.2. вышеуказанного Положения, в отношении территории, на которую был разработан Временный регламент, действующим ограничения в сфере охраны объектов культурного наследия, так как по Генеральному плану, утверждённому Законом СПб от 22.12.2005 г.

№728 – 99 «О Генеральном плане Санкт – Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт – Петербурга» (ст. 2), рассматриваемый земельный участок отнесен к охранной зоне [ОЗ-1], допускающей строительство только в порядке регенерации историко-градостроительной или природной среды (строительство в иных целях на этой территории не допускается). В представленной проектной документации зона охраны памятника не нанесена на чертежи и не соблюдена, что является нарушением Генерального плана, а также Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. N 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Ответ: В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» (с изменениями на 12.05.2008), статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗиЗ СПб. Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17 2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Что подтверждает письмо КГИОП от 01.08.08 № 3-7098-1, которым согласовывает нанесенные в проекте планировки границы зоны ОЗРЗ 2.

3) Проектировщиком не выполнено требование Заключения КА №1-4-56579/2 от 22.10.2008 г. по данному , проекту планировки о необходимости доработки проектной документации (в частности, выполнения историко-культурной экспертизы, без которой согласование проекта КГИОПом является не действительным) до публичных слушаний, что также подтверждает преждевременность их проведения. Учитывая всё вышеизложенное, просим считать данные общественные слушания предварительными. Ответ: указано: «При проектировании досугово-развлекательного комплекса руководствоваться заключением государственной историко-культурной экспертизы КГИОП и установленным высотным регламентом». Данное требование относится не к проекту планировки территории, а к проектированию досугово-развлекательного комплекса. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Что подтверждает письмо КГИОП от 01.08.08 №3-7098-1, которым согласовывает нанесённые в проекте планировки границы зон ОЗРЗ 2. Основными ограничениями в этой зоне являются ограничения зданий (строений, сооружений) по высоте и силуэту. На основании этого КГИОП письмом от 17.07.08 № 2-5918-1 сообщил, что в экспертизу необходимо включить анализ влияния проектируемого комплекса на расположенный вблизи объект культурного наследия федерального значения и обоснование возможных параметров нового строительства (с учётом визуального восприятия со стороны Чесменского дворца и открытых городских пространств). Письмом от 01.09.08 № 377 (рег. № КГИОП № 3-[8281-8282]) ЗАО «Петровский строитель» направил в КГИОП на согласование «Градостроительный анализ высотных характеристик многофункционального комплекса по адресу: СПб, Московский район, ул. Гастелло, дом 7», «Исторические сведения». В ответ КГИОП письмом от 25.09.08 №3-[8281-8282]-1 сообщил, что представленный Градостроительный анализ показал:

1. Здание многофункционального комплекса не оказывает негативного воздействия на восприятие силуэта и панорам главного городского пространства.

2. Габариты как ранее существовавшего здания кинотеатра «Зенит», так и предполагаемого к строительству оказывают существенное влияние на визуальное восприятие Чесменского дворца в значительной степени перекрывая его со стороны Московского пр.

Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб».

29. Вх. № 1064/2.7-3 от 17.11.2008, заявитель Маслова Г.В.: Просим внести, в протокол общественных слушаний по ВРЗ участка по адресу: ул.Гастелло 7 (бывший кинотеатр «Зенит», состоявшихся 13 ноября 2008 года следующие замечания:

1) Отмечены существенные различия в площади земельного участка, переданного в собственность по договору купли-продажи № 7295-НЗ/АО от 11 августа 2006 года (S = 4464 м²) и площади проектируемого участка (S – 6800 м²), что возможно только за счет захвата земель общего пользования, в данном случае, автодорог – по ул.Гастелло и Демонстрационному проезду. Это приведет к значительному ухудшению движения транспорта по Московскому проспекту, ул.Гастелло и ул.Ленсовета. Ответ: 6800 кв.м – это территория в границах которой разрабатывался проект планировки территории. Строительство многофункционального комплекса может вестись только на земельном участке, находящемся в частной собственности площадью 4464 кв.м. Остальная территория находится в государственной собственности и застройке не подлежит, поэтому ухудшения движения транспорта не предполагается.

2) Отсутствует согласование Комитета по транспорту и дорожному хозяйству Санкт-Петербурга. Ответ: В соот-

ветствии с Постановлением Правительства СПб от 16.05.2006 № 596 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий» (с изменениями на 10.09.2008) не требуется.

3) На слушаниях не был представлен масштабный макет застройки квартала, а показанный нам грубо сфабрикованный фотомонтаж был явно подтасовкой фактов, и, в действительности, не отражал объемности и высоты нового строения в 125 метров[1]. Ответ: При проведении публичных слушаний по градостроительной документации не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб» представление объёмно-пространственного решения, в т.ч. макета. Объёмно-пространственное решение одобрено Градостроительным советом СПб от 21.12.2007.

4) Обсуждаемый участок застройки находится в границах охранной зоны ОЗ1 (см.п.п.4.1.2 Договора купли-продажи) – в непосредственной близости (32 м) от памятника федерального значения XXVIII века «Чесменский Дворец», а также он окружен плотным кольцом жилых домов с населением около 3500 человек и сквером прилегающим к Московскому проспекту.

5)На слушаниях не были представлены документы историко-культурной экспертизы(см.заключение КА № 1-4-56579/2 от22.10.2008 г).

6) Выявлены серьезные нарушения договора купли-продажи, где действуют следующие обременения (ограничения): на проектируемом участке должны сохраняться благоприятные условия для зрительного восприятия исторического объекта; новое строительство в зоне застройки регламентируется по высоте , протяженности и масштабности зданий; основными ограничениями являются ограничения зданий по высоте и силуэту.

Ответ: В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» (с изменениями на 12.05.2008), статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗиЗ СПб. Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17 2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Что подтверждает письмо КГИОП от 01.08.08 № 3-7098-1 которым согласовывает нанесённые в проекте планировки границы зон ОЗРЗ 2. Основными ограничениями в этой зоне являются ограничения зданий (строений, сооружений) по высоте и силуэту. На основании этого КГИОП письмом от 17.07.08 № 2-5918-1 сообщил, что в экспертизу необходимо включить анализ влияния проектируемого комплекса на расположенный вблизи объект культурного наследия федерального значения и обоснование возможных параметров нового строительства (с учётом визуального восприятия со стороны Чесменского дворца и открытых городских пространств). Письмом от 01.09.08 № 377 (рег. № КГИОП № 348281-8282)) ЗАО «Петровский строитель» направил в КГИОП на согласование «Градостроительный анализ высотных характеристик многофункционального комплекса по адресу: СПб, Московский район, ул. Гастелло, дом 7», «Исторические сведения». В ответ КГИОП письмом от 25.09.08 №3-[8281-8282]-1 сообщил, что представленный Градостроительный анализ показал:

1. Здание многофункционального комплекса не оказывает негативного воздействия на восприятие силуэта и панорам главного городского пространства.

2. Габариты как ранее существовавшего здания кинотеатра «Зенит», так и предполагаемого к строительству оказывают существенное влияние на визуальное восприятие Чесменского дворца в значительной степени перекрывая его со стороны Московского.

7) Учитывая серьезность и недопустимость выявленных замечаний, предлагаем считать слушания необъективными и, только лишь, предварительными. Просим приостановить все последующие общественные слушания по ВРЗ и ППТ участка по адресу: Гастелло 7, лит.А – до утверждения и опубликования документов по ПЗЗ и регламенту охранных зон Санкт-Петербурга. Ответ: Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб».

30. Вх. 960/2.7-4 от 17.11.2008, заявитель Морозкова: Направляем Вам наши Предложения по включению в Протокол Общественных Слушаний по Временному Регламенту Застройки (ВРЗ) и Проекту Планировки Территории (ППТ) по адресу ул. Гастелло, д.7, состоявшихся 13.11.2008г. Мы, жители проживающие по вышеуказанным адресам, присутствовали на общественных слушаниях по ВРЗ и ППТ участка по адресу ул. Гастелло д.7 (территория снесенного кинотеатра «Зенит») и считаем необходимым включить в Протокол состоявшихся общественных слушаний следующие:

1) В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005.№728-99 «О генеральном плане Санкт Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт Петербурга» (ст.2) рассматриваемый участок отнесен к охранной зоне ОЗ1 Чесменского Дворца, где, согласно «Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

(ст.10,11,12), утвержденном Постановлением Правительства РФ № 315 от 26.04.2008 г., допускается проведение работ только в порядке регенерации историко-градостроительной или природной среды.

