



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

№14(354) 20 апреля 2009 года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

СОБЫТИЯ

СТР. 5

Финский концерн «ЮИТ» вкладывает в уставный капитал российских «дочек» 5,8 млрд рублей.

ФИНСКИЕ ВЛИВАНИЯ

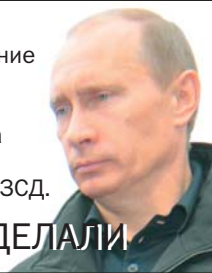


ВЛАСТЬ

СТР. 6

Подписано постановление Правительства РФ о выделении из федерального бюджета 20,6 млрд рублей на продолжение работ по ЗСД.

ОБЕЩАЛИ И СДЕЛАЛИ



ГОРОД

СТР. 19

Александр Ольховский – о сложностях воплощения уникального проекта «Набережная Европы».

УНИКАЛЬНЫЕ СЛОЖНОСТИ



Обращение Комитета по строительству Санкт-Петербурга к строительным организациям



По решению Городского штаба благоустройства Санкт-Петербурга с 1 по 30 апреля 2009 года пройдет весенний месячник по благоустройству, озеленению и уборке городских территорий после зимнего периода.

Комитет по строительству обращается к руководителям компаний-застройщиков с просьбой привести строительные площадки в надлежащий вид, обеспечить благоустройство, чистоту и порядок на объектах строительства и прилегающих к ним территориях.



Кризис форуму не помеха

На минувшей неделе в Ленэкспо прошел XV Международный строительный форум «Интерстройэкспо». Участие в нем приняли более 600 компаний из 11 стран мира, в том числе из Германии, Турции, Финляндии. Специалисты представляли 22 региона России и Республику Беларусь. (Продолжение на стр. 4.)

Градостроительные работы

Сбор исходных данных

Разработка проектов планировки территорий

Согласования: КГА, КГИОП, КЗР, Градсовет

Общественные слушания

Сопровождение ППТ до утверждения постановлением правительства СПб

Получение градостроительных планов

914-49-26

РЕКЛАМА

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 4 до 10 мм

сварные

кладочные **АСА** арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

ДОСТАВИМ БЕТОН В ЛЮБОМ ПОЛОЖЕНИИ

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

Крупнейшая сеть заводов
тел.: 071 (в СПб), (812) 777-77-45 www.045.ru

КРУПНЕЙШИЙ В РОССИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ БЕТОНОРАСТВОРНЫХ СМЕСЕЙ
по результатам независимого исследования агентства ABARUS Marker Research.



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей





АСГ

ООО «Архитектурно-строительная группа»
участник инвестиционно-строительной группы «Сплав»

Выполнение функций генерального подрядчика

общестроительные работы
монтаж металлоконструкций
устройство внутренних инженерных сетей
кровельные работы
отделочные работы

Лицензия ГС-1-77-01-27-0-7804317498-022929-1

СПЛАВTM
инвестиционно-строительная группа

тел./факс: 812. 458.57.56
e-mail: asg-spb@rambler.ru



Строительная компания «Подземстройреконструкция»

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

Информация о проведении конкурса на строительство жилого дома в г. Тихвин

Закрытое акционерное общество «Северо-Западная инвестиционно-жилищная компания», являющаяся заказчиком-застройщиком, **сообщает о проведении конкурса** на право заключения генподрядного договора на строительство 14-этажного жилого дома с монолитными несущими конструкциями в г. Тихвин Ленинградской области.

Общая площадь возводимого жилья: 64 000 кв. м.

В конкурсе могут принять участие строительные компании, имеющие опыт строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов. Желателен опыт работы в Ленинградской области.

Дополнительную информацию и перечень необходимых документов можно получить по тел. 622-13-36 или по электронной почте: siy@ict-group.ru.

Срок подачи конкурсных предложений: до 15 мая 2009 г.



К СВЕДЕНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ ПРЕДПРИЯТИЙ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ И НАСЕЛЕНИЯ

Территориальное управление № 4 Северо-Западного филиала ОАО «Ростелеком», обеспечивающее субъекты Российской Федерации международной и междугородной связью, напоминает, что на основании Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением Государственной административно-технической инспекции от 22.01.2008 № 4, всякого рода строительные, монтажные, земляные, дноуглубительные работы, установка опор, посадка деревьев, складирование материалов, проезд тракторов и других тяжелых механизмов в охранной зоне кабельных линий связи и вблизи них могут производиться только после согласования с ТУ-4 СЗФ ОАО «Ростелеком».

За нарушение Правил охраны линий и сооружений связи РФ Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ лица, виновные в нарушении Правил охраны линий и сооружений связи, привлекаются к штрафу от 300 до 40 000 рублей. В случае повреждения линий связи с виновных лиц взыскивается сумма, равная стоимости восстановительных работ и убыткам от простоя связи.

Уточнить прохождение междугородных кабельных линий связи и получить согласование на производство работ в охранных зонах кабельных магистралей и вблизи них можно в ТУ-4 СЗФ ОАО «Ростелеком» по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 65-67,
тел. (812) 314-42-18, факс (812) 273-28-79.

БЭСКИТ®

*16 лет
экспертной деятельности*

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование

капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru

Лиц. ГС-2-781-02-28-0-7811015522-025020-1 от 25.04.2008



ДОВОЛЬНО СТРАННУЮ КАРТИНУ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СИНОПСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ. КАЧЕСТВО ДОРОЖНОГО ПОКРЫТИЯ ВОПРОСОВ НЕ ВЫЗЫВАЕТ. А ВОТ САМА НАБЕРЕЖНАЯ...

↑ Владельцам гаражей, сносимых для строительства «Северной долины», предоставят альтернативные участки. Администрация Выборгского района приняла решение о передаче СПб ГУП «Городской центр автостоянок и гаражей» в аренду земельных участков площадью 20 000 кв. м. Центр обязан осуществить строительство социальных автостоянок для размещения автомашин льготной категории граждан по фиксированным ценам. Также принято решение о передаче коллективным автостоянкам земельных участков для размещения автотранспортных средств. Полную информацию об альтернативных участках земли можно получить у руководителей автостоянок.

↓ Гендиректор АРИЖК Андрей Языков заявил, что агентство сможет реструктуризировать в этом году не более чем 100 тыс. ипотечных кредитов. Уставный капитал АРИЖК составляет 5 млрд рублей, и создан резерв для возможного увеличения финансирования при ухудшении ситуации. Допрезерв составляет 25 миллиардов, которые при необходимости могут быть использованы на данную программу. Цифра 30 миллиардов была рассчитана из среднего размера выделяемых средств – 300 тыс. рублей на человека.

↑ Градостроительный совет Петербурга согласовал проект строительства бизнес-центра на месте Дома Шаврина. Площадь помещений составит 4,9 тыс. кв. м, из них 2,9 тыс. кв. м – офисы. Максимальная высота здания – 23,5 м. По заданию КГИОП будет восстановлен фасад исторического здания, находившегося на этом месте. До 2004 года здание считалось вновь выявленным объектом культурного наследия, потом дом был снят с охраны и снесен.

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ СТР. 13

загородное домостроение

На загородном рынке началось «сворачивание» продаж: за последний месяц было заморожено около десяти проектов.

➔ ВЕСЕННИЕ ЗАМОРОЗКИ

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ СТР. 25

технологии и материалы

От качества бетонов и железобетонных изделий напрямую зависят эксплуатационные характеристики, надежность и долговечность зданий и сооружений.

➔ О ПОЛЬЗЕ ВИБРАЦИИ

SetiCity DEVELOPMENT ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА:

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж

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

- ➔ Земельных участков под строительство жилья
- ➔ Инвестиционных проектов (в т.ч. реконструкция)
- ➔ Имущественных комплексов

Лицензия Д 835060 от 09.04.2007г. ГС-2-781-02-27-0-7810212380-017655-1

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

27-29 мая 2009 г.

2-я межрегиональная научно-практическая конференция: «ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОПЫТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

В программе конференции:

- О «трех китах» законодательной базы петербургского градостроительства:
 - Генеральный план;
 - Правила землепользования и застройки;
 - О границах зон охраны объектов культурного наследия.
- Разработка проектов планировки, проектов межевания территорий и инженерной подготовки.
- Градостроительный план земельного участка.
- Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге.
- Юридические вопросы реализации проектов планировки застроенных территорий и другое.

К участию приглашаются представители органов власти, заказчики, застройщики, архитекторы-градостроители и специалисты проектных организаций.

С условиями участия можно ознакомиться: т/ф: (812) 233-2029, 233-4189, 233-2406 infoteka@lenproekt.com, www.lenproekt.com

г. Санкт-Петербург ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»

ЗАКАЗЧИКАМ ПОДРЯДЧИКАМ ПРОЕКТИРОВЩИКАМ в продаже с 20 апреля

Профессиональное справочное издание:

- 2740 компаний инвестиционно-строительного комплекса
- Специальная тема **Проектные и изыскательские ресурсы СПб и ЛО:**
 - 920 компаний сферы проектирования
 - Полная версия справочника на компакт-диске

ООО «ИИЦ «Единое информационное пространство»
Каменноостровский пр., 60, тел.: 234-28-28, 234-15-20 www.e-pro.ru

INFSTROY Петербургский строительный центр приглашает принять участие

29 апреля в семинаре с участием специалистов Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по теме «Взаимодействие Службы и СРО. Регламент работы управления госстроительного надзора Службы». К участию в семинаре приглашаются специалисты проектных организаций, застройщики, заказчики и все заинтересованные лица.

21 мая в конференции «Строительный комплекс муниципальных образований Ленинградской области в современных условиях» при участии Комитета по строительству и Ассоциации «Совет муниципальных образований Ленинградской области». Конференция будет проходить в формате круглого стола на теплоходе.

Дополнительная информация по телефонам: 496-52-25, 496-53-95, 324-99-97

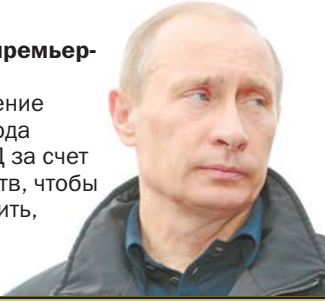


ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 6

Владимир Путин, премьер-министр РФ:

– Мы приняли решение в ближайшие два года финансировать ЗСД за счет федеральных средств, чтобы и коллектив сохранить, и построить дорогу.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 5

500 EUR за 1 кв. м

в год – такова будет арендная ставка в новом деловом центре Quattro Corti.

ОПРОС НОМЕРА



Какие меры необходимы для развития строительной отрасли?

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга:

– Последние три-четыре года у нас в городе был делоперский психоз. На застройщика можно было повесить все – и подготовку ПЗЗ, и оплаты всех требований монополистов, и всю «социалку». От этого необходимо уходить. Нужно сделать шаг навстречу застройщикам – создать консорциумы по инженерной подготовке земель. Сейчас в Санкт-Петербурге достаточное количество земель, которые город готовил к торгам на комплексное освоение. Понятно, что в ближайшее время реализовать их не удастся. Мы ведем переговоры с госбанками, которые готовы вкладывать деньги в подготовку земель. После чего будем делать более мелкую нарезку и продавать.

Ефим Басин, председатель комитета ТПП России по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ:

– Давно доказано, что каждый рубль, вложенный в транспортную инфраструктуру, дает 6 рублей прибыли в таких отраслях, как стройиндустрия, а также металлургия и машиностроение, реанимирует рынок труда и жилищное строительство. А самым эффективным механизмом реализации транспортных проектов является механизм ГЧП.

Леонид Терехнев, глава Комитета по транспорту и транспортной инфраструктуре Ленинградской области:

– Некоторые антикризисные меры федерального центра непонятны областным властям. Например – постановление Правительства Российской Федерации № 233, согласно которому регионы должны принять на баланс малоиспользуемые участки железных дорог. Но для того чтобы управлять ими, у регионов нет ни средств, ни структурных возможностей, ни кадров.

Михаил Викторов, генеральный директор Российского Союза строителей:

– Необходимо, невзирая на кризис, сохранить достигнутые в 2008 году высокие темпы развития строительства, причем не только жилищного, но и транспортного.

форум

Кризис форуму не помеха

Вениамин Оттоманский

Форум тот же, участники новые

В рамках форума прошли 17 специализированных выставок, девятый международный конгресс по строительству ИВС, расширенное заседание комитета торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ «Состояние и перспективы развития транспортного строительства в Российской Федерации».

В торжественной церемонии открытия форума приняли участие заместитель председателя комитета Госдумы по бюджету и налогам Александр Коган, председатель комитета торгово-промышленной палаты России по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ Ефим Басин, директор департамента жилищной политики Министерства регионального развития РФ Сергей Баринков.

Как рассказала обозревателю «Строительного Еженедельника» руководитель проекта форума Марина Челак, состав участников «Интерстройэкспо» в нынешнем году обновился на 40%. «Ранее, в течение 15-летней истории выставки, список экспонентов обновлялся не более чем на 15 процентов в год», – констатировала Марина Челак. Руководитель проекта связала происходящее с экономическим кризисом. «В этом году компании не так масштабно участвуют в выставке – сокращаются площади их экспозиций», – прокомментировала она ситуацию. Организаторы форума пошли на предоставление экспонентам скидок, в том числе за аренду больших площадей, постоянное участие и бронирование площадей на выставке следующего года. «Условия участия на следующий год будут более доступными для строительных компаний», – сказала Марина Челак.

По ее словам, организаторы предложили экспонентам тренинги для компаний, оплативших размещение своих экспозиций, для более эффективного представления деятельности этих фирм.

Ударим дорогами по кризису!

Особое значение в рамках форума заняла Международная конференция «Строительство и обустройство транспортной инфраструктуры – одно из стратегических направлений выхода из кризиса». В ее работе приняли участие более 200 специалистов отрасли из различных регионов России и Беларуси.

По итогам заседания глава комитета ТПП по предпринимательству, руководитель НП «Межрегиональное объединение строителей», заслуженный строитель РФ Ефим Басин констати-

ровал, что конференция собрала целый ряд предложений по совершенствованию системы государственно-частного партнерства в дорожной отрасли. Они будут отражены в меморандуме, который станет основой для законодательных инициатив.

Участники конференции пришли к выводу, что система организации тендеров противоречиво отражена в законодательной базе РФ. По мнению Ефима Басина, федеральный закон 53 рекомендует проведение аукционов по строительству и реконструкции крупных объектов инфраструктуры, от которых напрямую зависит безопасность людей, – мосты, дороги, аэропорты. Нередки случаи, когда в процессе аукционов стоимость работ снижается до 30-50%, и говорить в такой ситуации о профессионализме, кредитных историях и кадровом составе подрядчиков не приходится, подчеркнул глава комитета ТПП по предпринимательству. «Понятие "демпинг" надо ввести в российское законодательство так, как это давно сделано в большинстве развитых стран», – заявил он.