2. Здание кинотеатра «Зенит», полностью снесенное (включая разборку фундамента) занимало земельный участок 2200 кв.м. и имело высоту в 25 м. В предлагаемом проекте ВРЗ и ППТ рассматривается строительство на вышеуказанном участке здания, занимающего земельный участок в два раза больший (4464 кв.м) и располагающегося на красных линиях в новых контурах, высотой в 5 раз большей (125 м). Поскольку указанное строительство не является ни регенерацией, ни реставрацией, то его осуществление противоречит требованиям ст. 10,11,12 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ №315 от 26 апреля 2008 г. Ответ: В соответствии с Законом СПб «О генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб» (с изменениями на 12.05.2008), статья 3, п. 4 указано, что статья 2 настоящего Закона СПб вступает в силу со дня вступления в силу в установленном действующем законодательством порядке ПЗиЗ СПб.

Таким образом, утверждаемые статьей 2, границы зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб с описанием указанных границ согласно приложениям 17, 17.1, с учётом перечня объектов культурного наследия на территории СПб и списков вновь выявленных объектов культурного наследия на территории СПб согласно приложению 17.2 на дату проведения публичных слушаний в силу не вступили. На дату проведения публичных слушаний рассматриваемый участок в соответствии с действующим законодательством располагается в зоне ОЗРЗ 2 – объединённой зоне регулирования застройки центральных районов 2 в соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 30.12.1988г. № 1045 «Об утверждении границ объединённых зон охраны памятников истории и культуры в центральных районах Ленинграда». Что подтверждает письмо КГИОП от 01.08.08 № 3-7098-1 которым согласовывает нанесённые в проекте планировки границы зоны ОЗРЗ 2.

3) Не представлено на экспозицию разрешительное письмо КГИОПа от 25.09.2008. на проведение общественных слушаний по ВРЗ участка, по адресу: ул.Гастелло д.7. На экспозицию Не представлены документы, подтверждающие получение согласований документации с иными органами и организациями (например, с ГИБДД ГУВД при СПб и ЛО, с Комитетом дорожного хозяйства Санкт-Петербурга и с другими органами). Проведение общественных слушаний по данному вопросу без представления на экспозицию копий согласования документации является грубым нарушением требований ст.6 Закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 г. Ответ: Письмо КГИОП от 25.09.08 №3-[8281-8282]-1 было в составе экспозиции и рассматривалось на публичных слушаниях. В соответствии с Постановления Правительства СПб от 16.05.2006 № 596 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий» (с изменениями на 10.09.2008) согласование КБДХ и ГИБДД – не требуется.

4) Временный регламент застройки (ВРЗ) и Проект планировки территории не должны обсуждаться одновременно, что предусмотрено Градостроительным кодексом РФ, Законом Санкт-Петербурга № 778-116 от 30.12.2003г. «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и, в том числе, Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга № 695 от 29.04.2006 г., которым утверждено Положение о составе, порядке разработки, согласовании и утверждения временных регламентов застройки земельных участков. Так, пунктом 1.4 названного Положения предусмотрено, что на основе и с соблюдением требований, установленных ВРЗ осуществляется разработка документации о планировке территорий. Только после утверждения ВРЗ, прошедшего общественные слушания и получившего необходимые согласования возможно проведение общественных слушаний по проекту планировки территории. Ответ: В заключении КА от 22.10.2008 № 1-4-56579/2 указано, что проект планировки выполнен на основании ВРЗ-08/2582 (согласован для публичных слушаний 08.10.2008). В процессе публичного слушания первоначально была доложена информация по ВРЗ, а затем рассмотрен проект планировки территории. Проект планировки территории будет утверждён Постановлением Правительства СПб после утверждения КА временного регламента застройки. В случае не утверждения КА ВРЗ по результатам публичных слушаний, проект планировки территории так же не будет утверждён.

5) Исходя из вышеизложенного считаем, что общественные слушания, состоявшиеся 13.11.2008, следует считать предварительными и, по существу, не законными. Ответ: Проведение предварительных слушаний не предусмотрено Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в СПб» и Постановлением Правительства СПб от 15.05.2007г. № 491 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти СПб».

31. Вх. № 1886/2,7 от 17.11.2008, заявитель Курнаков В.С.: Мы жители дома по адресу Авиационная д. 13, присутствующие на предварительных слушаниях направляем Вам перечень вопросов, на которые ни проектирующая организация ПНПП-5, Лесной проспект, дом 9Б, квартира 18 [?], ни строительная компания – хозяин территории ОАО «ЛК» Ликострой, ул. Заставская д. 15 тел. 388-97-38, не смогли дать достойных ответов.

1) По адресу ул. Гастелло 7А (бывший кинотеатр «Зенит») планируется строительство 36 этажного дома и + 4 этажа подземная парковка на площади 2,8 тыс. кв. м, общая площадь земельного участка – 4,4 тыс. кв. м. вблизи которой проходит линия метро от ст. Московская в сторону ст. Парк Победы. Просим Вас сообщить, согласовано ли строительство такого объекта с Санкт-Петербургским Метрополитеном и не грозит ли это строительство жизнедеятельности столь важного объекта как МЕТРО. Ответ: В соответствии с письмом ОАО «Научно-исследовательский, проектно-изыскательский институт» (ЛЕНМЕТРО-ГИПРОТРАНС) от 16.08.08 № 3027-12-1212: «.. Установлено, что проектируемое здание комплекса д. 7 (кинотеатр Зенит), располагается в 100 метрах в плане по

отношению к подземным сооружениям глубокого заложения метрополитена (перегонные тоннели между станциями «Парк Победы» «Московская»). ОАО «Ленметрогипротранс» согласовывает размещение многофункционального комплекса по вышеуказанному адресу по отношению к подземным сооружениям метрополитена, так как строительство комплекса находится вне технических и охранных зон метрополитена и не оказывает негативного влияния на его эксплуатацию и конструкции.

2) Вблизи планируемого к строительству объекта находятся важные для города объекты – Московские Бани по адресу ул. Гастелло 22А и ЧЕСМЕНСКИЙ ДВОРЕЦ ул. Гастелло, 15, памятник архитектуры псевдоготтики (1774-77, арх. Ю. М. Фельтен), которым может быть нанесен невосполнимый ущерб в результате предстоящего строительства. Ответ: Вопрос относится к следующей стадии проектирования. В составе проектной документации в соответствии с требованиями КГИОП изложенными в письме от 13.08.08 № 2-6997-1 будет разработан раздел «охрана окружающей среды (застройки)» [в части оценки влияния проектируемого объекта культурного наследия федерального значения]» в соответствии с ТСН 50-302-2004 СПб и Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.02, согласован с КГИОП, а так же представлен на государственную экспертизу в составе всего проекта. Если согласования и положительного заключения государственной экспертизы получено не будет – не будет получено разрешение на строительство.

3) Представитель Проектной организации ПНПП-5 не смогли ответить ни на один вопрос, связанный с проектным решением по фундаменту (не проведены изыскательские работы) и по проекту подземного гаража (водоотвод). Жители окружающих домов по ул. Авиационной и по ул. Гастелло, высказывают обоснованные опасения, что строительство столь глубокого подземного сооружения, как подземный гараж глубиной не менее 15 м (4 подземных этажа) и мощного фундамента под сооружение высотой 125 м в непосредственной близости от домов в которых они проживают (расстояние от проектируемого объекта до ближайшего дома не превышает 50 метров) может вызвать повреждения фундаментов соседних домов, особенно учитывая наличие подземных вод в данном районе (местность имела финское название Кекерекексинен, в переводе Глигущее болото). Ответ: Вопрос относится к следующей стадии проектирования – проектной документации, которая не разработана. ПНПП-5 разрабатывал только проект планировки территории. Проектная документация, а так же инженерные изыскания подлежат государственной экспертизе. Если согласования и положительного заключения государственной экспертизы получено не будет – не будет получено разрешение на строительство.

4) Считаю, что согласования с Комитетом по энергетике цифры по энерго и водоснабжению занижены в разы. Например, указанное потребление электроэнергии, в размере 2086,6 кВт соответствует электропотреблению 100 квартирного дома. Учитывая, что данный проект предусматривает наличие в нем объектов с большим энергопотреблением – кинотеатры, рестораны, магазины, а также необходимость (в связи с высокой этажностью) в серьезном лифтовом оборудовании и подьемных насосах холодной и горячей воды, потребность в 2086,6 кВт явно значительно занижена. Ответ: Расчёт инженерных нагрузок выполнен лицензированной организацией. Расчёт нагрузок подлежит уточнению и согласованию на следующей стадии проектирования. В частности расчёт электрических нагрузок согласовывается ОАО «ЛЕНЭНЕРГО» и ОАО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ».