Развивать комплексно, а не разрозненно

Сферой для сокращения бюджетных затрат государства при реализации транспортных проектов, по мнению участников конференции, должна стать не экономия на аукционах, а сокращение издержек в части резервирования ресурсов. «Согласно Градостроительному кодексу РФ процесс территориального зонирования должен быть закончен в 2006 году, а на сегодня он завершён лишь на 10 процентов», – сообщил Ефим Басин. – Как строить дешевле, если земля и карьеры находятся в частных руках и государству приходится платить, выкупая их, втридорога? Градостроительный кодекс предлагает эффективный механизм резервирования земель, для его реализации необходимы лишь административные действия».

Еще одно важное направление развития транспортной инфраструктуры – комплексное, а не разрозненное, как сегодня, планирование развития отрасли – трубопроводной, железнодорожной, водной, воздушной, автомобильной и логистической систем. Конференция рекомендует использовать опыт стратегического планирования таких регионов, как Ленинградская, Нижегородская и Саратовская области. В сочетании с мерами по привлечению ученых, как в прикладной, так и фундаментальной сфере, к проектированию, строительству и госэкспертизе сдвинется с мертвой точки и вопрос об инновациях, говорится в меморандуме конференции.

На сегодняшний день состояние транспортной инфраструктуры безнадежно отстает. Тысячи населенных пунктов оторваны в межсезонье от административных центров. «Как показывает мировой опыт, дороги и транспорт помогли многим странам выйти из депрессии», – заявил Ефим Басин.

Область мыслит стратегически

Правительство Ленинградской области делает все от него зависящее для развития транспортной инфраструктуры региона. За последние 7 лет финансирование этого сектора увеличилось в 27 раз и суммарно составило 66 млрд рублей. В регионе начата работа над стратегией развития транспортной инфраструктуры на период до 2030 года, а также долгосрочной целевой программы до 2015 года, заявил Леонид Терехнев, глава областного Комитета по транспорту и транспортной инфраструктуре.

По его словам, областные власти готовы создать условия для привлечения инвестиций в отрасль. К примеру, в настоящий момент согласовывается выделение земельного участка в 15 га для порта Приморск, а вопрос о содействии развитию порта в Усть-Луге решается в постоянном режиме на уровне взаимодействия с МО.

«Однако остаются проблемы, непосредственно связанные с социальной подвижностью региона, которые трудно поднять на уровне бюджета, – малая авиация, водные пути, железная дорога», – отметил Леонид Терехнев, предложив решать их по крайней мере на условиях софинансирования центра и субъектов РФ. «Например, решается вопрос о финансировании муниципального общественного транспорта, когда 30 процентов оплачивается за счет регионального бюджета и 70 процентов – по линии Минрегиона РФ», – пояснил он.

Еще один важный вопрос – слишком высокая ставка госналога на землю. «Даже если добиться перевода сельхозземель и земель лесного фонда, чтобы забронировать их под дорожные объекты, налог сделает проекты нерентабельными», – считает глава областного комитета по транспорту. Реализация проектов на уровне государственно-частного партнерства предполагает наличие средств в бюджете субъекта РФ, госгарантии и уверенность в экономической эффективности в расчете на долгосрочную перспективу. Власти Ленобласти готовы участвовать в проекте, сроки окупаемости которых ориентированы на 10-15 лет. Однако закон о концессии недостаточно проработан в этих вопросах, подчеркнул он.



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, Наталья Бурковская, Феликс Глокман, Марина Голокова, Андрей Мельников, Марина Крылова, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Дмитрий Малышев, Надежда Мерзлякова, 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. Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам.

Директор издательства

Алексей Удовиченко
e-mail: director@stroypress.ru

Директор рекламного агентства

Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

PR-отдел

Татьяна Погалога,
Наталья Юдина
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы

Майя Полякова, Серафима Редуто, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Анастасия Игнатенко, Мирослава Фатеева
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) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Распространяется на фирменных стойках в Комитетах, Администрациях районов, бизнес-центрах.

Отдел дизайна и верстки

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография

ООО «Северо-Западный печатный двор»
Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б
Тираж 9000 экземпляров.

Заказ № 17.86

Подписано в печать 17.04.2009 в 16.00

commercial

Самый дорогой для самых стабильных

САМЫЙ ДОРОГОЙ И ПРЕСТИЖНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ПОЯВИТСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ЧЕРЕЗ ГОД НА ПОЧТАМТСКОЙ УЛИЦЕ. ИМЕННО ТАК ПОЗИЦИОНИРУЕТ СВОЙ ПРОЕКТ QUATTRO CORTI КОМПАНИЯ MEGAPOLIS PROPERTY MANAGEMENT.

НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

Комплекс зданий на Почтамтской, 3-5 девелопер Megapolis Property Management получил по инвестиционному договору. Предполагаемый объем инвестиций составит 70 млн USD, из которых 45 миллионов – кредитная линия ВТБ, остальные средства вкладывает заказчик проекта ООО «Галакси».

Ресторан и бутик-отель

Общая планируемая площадь делового центра Quattro Corti – около 20 000 кв. м. Офисы класса «А» разместятся на 16 700 кв. м, еще 1900 кв. м отведено под бутик-отель. Остальное пространство займут видовой ресторан, кафе, автоматизированный подземный паркинг, внутренние дворы. Открытие делового центра Quattro Corti запланировано на апрель 2010 года. После выполнения всех условий инвестиционного договора, объект перейдет в управление компании Megapolis Property Management.

СПРАВКА

Архитектурное бюро PiuArch (+ARCH) основано в Милане в 1996 году Франческо Фреза и объединяет 35 профессионалов со всего света. За 11 лет активной деятельности бюро разработало архитектурные проекты бизнес-центров, торговых и жилых комплексов, промышленных объектов, учебных заведений. Известность студии +ARCH принесло сотрудничество с модным домом Dolce & Gabbana, для которого они создали проект здания головного офиса и производственного цеха, а также единую дизайн-концепцию сети 35 бутиков, расположенных в Париже, Милане, Токио, Нью-Йорке и других городах.



По мнению Дениса Фокина, Quattro Corti будет востребован деловой элитой



«Это объект для очень ограниченной, но очень стабильной и платежеспособной категории пользователей. Наша цель амбициозна – максимум площадей по максимальным ставкам», – говорит Борис Юшенков, генеральный директор компании Colliers International, выступающей консультантом и брокером проекта. По его словам, офисные площади будут сданы по максимально высоким ставкам – не менее 500 EUR за 1 кв. м в год, а окупаемость проекта составит 5-7 лет.

Бутик-отель «Шувалов», рассчитанный на 25 номеров, и видовой ресторан

площадью 1050 кв. м на шестом этаже переданы в управление ресторанному холдингу Ginza Project. По словам совладельца Ginza Project Вадима Лапина, холдинг подписал 10-летний контракт на управление новым отелем «Шувалов» с девелопером проекта Megapolis Property Management. «Это будет первый отель подобного уровня в Петербурге и второй в России, – уверен г-н Лапин. – Панорамный вид на Исаакиевский собор, авторская кухня и эксклюзивный дизайн ресторана должны идеально вписаться в концепцию делового центра Quattro Corti».

Чудо-паркинг и дизайн Dolce & Gabbana

Архитектурный проект реконструкции исторических зданий разработан итальянской студией PiuArch (+ARCH), победившей в тендере. Эта студия известна в мире как эксклюзивный проектировщик модного дома Dolce & Gabbana.

Концепция делового центра, отразившаяся в его названии, заключается в создании четырех разноцветных внутренних дворов. Каждый цвет заимствован из палитры Петербурга: золотой – от купола Исаакиевского, terracottовый – от фасада дома Шувалова, изумрудный и лазурный – от исторической застройки центра. Здание Quattro Corti от фундамента до крыши будет построено заново и отличаться от большинства бизнес-центров в исторической части Петербурга современными инженерными коммуникациями и информационными сетями.

За воссозданными историческими фасадами – современное офисное пространство со всей необходимой инженерной инфраструктурой: прогрессивные системы вентиляции, кондиционирования, отопления и электроснабжения, централизованная

система управления комплексом. Технологическое обеспечение делового центра Quattro Corti спроектировано с учетом тенденций в развитии инженерных систем, что позволит сохранить их актуальность и эффективность длительное время.

Еще одним новшеством проекта станет первый в России трехуровневый автоматизированный паркинг на 120 машин. Часть автомобилей разместится в цокольном этаже, а другая часть – на двух нижних автоматизированных уровнях. Система механической парковки Traspark TM производится по индивидуальному проекту крупнейшей европейской компанией «Интерпарк».

МНЕНИЕ

Денис Фокин, генеральный директор Megapolis Property Management:

– Наш проект должен отличаться от всех ныне существующих бизнес-центров класса «А». Мы уверены, что Quattro Corti будет востребован деловой элитой. Банк ВТБ, например, высоко оценил перспективы проекта и выдал нам кредит уже во время кризиса.

МНЕНИЕ

Артем Шахназаров, директор департамента проектирования и строительства Megapolis Property Management:

– Проект оказался сложным по всем статьям. Начиная с сохранения фасадов дома Шувалова и окружающей застройки и заканчивая новым паркингом, подобного которому нет в России. Все это потребовало больших затрат и длительных согласований.

МНЕНИЕ

Борис Юшенков, генеральный директор Colliers International:

– Мудр тот девелопер, который создает в центре города объекты верхнего сегмента качества и цены. Исторический центр требует очень дорогих офисов и очень дорогого жилья. За такими проектами будущее. Будет ли востребовано такое жилье завтра – неизвестно, хотя завтра с точки зрения консультанта – это через 20-30 лет.

ИНВЕСТИЦИИ

ФИНСКИЕ ВЛИВАНИЯ

ЛЮБОВЬ АНДРЕЕВА

Финский концерн «ЮИТ» вкладывает в уставный капитал российских «дочек» 5,8 млрд рублей.

Материнским капиталом решено поделиться с ЗАО «ЮИТ Лентек» и ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». Первое увеличение уставного капитала ЗАО «ЮИТ Лентек» произошло в феврале, а ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» – в марте 2009 года. Общая сумма первого транша составила 1,2 млрд рублей. Второе увеличение уставного капитала обеих компаний составит 4,6 млрд рублей. Из них 3 млрд рублей пойдут в уставной капитал ЗАО «ЮИТ Лентек» и 1,6 млрд рублей – в уставной капитал ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». Суммарное увеличение уставного капитала по группе компаний «ЮИТ» в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2009 года составит 5,8 млрд рублей. Все эти средства будут направлены на основную деятельность – завершение

строительства текущих жилищных проектов: жилые комплексы «Комендантский квартал», «Атмосфера», «Ориенталь», «Лотос», «Оптимист». По данным компании, сегодня на стадии строительства под брендом «ЮИТ Дом» находятся 4296 квартир общей площадью 239 496,90 кв. м. В текущем году финны планируют полностью завершить строительство жилого комплекса «Атмосфера», представляющего собой комплекс из пяти многоквартирных домов на 1600 квартир. Корпуса «Бета» и «Гамма» были введены в эксплуатацию в декабре 2008 года. В 2009 году будут введены в эксплуатацию корпуса «Альфа», «Дельта», «Эпсилон» общей площадью более 50 000 кв. м.

Аналитики считают, что суммы в 5,8 млрд рублей хватит для того, чтобы достроить заявленные объемы жилья. Жилье от финского застройщика всегда пользовалось популярностью у петербуржцев – скорее всего, кризис не изменит этой си-

туации. В компании не афишируют объем продаж, но консультанты рынка недвижимости склонны считать, что уровень продаж «ЮИТ» сократился не более чем на 20%, что гораздо оптимистичнее, нежели у их российских коллег.

На руку компании играет и то, что их долговая нагрузка перед российскими кредиторами весьма незначительна, так как основная кредитная линия идет через финскую головную компанию, кредитующуюся у скандинавских банков. В Петербурге многие компании из-за отсутствия средств вынуждены были пойти по пути приостановки работ на объектах. Доступ к иностранным источникам финансирования для «ЮИТ Санкт-Петербург» станет хорошим конкурентным преимуществом. Строить объекты высокой степени готовности сегодня намного выгоднее, чем замораживать строительство.

СПРАВКА

Оборот концерна YIT в 2008 году вырос на 6% по сравнению с предыдущим годом и составил 3,94 млрд EUR. Операционная при-

быль снизилась на 23% и достигла 260,6 млн EUR, прибыль до налогообложения сократилась на 37% – до 193,1 млн EUR.

МНЕНИЕ

Игорь Горский, управляющий партнер АРИН:

– «ЮИТ» – компания с мощной зарубежной финансовой поддержкой, что, вероятно, позволяет им вести строительство на собственные средства без привлечения дорогих российских кредитов. Отсутствие этого бремени и вливания со стороны материнской компании должны позволить российским подразделениям «ЮИТ» реализовать намеченные строительные планы. На фоне ситуации, которая складывается у строительных компаний, не имеющих такой опоры в лице зарубежного строительного концерна, это будет выигрышем во многих отношениях. Во-первых, подтвердит имидж «ЮИТ» как одной из самых стабильных компаний на петербургском строительном рынке в глазах покупателей недвижимости. Во-вторых, позволит увеличить долю рынка. Сейчас, по нашим оценкам, она составляет порядка 4-5 процентов.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ



«ЮИТ-Московия» предложила на торги квартиры и таунхаусы общей площадью от 62 до 170 кв. м в уже построенных домах. В ходе торгов было реализовано только три лота из восьми, несмотря на дисконт до 25%.



Компания Setl City завершила строительство 16-этажного дома «Авангард» в Калининском районе, на пересечении Кондратьевского проспекта и Бестужевской улицы. Разрешение на ввод в эксплуатацию получено 31 марта. Крупный жилой комплекс общей площадью 58 830 кв. м возведен в рамках одной очереди за три с половиной года. Инвестиции составили около 3 млрд рублей. В доме 1540 квартир с чистовой отделкой и коммерческие помещения площадью 1207 кв. м. Генеральный подрядчик – компания Setlprof. Эксклюзивные продажи осуществляет ООО «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость». Уже реализовано 97% квартир. Стоимость одного квадратного метра – от 78 600 до 117 850 рублей.



Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (Группа ЛСР) получила патент на изобретение в области системы кондиционирования зданий, представляющее собой вертикальную шахту для сплит-систем при условии сохранения фасадов здания. Внешний облик дома не искажается за счет установки на фасадах дополнительно оборудования. Внутри шахт выполнены железобетонные балки и установлена система дренажной канализации.

транспорт



ДОРОГИ. АНТИКРИЗИС

Наталья Тимофеева

Несмотря на экономические трудности, на развитие транспортной отрасли РФ в 2009 году будет направлено 559,9 млрд рублей. Эта сумма меньше, чем было предусмотрено до секвестирования федерального бюджета (632 млрд рублей), но на 30% больше, чем в 2008 году.

О развитии транспортной инфраструктуры в условиях кризиса министры российского правительства во главе с премьером Владимиром Путиным говорили в Петербурге.

Расставим приоритеты

Основной задачей в сфере транспорта, которая предусмотрена и антикризисной программой Правительства РФ, является сохранение потенциала отрасли и завершение приоритетных инфраструктурных проектов. По мнению г-на Путина, это позволит сохранить рабочие места, а также заложить фундамент для развития экономики в посткризисный период.

Среди приоритетных проектов – реконструкция участков федеральных дорог «Россия», «Дон», «Украина», «Урал», строительство второй очереди трассы «Амур», новый аэропорт в Иркутске, развитие аэропортов в восьми городах, развитие транспортной инфраструктуры Сочи и Владивостока, строительство трех мостов через Волгу, ряд проектов по развитию портов. В целом после строительства и реконструкции в 2009 году предполагается ввести 314,3 км дорог.

Приглашение для бизнеса

Планируется, что на инфраструктурные проекты, финансируемые из Инвестиционного фонда РФ, могут быть привлечены деньги частного бизнеса. Такую возможность рассмотрит рабочая группа Правительства РФ под руководством вице-премьера Сергея Иванова. Для привлечения частных инвестиций в строительство автомобильных дорог создается государственная компания «Российские автомобильные дороги», законопроект о создании структуры уже внесен в Государственную Думу и Правительство РФ.

Налоговые послабления

Одной из мер поддержки транспортной отрасли в условиях кризиса может стать «замораживание» налога на имущество объектов транспортной инфраструктуры. Субъектам РФ (именно они занимаются сбором налога) будет рекомендовано закрепить налог на уровне 2008 года. В противном случае к 2015 году, когда будет завершена программа «Развитие транспортной системы России на 2010-2015 годы», общая сумма налогов для гражданской авиации может вырасти до 2 млрд рублей, а по морским портам – до 4 млрд рублей, что может привести даже к банкротству компаний-операторов. Рост будет происходить как раз за счет модернизации инфраструктуры: старые объекты практически ничего не стоят, а налог на новые будет весьма существенным.

Между тем, по мнению губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, зафиксировать налоги нужно лишь в отношении вновь возводимых объектов: если мера будет применена ко всему имуществу отрасли, это приведет к существенным финансовым потерям бюджета.

Подспорье для регионов

Ряд мер, предусмотренных антикризисной программой, позволит снизить нагрузку на регионы по развитию транспортной инфраструктуры. В первую очередь, снижены требования по софинансированию строительства дорог и дорожной инфраструктуры: 95% расходов возьмет на себя федеральный бюджет и только 5% – территории (ранее соотношение было 80% к 20%). По мнению г-на Путина, это позволит не замораживать дорожное строительство даже в наиболее пострадавших от кризиса субъектах РФ. Еще одна мера – бюджетные кредиты регионам, которые теперь выдаются не на год, а на три года. Общая сумма займов в 2009 году составит 150 млрд рублей, и порядка 25 млрд рублей целевым образом могут быть направлены на дорожное строительство.

СПРАВКА

В 2008 году в сферу транспорта федеральный бюджет вложил 421 млрд рублей. Объем финансирования рамках реализации федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России на 2002-2010 годы» с учетом средств инвесторов составил 795 млрд рублей.

объект



ЗСД: федералы обещали и сделали

Премьер-министр Владимир Путин ознакомился с ходом строительства трассы Западного скоростного диаметра (ЗСД) и подписал постановление Правительства РФ о выделении из федерального бюджета 20,6 млрд рублей на продолжение работ в 2009-2010 годах. Городской бюджет обещает вложить еще 6,6 млрд рублей.



Премьер-министр поддержал просьбу губернатора Валентины Матвиенко о финансировании проекта ЗСД из федеральной казны

Наталья Тимофеева

Поднимем стройку сами

Постановления федерального правительства о продолжении строительства ЗСД ждали с 31 марта нынешнего года. Тогда городское правительство приняло собственный документ, согласно которому в течение двух лет работы будут вестись за бюджетные деньги без привлечения концессионера. Причина такого решения, о котором заговорили еще в конце прошлого года, проста – экономический кризис: сейчас ни одной частной компании не под силу реализовать столь масштабный инфраструктурный проект.

Премьер-министр, воочию убедившись, что ЗСД – это не просто красивое название, а уже реально действующая и необходимая Петербургу трасса, поддержал просьбу губернатора Валентины Матвиенко о финансировании проекта из федеральной казны.

Теперь точно определено, что в 2009 году из федерального бюджета на строительство второй очереди ЗСД от Краснопутиловской улицы до реки Екатерингофки будет выделено 6 млрд рублей, а в 2010 году – 14,6 млрд рублей. Софинансирование городского бюджета составит соответственно 3 млрд рублей и 3,6 млрд рублей. В городской казне в этом году средства уже предусмотрены и в следующем, как пообещала г-жа Матвиенко, обязательно будут изысканы.

И лучше, и дешевле

Первый участок второй очереди ЗСД протяженностью 2,3 км в конце 2009 – начале 2010 года свяжет магистраль через Кубинскую улицу, Митрофаньевское шоссе и набережную Обводного канала с 1-м и 2-м районами порта. Конкурс на генподрядчика уже объявлен, имя победителя планируется назвать 2 июня. При этом городские власти уже предусматривают серьезную экономию в условиях кризиса за счет удешевления стройматериалов. Как пояснила г-жа Матвиен-

ко, стоимость второй очереди ЗСД, согласованная Главгосэкспертизой, составляет 35 млрд рублей, однако цена лота на конкурсе составит 27 млрд рублей. В процессе борьбы компаний за право строить трассу предполагается снизить цену еще на 10-12%.

Сэкономим... за счет Кировского завода

Конструктивных изменений, которые бы также могли удешевить стройку, в проект первого участка второй очереди вносить не предполагается. При этом один из отрезков второй части этой очереди, который планировалось сделать эстакадным, может пройти по территории Кировского завода, и этот вопрос сейчас обсуждается с руководством предприятия. Значительных корректировок проекта в этом случае, как заверила губернатор, не потребуется.

Проезд по привлекательной цене

Планируется, что с конца 2010 года, когда вторая очередь магистрали будет введена в эксплуатацию, проезд по трассе будет платным. Предварительная стоимость – 70 рублей. Но городские власти заинтересованы, чтобы цена была приемлемой, а магистраль – востребованной, поэтому возможна корректировка этой цифры.

Не точка, а лишь запятая

К работе с частным инвестором проекта, консорциумом ОАО «ЗСД «Невский меридиан» в составе компаний Strabag A.G., Bouygues Travaux Publics, Hochtief PPP Solutions, Egis Projects и ОАО «Мостоотряд № 19», городская администрация намерена вернуться в 2011 году. Как пояснила г-жа Матвиенко, договор с компанией не расторгнут, а лишь приостановлен по обоюдному согласию сторон. Подписание соглашения, по словам губернатора, в нынешних условиях было бы невозможно: необходимо было включить в контракт дополнительные условия,

например, по страхованию рисков инвестора, что значительно повысило бы стоимость проекта.

Полностью завершить строительство ЗСД, которое началось еще в 2005 году, планируется через пять лет, к 2013-2014 году. Однако уже в конце 2010 года, когда будет завершено строительство кольцевой автомобильной дороги (КАД) вокруг Петербурга с комплексом защитных сооружений от наводнений (КЗС) и второй очереди ЗСД, Петербург вздохнет свободно: значительная часть грузового автотранспорта из порта пойдет в обход.

СПРАВКА

Первоначально финансировать строительство ЗСД должен был концессионер в объеме 50% суммы, Инвестиционный фонд РФ (треть суммы) и городской бюджет. Общий объем инвестиций оценивается в 212 млрд рублей. Протяженность пяти очередей трассы – 46,6 км. В 2008 году введена в строй первая очередь протяженностью 5,7 км от развязки с КАД в районе зоны «Предпортовая-2» до развязки на пересечении с Краснопутиловской улицей, которая связала КАД с 3-м и 4-м районами порта. Участок построен за счет городского бюджета. Стоимость – 17 млрд рублей. Генподрядчиком выступило ОАО «Мостоотряд № 19».

ЦИТАТА

Владимир Путин, премьер-министр РФ:

– Строительство этой дороги планировалось совместно с частными инвесторами, но в современных условиях это невозможно. Мы приняли решение в ближайшие два года финансировать ЗСД за счет федеральных средств, чтобы и коллектив сохранить, и построить дорогу.

программа

Помощь подорожала

План городских антикризисных мер, который был принят правительством Петербурга 31 марта, прошел общественное обсуждение и подписан губернатором города. В окончательном виде документ состоит из 136 пунктов, тогда как изначально их было всего 80.

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

«Живой» документ

В процессе обсуждения плана в Комитет экономического развития, промышленности и торговли (КЭРПИТ) администрации Петербурга поступило более 200 предложений от общественных и профессиональных организаций, депутатов Законодательного собрания. Значительная часть идей нашла отражение в плане. Как пообещал вице-губернатор Михаил Осеевский, антикризисная программа и дальше будет оставаться «живым» документом, учитывающим реальную ситуацию в экономике. Почти в шесть раз вырос и объем средств, которые будут направлены в Петербурге на борьбу с кризисом: если первоначально сумма составляла чуть более 16 млрд рублей, то сейчас это около 60 млрд рублей.

Строителям – отсрочки...

Для поддержки строительного комплекса, как и было предусмотрено в первоначальном варианте плана, будут разработаны меры по сокращению сроков подготовки, согласования и выдачи документации о градостроительной деятельности. Также могут быть внесены поправки в действующее законодательство, которые упростят процедуру согласования документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции. Будет изменено городское постановление, регулирующее порядок доплаты за увеличение площади построенных объектов: за превышение менее чем на 5% площади доплачивать не придется. Может быть предоставлена строителям рассрочка инвестиционных платежей по объектам капитального строительства на срок до двух

лет. Но это будет касаться лишь новых строек. Здесь бизнесмены также могут рассчитывать на гибкую систему уплаты инвестиционных платежей. По уже возводимым объектам налоговые каникулы продлятся лишь до осени нынешнего года.

...гражданам – субсидии

Поддержать строителей призваны и меры по стимулированию спроса на жилье. В течение года петербуржцам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, будут предоставлены социальные выплаты и субсидии для строительства или приобретения жилья на сумму 3,26 млрд рублей. При этом в Министерство регионального развития будут направлены предложения по изменению методики расчета субсидий. Еще одно предложение на федеральный уровень – пересмотреть методику расчета стоимости жилья, которое будет приобретаться через систему госзакупок.

Что в приоритете?

В развитии инфраструктуры в условиях кризиса городу предстоит определиться с приоритетными направлениями работы. В сфере энергетики пока указан лишь один конкретный объект – Юго-Западная ТЭЦ, на которую будет потрачено 3 млрд рублей. Больше конкретики в развитии дорог: в 2009 году на транспортную инфраструктуру будет выделено более 13 млрд рублей. Однако город рассчитывает на субсидии федерального бюджета в рамках федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России (2002-2010 годы)».

За помощью к федералам

Для оптимизации расходов бюджета власти города предполагают в приоритетном порядке финан-

сировать лишь те объекты Адресной инвестиционной программы, которые находятся в высокой степени готовности. Также будет сформирован адресный перечень строек, которые предложат финансировать за счет федерального бюджета. Еще одна мера – снижение стоимости заключенных государственных контрактов на строительство, капремонт и реконструкцию без уменьшения объемов работ за счет использования более экономичных материалов, проектных решений, технологий.

Согласно решению правительства, анализ исполнения антикризисной программы будет проводиться ежемесячно.



Вице-губернатор Михаил Осеевский пообещал, что антикризисная программа и дальше будет оставаться «живым» документом



планы

ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДОРОГИ «ВЫРАСТУТ» НА 500 КМ

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

Более 500 км новых дорог, 34 моста и тоннеля, 40 подземных и надземных переходов – вот амбициозные планы администрации Петербурга по развитию улично-дорожной сети до 2015 года, закрепленные в отраслевой схеме, одобренной городским правительством.

Несмотря на кризис, транспортная инфраструктура остается приоритетным направлением расходов бюджета: в 2009 году на реализацию мероприятий схемы будет выделено 13,2 млрд рублей.

Дуговые, радиальные, скоростные...

Основные проблемы с перегруженностью городских улиц сейчас связаны с отсутствием системы радиальных магистралей, дублеров трасс и скоростных трасс. Отраслевая схема, по словам председателя Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству

(КБДХ) Олега Виролайнена, предполагает в первую очередь формирование в городе опорной сети магистралей. В ее состав войдут кольцевая автомобильная дорога (КАД), Западный скоростной диаметр (ЗСД), широтная скоростная магистраль с мостом через Неву в створе Фаянсовой и Зольной улиц, магистраль № 7 от Арсенальной набережной до Выборгского шоссе с мостом через Неву, магистраль непрерывного движения по правому берегу Невы и набережной Большой Невки. Последние три объекта начнут проектировать уже в следующем году. Новая трасса протянется также от проспекта Стачек до проспекта Энергетиков, и в ее составе появится мост в створе Большого Смоленского проспекта – улицы Коллонтай. Планируется завершить формирование Центральной дуговой магистрали города. Для этого будет завершено строительство Внутренней дуговой магистрали, в том

числе построена широтная магистраль в направлении Волхонское шоссе – северная часть города Пушкина – Петрозаводское шоссе, путепровод в створе Коломяжского проспекта через железнодорожные пути и продолжения Софийская улица от улицы Салова до Волковского проспекта, мост через Неву в районе острова Серный. Отдельной задачей в схеме прописано развитие дорожной сети, связывающей Большой порт и другие элементы транспортной-логистической системы города с выездными путями, а также создание подходов к особым экономическим зонам. По планам КБДХ, к 2015 году протяженность улично-дорожной сети города увеличится с 3150 км до 3630 км, в том числе протяженность скоростных магистралей составит 138 км, а магистралей непрерывного движения – 68 км. Будет построено 75 транспортных развязок, 34 моста и тоннеля, в том

числе шесть новых мостов через Неву. Также схема предполагает большие работы по реконструкции улиц, набережных, мостов.