5) Проектируемый объект при его эксплуатации потребует значительного количества расходных материалов (продукты, бельё и пр.) для обеспечения функционирования Комплекса. В проекте мы не обнаружили наличие терминалов для разгрузки большегрузных автомобилей (фур). Разгрузка машин, стоящих на улице приведёт к неудовлетворительным условиям проживания жителей окружающих домов (загазованность, шум и прочее практически круглогодично). Ответ: Вопрос относится к следующей стадии проектирования. В состав проектной документации входит раздел «Охрана окружающей среды», который представляется на государственную экспертизу в составе всего проекта. Если согласования и положительного заключения государственной экспертизы получено не будет – не будет получено разрешение на строительство. При этом в разделе «Охрана окружающей среды» рассматриваются не только перечисленные вопросы, но и нормативное естественное освещение окружающей застройки, инсоляция и т.д.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании материалов, предоставленных Комитетом по градостроительству и архитектуре и организатором подготовки документации.

Выводы по результатам публичных слушаний: Материалы временного регламента застройки территории, ограниченной ул. Гастелло, проездом ул. Гастелло (нечетная сторона), Московским пр., проекта планировки территории части квартала 50 по адресу: ул. Гастелло, 7, в Московском районе Санкт-Петербурга доведены до сведения жителей района и заинтересованной общественности.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1361 от 28.10.2008

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (западнее дома 75, по Гражданскому пр.)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения производственного кооператива «ЛАКОМКА» (далее – ПК «ЛАКОМКА») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ПК «ЛАКОМКА» на земельном участке площадью 2200 кв. м, кадастровый номер 78:10:5211:53, расположенном по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (западнее дома 75, корп. 2, по Гражданскому пр.), в целях определения возможности проектирования и строительства продовольственного магазина с кафе и центром досуга.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ПК «ЛАКОМКА» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

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

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1370 от 28.10.2008

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Невский район, Хрустальная ул., участок 2 (юго-восточнее пересечения с Фаянсовой ул.)

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

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» на земельном участке площадью 3720 кв. м, кадастровый номер 78:12:7014:9, расположенном по адресу: Невский район, Хрустальная ул., участок 2 (юго-восточнее пересечения с Фаянсовой ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства спортивно-оздоровительного комплекса.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

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

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007 №1561 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Невский район, Хрустальная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Фаянсовой ул.)», за исключением пункта 3.

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1420 от 11.11.2008

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район, Парашютная ул., участок 1 (юго-западнее дома 4, лит. В, по Ново-Никитинской ул.)

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

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Фирма Санкт-Петербург-Девелопмент» на земельном участке площадью 9691 кв. м, кадастровый номер 78:34:4120Д, расположенном по адресу: Приморский район, Парашютная ул., участок 1 (юго-западнее дома 4, лит. В, по Ново-Никитинской ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства автотранспортного предприятия.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Фирма Санкт-Петербург-Девелопмент» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

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

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1425 от 11.11.2008

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598

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 закрытого акционерного общества Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598 «О проектировании и строительстве жилого комплекса в составе жилых домов, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и спортивно-оздоровительного комплекса по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.), постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1752 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598», 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 18.01.2005 № 21/ЗКС-000040 (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.

2.3. Предусмотреть в Договоре обязанность Инвестора в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2004 № 2020 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при определении инвестиционных условий о приобретении в собственность Санкт-Петербурга встроенных (пристроенных) помещений, необходимых для размещения объектов социального назначения, во вновь создаваемых объектах недвижимого имущества на территории Санкт-Петербурга», продать в собственность Санкт-Петербурга физкультурно-оздоровительный комплекс с подземным паркингом общей площадью не менее 4977,2 кв. м, детское дошкольное учреждение общей площадью не менее 3 632,52 кв. м, общеобразовательную школу общей площадью не менее 11 932 кв. м (далее – Объекты) в составе 2-й очереди объекта по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.) по цене в размере сметной стоимости строительства за вычетом сметной прибыли (плановых накоплений), но не выше себестоимости строительства.

3. Комитету финансов Санкт-Петербурга в установленном порядке предусмотреть в законе Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга на соответствующий финансовый год денежные средства на приобретение Объектов.

4. Службам государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство жилого комплекса в составе жилых домов со встроенными помещениями и подземным паркингом, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и физкультурно-оздоровительного комплекса с подземным паркингом, трансформаторными подстанциями № 1, 2 и распределительной трансформаторной подстанцией по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.).

5. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1598 «О проектировании и строительстве жилого комплекса в составе жилых домов, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и спортивно-оздоровительного комплекса по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.)» следующие изменения:

5.1. В названии, пункте 2 постановления и названии приложения к постановлению слова «жилого комплекса в составе жилых домов, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и спортивно-оздоровительного комплекса» заменить словами «жилого комплекса в составе жилых домов со встроенными помещениями и подземным паркингом, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и физкультурно-оздоровительного комплекса с подземным паркингом, трансформаторными подстанциями № 1, 2 и распределительной трансформаторной подстанцией».

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

«1. Перечисление закрытым акционерным обществом Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 259 727 810 руб., в установленном порядке, при проектировании и строительстве жилого комплекса в составе жилых домов со встроенными помещениями и подземным паркингом, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы и физкультурно-оздоровительного комплекса с подземным паркингом, трансформаторными подстанциями № 1, 2 и распределительной трансформаторной подстанцией на закрепленном земельном участке площадью 72 205 кв.м, кадастровый номер 78:7428:2, расположенном по адресу: Фрунзенский район, Пловдивская ул., участок 2 (участок, ограниченный Пловдивской ул., Будапештской ул., Пловдивской ул. и Загребским бульв.) (далее – объект)».

5.3. Дополнить приложение к постановлению пунктом 1-1 следующего содержания:

«1-1. Инвестору перечислить в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 44 200 тыс. руб., в установленном порядке».

5.4. В пункте 2 приложения к постановлению слова «окончание строительства объекта – в течение 47 месяцев со дня вступления в силу постановления» заменить словами «окончание строительства 1-й очереди объекта (корпуса 3, 4, трансформаторные подстанции № 1, 2) – в июне 2009 года, окончание строительства 2-й очереди объекта (корп. 1, 2, подземный паркинг корп. 1, 2, 3, детское дошкольное учреждение, общеобразовательная школа и физкультурно-оздоровительный комплекс с подземным паркингом, распределительная трансформаторная подстанция) – в декабре 2009 года».

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

7. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1500 от 26.11.2008

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2008 № 855

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2008 № 855 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования

и строительства специализированного продовольственного рынка по адресу: Красногвардейский район, Хансанская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Наставников)» следующие изменения:

- 1.1. В пункте 2.2 постановления слова «381 800 тыс. руб.» заменить словами «190 900 тыс. руб.».
- 1.2. В пункте 2.4 постановления слова «76 360 тыс. руб.» заменить словами «38 180 тыс. руб.».
- 1.3. В пункте 2.5 постановления слова «19 000 тыс. руб.» заменить словами «9500 тыс. руб.».
2. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1501 от 26.11.2008

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.01.2008 № 113

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.01.2008 № 113 «Об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Петродворец, Луговая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Прогонной ул.), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства» следующие изменения:
- 1.1. В пункте 2.3 постановления слова «151 млн руб.» заменить словами «82 900 тыс. руб.».
- 1.2. В пункте 2.5 постановления слова «30,2 млн руб.» заменить словами «16 580 тыс. руб.».
- 1.3. В пункте 2.6 постановления слова «7 млн руб.» заменить словами «4 млн руб.».
- 1.4. В пункте 2.7 постановления слова «82 руб./кв.м» заменить словами «29 руб./кв.м».
2. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистрова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Ю.В. Молчанова по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3644 от 03.10.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Санкт-Петербургским шоссе, ручьем, полосой отвода Октябрьской ж. д., границей функциональной зоны «1ЖД», в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Гольф-клуб «Михайловка» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Санкт-Петербургским шоссе, ручьем, полосой отвода Октябрьской ж. д., границей функциональной зоны «1ЖД», в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга (далее – территория) в срок до 15.08.2009.
2. ООО «Гольф-клуб «Михайловка»:
- 2.1. В течение 4 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 04.10.2007 № 2980 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Санкт-Петербургским шоссе, ручьем, границей отвода Октябрьской ж. д., границей функциональной зоны «Ж2», в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением 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