Утром – проекты, вечером – деньги

На реализацию столь масштабных планов и средства потребуются немалые – более 600 млрд рублей по предварительным оценкам. Ряд проектов, возможно, будет реализован с привлечением инвесторов. В любом случае деньги, как подчеркнула губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, будут выделяться только при наличии готовых согласованных проектов. Документацию, по мнению г-жи Матвиенко, предстоит готовить заранее, поскольку значительное время уходит на вынос инженерных сетей, решение вопросов с собственниками земельных участков. Также в опережающем порядке необходимо заниматься резервированием земель. Соответствующий законопроект о порядке процедуры уже подготовлен комитетом по градостроительству и в ближайшее время будет выне-

сен на рассмотрение городского правительства.

Расставить приоритеты

Кстати, период кризиса, когда нет уверенности в том, что средства на строительство дорог найдутся, по признанию членов правительства, как раз и можно использовать на подготовку проектов. В ближайшие годы финансировать планируется приоритетные объекты программы, которые будут определены комитетом. Одним из них может стать Дворцовый мост, который давно требует реконструкции. Губернатор поручила ускорить возведение дублера переправы – моста в створе 22-23 линий Васильевского острова. Проект моста, по словам г-на Виролайнена, будет готов и согласован Главгосэкспертизой уже летом этого года.

«Сельский колорит» уйдет из пригородов

Дополнительно к схеме КБДХ в ближайшее время может разработать специальную программу по модернизации дорог в пригородных районах, в первую очередь в Петродворцовом

и Красносельском. Соответствующее поручение дала г-ну Виролайнену губернатор. В Петродворцовом районе, по словам главы района Валентина Шевченко, гравино-щебеночные дороги в местах малозатражной застройки сейчас составляют 40% от всех трасс. И проблему не решить лишь реконструкцией в пределах текущего финансирования. Несмотря на то что схемой предусмотрена, например, реконструкция Ропшинского шоссе, строительство Южной дороги и так далее, от «сельских» дорожек эти мероприятия не избавят.



ЦИТАТА



Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Успешная реализация Программы развития улично-дорожной сети города до 2015 года зависит от эффективной и слаженной работы всех – отраслевых комитетов, строительных, проектных организаций.

постановление

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПЕРЕЕЗДЫ ПРЕОБРАЗЯТ К 2011 ГОДУ

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

До конца 2011 года в Петербурге планируется ликвидировать более 70 автомобильных переездов через железнодорожные пути.

Соответствующее постановление «О мерах по увеличению пропускной способности улично-дорожной сети Санкт-Петербурга в местах пересечения с железнодорожными путями» одобрено городским правительством. Документ подготовлен в рамках реализации Стратегии развития транспортно-логистического комплекса города.

По словам председателя Комитета по транспортно-транзитной политике администрации города Николая Асаула, в городе насчитывается 361 железнодорожный переезд, на каждый из которых ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» составлены технические паспорта.

Анализ показал, что 38 путей эксплуатируются с низкой интенсивностью – через них проходит по одному вагону в сутки, а еще столько же переездов не эксплуатируются вообще или частично демонтированы. Эти объекты предполагается ликвидировать, однако сначала Комитету по управлению городским имуществом предстоит решить вопросы имущественно-правового статуса переездов и земельных участков. Причем завершить все работы по демонтажу по поручению губернатора Валентины Матвиенко необходимо до конца 2010 года, а не через 5-6 лет, как планировалось Комитетом по транспортно-транзитной политике.

На 19 объектах, по словам г-на Асаула, могут быть построены двухуровневые транспортные развязки, что позволит не задерживать автомобильное движение, если через переезд проходит состав. Как правило, в этом случае, особенно если поезд грузовой, у переезда мгновенно образуется автомобильная пробка. Более 260 переездов останутся на карте Петербурга, однако их предстоит привести в нормативное состояние.

Предполагается, что все работы будут вестись на условиях софинансирования: часть средств вложит городской бюджет, часть – Октябрьская железная дорога – филиал ОАО «Российские железные дороги». В бюджете компании на разбор 13 неиспользуемых переездов в 2009 году предусмотрено около 2 млн рублей. Данную проблему г-жа Матвиенко также планирует обсудить с президентом ОАО «РЖД» Владимиром Якуниным.

закон

Дольщиков не забывают

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ В ЦЕЛОМ ПРИНЯЛО ПРОЕКТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ С ОБРАЩЕНИЕМ К ГУБЕРНАТОРУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ВОПРОСУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.

Евгений Герасимов

Проект был внесен комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам.

Депутаты просят губернатора поручить Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, а также Управлению контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству совместно с администрациями районов не допускать строительства многоквартирных домов без положительного заключения государственной экспертизы и разрешения на строительство.

Все материалы о фактах размещения застройщиками рекламы для привлечения средств граждан на строительство многоквартирных домов, не имеющих положительного заключения государственной экспертизы и разрешения на строительство, предлагаются направлять в Федеральную антимонопольную службу.

Депутаты хотят обязать застройщиков при строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан руководствоваться положениями федерального законодательства; также собираются усилить контроль за целевым использованием застройщиками средств граждан, привлекаемых для строительства многоквартирных домов. Таким образом бюджет Петербурга избежит дополнительной нагрузки в виде принятия мер по защите прав обманутых дольщиков.

Как пояснил председатель комиссии Сергей Никешин, основная проблема заключается в том, что строительные



В условиях кризиса предлагаемые меры смогут остановить рост числа обманутых дольщиков

компании часто заключают с гражданами не договоры участия в долевом строительстве, а предварительные договоры купли-продажи и другие документы, которые не являются официальными. Также застройщики не публикуют проектные декларации и иные документы, которые подтверждают наличие всех разрешений на проведение строительных работ. В настоящее время многие стройки происходят вне правового поля федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в не-

которые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Есть информация о 50 случаях строительства жилых домов без разрешительных документов. На неудовлетворительную работу контрольных органов обращает внимание и Прокуратура Санкт-Петербурга, отметил депутат. В связи с тем, что в должной мере не осуществляются контроль и надзор за деятельностью застройщиков, уполномоченные органы не имеют возможности принять своевременные меры, необходимые для



привлечения застройщиков к ответственности.

По мнению депутатов, в условиях кризиса предлагаемые меры смогут остановить рост числа обманутых дольщиков.

Напомним также, что 21 января депутаты в первом чтении приняли законопроект «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Санкт-Петербурга», внесенный Прокуратурой Санкт-Петербурга, который направлен на содействие обманутым дольщикам в защите их прав. На подготовку документа ко второму чтению был установлен срок 2 месяца.

Законопроект прошел обсуждение в профильных комиссиях. В частности, комиссия по промышленности, экономике и собственности предложила передавать дом, который строительная организация не может достроить, в управление Комитету по строительству, а помощь оказывать только очередникам, остальные дольщики должны финансировать дальнейшее строительство сами.

Второе чтение законопроекта планируется на одном из ближайших заседаний Законодательного собрания.

СПРАВКА



По данным Комитета по строительству, из 21 проблемного жилого дома в 2008 году были введены в эксплуатацию восемь объектов. Благодаря этому 1154 участника долевого строительства получают или уже получили свои квартиры. В 2009 году планируется ввести еще четыре таких объекта. Пять жилых домов находятся в стадии строительства, и по четырем адресам готовится документация для передачи объектов на достройку силами ТСЖ или ЖСК. В настоящее время в реестре обманутых дольщиков, который ведет Комитет по строительству, включено 705 заявителей. В общей сложности организациям – нарушителям долевого строительства были выставлены штрафные санкции на сумму 2,17 млн рублей.

Есть информация

о 50 домах,

возводимых

без разрешительных до-

кументов

короткой строкой

Комитет по строительству 13 апреля 2009 года в рамках поручения губернатора Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко состоялось совещание по вопросу взаимодействия банков Санкт-Петербурга и предприятий строительного комплекса. В совещании приняли участие председатель Комитета по строительству Вячеслав Семенинко, президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович, представители строительных

компаний и профессиональных объединений Петербурга, а также представители банков региона. По итогам встречи было принято решение о создании антикризисной рабочей группы, которая должна стать площадкой для диалога и решения наиболее острых вопросов заемщиков и кредиторов на строительном рынке. Именно поэтому в состав группы должны войти не только первые лица компаний и банков, но и спе-

циалисты по кредитным отношениям в данной сфере. Были сформулированы задачи рабочей группы, а именно: изучение конкретных проблем во взаимоотношениях между строителями и банками, а также выработка рекомендаций по их дальнейшему взаимодействию. Запись на рабочую группу осуществляется: в Комитете по строительству – тел. 570-38-73; в Ассоциации банков Северо-Запада – тел.: 315-65-09, 329-99-21.

ИТОГИ

Свыше 5 млрд рублей принесла в консолидированный бюджет Ленинградской области деятельность Комитета по управлению государственным имуществом в 2008 году. Это более 10% всех бюджетных поступлений региона. Как сообщает департамент информации правительства Ленинградской области, таких высоких показателей достиг впервые за 15 лет своей деятельности. Вице-губернатор Ленинградской облас-

ти, председатель КУГИ Александр Дрозденко отметил, что этому во многом способствовала благоприятная экономическая ситуация как в регионе, так и в стране в целом. Однако, чтобы сохранить данные показатели в нынешнем году, необходимо будет усилить работу на местах с неплательщиками, более эффективно управлять земельными активами и имуществом. Так, в частности, увеличе-

ты земельного налога почти в два раза по сравнению с прошлым годом (1,3 млрд рублей против 700 млн рублей) во многом произошло за счет актуализации кадастровой стоимости земли, а не за счет увеличения числа налогоплательщиков. Последним стало больше за счет садоводов, оформивших в собственность свои земельные участки. При этом на территории области остается достаточное количество наделов, еще не вовлеченных в налоговый оборот.

Серебряный ВЕК
Коллегия адвокатов

АНТИКРИЗИСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Круглов Марат, 955-71-92

22 апреля 2009 года

Индустрия стройматериалов накануне активного строительного сезона в условиях кризиса

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

В работе круглого стола примут участие руководители и специалисты компаний – производителей строительных материалов, аналитики рынка, представители властных структур и профессиональных объединений.

Внимание: участие бесплатное!

Дата проведения: 22 апреля 2009 года
Время проведения: с 12.00 до 14.00
Место проведения: информационный центр «СТРОЙ-ПРЕСС» по адресу: Кантемировская ул., 12, б/ц «Радуга», 3-й этаж

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» 27 апреля и на информационном портале агентства строительных новостей «АСН-инфо».

Контактное лицо: Наталья Юдина, тел. 380-15-81 (82).
E-mail: pr@stroypress.ru

Основные темы обсуждения:

- Современное положение на рынке строительных материалов.
- Влияние кризиса на индустрию стройматериалов.
- Перспективы развития отрасли в сложившихся условиях. Сферы рынка, на которые ориентируются производители стройматериалов.
- Цены на стройматериалы: снижение, стабилизация, рост?
- Качество стройматериалов.

конференция

Рынок аренды живет, остальные – выживают

К такому выводу пришли участники конференции для профессионалов «Механизмы снижения рисков на рынке недвижимости, строительства и жилищного кредитования», прошедшей 16 апреля в рамках семинара для населения «Жилищный проект».

Дарья Литвинова

Для поддержания на время кризиса особо пострадавших сегментов не обойтись без помощи государства, считают эксперты.

Арендаторы развили активность

На петербургском рынке недвижимости наблюдается снижение активности по всем сегментам, за исключением рынка аренды жилья. Такое мнение высказал президент FIAVCI-Европа Александр Романенко. «Идут сделки купли-продажи в сегменте жилья экономкласса. Кое-что продается и в элитном секторе. А вот бизнес-класс, напротив, стоит – там проходят лишь единичные сделки», – сообщил Александр Романенко.

Активность наблюдается в основном на рынке аренды жилья – она выросла почти на 50%. Популярностью у петербуржцев пользуются небольшие «бюджетные» квартиры. Однако, несмотря на наличие устойчивого спроса на эти объекты, арендные ставки продолжают снижаться. Падение арендных ставок на рынке жилья составляет 15-20%. В сегменте элитной жилой недвижимости цены на аренду упали в два раза.

Особенно от кризиса пострадала коммерческая недвижимость Петербурга. Доля вакантных площадей в офисах выросла в 2,5 раза. «Особенно сложная ситуация с заполняемостью в новых бизнес-центрах», – сказал Александр Романенко. – «Владельцы бизнес-центров идут на серьезные скидки и бонусы для новых клиентов».

Впрочем, по мнению экспертов, серьезных поводов для паники нет. «Российский рынок недвижимости быстро падает, но и быстро растет. Рынок цикличен: если мы посмотрим на показатели Европы, то там каждое последующее кризисное "дно" – выше предыдущего. Так что я думаю, уже через 2-3 года мы вернемся к прошлогодним ценам на квадратные метры», – уверен Александр Романенко.

Коммуналки будут расселять

Несмотря на резкое сокращение субсидирования городской программы расселения коммунальных квартир (вместо 5,108 млрд рублей – 1 миллиард), чиновники надеются сохранить набранный темп расселения. Об этом на семинаре «Последние изменения в городскую программу по расселению коммунальных квартир и практическая реализация других государственных жилищных программ» в рамках «Жилищного проекта» заявила начальник отдела расселения коммунальных квартир Жилищного комитета Галина Шарова.

В прошлом году в рамках программы было оказано содействие 3532 семьям для расселения 1682 коммунальных квартир из 109 342. Как сообщила Шарова, почти 70% квартир были расселены путем отселения соседей, еще 10% расселил инвестор, выигравший в конкурсе.

Кроме этого, пояснила она, существует еще четыре способа расселения, на которых чиновники и намерены сосредоточиться в связи с нехваткой денежных средств. В разработку пойдут коммуналки, уже попавшие в реестр

расселения, но по которым до последнего времени специалисты ГУ «Горжилобмена» (операторы программы) так и не предложили схемы расселения. Таковых квартир около 4 тысяч. Галина Шарова рассказала, что чиновники постоянно работают над совершенствованием программы, прислушиваясь к предложениям инвесторов и риэлторов. По ее словам, расселение по соглашению с инвесторами успешно выполняется. «Мы ждем от них предложений, которые будут учтены при проведении очередных конкурсов по расселению», – сказала она.

Так, недавно были смягчены условия для инвесторов, расселяющих аварийные коммунальные квартиры. Если раньше город обязывал их расселить не менее 70% площади квартиры, то сейчас достаточно 50%, остальную часть берет на себя бюджет. В прошлом году было расселено более 20 аварийных коммуналки. Всего таких квартир в Петербурге около 2,5 тысяч, из них 120 готовы для передачи инвестору.

Программу нужно корректировать

Комитет по работе с городскими жилищными программами Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти (АРСПБИЛО) подготовил ряд предложений по корректировке программы расселения коммунальных квартир. «В этом году объем средств, выделенных городским бюджетом на расселение коммунальных квартир, сократился практически в два раза», – сказал председатель комитета по работе с городскими жилищными программами АРСБИЛО Павел Созинов. – «В сложившейся ситуации мы свое внимание сконцентрировали на второй части программы расселения коммунальных квартир, которая до сего времени была мало востребована риэлторами».

Инвесторами (покупателями коммунальных квартир) сегодня в большинстве случаев являются физические лица. Принимая во внимание это обстоятельство, следует внести коррективы в программу, заменив термин «юридическое лицо» на термин «инвестор», включив в это понятие и юридические, и физические лица. В противном случае закон заставляет инвестора-физлицо работать через специально созданные или привлеченные юрлица, что создает дополнительные трудности.

Проблематичным для исполнения, по мнению Павла Созинова, остается требование закона о расселении не менее 70% общей площади коммунальной квартиры. Здесь отсутствует привязка площади к количеству жильцов, которые на ней проживают. Площадь может быть меньшей, а живут на ней, допустим, большинство обитателей квартиры, – и наоборот. Возникает вопрос: какую долю должен расселять инвестор – с большим числом жильцов или большую по площади? Очевидно, условием для инвесторов должна быть не площадь коммунальной квартиры, а количество расселяемых человек или размеры предоставляемого жилья. То есть город берет на себя обязательство расселить 30% жителей,

а инвестор – 70%. Или город предоставляет 30% площадей, необходимых для расселения.

Кроме того, пора определиться, долю от какого параметра (количества человек, метража квартиры, предоставляемых площадей по соцнорме, то есть норме постановки на учет, обязательств предоставления по конкретной квартире) берет на себя город, и четко ее оговорить.

Сейчас, на основании закона, по соглашению об участии в расселении «могут быть предусмотрены дополнительные условия расселения», в том числе передача в собственность жильцам помещений по социальной норме. То есть в соглашении может появиться условие расселения, по которому надо предоставить 18 кв. м на человека. Такое условие при расселении с участием соцвыплат отсутствует, есть лишь оговорка, что нужно согласовать предоставляемые квартиры в Жилищном комитете. Это означает, что на человека должно приходиться не менее 10 кв. м – нормы постановки на учет. Очевидно, чтобы привести в соответствие оба механизма, следует остановиться на норме постановки на учет в обоих случаях.

По мнению риэлторов, необходимо закрепить за риэлторской компанией квартиры, которые она получает под расселение по программе, учитывая при этом, что риэлтор предоставляет услуги жителям коммунальной квартиры и выступает их представителем в переговорах с инвестором (на основании договора). Риэлтор сопровождает сделку от имени и по поручению жильцов коммунальной квартиры. Даже если у инвестора есть аффилированное агентство и он хочет дополнительно привлечь его к расселению, он мог бы это сделать на основании межагентского соглашения о разделении полномочий.

Кроме того, как считает Павел Созинов, вряд ли есть необходимость в конкурсном отборе претендентов-инвесторов, если риэлтор сопровождает расселение коммунальной квартиры и всю сделку в целом и эта жилплощадь попадает в перечень расселяемых по инициативе риэлтора.

➔ Александр Романенко считает, что российский рынок недвижимости быстро падает, но и быстро растет



закон

СВОЯ РУБАШКА БЛИЖЕ

Любовь Андреева

Город впервые продал малому бизнесу помещения целевым образом. Фонд имущества получил первые пять распоряжений о приватизации арендованных помещений представителями малого бизнеса. На их основании в начале следующей недели будут подписаны договоры купли-продажи с предпринимателями.

Среди первых объектов – помещения в доме 3/54 по Малой Садовой улице площадью 338 кв. м и стоимостью 95,3 млн рублей в доме 4 на Звенигородской улице площадью 33 кв. м за 2,7 млн рублей и в доме 23 по Кирочной улице – 67 кв. м за 4,6 млн рублей. Среди лотов также помещения на Пушкинской улице, 12, лит. А, – 90 кв. м при цене 12,7 млн рублей и на улице Рылеева, 20/51, – 173 кв. м и 11,4 млн рублей.

Все объекты, кроме Кирочной улицы, 23, будут оплачиваться в рассрочку. Арендатор помещения на Кирочной написал заявление о единовременной оплате объекта.

«На подходе в КУГИ еще порядка 20 распоряжений о продаже. Процесс шел бы гораздо быстрее, если бы арендаторы должным образом выстраивали свои арендные отношения с городом. На завершающей стадии подготовки документов выяснилось, что практически у всех предпринимателей есть задолженности по арендной плате. Многие, получив право на целевой выкуп, восприняли его как разрешение вовсе не платить аренду. Другие прекратили платежи после подачи заявления на приватизацию, третьи «забыли» об индексации своих выплат после нового года. В результате процесс подготовки объектов к продаже существенно затормозился», – говорит Антон Бучнев, заместитель директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Фонд имущества просит предпринимателей помнить, что арендатор освобождается от арендной платы только после внесения первого платежа, который составляет 1/8 от цены продажи объекта. После этого документы подаются на регистрацию в ФРС, и примерно через 2 месяца (с учетом всей процедуры) арендатор получает свидетельство о собственности. Эти два месяца – тот период, в течение которого предприниматель еще является арендатором, но уже не вносит арендных платежей.

Напомним, что реализация ФЗ № 159 о целевом выкупе помещений представителями малого и среднего бизнеса началась еще в январе. Продавцом городских объектов нежилого фонда по преимущественному праву в соответствии с поручением КУГИ выступил Фонд имущества. Согласно принятому в Петербурге закону № 748-137 от 03.12.2008 предприниматель может оплатить выкупаемое помещение как полностью, так и в рассрочку в течение 2 лет.

короткой строкой

Ирина Барчук



До декабря 2009 года разрешат продлить сроки окончания строительства коттеджа, который возводит в Павловске М.М. Шостакович. По информации Комитета по строительству, здание возвели еще в 2007 году, «однако не были решены вопросы инженерного обеспечения объекта».



ЗАО «Водоканалстрой» передаст проект реконструкции здания под административно-бытовой центр своей дочерней организации ООО «Имущественный комплекс «Университетская». Объект находится по адресу: Университетская набережная, 7-9-11, корп. 5, лит. А. Пока проектирование выполнено на 95%, к другим работам инвестор еще не приступал. Плановый срок ввода в эксплуатацию – 29 июня 2011 года.



ООО «Файн» утратило возможность дальнейшей реализации проекта по строительству торгового павильона в Адмиралтейском районе по адресу: Загородный проспект, 52, лит. Б. Постановление городского правительства о предоставлении земельного участка площадью 277 кв. м для проведения изыскательских работ признают утратившим силу в связи с истечением срока договора аренды.



дежурный по ситуации

Забыли о самом главном

«ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ НЕВОЗМОЖНО БЕЗ РЕШЕНИЯ ВОПРОСА С ДОЛГОСРОЧНЫМ ФОНДИРОВАНИЕМ И МОТИВАЦИЕЙ ИНВЕСТОРОВ, ПОВЫШЕНИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И ДОРАБОТКИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА», – УВЕРЕН ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ООО «ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК» ИГОРЬ ЖИГУНОВ.

Беседовала Надежда Мерзлякова

Задумчиво глядя в окно на воды реки Фонтанки, эксперт не исключает, что рост рынка розничных банковских услуг может начаться уже в 2010 году, а также предполагает, что создание государственного фонда некачественных долгов либо программы реструктуризации по корпоративным кредитам, по аналогии с программой реструктуризации для физических лиц, поможет избежать возможного нового кризиса ликвидности в связи с ростом некачественных долгов во втором полугодии 2009 года.

– Как вы оцениваете состояние ипотечного рынка в России в настоящий момент?

– Сегодня дальнейшее развитие рынка ипотеки зависит от комплекса мер, принимаемых на государственном уровне, дальнейшей ситуации в экономике и стратегии участников рынка. Уже сейчас можно констатировать, что объемы выданных ипотечных кредитов снизились в I квартале 2009 года по сравнению с аналогичным периодом 2008 года более чем в пять раз. Возрождение ипотечного кредитования в России в качественно новом формате и создание рынка ипотечных ценных бумаг вряд ли начнется раньше 2010-2011 года. С точки зрения банковского бизнеса и банковских услуг в целом вопрос о развитии ипотеки в настоящий момент стоит далеко не на первом месте. Однако именно сейчас необходимо оптимизировать и дорабатывать законодательную базу и вносить изменения в уже действующие нормативные акты, регламентирующие развитие ипотечного рынка. Без этой работы в 2010-2011 году невозможно формирование ни первичного рынка ипотеки в новом статусе, ни вторичного рынка секьюритизации финансовых или иных активов.

– Почему создание новых нормативов в этой сфере необходимо именно сейчас, когда активность на рынке не велика и приоритетной задачей для банков является сохранение ликвидности активов?

– Именно сейчас, когда деловая активность на рынке снижена, у законодателей и участников рынка есть возможность четко и спокойно разработать новое законодательство, регламентирующее развитие ипотеки и отдельных

направлений банковского бизнеса. Важно понимать, что та законодательная база, которую мы создадим в 2009-2010 годах, обобщив отечественный и зарубежный опыт, будет работать в будущем. Более того, сейчас участники рынка активно пересматривают те ценности и стандарты, по которым они работали до 2008 года. Кризис ликвидности показал несостоятельность целого ряда стандартов и подходов. В первую очередь я имею в виду сами стандарты кредитования и систему оценки рисков. К сожалению, некоторые из критериев, которые предъявлялись в качестве стандартов при формировании кредитных портфелей показали свою неполную проработку и необходимость более детальной регламентации. За последние 10 лет в России бизнес привык работать на растущем рынке, соответственно, все прогнозы участники рынка делали, исходя из того, что рынок будет продолжать расти. Забыли о самом главном: экономические циклы «рост» и «спад» чередуются, а бесконечный рост невозможен. С этой точки зрения сейчас оптимальный шаг – введение консервативной политики в отношении залогов и заемщиков.

– На каких принципах был построен докризисный рынок ипотечного кредитования и почему он потерпел крах?

– Дело в том, что законодательная база для развития кредитования в России была создана в 1998-2000 годах. Речь идет о федеральном законе «Об ипотеке», законодательствах на уровне субъектов федерации о домах временного проживания, внесении изменений в федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и так далее. Работа участников рынка предполагала наличие долгосрочного западного финансового ресурса, и поскольку у банков была возможность зарабатывать на нем, вопрос о развитии внутреннего рынка долгосрочных активов ушел на второй план. Никто, видимо, не ожидал, что все так быстро закончится. Сегодня банки оказались в ситуации, когда западный денежный ресурс либо недоступен, либо его стоимость очень высока. При этом альтернативы в виде рынка отечественных финансовых активов нет. В этой ситуации рынок предоставления долгосрочных ресурсов встал. Именно поэтому сейчас все силы направлены на

создание российского внутреннего рынка долгосрочных активов.

– Что необходимо для его создания?

– Развитие рынка ипотеки в России – это вопрос создания вторичного и первичного ипотечных рынков в качественно новом формате. Вторичный рынок связан с фондированием, развитием рынка отечественных долгосрочных активов, а также созданием рынка секьюритизации активов. В данный момент вторичный ипотечный рынок в России отсутствует. Несмотря на то что в 2000 году был принят федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», сама инфраструктура рынка не создана. До сих пор стоит вопрос о принятии отдельного закона о секьюритизации. Помимо законодательной базы для создания вторичного рынка ипотечных бумаг необходимы благоприятные экономические условия, в том числе гибкая налоговая политика. Нужно решать вопросы, связанные с рисками при выпуске ипотечных ценных бумаг: в России должны появиться инвесторы как отечественные, так и зарубежные. На сегодняшний момент интерес зарубежных инвесторов к российскому рынку снижен, хотя еще полтора-два года назад российские активы были очень привлекательны для иностранного капитала.



Игорь Жигунов: «Российская экономика имеет все шансы достаточно быстро начать восстанавливаться и расти»



Что касается модернизации первичного рынка, то она уже началась. Участники рынка пересматривают систему критериев и рисков при оценке залогов и заемщиков. Следующий шаг – изменение существующего законодательства. Так, в российское законодательство предстоит ввести такое понятие, как кредитный рейтинг и рейтинговое агентство. Сегодня правового статуса у российских рейтинговых агентств нет, и российские участники вынуждены прибегать к рейтинговой оценке международных агентств.

– Какие еще изменения законодательства необходимы, на ваш взгляд, и когда начнется законодательная деятельность?

– Именно сейчас нужно принимать новую редакцию закона «О ценных ипотечных бумагах» и закон «О секьюритизации», а также дать правовой статус рейтинговым агентствам РФ. Кроме того, нужно мотивировать иностранных инвесторов вкладывать в российскую экономику, а для этого необходимо внести изменения в законодательную базу, регламентирующую налогообложение. Нормотворческая работа ведется банками уже сегодня в рамках рабочей группы Ассоциации банков Северо-Запада.

– Как вы оцениваете текущее состояние банковской системы? Прогнозируете ли ухудшение к осени 2009 года банковской ликвидности, связанное с ростом просроченной задолженности по корпоративным кредитам?

– На сегодняшний момент есть два сценария развития событий. Согласно позитивному сценарию, во второй половине 2009 года экономика начнет восстанавливаться. Этому будет способствовать стабилизация курса российской валюты, рост цен на нефть, прекращение столь масштабного до недавнего времени оттока иностранного капитала и снижение инфляции. Более консервативный прогноз свидетельствует о том, что предприятия реального сектора не смогут к осени восстановить платежеспособность, это усилит объем давления на банки с точки зрения роста некачественных долгов и спровоцирует новую волну кризиса нехватки ликвидности банковской системы.

– Какие варианты развития событий возможны при воплощении в жизнь негативного сценария?

– Для поддержки тех банков, кредитные портфели которых в основном были сформированы корпоративными кредитами, государство могло бы создать фонд некачественных долгов, программу реструктуризации, по аналогии с программой реструктуризации займов физических лиц. Эти корпоративные долговые обязательства могли бы быть замещены на некие ценные бумаги, которые потом можно было бы торговать. Для этого необходимо создать нормативную базу. На уровне правительства реализовать данные меры можно было бы очень быстро.