№ 4223 от 17.11.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Будапештской ул., ул. Фучика, Бухарестской ул., межквартальным проездом, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ОАО «КОНЦЕРН ЭНЕРГОТЕХНОЛОГИИ» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Будапештской ул., ул. Фучика, Бухарестской ул., межквартальным проездом, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.11.2009.
2. ОАО «КОНЦЕРН ЭНЕРГОТЕХНОЛОГИИ»:
- 2.1. В течение 4 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 15.10.2008 № 3820 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Будапештской ул., ул. Фучика, Бухарестской ул., межквартальным проездом, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением 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

№ 4226 от 17.11.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории севернее Матросской ул. города Сестрорецка, ограниченной перспективными внутриквартальными проездами, в Курортном районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Запад-Ф» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории севернее Матросской ул. города Сестрорецка, ограниченной перспективными внутриквартальными проездами, в Курортном районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.11.2009.
2. ООО «Запад-Ф»:
- 2.1. В течение 4 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 выполнением 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

№ 4228 от 17.11.2008

О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Лиговским пр., ул. Некрасова, Греческим пр., пер. Прудковский

1. Согласиться с предложением ООО «Петростройинвест» о продлении срока разработки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Лиговским пр., ул. Некрасова, Греческим пр., пер. Прудковского, до 15.04.2009.
2. Контроль за выполнением 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

№ 4230 от 17.11.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Атлант Инвест» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.11.2009.
2. ООО «Атлант Инвест»:
- 2.1. В течение 4 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 06.02.2008 № 440 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Народной ул., Дальневосточным пр., пр. Большевиков, Октябрьской наб., в Невском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением 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

№ 4307 от 20.11.2008

Об утверждении временного регламента застройки территории

Во исполнение Закона Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 778-116 «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 08.06.2004 № 973 «Об утверждении временных регламентов застройки земельных участков»:

1. Утвердить временный регламент застройки территории (ВР3-08/2114) по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, территория, ограниченная Полевой ул., Садовой ул., Витебским направлением ж. д., береговой линией р. Тызья, 4-м меллиоративным каналом и дорогой Попово – Пушкин.
2. Управлению информационного обеспечения градостроительной деятельности:
- 2.1. Включить сведения о правовом режиме части территории Санкт-Петербурга в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности по следующим характеристикам (составляющим):
 - границы территории действия временного регламента застройки территории, установленные графической схемой;
 - виды использования объектов недвижимости;
 - архитектурно-строительные параметры застройки.
- 2.2. Сведения о разрешенных видах использования, параметрах территорий и расположенных на них объектах недвижимости, установленные временным регламентом застройки территории (ВР3-08/2114), подать в органы государственной регистрации объектов недвижимости.
3. Структурным подразделениям Комитета для регулирования использования и застройки указанной части территории Санкт-Петербурга руководствоваться материалами ВР3-08/2114.

4. Контроль за выполнением 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

№ 4360 от 25.11.2008

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., границами земельных участков (4104А:28, 4104А:24, 4104А:26), пр. Испытателей, Богатырским пр., полосой отвода ж. д., в Приморском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ЗАО «Мегалит» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., границами земельных участков (4104А:28, 4104А:24, 4104А:26), пр. Испытателей, Богатырским пр., полосой отвода ж. д., в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 26.11.2009.
2. ЗАО «Мегалит»:
- 2.1. В течение 4 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 27.05.2008 № 2279 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Коломяжским пр., пр. Испытателей, Богатырским пр., полосой отвода ж. д., в Приморском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.

Председатель Комитета А.П. Викторов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 335 от 25.11.2008

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, ул. Матроса Железняка (северо-восточнее пересечения с Омской ул.) (на пересечении ул. Матроса Железняка и Ланской 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 «Невский Луч – 1» и в соответствии с решением Советаники по вопросу подготовки проектов постанов-

лений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 221 от 05.11.2008, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального комплекса жилого и нежилого назначения – до 23 июля 2009 г.

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 несоблюдения сроков, указанных в п. 1 распоряжения, 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

№ 336 от 25.11.2008

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: г. Петергоф, Санкт-Петербургское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с ул. Макарова)

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 «Ривьера-Трэвел» и в соответствии с решением Советаники по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 223 от 18.11.2008, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство гостиничного комплекса – до 30 июня 2009 г.
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 несоблюдения сроков, указанных в п. 1 распоряжения, 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



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

Пришло время подписаться



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

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

подписной индекс

14221

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

Редакционная подписка

Название фирмы _____	ИНН _____
Адрес доставки с индексом _____	Факс _____
Юридический адрес с индексом _____	Е-mail _____
КПП _____	Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 2964 руб. (1 экз.)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2009 г.											
2010 г.											
Коп-во экз. _____											

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1431 от 17.11.2008

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина»)

В соответствии со статьёй 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Утвердить проект планировки территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») в составе:

1.1. Чертеж планировки территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») в составе:

2.1. Чертеж межевания территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина») (границы земельных участков) согласно приложению № 5.

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко



Приложение № 3
к постановлению Правительства Санкт-Петербурга
от 17.11.2008 № 1431

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечения с 3-м Верхним пер. («Северная долина»)

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: Выборгский район, участок 1 севернее пересечений с 3-м Верхним пер. («Северная долина»)

(далее – территория) являются: с севера – проектируемая магистраль 7 (Новая ул.); с юга – 3-й Верхний пер. и проектное продолжение 3-го Верхнего пер.; с запада – проектируемая магистраль 1 (Центральная ул.) и проектируемая магистраль 5 (дорога на Парголово); с востока – пр. Энгельса.

2. Параметры застройки территории. Площадь территории в указанных границах составляет 313,9 га, в том числе в границах красных линий – 247,44 га. Коэффициент застройки – 0,25. Величина отступа от красных линий – 0 м. Плотность застройки – 15 700 кв. м общей площади/га.

3. Характеристики планируемого развития территории, характеристики развития систем социального обслуживания территории.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га
1	2	3	4
16.1	14-1	Объекты социально-культурного и бытового назначения, распределительная трансформаторная подстанция	7,22
Квартал 15			
17. Формируемые земельные участки			
17.1	15-1	Объекты многофункциональной многоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения, три распределительные трансформаторные подстанции, опорная усилительная станция радиотрансляционной сети, трансформаторная подстанция радиотрансляционной сети	45,17
17.2	15-2	Объекты социально-культурного и бытового назначения	1,88
Квартал 18			
18. Формируемые земельные участки			
18.1	18-1	Объекты спорта и торговли	10,83
Квартал 19			
19. Формируемые земельные участки			
19.1	19-1	Объекты многофункциональной многоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения, две распределительные трансформаторные подстанции	27,76
Квартал 20			
20. Формируемые земельные участки			
20.1	20-1	Объекты многофункциональной многоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения, две распределительные трансформаторные подстанции	42,26
Квартал 21			
21. Формируемые земельные участки			
21.1	21-1	Объекты многофункциональной многоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения, распределительная трансформаторная подстанция	29,30
Квартал 22			
22. Застроенные земельные участки			
22.1	226-2	Объект складского назначения	0,15
22.2	226-3	Объект складского назначения	0,09
22.3	226-4	Объект складского назначения	0,04
22.4	226-5	Объект складского назначения	0,05
22.5	226-6	Объект складского назначения	0,43
22.6	226-9	Объект складского назначения	0,74
22.7	226-10	Объект складского назначения	1,21
23. Формируемые земельные участки			
23.1	226-1	Объекты многофункциональной малоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения	4,17
23.2	226-7	Объект складского назначения	0,03
23.3	226-8	Объекты многофункциональной малоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения	2,92
Квартал 22а			
24. Формируемые земельные участки			
24.1	22а-1	Объекты многофункциональной малоэтажной жилой застройки и объекты социально-культурного и бытового назначения, распределительная трансформаторная подстанция	12,89
25. Земли общего пользования квартала 22			
			0,39

4. Характеристики планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

Предусмотрено строительство двух категорий городских проездов: магистрали городского значения – проектируемая магистраль 1 (Центральная ул.); жилые улицы – проектируемая магистраль 2 (Главная ул.), проектируемая магистраль 3 (9-й проезд), проектируемая магистраль 4 (5-й Верхний пер.), проектируемая магистраль 5 (дорога на Парголово), проектируемая магистраль 6 (Парковая ул.), проектируемая магистраль 7 (Новая ул.) и проектное продолжение 3-го Верхнего пер.