ипотека

УПОВАЯ НА ЗАКОНОДАТЕЛЯ

Надежда Мерзлякова

Безопасно и альтернативного ипотечного инструмента приобретения гражданами жилья в настоящий момент нет.

На рынке продолжают работать альтернативные финансовые схемы привлечения денежных средств населения, призванные решить жилищные проблемы граждан. Однако такие инструменты, как «серые» схемы участия в долевом строительстве вне 214-ФЗ, жилищно-накопительные кооперати-

вы, а также предоставленные рассрочки при оплате жилья, продолжают оставаться для конечного потребителя рискованными. К таким выводам пришли участники круглого стола: «Финансовые инструменты на рынке жилья в эпоху кризиса: есть ли альтернатива ипотечному кредитованию?», состоявшемуся во вторник в Институте недвижимости.

В то же время, участники рынка выразили надежду на то, что за время кризиса законодательству удастся создать правовую базу для появления разнообразных финан-



совых инструментов приобретения гражданами жилья. По мнению заведующего юридической компанией «Юринформцентр» Павла Штепана, ипотека не является универсальным инструментом улучшения жилищных условий, поскольку рассчитана на определенную категорию населения, а именно бизнес-класс, с доходом от 50 тысяч на человека в месяц. Но нельзя забывать о том, что у семей с доходом от 20 тыс. рублей на человека также существует потребность в приобретении жилья. По мнению эксперта, в настоящий момент необходимо принять закон о стройсберкассах, поскольку в период сниженной активности и относи-

тельной ценовой стабильности на рынке недвижимости такие накопительные схемы, как стройсберкасса, работают идеально. «Во всех странах западной и центральной Европы государство стимулирует население к накоплению. Их опыт показывает, что внедрение схем накопления с целью приобретения гражданами жилой недвижимости ведет к увеличению госбюджетов, налогов, темпов строительства, а также влияет на снижение процентных ставок и в итоге приводит к снижению стоимости жилья», – уверен эксперт. С этой точкой зрения согласился и генеральный директор агентства недвижимости «Невский про-

стор» Александр Гиновкер: «Накопление средств населения с целью приобретения жилья по схеме стройсберкасса является наиболее подходящим для России. Однако законодательная база данного проекта до сих пор не создана». Он уверен, что самыми рискованными для потребителя сегодня являются «серые» схемы долевого участия в строительстве, не предусмотренные 214-м федеральным законом. «В качестве альтернативы ипотеке в настоящий момент можно рассматривать предоставление рассрочки строительными компаниями при покупке жилья на первичном рынке от 2-5 лет после сдачи дома, –

считает генеральный директор агентства недвижимости «Первое ипотечное агентство» Максим Ельцов. – Однако после общения с представителями отделов продаж ряда строительных компаний складывается ощущение, что компании не имеют четкого представления о том, как юридически адекватно оформить право пользования объектом недвижимости на указанные сроки без предоставления права собственности на него. В правовом отношении ситуация неопределенная и сложная, поскольку в рамках 214-ФЗ рассрочка платежей на 5 лет после сдачи дома практически невозможна», – заключает эксперт.

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ



бизнес-центр

На железнодорожных путях

ГУБЕРНАТОР ПЕТЕРБУРГА ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО ОБЯЗАЛА ЧИНОВНИКОВ ПРОВЕСТИ РЕВИЗИЮ НЕДЕЙСТВУЮЩИХ ПЕРЕЕЗДОВ И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ВЕТОК.

Ирина Барчук

Эта мера поможет не только дорожникам, но и девелоперам. Например, в Невском районе, на заброшенном участке подъездного железнодорожного пути, уже собираются возвести общественно-деловой центр.

Реализацией этого проекта занимается ЗАО «Ингеоком СПб». Сегодня по участку, расположенному южнее пересечения проспекта Обуховской Обороны с набережной Обводного канала, проходит неиспользуемый подъездный путь ОАО «РЖД». Эта компания согласовала возможность строительства общественно-делового центра и обещала до конца 2008 года «списать и демонтировать подъездный путь», который находится в пределах квартала, ограниченного проспектом Обуховской Обороны, улицы Профессора Качалова, Зеркальным переулком и Мельничной улицей.

По информации КГИОП, участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-1 исторически сложившихся центральных районов города. Поэтому проектные проработки подлежат согласованию со специалистами комитета. По замыслу проектировщиков – ООО «Б2», – общественно-деловой центр класса «В+» будет 10-11-этажным, в его подземной части разместится двухуровневая стоянка для 180 автомобилей. Основной подъезд



Общественно-деловой центр построят на участке, по которому проходит брошенная железнодорожная ветка

к зданию организуют со стороны Мельничной улицы, прилегающую территорию благоустроят.

Возможность подключения здания к сетям ОАО «Ленэнерго» появится не ранее конца 2012 года, после реконструкции ТЭЦ-2. Инвестору рекомендовано построить автономную котельную для теплоснабжения своего объекта.

Компания должна перечислить в городской бюджет 85 млн рублей, построить объекты инженерной инфраструктуры на сумму около 688 тыс. рублей (в ценах 2000 года), а затем безвозмездно передать их городу и решить самостоятельно все имуществ-

венно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта. Затраты на строительство общественно-делового центра специалисты ООО «Альфа Консалт» оценивают в сумму более 734,7 млн рублей.

Справка

Площадь земельного участка – 4163 кв. м
Площадь застройки – 1725 кв. м
Общая площадь здания – 5297 кв. м
Высота здания – 10-11 этажей
Срок строительства – 37 месяцев

ситуация

АНТИКРИЗИСНЫЕ РЕЦЕПТЫ

Ирина Барчук

Инвесторы, каждый по-своему, противостоят последствиям экономического кризиса в строительной отрасли. Одни отказываются от реализации недавно начатых проектов, другие продлевают сроки окончания строительства или передают недостроенные объекты другим девелоперам.

Так, ЗАО «Главинвестпроект Санкт-Петербурга» (ЗАО «ГИП СПб») остановил реализацию двух недавно запущенных проектов в Красногвардейском районе. В декабре 2008 года вышло постановление городского правительства, разрешившее компании проведение изыскательских работ на земельном участке площадью 40 513 кв. м южнее пересечения улицы Передовиков с проспектом Энтузиастов для строительства гостинично-административного комплекса. Второй объект – гостиничный комплекс – компания собиралась возвести южнее пересечения улицы Передови-

ков с проспектом Косыгина. Территорию площадью 107 521 кв. м инвестор получил для изысканий в середине февраля 2009 года. По словам генерального директора компании г-на Швецова, на текущий момент акционерами ЗАО «ГИП СПб» принято решение приостановить реализацию проектов из-за экономического кризиса. Компания «Ларсон П.М.» передает недостроенный торгово-развлекательный комплекс ООО «БНТ-Групп». Здание возводится с августа 2005 года севернее пересечения проспекта Испытателей с Коммандантской площадью по проекту Архитектурной мастерской В.В. Арсеньева. ООО «Ларсон П.М.» уже вошло в эксплуатацию три корпуса общей площадью 45 тыс. кв. м. Причем первая очередь была построена на 8 месяцев раньше установленного постановлением городского правительства срока. Четвертый корпус удалось спроектировать, начать земляные работы и проложить инженерные сети. На этой стадии компания и застал экономичес-

кий кризис. По словам директора ООО «Ларсон П.М.» г-на Рывкина, в условиях сложившейся финансовой ситуации в связи с невозможностью привлечения кредитных средств для завершения строительства компания заключила соглашение с зарубежной финансовой корпорацией об инвестициях в данный проект для его завершения. В рамках заключенного соглашения было создано юридическое лицо ООО «БНТ-Групп» с участием капитала корпорации. Завершить строительство объекта надо было в октябре 2009 года, теперь этот срок обозначен апрелем 2011 года. «Дочка» крупной московской компании – ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад», осуществляющая комплексную застройку целого квартала в Невском районе, – попросила правительство Петербурга о продлении срока строительства второй, третьей и четвертой очередей. Компания также предложила перераспределить передачу квартир городу по очередям, с тем чтобы не нарушать обязательств перед дольщиками. Этот масштабный проект реализуется с мая 2005 года на территории площадью более 140,4 тыс.

кв. м севернее пересечения улиц Кржижановского и Латышских стрелков. Первая очередь комплексной застройки уже введена в эксплуатацию. Теперь сдача второй очереди переносится на август 2010 года, третьей очереди – на август 2011 года, а четвертой – на декабрь 2011 года. Смягчение сложившейся на рынке ситуации зависит в том числе и от конкретных мер, предпринимаемых городской администрацией. Так, КУГИ выступил с инициативой принятия распорядительного акта «Об оказании поддержки субъектам инвестиционной деятельности». Он предлагает отсрочку перечисления инвесторами средств (а также штрафов, неустоек и т. д.) в городскую казну на 6 месяцев при заключении с комитетом дополнительного соглашения к договору о предоставлении объектов недвижимости для проектирования, строительства и реконструкции. Очевидно, что эта мера будет распространяться не на всех застройщиков. В ближайшее время профильные комитеты правительства Санкт-Петербурга должны дать свои предложения для выработки консолидированного решения.

торги

ИНФРАСТРУКТУРА РАСТЕТ В ЦЕНЕ

Ирина Барчук

Торги за право аренды земельных участков под проектирование и строительство паркингов в Фонде имущества прошли с рекордным превышением цены.

Обладателем участка площадью 3488 кв. м (севернее пересечения улиц Жака Дюкло и Лиственной) стало ООО «ЛенСтройУправление», предложившее в качестве арендной платы на срок проектирования и строительства (26 месяцев) 1,225 млн рублей при начальной цене 100 тыс. рублей. За возможность построить на участке многоэтажный паркинг вместимостью не менее 300 машиномест сражались семь претендентов.

Соседний участок площадью 13 987 кв. м продан за 400 тыс. рублей (размер арендной платы на срок проектирования и строительства – 36 месяцев). В аукционе участвовали четыре претендента, победителем стало ООО «Петро-Геоспецстрой». На участке можно построить многоэтажный паркинг, рассчитанный как минимум на 1 тыс. автомобилей.

Все рекорды побил лот, расположенный в Василеостровском районе, севернее дома 30 по Наличной улице. Участок площадью 2847 кв. м в борьбе еще с двумя компаниями приобрело ООО «ЖилСоцСтрой» за 25,3 млн рублей. (Начальная цена торгов составляла 4,5 млн рублей.) Теперь на участке возведут паркинг на 100 автомобилей.

«Два из трех участков проданы с рекордными превышениями. Это очередное подтверждение того, что в условиях кризиса спросом пользуются участки под инфраструктурные и промышленные объекты. В марте мы успешно реализовали право аренды участка промышленного назначения в промзоне "Парнас", покупателем выступила компания "Фаэтон". При этом на рынке продажи участков под жилье по-прежнему отсутствуют сделки. Исключение составляют участки под индивидуальное жилищное строительство, которые Фонд имущества продает в собственность», – прокомментировал ситуацию генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко.

Фонд имущества выставит на торги 22 апреля 19 нежилых помещений, расположенных в цокольном и первом этажах зданий Центрального, Московского, Кронштадтского, Петроградского, Фрунзенского, Красногвардейского, Адмиралтейского и Колпинского районов. Самая большая начальная цена – 6,5 млн рублей – установлена за 138 кв. м в цоколе дома 11 по Апраксину переулку в Центральном районе. В 5 млн рублей и 4 млн рублей оценены два помещения (площадью 349 кв. м и 213 кв. м), находящиеся в доме 26, корп. 6, по Белградской улице. Самое маленькое помещение – 11,6 кв. м – находится в Петроградском районе, на первом этаже дома 14 по Сытнинской улице. За него город просит как минимум 800 тыс. рублей.

Также планируется продать в собственность два лота, состоящие из зданий и земельных участков. Первый объект в Красном Селе на проспекте Ленина, дом 51. Общая площадь нежилого здания составляет 1335 кв. м, а участка – 2505 кв. м. Начальная цена аукциона объявлена в размере 10,5 млн рублей. Второй объект расположен во Фрунзенском районе, на Волковском проспекте, 10. Здесь здание имеет площадь 580 кв. м, а участок – 1047 кв. м. Этот объект планируется продать за 7,5 млн рублей.

Земельный участок площадью 1770 кв. м в поселке Понтонный, севернее пересечения Загородной и Колпинской улиц, может быть передан в аренду на 6 лет при начальной цене аукциона 600 тыс. рублей.

короткой строкой

Ирина Барчук

Подготовлен к утверждению проект планировки и межевания территории, ограниченной проспектом Обуховской Обороны, улицей Профессора Качалова, Зеркальным переулком и Мельничной улицей, в Невском районе. Площадь этой территории составляет 0,74 га. На ней остался резерв для строительства общественно-делового центра, спортивно-оздоровительного комплекса и распределительной трансформаторной подстанции.

торги

ОБЛАСТЬ РАССТАЕТСЯ С КОЛЛЕДЖЕМ И АРХИТЕКТУРНЫМ БЮРО

Любовь Андреева

Фонд имущества Ленобласти выставил на продажу земельный участок в Ломоносовском районе, права пятилетней аренды на помещения производственного назначения в Сосновоборском политехническом колледже и акции открытого акционерного общества «Ленгражданпроект».

Земельный участок площадью 158 294 кв. м находится в государственной собственности Ленинградской области. Земли в муниципальном образовании Лебяженское городское поселение, поселок Лебяжье относятся к категории населенных пунктов, их разрешено использовать для учебных хозяйств. Начальная цена участка – 52,5 млн рублей. Одним из условий проведения аукциона стала обязанность победителя аукциона сверх установленной по итогам торгов цены оплатить работу организатора торгов по подготовке и проведению аукциона в сумме 250 тыс. рублей плюс 3% от цены, установленной по итогам торгов.

Аукцион на право заключения договора аренды включает три лота. Недвижимость закреплена за Сосновоборским политехническим колледжем. Первый лот – 11 помещений в здании учебно-производственных мастерских общей площадью 609 кв. м – находится на улице Мира, 5. Минимальная годовая ставка арендной платы составляет 783 301 рубль (без НДС), размер задатка – 157 тыс. рублей. В другой лот объединены еще четыре помещения по этому же адресу, их общая площадь – 202 кв. м. Начальная величина годовой ставки – 265 216,5 рублей (без учета НДС), сумма задатка – 53 тыс. рублей. Третий лот состоит из трех десятков различных помещений учебно-производственных мастерских колледжа общей площадью 360 кв. м. Объект расположен на улице Космонавтов, 22. Начальная (минимальная) величина годовой арендной ставки – 450 746 рублей (без учета НДС), сумма задатка – 90 150 рублей. Победителей по первому лоту обяжут оплатить 3% от конечной суммы годовой аренды за подготовку и проведение торгов, за второй и третий лот придется возместить затраты организатора торгов в сумме 15 тыс. рублей.

Акции открытого акционерного общества «Ленгражданпроект» предложено выкупить за 74,3 млн рублей. Шаг аукциона – 1,5 млн рублей. Лот включает 85 216 обыкновенных именных акций, что составляет около 75% уставного капитала общества. Недвижимое имущество ОАО расположено на пяти земельных участках общей площадью 13 308,44 кв. м.

Все аукционы открытые по составу участников и закрытые по форме подачи предложений. Заявки принимаются до 13 мая. Победителем становится предложивший наибольший размер платы. Торги проведет Фонд имущества Ленобласти 15 мая по адресу: улица Блохина, 8.

короткой строкой

Ирина Барчук



Разработана градостроительная документация на квартал 7 центральной части Пушкина, ограниченный Октябрьским бульваром, Оранжевой, Ленинградской и Широкой улицами. Специалисты ОАО «ЛенНИИпроект» доказали возможность размещения здесь пяти четырехэтажных жилых домов, физкультурно-оздоровительного и досугового центра, начальной школы, дендросада с музеем растениеводства и трансформаторной подстанции. Проект разработан по заказу ООО «Фирма «Ракурс».



ООО «Концерн «ЛЭК Истейт» планирует завершить строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями юго-восточнее пересечения проспекта Испытателей и Серебристого бульвара в мае 2010 года вместо ноября 2008-го. Причина задержки – отсутствие источника электроснабжения. По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, дом подключат к ЛЭС «Проспект Испытателей», ввод в эксплуатацию которой намечен на конец 2009 года. Сейчас каркас здания построен почти полностью, больше чем наполовину выполнены специальные внутренние работы.

изыскательские работы

Для логистики и во имя здоровья

В Московском районе планируется построить авиационный терминал, в Курортном районе – санаторий, а в Выборгском – паркинг.

Ирина Барчук

Инвесторы готовы приступить к изыскательским работам, некоторые – по второму разу.

ООО «Росавиоинвест» собирается построить терминал бизнес-авиации западнее дома 37, корп. 4, лит. А, по Пулковскому шоссе. Компания специализируется на инвестировании, строительстве и управлении объектами авиационного бизнеса. Проект реализуют в рамках модернизации аэропорта «Пулково». По словам генерального директора компании г-на Юрчика, строительство нового объекта ознаменует «переход сегмента бизнес-перевозок на качественно новый уровень, способствующий развитию Санкт-Петербурга как крупного делового центра России и Европы». В январе 2009 года постановлением городского правительства инвестору выделены земельный участок площадью 157 893 кв. м по адресу: Стартовая улица, участок 15. Однако участок был перефор-

мирован, теперь ООО «Росавиоинвест» начнет изыскания на земельном участке площадью 99 258 кв. м. По данным КГА, эта территория входит в зону объектов воздушного транспорта и общественно-деловой застройки.

Рядом с пансионатом «Морской прибой» в Зеленогорске возведут лечебно-оздоровительный комплекс. Инвестором выступает ООО «Пансионат «Морской прибой». Строительство начнут на земельном участке площадью 36 320 кв. м, который расположен северо-западнее пересечения Средней улицы с Лиственным переулком. Проект предполагает реконструкцию существующих корпусов пансионата и возведение новых объектов, в том числе спортивных площадок и зон отдыха. Хотя территория находится в ведении ГУ СПП «Озеленитель», по данным КГА, на ней нет зеленых насаждений. Участок входит в зону регулирования застройки ЗР31-1 Курортного района, здесь действуют ограничения КГИОП в отношении высоты (не более 10 м до конька

кровли с доминантами до 13 м) и площади застройки (200 кв. м).

ООО «Стеллит» приступит к изыскательским работам на участке площадью 5430 кв. м, расположенном севернее дома 4, лит. А, по Костромскому проспекту, для строительства многоэтажного паркинга. По данным администрации Выборгского района, участок вытянут вдоль Кубанской улицы (между Удельным и Костромским проспектами). Паркинг рассчитан на хранение 250 автомобилей. По мнению главы администрации района г-на Колесникова, целевое выделение земельного участка обусловлено «особой социальной значимостью проблемы организации хранения автотранспорта». Сейчас участок представляет собой огороженную территорию, на которой находятся временные здания, металлические контейнеры и стоянка спецтранспорта. Арендует участок ремонтно-строительное предприятие «Прогресс». Договор действует в режиме неопределенного срока и может быть расторгнут по уведомлению за 3 месяца.

короткой строкой

Наталья Тимофеева



Помещения подростково-молодежного клуба «Прометей» в 2009-2010 годах будут реконструированы. Соответствующее постановление реконструкции было принято городским правительством. Клуб располагается в здании 1911 года постройки на Большой Пушкарской улице, 32. По словам председателя Комитета по строительству администрации Петербурга Вячеслава Семененко, сейчас площадь двухэтажного кирпичного здания без подвала составляет 355,5 кв. м, а после реконструкции площадь увеличится до 455,8 кв. м, в том числе за счет надстройки мансардного двухуровневого этажа. Глава комитета отметил, что памятником истории и культуры здание не является, несмотря на столь давнее время постройки. Сейчас работы находятся на стадии проектирования. В течение двух

лет на реконструкцию здания, по данным Комитета по строительству, будет потрачено 3,9 млн рублей.



Правительство Петербурга продлило компании ООО «Легион» разрешение на строительство гостиницы на набережной канала Грибоедова, 51, лит. Б. Как сообщил председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко, продление разрешения на строительство, выданного еще в 2004 году, производится без штрафов. Причина – электроснабжение нового объекта будет возможно только в 2010 году, поскольку пока не удалось провести реконструкцию электрической трансформаторной подстанции. Согласно последнему решению правительства города гостиница должна была быть сдана в эксплуатацию в конце 2008 года. Однако, судя по фотоматериалам, имеющимся в распоряжении Комитета по

строительству, работы на объекте фактически еще не начинались. Гостиница строится на участке площадью 2300 кв. м на месте здания Пробирной палаты. Дом, построенный в середине XIX века, не являлся памятником архитектуры, ни разу не ремонтировался и был признан аварийным и подлежащим расселению в 1984 году. При этом в процессе строительства гостиницы предполагается сохранить фасады здания, но надстроить мансарды.



Сразу три участка для проведения изыскательских работ предоставило городское правительство компании ООО «Бассейны». На двух территориях предполагается построить бассейны. Это участок площадью 4755 кв. м на проспекте Народного Ополчения, юго-западнее дома № 149, лит. А, в Кировском районе, а также участок площадью 6 тыс. кв. м на Железнодорожном проспекте, северо-восточнее пересе-

чения с улицей Седова, в Невском районе. Еще на одном пятне площадью 22 тыс. кв. м на Бухарестской улице, юго-восточнее дома № 69, лит. А, во Фрунзенском районе инвестором будет возведен плазменный комплекс.



Правительство Петербурга одобрило изменения в постановление «О городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости». Согласно документу, в состав комиссий войдут представители малого бизнеса, в частности председатели районных общественных советов по малому предпринимательству. По словам председателя Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Игоря Метельского, такая мера позволит обеспечить дополнительную защиту интересов субъектов малого и среднего бизнеса при передаче им во владение и пользование объектов недвижимости, находящихся в собственности Петербурга.

сроки

ЖИЛЫЕ ДОМА И ФАБРИКА

Распоряжением Комитета по строительству продлеваются сроки окончания работ на следующих объектах:

№ п/п	Название компании	Адрес	Название объекта	Степень готовности	Срок ввода в эксплуатацию
1	ООО «Стройремид»	Выборгский район, северо-восточнее пересечения пр. Пархоменко с Болотной ул.	Жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой	Каркас 67%	30 июня 2010 года
2	ООО «Концерн «Пять Звезд»	Кронштадт, Кронштадтское шоссе, 13	Пищевая фабрика	Каркас 100%	30 июля 2009 года
3	ООО «Жилпромстрой»	Московский район, на пересечении Пулковской ул. и ул. Орджоникидзе	Жилые дома со встроенными помещениями	Каркас 100%	1 пуск. компл. – май 2009 года 2 пуск. компл. – июнь 2009 года 2-я очередь – июль 2009 года
4	ЗАО «Фирма Петротрест»	Петроградский район, Морской пр., 5, 7, 9	Малозэтажные блокированные жилые дома со встроенными гаражами	Каркас 100%	31 декабря 2009 года

загородное домостроение



тенденции

Весенние заморозки

В НАЧАЛЕ ВЕСНЫ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ВПЕРВЫЕ ОЩУТИЛ ВЛИЯНИЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА.

Анна Терентьева

За последний месяц на неопределенный срок были заморожены около десяти проектов. Парадоксально, но на смену им девелоперы вывели примерно столько же новых коттеджных поселков.

В марте-апреле официально приостановлены продажи в пяти поселках: «Английские предместья» от компании «ТехноЛайн», «Золотая Бухта» (совместный проект ЗАО «Окстрой» и «Солнечный» от девелоперской компании OMG Development, Lake'sBerry Club от компании Setvill и «Всеволожский дом» (застройщик СК «Строй-Эксперт»). В основном приостановлены проекты от компаний-новичков. Напомним, компания «ТехноЛайн» впервые вышла на загородный рынок с проектом «Английские предместья» осенью прошлого года. Продажи открылись, когда на участке под застройку шли лишь подготовительные работы: компания планировала застраивать территорию за счет дольщиков. Здесь покупателям предлагалось вложить от 16,6 млн до 21,2 млн рублей в строительство двухэтажных секций с мансардами площадью от 101 до 150 кв. м. Однако объект не пользовался спросом, поэтому в компании приостановили его реализацию.

Проект «Золотая бухта» (от ЗАО «Окстрой») стартовал год назад: здесь предлагались участки с подрядом (средние цены на объекты – дом плюс участок – около 20 млн рублей). Спустя девять месяцев девелопер привлек к проекту компанию «Содружество»: в период финансового кризиса застройщик решил продвигать проект под более известным на загородном рынке брендом. Фирмы совместно пересмотрели концепцию поселения, существенно изменили и цены на коттеджи (от 7,5 млн рублей). Однако это не спасло проект: в этом месяце реализация была приостановлена. Компания OMG Development (входит в ГК «Осло Марин») начала подписывать договоры бронирования в элитном коттеджном комплексе «Солнечный» в марте прошлого года. Это первый проект компании на загородном рынке. Застройщик намеревался продавать небольшие коттеджи (площадь 122 кв. м с участком 4,5 сотки) по цене около 20 млн рублей (компания собиралась возводить дома за счет собственных средств и денег дольщиков). По мнению аналитиков рынка, объекты были серьезно переоценены. Компания впоследствии снизила цены на 20%, однако желающих приобрести объекты так и не нашлось. Строительная компания «Строй-Эксперт» занялась

«пробным» девелопментом: в начале года фирме достались два участка в центре Всеволожска площадью 12 и 15 соток. Компания подвела к ним инженерию и выставила на продажу (покупатель участка был обязан заказать строительство дома площадью от 120 до 400 кв. м у «Строй-Эксперта»). Примерная цена лотов – от 18 млн до 25 млн рублей. По уверениям специалистов отдела продаж, потенциальные покупатели вроде бы проявляли интерес к предложению, однако за год с момента выхода на рынок до подписания договоров дело так и не дошло. Теперь фирма сняла объекты с продажи, утверждая, что будут возводить объекты за свой счет. Но замораживают проекты не только новички: среди поселков, в которых приостановлены продажи, есть объект крупной компании Setvill (подразделение холдинга Setl Group), на счету которой несколько завершённых коттеджных поселков. Продажи в коттеджном поселке класса «элит» Lake'sBerry Club были открыты еще весной 2007 года (и вроде бы продали несколько участков). «Сейчас рынок нестабилен, продавать коттеджи в таких условиях холдингу невыгодно. Мы планируем возобновить продажи к концу лета – началу осени, когда рынок активизируется», – прокомментировал Илья

Еременко, генеральный директор эксклюзивного брокера поселка ЦРП «Петербургская Недвижимость». Кроме поселков, в которых официально приостановлены продажи, есть несколько проектов, контактные телефоны которых заблокированы (например, коттеджный поселок «Аннино», «Ропшинская усадьба», «Горы» и др.). Прикрыли ли эти проекты совсем, приостановили или просто передали на реализацию крупным агентствам недвижимости, распустив собственные отделы продаж, – пока не дознаться. Любопытно другое: немало девелоперов и при нынешней конъюнктуре продолжают выводить на рынок малоэтажные комплексы. За последний месяц в листингах появились: «Малоэтажный комплекс во Всеволожске» от ИСГ «Норманн», Village Consulting начала реализацию проектов «Вартемяги-33», «Отрадное» (готовится открыть продажи в поселке «Новое Карлино»), компания «ПулЭкспресс Групп» начала продавать «Приветнинское», ГК «Терра» вывела на рынок сразу несколько мини-поселений, УК «Объединенные ресурсы» запустила новый проект «Лемболово-парк», ГК «Л-Сервис» реализует поселок «Хвойный», компания «Балтийский Альянс» приступила к бронированию объектов в поселке «МарVELO». Новое предложение появилось в коттеджном поселке «Финский стандарт» от компании «ЛМК-Интернейшнл». Изначально компания предлагала здесь шесть секций таунхаусов по цене от 32 млн рублей с полной отделкой (изюминка объекта – секции сдавались по так называемому «финскому варианту»),

то есть с мебелью, сантехникой и посудой). Теперь три секции продаются с отделкой «под ключ» и цена на них снижена на 22%, остальные секции распродаются с черновой отделкой и с дисконтом более 30% от первоначально заявленной цены – от 20 млн рублей. В коттеджном поселке «Нойдорф-Стрельна» появились в продаже 22 секции в таунхаусах (впрочем, застройщик называет их квартирами). До сих пор в компании утверждали, что эти объекты давно распроданы (специалисты полагают, что фирма просто придержала более дешевые объекты, чтобы распродать сначала особняки). В таблице мы приводим данные 139 коттеджных поселков и малоэтажных комплексов, которые находятся в продаже. Указываем изменение официальных цен за месяц, а также даем информацию о скидках и акциях, банках и процентных ставках по ипотеке.