Предусматривается строительство подземных и полуглубленных паркингов вместимостью не менее 12 300 машиномест и многоэтажных паркингов вместимостью не менее 10 700 машиномест, устройство открытых автостоянок.

Транспортное обслуживание планируемой численности населения территории распределяется по видам транспорта основного пассажиропотока: метрополитен – 50% или 14 000 пассажиров/сутки; наземный транспорт – 30% или 8400 пассажиров/сутки (расчетное количество остановочных пунктов – 20); личные автомобили – 20% или 5600 человек/сутки.

5. Характеристики планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения на территории.

Предусмотрено строительство объектов образования и дошкольного воспитания: общеобразовательные школы не менее чем на 9210 мест размещены в кварталах 13, 15, 19, 20, 21, 22; детские дошкольные общеобразовательные учреждения не менее чем на 2801 место размещены в кварталах 13, 15, 19, 20, 21, 22.

Предусмотрено строительство объектов районного уровня: в квартале 13: школа искусств (эстетического воспитания) на 640 мест; поликлиника для взрослых на 960 посещений в смену; поликлиника для детей на 384 посещения в смену;

станции скорой и неотложной медицинской помощи на 8 санитарных автомобилей;

в квартале 14: рыночный комплекс 1920 кв. м торговой площади; клубы на 2560 посетителей; кинотеатры на 250 мест, торгово-развлекательный комплекс; в квартале 6б: бани на 400 мест; прачечные на 8000 кг белья в смену; химчистки на 560 кг белья в смену; в квартале 76-2: спортивные залы на 4800 кв. м пола; плавательные бассейны на 1280 кв. м зеркала воды; клубы на 760 посетителей.

6. Характеристики планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 28 088 куб.м/сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения с присоединением к водоводам по Суздальскому пр. Источник: Северная водопроводная станция.

Водоотведение – 30 249 куб.м/сутки предусматривается в систему коммунальной канализации после завершения строительства канализационного коллектора до шахты № 335 тоннельного коллектора «Командантский аэродром». Приемник сточных вод: Северная станция аэрации. Теплоснабжение – 333,46 Гкал/ч предусматривается от системы централизованного теплоснабжения: от котельной «Парнас-4» после ее реконструкции и от планируемой к строительству ТЭЦ «Парнас».

Электроснабжение – 99,108 МВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения: от планируемой к строительству ПС 212 А и от РУ 10 кВ ТЭЦ «Парнас».

Предусмотрено строительство: 11 распределительных трансформаторных подстанций на участках: № 13-1 – 1 шт., № 14-1 – 1 шт., № 15-1 – 3 шт., № 19-1 – 2 шт., № 20-1 – 2 шт., № 21-1 – 1 шт., № 22а-1 – 1 шт.; опорной усилительной станции радиотрансляционной сети на участке № 15-1; трансформаторной подстанции радиотрансляционной сети на участке № 15-1.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га
1	2	3	4
Квартал 56-1			
1. Застроенные земельные участки			
1.1	561-2	Объекты транспортной инфраструктуры (автозаправочная станция, газонакопительная станция)	0,43
2. Формируемые земельные участки			
2.1	561-1	Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры	0,32
Квартал 56-2			
3. Формируемые земельные участки			
3.1	562-1	Объекты производственного, складского и транспортного назначения	2,71
4. Земли общего пользования квартала 56			
Квартал 66			
5. Формируемые земельные участки			
5.1	66-1	Объекты производственного, складского и транспортного назначения	1,58
6. Земли общего пользования			
Квартал 76-1			
7. Формируемые земельные участки			
7.1	761-1	Объекты производственного, складского и транспортного назначения	2,44
Квартал 76-2			
8. Формируемые земельные участки			
8.1	762-1	Объекты социально-культурного и бытового назначения	2,88
9. Земли общего пользования квартала 76			
Квартал 96			
10. Формируемые земельные участки			
10.1	96-1	Объекты транспортной инфраструктуры	2,66
11. Земли общего пользования			
Квартал 13			
12. Застроенные земельные участки			
12.1	13-2	Объект транспортной инфраструктуры, трансформаторная подстанция	1,37
12.2	13-3	Объект коммунального хозяйства	1,42
12.3	13-4	Объект коммунального назначения	0,01
12.4	13-5	Объект транспортной инфраструктуры, трансформаторная подстанция	2,86
12.5	13-8	Объект транспортной инфраструктуры (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), трансформаторная подстанция	2,91
13. Формируемые земельные участки			
13.1	13-1	Объекты социально-культурного и бытового назначения, распределительная трансформаторная подстанция	9,84
13.2	13-6	Объекты социально-культурного и бытового назначения	1,11
13.3	13-7	Объекты социально-культурного и бытового назначения	0,52
14. Земли общего пользования			
Квартал 14			
15. Застроенные земельные участки			
15.1	14-2	Объект производственно-складского назначения	3,57
16. Формируемые земельные участки			





Администрация Адмиралтейского района информирует о проведении публичных слушаний по документации временного регламента застройки квартала, ограниченного наб. канала Грибоедова, Английским пр., пл. Тургенева, Садовой ул., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: **И.П. Аракелян А.А.** Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 23/6, кв. 12; тел. 251-86-55.
Проектировщик: **Комитет по градостроительству и архитектуре.**

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга). **Экспозиция открыта с 15.12.2008 по 14.01.2009.**
Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 201, тел./факс 575-04-26).
Публичное слушание данного градостроительного решения состоится **15.01.2009 в 16.00** по адресу: Измайловский пр., 10 (Зал заседаний, 3-й этаж).

Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства трансформаторной подстанции по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., участок 2 (юго-западнее дома 13, лит. Б, по 1-й Красноармейской ул.) в соответствии с распоряжением КГА от 11.12.2007 № 255-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **ООО «РТМ Измайловский».**
Адрес: 195197, Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, 4, корп. 3, лит. К, корп. 37; тел. 325-66-58.
Проектная организация: **ООО «Энерготехпром».**
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. Петроградской стороны, 106; тел. 346-04-23.

В административном отношении участок расположен на внутриквартальной территории здания по адресу: 1-я Красноармейская ул., 15, лит. А, ограничен: с юга – территорией торгового центра «Измайловский Гостиный Двор», с запада – территорией в/ч 5402, с севера и востока – территорией БГТУ «Военмех» им. Д.Ф. Устинова. Земельный участок расположен вне границ территорий объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа лейб-гвардии Измайловского полка». Участок свободен от строений, фактическое использование – заасфальтированная территория. Площадь участка в границах проектирования 95 кв. м, площадь застройки 84,63 кв. м, строительный объем 297,32 куб. м. На участке в границах проектирования предусмотрено устройство отмостки, восстановление асфальтового покрытия.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга). **Экспозиция открыта с 08.12.2008 по 26.12.2008.**
Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 09.00 до 18.00, пятница – с 09.00 до 17.00.
Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 201; тел./факс 575-04-26) **до 26.12.2008.**

Администрация Адмиралтейского района информирует о проведении публичных слушаний по документации временного регламента застройки квартала, ограниченного Митрофаньевским шоссе, продолжением Малой Митрофаньевской ул. и восточной границей земельного участка ж. д. Балтийского направления.

Заказчик: **ООО «СВЯЗЬ-ЭЛЕКТРО-строй».**
Проектировщик: **ООО «Компания «Эрфикс».**

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., 10 (фойе 1-го этажа здания администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга). **Экспозиция открыта с 15.12.2008 по 14.01.2009.** Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (Измайловский пр., 10, каб. 201, тел./факс 575-04-26).
Публичное слушание данного градостроительного решения состоится **15.01.2009 в 16.30** по адресу: Измайловский пр., 10 (Малый зал, 3-й этаж).

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует о проекте градостроительного решения: Временный регламент застройки (ВРЗ-08/3144) территории по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, территория, ограниченная Партизанским пер., Проектируемой ул., Краснофлотским пер., ул. Дзержинского. Функциональное назначение объекта градостроительной деятельности: Т1Ж2-2 – зона застройки односемейными (индивидуальными) отдельно стоящими жилыми домами с участками не менее 1200 кв. м с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов данной зоны. Ориентировочные сроки реализации проекта: 2009 год.

Застройщик (заказчик): **М.Д. Косткин, Санкт-Петербург.** Адрес: пл. Чернышевского, 6.
Проектировщик (разработчик документации): **Комитет по градостроительству и архитектуре.**
Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2.

С документацией по проекту градостроительного решения можно ознакомиться **с 15.12.2008 по 12.01.2009** по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16, комн. 8.
Срок подачи запросов и предложений: до 16.01.2009. Публичные слушания будут проведены **12.01.2009 в 16.00** по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., 11/16.

Администрация Невского района информирует население о предстоящем представлении земельного участка для строительства офисно-делового центра по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, ул. Тельмана, участок 3 (северо-восточнее пересечения с Октябрьской наб.) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.11.2008 № 292-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **ООО «РМ-Эстейт».** Адрес: 194021, 2-й Муринский пр., 38; тел./факс 297-94-09.
Проектная организация: **ООО «Б2».** Адрес: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., 65, лит. А; тел.: 571-78-40, 570-54-37.

В административном отношении участок расположен в квартале, ограниченном ул. Крыленко, Дальневосточным пр., ул. Тельмана и Октябрьской наб., в Невском районе Санкт-Петербурга.
В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга указанная территория в части функционального зонирования относится к зоне многофункциональной общественно-деловой застройки в пригородных районах города с включением объектов жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны (ТД1-2).
Площадь участка в границах проектирования – 20 113 кв. м.
Площадь застройки (15-этажный бизнес-центр, 30-этажный бизнес-центр, неотапливаемый надземный паркинг) – 4450 кв. м.
Общая площадь зданий – 53 785 кв. м.
Строительный объем: надземной части – 180 265 куб. м.; подземной части – 30 600 куб. м.
Площадь открытой автостоянки на 56 машиномест – 1140 кв. м.
Благоустройство и озеленение территории в границах проектирования предполагает устройство газонов и тротуаров с асфальтированием и набивными дорожками. Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2 (в фойе актового зала администрации Невского района). **Экспозиция открыта с 01.12.2008 по 15.12.2008.**

Время работы экспозиции: с понедельника по пятницу с 9.00 до 18.00. Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Невского района по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, корп. 2, **с 01.12.2008 по 15.12.2008.**

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации по планировке территории и документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению формируемых в результате разработки документации по планировке территории объектов недвижимости для строительства и реконструкции по следующим территориям

№ п/п	Адрес земельного участка
Адмиралтейский район	
1	территория, ограниченная Измайловским пр., наб. р. Фонтанки, Державинским пер., 1-й Красноармейской ул.

Заявление на разработку документации по указанным территориям подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов.
Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, телефон для справок: 570-32-89.

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации по планировке территории и документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению формируемых в результате разработки документации по планировке территории объектов недвижимости для строительства и реконструкции по следующим территориям

№ п/п	Адрес земельного участка
Колпинский район	
1	территория квартала 2А пос. Металлострой.

Заявление на разработку документации по указанным территориям подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов.
Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, телефон для справок: 570-32-89.

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации по планировке территории и документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению формируемых в результате разработки документации по планировке территории объектов недвижимости для строительства и реконструкции по следующим территориям

№ п/п	Адрес земельного участка
Красногвардейский район	
1	территория, ограниченная осью р. Лубьея, Камышинской ул., железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги

Заявление на разработку документации по указанным территориям подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов.
Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, телефон для справок: 570-32-89.

УТОЧНЕНИЕ

В информационном сообщении, опубликованном в «Строительном Еженедельнике» в № 46(336) от 24 ноября 2008 г., о проведении администрацией Фрунзенского района публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории квартала 5 восточнее Витебской ж. д., ограниченного Пражской ул., ул. Фучика, Софийской ул., ул. Белы Куна (заказчик ООО «ИСК «Плазма», проектная организация «ПроектСтройСервис») следует читать: «Экспозиция открыта **с 15.12.2008 по 29.12.2008** с 10.00 до 18.00 по рабочим дням».

Агентство
строительных
новостей

**Пульс
строительной жизни!**

www.asninfo.ru

Дворец культуры им. Горького
Касса - тел. 252-7513 • Адрес: пл. Стачек, 4 / метро «Нарвская»

ЦЕНТР

«СВОБОДНАЯ ПАРА»
Семейная комедия

7
ДЕКАБРЯ

Борис ЩЕРБАКОВ
Режиссер
Борис Мильграм
Перевод
Николай Живаго
Художник
Борис Алымов
Продюсер
Леонид Роберман

Мария АРОНОВА

Заказ и доставка билетов: www.gorkogo.spb.ru и по телефону 975-1707

«СВОБОДНАЯ ПАРА» на сцене ДК им. Горького 7 декабря

хохмодрама в двух действиях

Нар. артист России **Борис Щербаков**,
лауреат Гос. премии артистка **Мария Аронова**, артист **Николай Кочеров**.

...Когда-то муж предложил жене жить в браке по законам свободной пары – без взаимных обязательств в верности и любви, ибо только так, по его мнению, можно сохранить честные и долгие супружеские отношения. Правила игры оказались просты и удобны: все истинное принадлежит по-прежнему семье, а на стороне – лишь мимолетный отдых от тяжелых трудовых будней. Однако со временем выяснилось, что муж вовсе не предполагал, что и жена тоже имеет право воспользоваться заключенным между супругами договором и завести себе любовника...

Этот на первый взгляд банальный сюжет не смутил серьезного литератора Дарио Фо. Драматург, чьи пьесы глубоко связаны с национальной театральной традицией – коме-

дией дель арте, где большую роль играет импровизация, фарсовое начало, отказ от психологизма, – превратил бытовую семейную историю в искрометную комедию, исполненную глубокого смысла. Вспоминая и «проигрывая на публике» свою многолетнюю семейную историю, герои невольно задаются кардинальными вопросами жизни, пытаясь вернуть давно утраченный смысл таким понятиям, как счастье, любовь, семья.

Комический эффект от всего происходящего усилен в пьесе приемом «театр в театре», а зрители оказываются непосредственными свидетелями на процессе по «делу о супружеской неверности».

Дворец культуры им. Горького
Касса - тел. 252-7513 • Адрес: пл. Стачек, 4 / метро «Нарвская»

ЦЕНТР

«Лунный свет, медовый месяц...»
романтическая комедия

6
декабря

Татьяна Догилева
Евгения Дмитриева
Сергей Мановечий
Роман Мадянов

Заказ и доставка билетов: www.gorkogo.spb.ru и по телефону 975-1707

Заказ и доставка билетов по тел. 975-17-07, тел. кассы 252-53-30. Адрес: площадь Стачек, 4, ст. метро «Нарвская»

АКАДЕМИЧЕСКИЙ ТЕАТР ИМЕНИ ЛЕНСОВЕТА

МАВР

Сценическая версия по пьесе У. Шекспира «Отелло»
Постановка – Гарольд СТРЕЛКОВ

Для продолжения разговора о «бремени страстей человеческих», который режиссер Гарольд Стрелков начал на «ленсоветовской» сцене в спектакле «Испанская баллада» по Фейхтвангеру, ставший уже мифологическим сюжет шекспировского «Отелло» подходит как нельзя лучше. Страсть как буйная, губительная, стирающая индивидуальность, хаотичная природа предстанет в спектакле. Режиссер говорит: «Чем ярче любовь и светлая ее часть, тем сильнее и шире ее обратная, темная сторона, где вырастает зло. «Отелло» для меня – это гениальное произведение именно о темной стороне любви, о бурных страстях, кипящих в непредсказуемой африканской душе. Это история про звериные инстинкты, просыпающиеся в человеке, про то, как страсть может иссушить, одурманить, испепелить все человеческое. Любовь может возвысить человека, дать ему силы, вдохновение – но может и уничтожить, разрушить, опустошить». Военизированный Кипр (место действия трагедии) предстал в декорациях Эмиля Капелюша бездушной средой из ржавого металла, где трепетное чувство Дездемоны сродни цветку, выросшему на неприступных скалах. Режиссер не без оснований надеется, что перекличка-рифма с темами и проблемами знаменитого спектакля Игоря Владимировича «Люди и страсти» (1974 год) в канун 75-летнего юбилея Театра имени Ленсовета может принести удачу.

В спектакле заняты:

заслуженный артист России **Александр НОВИКОВ** (Яго), артисты **Олег АНДРЕЕВ** (Отелло), **Евгения ЕВСТИГНЕЕВА** (Эмилия), **Марианна КОРОБЕЙНИКОВА** (Бьянка), **Роман КОЧЕРЖЕВСКИЙ** (Кассио), **Лаура ПИЦХЕЛАУРИ** (Дездемона), **Ирина САВИЦКОВА** (Эмилия), **Олег ФЕДОРОВ** (Яго), **Дарья ЦИБЕРКИНА** (Дездемона)



Информационный Центр СТРОЙ-ПРЕСС

ВАЖНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!

- Удобный и комфортный конференц-зал
- Мультимедийные технологии
- Профессиональный PR
- Доступная аренда

Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс: 380-15-81, 380-15-82
e-mail: pr@stroypress.ru



Строитель года

Лучшее профессиональное СМИ
(лауреат 2003 и 2006 гг.)



Золотой гвоздь

Лучшее специализированное СМИ
(номинант 2004–2007 гг.)



постоянный информационный партнер

Адрес редакции

Россия 194100 Санкт-Петербург
Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж.
Тел./факс +7 (812) 380-15-81
e-mail: se@stroypress.ru

Главный редактор

Алексей Виноградов
Тел. +7 (812) 380-15-81
e-mail: vinogradov@stroypress.ru

Выпускающий редактор

Елизавета Константинова
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: se@stroypress.ru

Над номером работали:

Ирина Барчук, Александр Беликов, Наталья Бурковская, Евгений Герасимов, Феликс Глокман, Марина Голокова, Андрей Мельников, Аркадий Орлов, Михаил Журавлев, Надежда Городецкая, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Дмитрий Малышев, Владимир Тилес, Николай Малышев

При использовании материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

Учредитель и издатель

ООО «Издательство «Строй-Пресс»
Тел./факс +7 (812) 380-15-81

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ №2-7340. Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам.

Директор издательства

Алексей Удовиченко
e-mail: lex@stroypress.ru

Директор рекламного агентства

Ирина Удалова
e-mail: inga@stroypress.ru

PR-отдел

Татьяна Погалога,
Диана Галиева, Наталья Юдина
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы

Майя Полякова, Серафима Редута, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Татьяна Пешук, Ольга Перемыкина, Екатерина Шведова, Анастасия Игнатенко, Мирослава Фатеева, Людмила Алексеева
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки

Елена Хохлачева, Юлия Полянская
Тел./факс: +7 (812) 380-09-73, 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Распространяется в сети ЗАО «Роспечать».

Компьютерная верстка

ООО «Центр допечатной подготовки «Профи»

Типография

ООО «Северо-Западный печатный двор»
Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная улица, дом 45, лит. Б
Тираж 9000 экземпляров.

Заказ № 10.40

Подписано в печать 28.11.2008 в 16.00

Дамба: «смычка» севера и юга

ВАЛЕРИЙ ХЛОПОТОВ

История роста и развития Санкт-Петербурга неразрывно связана с поиском путей защиты города от нагонных наводнений. По статистическим данным Севзапгидромета, с 1703 по 2006 год в Петербурге-Петрограде-Ленинграде-Санкт-Петербурге зарегистрировано более 300 наводнений. В среднем среднегодовой ущерб городу от разгула водной стихии оценивается в 94 млн USD.

В связи с постоянной угрозой наводнений Правительством СССР в 70-х годах прошлого века было принято решение о строительстве Комплекса защитных сооружений (КЗС) в Финском заливе. Технический проект защиты Ленинграда от наводнений разработан в период с 1972 по 1977 год генеральным проектировщиком Ленинградским отделением института «Гидропроект» Минэнерго СССР. Согласно проекту, комплекс защитных сооружений (КЗС) позволит при угрозе наводнения изолировать Невскую губу от Финского залива.

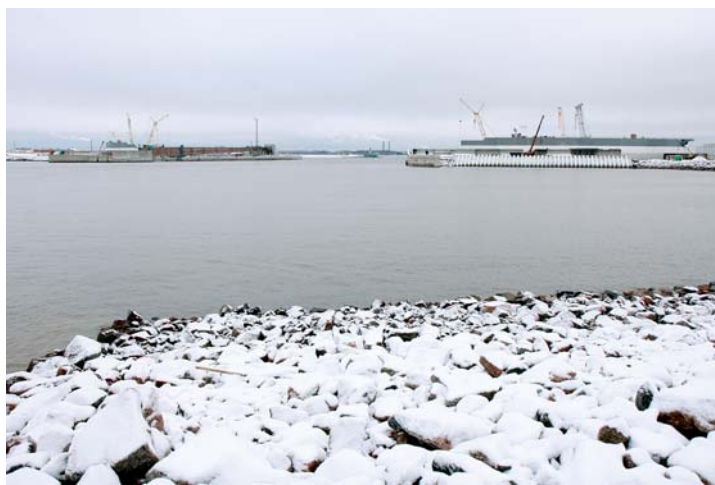
Похоже, появляется традиция, против которой, собственно, ни у кого возражений нет: на строительстве Комплекса защитных сооружений (КЗС) Санкт-Петербурга от наводнений в последнее время систематически происходят важные для города, а по большому счету – для страны события. Стоит, очевидно, напомнить о них в хронологическом порядке.



→ Север – юг: еще вчера два фарватера

Начало 2006 года. Правительством России по поручению Президента Владимира Путина подготовлена и утверждена Программа завершения строительства КЗС, в которой определены необходимые ежегодные объемы работ и источники их финансирования.

Апрель 2006 года. ОАО «Метрострой» выигрывает тендер на строительство судопропускного сооружения С-1, включающего новый морской фарватер Санкт-Петербурга и подводный автодорожный тоннель как часть КАД – кольцевой автодороги.



→ Новый фарватер



→ В ожидании «смычки»



→ Тоннель



→ В. Матвиенко, С. Нарышкин, В. Коган. Есть «сквозная» дорога



→ За день до «смычки»



→ Осмотр строительного объекта

Июль 2006 года. Метрострой приступил к реализации самого масштабного (в то время) и беспрецедентного для России (подобные сооружения возводились только в Голландии) строительного проекта.

Апрель 2008 года. С-1 построено в основных конструкциях. 14 апреля началось затопление будущего Главного морского фарватера Санкт-Петербурга.

21 мая 2008 года. Окончание затопления котлована. Начало разборки шпунтового ограждения с востока и запада, то есть от Невской губы и от Финского залива.

Июнь 2008 года. Открытие сквозного «рабочего» движения – технологической дороги – по тоннелю, в том числе на 200-метровом, «фарватерном» участке – под водой.

Сентябрь 2008 года. Окончание разборки перемычек с обеих сторон, завершение дноуглубительных работ.

7 октября 2008 года. Запуск ключевого объекта строительства КЗС – С-1. Открытие регулярного судоходства по новому фарватеру. В первый рейс Санкт-Петербург – Калининград отправился паром «Георг Отс».

22 ноября 2008 года. Соединение дамбы Д-3 со стороны Бронки-Ломоносова с судопропускным сооружением С-1.

(Справка: Дамба Д-3 расположена в части КЗС, проходящей между островом Котлин и Бронкой).

Открытие судоходства в комплексе защитных сооружений ознаменовало новый этап в развитии крупнейшего промышленного, транспортного и морского центра Санкт-Петербурга. Переключение судоходства на новый участок подходного канала в октябре 2008 года обусловлено в том числе необходимостью перекрытия существующего програна в целях исключения угрозы зимних наводнений в 2009 году и завершения строительства южной части тоннеля, обеспечивающего сквозной проезд по кольцевой автодороге, в 2010 году. Это и есть основная задача метростроителей на ближайшую перспективу, наряду, разумеется, с продолжением строительства на пусковых станциях Санкт-Петербургского метрополитена.

Таким образом, дата 22 ноября стала еще одной вехой в истории Метростроя. Во-первых, с перекрытием старого кронштадтского фарватера замкнулась цепь объектов КЗС. Во-вторых, метростроители создали возможность открытия сквозного сухопутного (на данном этапе технологического) проезда от северного (Горская) до южного (Бронка-Ломоносов) берегов Финского залива.

В день исторической «смычки» (по сути – передачи «эстафеты» от Метростроя генподрядной строительной организации на объекте Д-3 – консорциуму, объединяющему компании «Боскалис Б.В.» (Нидерланды), «Хохтив» (Германия) и ООО «Мортехника») на КЗС состоялось открытое выездное рабочее совещание с участием руководителя Администрации президента РФ Сергея Нарышкина, директора департамента капитальных вложений Министерства регионального развития Владимира Когана и губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко. На совещании, на котором также присутствовал генеральный директор ОАО «Метрострой» Вадим Александров, рассмотрены вопросы сдачи очередных объектов КЗС и завершения хода строительства комплекса.

К настоящему времени работы на КЗС развернуты по всем направлениям комплекса. В полном объеме идут работы, связанные с промышленным дизайном, реставрацией и облицовкой объектов «дамб». Для полного окончания стройки в 2012 году с поэтапным вводом объектов защиты от наводнений метростроителям еще предстоит выполнить значительные физические объемы работ. Один из важнейших объектов Метростроя на новом этапе строительства КЗС – тоннель (продолжение уже действующего тоннеля под новым судоходным каналом) на месте старого морского фарватера.



ОАО «Метрострой»

190013, Загородный пр., 52А, тел. 635-77-51, e-mail:

mail@metrostroy.sp.ru

Лиц. ГС-2-78-02-27-0-7813046910-006943-1 от 26.01.04 Госстрой РФ

ГЕОИЗОЛ

ВИДИМ МИР ГЛУБЖЕ

- Стабилизация грунтов, устройство противофильтрационных завес в скальных или несвязных грунтах, устройство грунтовых анкеров, укрепление откосов грунтовыми нагелями
- Устройство буронабивных свай
- Погружение шпунта, земляные работы
- Производство бетонных работ высокого качества
- Гидроизоляция и ремонт строительных конструкций
- Инъекционное укрепление грунтов, фундаментов, кирпичных кладок
- Устройство деформационных швов в строительных конструкциях; восстановление водонепроницаемости конструкций по рабочим и деформационным швам
- Строительство подземных сооружений
- Экспертное обследование и инструментальная диагностика конструкций
- Выполнение проектных работ

197198, Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 25/2, лит. Е
Тел. (812) 337-53-13, факс (812) 337-53-10

САУТЕК
SAUTEK

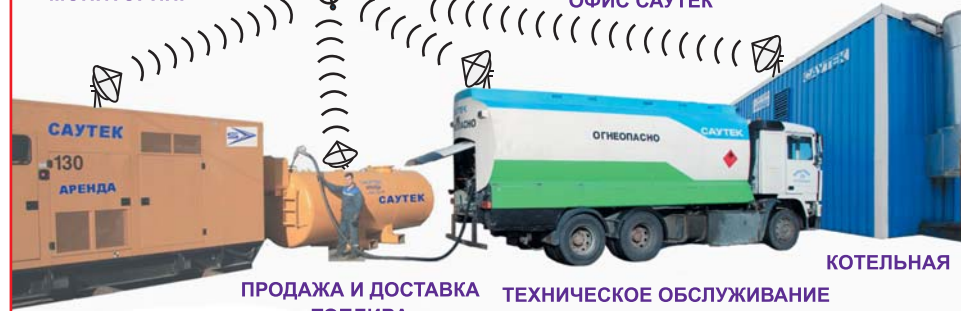
- 100% СИСТЕМА КОНТРОЛЯ ДИЗЕЛЬ-ГЕНЕРАТОРНОЙ УСТАНОВКИ
- РАСЧЕТ ФАКТИЧЕСКИ ИЗРАСХОДОВАННОГО ТОПЛИВА

Полный комплекс услуг!

СПУТНИКОВЫЙ
МОНИТОРИНГ

ОФИС САУТЕК

ПЕРЕВОЗКА ТЕХНИКИ
И ОБОРУДОВАНИЯ



АРЕНДА
ДИЗЕЛЬ-ГЕНЕРАТОРОВ
8 0 - 2 0 0 0 KVA

ПРОДАЖА И ДОСТАВКА
ТОПЛИВА

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
НА ОБЪЕКТАХ

КОТЕЛЬНАЯ

тел./факс (812) 441-32-09, тел. 329-53-33

www.sautek.ru

Общество с ограниченной ответственностью

ТПК

- шпунт Ларсена Л4
- шпунт Ларсена Л5
- шпунт Л5-УМ
- шпунт Arcelor
- шпунт HSP
- ПШС

шпунт

- Погружение шпунта Ларсена
- Извлечение шпунта Ларсена
- Земляные работы

Лицензия № ГС-2-781-02-27-0-7814377908-023987-1
строительные работы

металлопрокат

- Балка
- Швеллер
- Угол
- Труба
- Листовой прокат

профнастил

- Производство профнастила
- Изготовление металлоконструкций

Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 18, корп. 2, оф. 205
(812) 329-8867, 324-9755, <http://www.tpk-stroy.ru>

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

ВЕДУЩИЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ –
ВАШ КЛЮЧ К УСПЕХУ
НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

2009 14 - 18 апреля
Санкт-Петербург
ВК «Ленэкспо»

Павильоны 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8А

17 специализированных
выставок

- ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
- ТЕПЛОВЕНТ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ
- АВТОСПЕЦТЕХНИКА
- КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА
- САНТЕХНИКА
- УМНЫЙ ДОМ
- ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
- ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
- РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНДУСТРИЯ
- ФАСАДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, МЕТАЛЛОСНАБЖЕНИЕ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕСС
СТРОИТЕЛЬСТВА

Деловой партнер: **Сбербанк России**
Генеральный модер-партнер: **Стройка**
Генеральные информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ВЕСТНИК**
Генеральный информационный партнер деловой программы: **НАВИГАТОР**

Оргкомитет форума:
Телефон/факс: (812) 380 6014
WWW.INTERSTROYEXPO.COM

primexpo ITE GROUP PLC



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ГРУППА «РОССТРО»

Российско - австрийская
строительная система «VELOX»



ТЕПЛЫЕ КАМЕННЫЕ ДОМА В ДЕРЕВЯННОЙ РУБАШКЕ



ТЕХНОЛОГИЯ ДОСТУПНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(812) 326-29-29, 567-36-23
www.rosstro-velox.ru

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩАЯ
СИСТЕМА «VELOX»



ДОБРОТНО

Основной конструктивный материал - **экологически чистая** щепоцементная плита «VELOX». Она на **95%** состоит из минерализованной древесной щепы, сохраняет лучшие свойства древесины и при этом отличается высокой прочностью. Обеспечивает идеальную звуко- и теплоизоляцию. Она не горит, не гниет, убивает грибок, влагостойка и долговечна.



НЕДОРОГО

Вы экономите на коробке дома более чем **в 2 раза**. При самостоятельном строительстве стоимость коробки до **5500 руб./кв.м.** У подрядчика цена коробки до **10000 руб./кв.м.** Вы экономите на стадии эксплуатации дома. Дома, построенные по технологии «VELOX», теплые и добротные. Затраты на отопление уменьшаются на **40%**.



БЫСТРО

Коробка дома из типовых конструктивных элементов собирается всего за месяц. Для этого не требуются особые профессиональные навыки, сложные машины и механизмы. Достаточно аккуратности, бетономешалки или бетононасоса. Традиционные для сравнимых технологий сроки сокращаются в **2,5 раза**.



ПРОСТО

Строить по технологии «VELOX» очень просто. В ней заложен принцип конструктора. Не требуется профессиональных навыков. **ВЫ СУМЕЕТЕ САМИ ПОСТРОИТЬ СЕБЕ ДОМ.** При этом дом получится добротный и долговечный. Будет служить Вам и вашим наследникам долгие годы.

Товар сертифицирован Лицензия № RF-01/2003

ТЕХЭКСПЕ[®]Т

архитекторам,
конструкторам, инженерам,
проектировщикам
и другим специалистам

Э Л Е К Т Р О Н Н А Я С И С Т Е М А

ТИПОВАЯ ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ, ОБОРУДОВАНИЕ И СООРУЖЕНИЯ

Проектная документация

типовые конструкции, изделия, узлы
 на основе Указателя СК-3,
 раздел «Инженерное оборудование»,
 типовые проекты на основе Указателя СК-2,
 раздел «Инженерные сооружения»

Надежные источники информации

система создается совместно
 с Центром проектной продукции
 в строительстве и СПКБ «Газпроект»

Высокое качество

отображения каталожных листов
 и рабочих чертежей

Головной офис: (812) 34-784-34
SPB@CNTD.RU, WWW.CNTD.RU



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

РАССРОЧКА
ДО 5 ЛЕТ!

331•2000

332•34•32

331•2050

974•1•974

www.stroytrest.spb.ru