«

Цитата

Алексей Погос, генеральный директор компании Village Consulting:

– В этом месяце вышло немало новых поселков, в том числе и наши собственные проекты. Мы начали продавать их, потому что там уже подведены все коммуникации, построены дороги и возводятся дома. Что касается других новичков, то у меня нет уверенности, что в их поселках ведутся какие-либо работы. Мне кажется, что выход такого количества новых проектов связан с ужесточением контроля за целевым использованием земель со

стороны госструктур. Это подталкивает компании к продаже активов и широким рекламным компаниям, но я подозреваю, что под видом коттеджных поселков продается голое поле.

«

Цитата

Светлана Невелева, советник руководителя ГК «Стинком»:

– В том, что закрылись поселки, нет ничего неожиданного: мы предполагали, что с рынка уйдут случайные девелоперы с непродуманными проектами, которые оказались не готовы к сложившейся экономической ситуации и ужесточившейся конкуренции. Только вопрос в том, на какой стадии реализации эти проекты закрылись. Если продаж в поселках не было вовсе, то пострадал только застройщик и инвестор. Другое дело, если часть участков была реализована. Здесь важно, чтобы девелопер поступил цивилизованно – либо с извинениями вернул деньги клиентам, либо перебрал проект целиком с существующими обязательствами другой компании, в крайнем случае – передал бы право собственности на землю покупателям. По нашим данным, на загородном рынке сейчас около 100 «живых и здоровых» поселков, с активными продажами и продолжающимися строительными работами. Из них закроется еще примерно 20 процентов. Однако уменьшение предложения произойдет еще и потому, что в ближайшее время раскупают оставшиеся объекты в завершённых коттеджных поселках, и девелоперы выйдут из игры, так как не будут начинать новые проекты.

новости

ПРИВЕТНЫЕ УСАДЬБЫ

Анна Терентьева

ГК «ПулЭкспресс» вывела на рынок новый проект «Приветнинское». Это одиннадцатый поселок за три года существования компании.

Дачное поселение находится на границе Курортного и Выборгского районов,

в 65 км от Петербурга (до Финского залива – 1,5 км), недалеко от одноименного населенного пункта. Участок под застройку находится в окружении хвойного леса, через поселок протекает речка Приветная. Земля (сельхозназначения с разрешенным использованием – ДНП) оформлена в собственность.

Поселок рассчитан на 100 домовладений с участками площадью от 10 до 60 соток. Но есть два надела удачного типа площадью 492 и 537 соток. В компании предполагают, что подобные угодья будут востребованными. «Мы уверены, что на такое предложение найдется покупатель, но, возможно, не сейчас, а когда поселок будет готов. Сложно предположить, сколько владелец потратит на строительство

дома, но ясно, что усадьба будет площадью не менее 1000 квадратных метров (10 соток). У нас уже есть подобные примеры: в одном из наших поселений клиент выкупил несколько наделов и согласовывает строительство на них особняка на 1200 квадратных метров», – рассказывает Андрей Бочков, генеральный директор «ПулЭкспресс Инвест». Архитектурная концепция предусматривает строительство деревянных

домов с применением различных технологий и материалов, в том числе каркас, клееный брус, лафет, оцилиндрованное бревно, дома-шалы (цоколь или первый этаж – из камня, второй – из дерева). Застройщик реализует участки без подряда. Стоимость наделов (от 10 до 60 соток) – от 1 млн до 7,2 млн рублей. Поместья продаются за 34,4 миллиона (492 сотки) и 37,6 миллиона (537 соток). Поселок подключат

к коммуникациям, застройщик обещает установить освещение, благоустроить территорию, проложить дороги. На территории поселения построят административное здание, магазин, детскую площадку, обустроят общественные зоны отдыха. Девелопер продает также поселки «Золотые Пески», «Три берега», «Ягодное», «Солнечный Берег», «Румболово» и «Малое Репино» (совместный проект с компанией «Особняк»).

Предложение коттеджных поселков и малоэтажных комплексов в черте города и в Ленобласти

№ п/п	Проект / местоположение	Инвестор / застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таунхаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участков, соток	Стоимость объекта, руб.	Изменение цен с марта по апрель, %; скидки, акции / ипотека
Всеволожский район Ленобласти										
1	«Малоэтажный комплекс во Всеволожске» / Всеволожск	ИСГ «Норманн»	15	-	-	72	-	73; 93 и 121 / от 1,5 до 2	От 3 млн	Без изменений
2	«Сторожевая гора» / Касимово	«Родэкс Северо-Запад»	12	-	200	160	-	Коттеджи – 120-250 / 10-26; секции – 95-200	Коттеджи – от 9,2 млн; секции – от 5,5 млн	Без изменений; индивидуальные скидки; ипотека: Инвестиционный торговый банк
3	«Отрадное» / Отрадное	Village Consulting	25	-	33	-	-	103-176 / 12-15	6,5–7 млн	Без изменений; рассрочка, акция «Коттедж в подарок»
4	Поселок в Корнево	«Ацтек»	16	-	21	25	-	Коттеджи – от 100-400 / от 10, секции – 100-250 (нет в продаже)	Коттеджи – 42–45 тыс. за 1 кв. м; участки – 2 млн	Без изменений
5	«Сосновый хутор» / Грузино	«Сибирь Еврострой»	22	-	296	-	-	120-220 / 12	Коттеджи – 35–36,3 тыс. за 1 кв. м; участки без коммуникаций – 1,65 млн; участки с коммуникациями – 1,95 млн	Индивидуальные скидки
6	«Янино»	Национальная жилищная корпорация	2	-	170	130	-	Коттеджи – 100-200 / 10-30; секции – 100 и 120	Коттеджи – 11,5–14,85 млн; секции – 5,5–7,45 млн	Без изменений; рассрочка

Предложение коттеджных поселков и малоэтажных комплексов в черте города и в Ленобласти

№ п/п	Проект / местоположение	Инвестор / застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таунхаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участков, соток	Стоимость объекта, руб.	Изменение цен с марта по апрель, %; скидки, акции / ипотека
7	«Малый Петербург» / дер. Корнево	«СитиСтройСервис»	16	-	402	98	-	Секции – от 116, коттеджи – от 126 / от 8	Коттеджи – 8,5–15 млн; секции – 5,7–8,9 млн	Без изменений; скидки при единовременной оплате
8	«Коттеджи в Васкелово» / Васкелово	Группа частных лиц	53	-	100	-	-	150 / 10	8,5 млн	Без изменений
9	«Медное озеро» / пос. Черная речка	Группа частных лиц	38	-	60	-	-	136-205 / 10	8,5–9,5 млн	Без изменений; на коттеджи небольшого метража скидка – 500 тыс. рублей
10	«Токкари-лэнд» / дер. Суоранда	«Гарант-девелопмент»	8	-	180	180	около 2000	Квартиры – 30-111 (нет в продаже); коттеджи – 120-500 / 10-80 (нет в продаже); секции – 200-250 / 10-25 соток	Секции – от 36,8 тыс. за 1 кв. м	Без изменений; скидка при единовременной оплате до 10%
11	«Коккорев» / оз. Ладожское	«Фазтон Девелопмент Групп»	40	52 – 1-я очередь, всего – около 150	-	-	-	-	100–135 тыс. за сотку	Без изменений; скидка 3% при покупке двух участков + скидка 5% (до 1 мая) + 1200 литров топлива в подарок (до 1 мая)
12	«Топаз» / Змеиный	«Союз-Капитал»	30	-	52	49	-	Коттеджи – 220-260 / 10-13; секции – 180-200 / 3-6 / 140-162 / 2	Коттеджи – 10,5–12,3 млн; секции – 7,8–9,7 млн	Без изменений
13	«Таунхаусы в Девяткино» / Новое Девяткино	«Энергомашстрой»	3	-	-	89	-	-	7–8 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
14	«Лемболовская твердыня» / оз. Лемболовское	Группа частных лиц	32	20	-	-	-	16-20	Индивидуально	-
15	«Новое Мишулово» / дер. Щеглово	«Константа»	16	20	64	10	-	Коттеджи – 163-250 / 10-13; секции – 163-202 / 6; дуплексы – 163 / 8; участки – 9-10	Коттеджи – 12,7 млн; секции – от 6,5 млн; участки без подряда – 1,9–2,2 млн	Беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
16	«Красная горка» / Красная Горка	«ЕвроИнвестСтрой»	12	-	33	12	-	Коттеджи – 150-270 / 10-15; дуплексы – 145 / 6 / 165-270 / 10-22	Коттеджи – 8,5–17 млн; дуплексы – 6,5–7,5 млн / 12–26 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
17	«Вартемяги-33» / пос. Вартемяги	Village Consulting	15	-	32	-	-	-	От 260 тыс. за сотку	Без изменений; рассрочка; акция «Коттедж в подарок»
18	«Горы» / пос. Мендсары	Дилер – АН «Мечта», фирму-застройщика не называют	6	42	-	-	-	15-25	От 260 тыс. за сотку	Без изменений
19	«Лемболово Парк» / 30-й км Приозерского шоссе	УК «Объединенные ресурсы»	30	30	44	-	-	150-350 / 10-38	Участки без подряда – 240–400 тыс. за сотку; участки с подрядом – 200–360 тыс. за сотку; коттеджи – от 30 тыс. за 1 кв. м; подключение к сетям – за дополнительную плату 13,9 млн	Без изменений
20	«Красивые дома» / 4-й км по Мурманской трассе	«Фирма «А»	4	-	5	-	-	200 / 10-13	13,9 млн	Без изменений
21	«Коттеджный поселок в Юкках» / Юкки	Village Consulting	15	-	8	1	-	Коттеджи – от 175 / 7-9,5; дуплексы – 360 / 15	От 15 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
22	«Медное озеро» / дер. Медный завод	Группа частных лиц	30	-	4	-	-	200-265 / 15,5 и 19	12,5–18 млн	Без изменений
23	«Киссолово» / Скотное	«Балтийский Альянс»	13	103	-	-	-	Индивидуально / 10-13	100–200 тыс. за сотку; подключение к коммуникациям – 510 тыс. рублей	Участки – 50
24	«Невская отрада» / Отрадное	ИСК «Константа»	7	39	-	-	-	Индивидуально / 12-26	130–500 тыс. за сотку	Недорогие участки +7; беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
25	«Касимово» / Касимово	ДНП «Фактор»	15	-	50	-	-	215-320 / 16-29	От 10 млн	Без изменений
26	«Чистые пруды» / Воейково	«Балт-Вест»	20	-	150	-	50	Коттеджи – 158-240 / 8,5-20; квартиры – 39-175	Коттеджи – от 9,8 млн; квартиры распроданы	Без изменений
27	«Зеленые холмы» / Сяргы	«Содружество»	12	-	49	-	-	206-336 / 10-16	17 млн	Без изменений
28	«Серебряный бор» / Токсово	«Содружество»	15	-	59	-	-	177-300 / 12-25	От 13,8 млн	Коттеджи – 20
29	«Антоновка» / Романовка	«Арсенал-Девелопмент»	12	-	225	-	-	275-500 / 12-30	Коттеджи – от 5 млн; участки – 300–500 тыс. за сотку	Скидки при единовременной оплате
30	«Коркинские холмы» / пос. Воейково	«Промышленно-строительный альянс»	8	-	170	-	-	317-370 / 20-30	От 12 млн	Коттеджи – 2; индивидуальные скидки; ипотека: Сбербанк под 13,75% годовых
31	«Зеленые каскады» / Хязельки	ООО «МедиаПром»	11	-	10	10	-	190-370 / 7-20	14,5; 23 и 25 млн	Без изменений
32	«Щегловка» / Щеглово	«Щегловка-Трейддинг»	17	-	47	22	-	Коттеджи – 204, 265, 346 / 15; секции – 185 / 1 / 245-375 / 14-18	Коттеджи – 14,8–21,7 млн; секции – от 10 млн / 19,8–37,1 млн	Индивидуальные скидки, рассрочка
33	«Лапландия» / Мистолово	Village Consulting	15	-	5	-	-	-	24–27 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
34	«Коттеджный поселок во Всеволожске» / Всеволожск	Village Consulting	15	-	11	-	-	180-300 / 12	25 млн	Без изменений; ипотека; акция «Коттедж в подарок»
35	«Чехово» / Всеволожск	Группа частных лиц	15	-	16	-	-	320-500 / 19-21	25 млн	Коттеджи – 16; индивидуальные скидки
36	«Северный склон» / Токсово	«Содружество»	15	8	8	-	-	192-400 / 12-25	Коттеджи – индивидуально; участки – 8 млн	Без изменений
37	«Охтинский ключ» / Мурино	«Санкт-Петербург Девелопмент»	2	-	-	36	-	250-380	19,8–29,9 млн	Без изменений
38	«Медовое» / Колясово	PetroStyle	8	23	-	-	-	400 / 38-50	От 68 млн	Без изменений
39	«Северная столица» (бывшее название «Холмы») / Юкки	УК «Юки-Порошкино»	8	-	20	-	-	400 / 12-24	28 млн	Без изменений
40	«Терра-Юкки» / Юкки	«Терра»	1	8-9	-	-	-	19	От 280 тыс. за сотку	Без изменений
41	Hopka Family Club / Юкки	Hopka («Хонка-парк»)	9	-	22	-	-	250-450 / 21-29	Индивидуально	-
42	«Охтинское раздолье» / дер. Мистолово	«Слав»	3	250-300	-	-	-	14-60	372–480 тыс. за сотку	Без изменений; индивидуальные скидки; ипотека: «Банк Таврический», под 15% годовых
43	«Румболово» / пос. Румболово	«ПулЭкспресс Групп»	11	-	72	-	-	255-453 / 17-27	От 12 млн	Без изменений
44	«Вартемяги» / дер. Вартемяги	Village Consulting	9	-	100	-	-	200 / 25	Коттеджи – 39,1 млн; участки – от 12 млн	Акция «Коттедж в подарок»; рассрочка, ипотека
45	Patrikki Club / оз. Большое	Freedom	20	-	10	-	-	370(540) / 20	От 112 млн	Коттеджи +54
46	«Лукоморье» / Воейково	«Балт-Вест»	15	-	86	-	-	150-600 / 15-50	От 19 млн	Без изменений
Выборгский район Ленобласти										
47	«Приветинское» / Смолячково	«ПулЭкспресс Групп»	65	100	-	-	-	13-60; 492 и 537 соток	1,03–7,1 млн; 34,4 млн и 37,6 млн	Без изменений
48	«Кивеннапа» / Первомайское	«НеваИнвестПроект»	40	-	90	156 / 75	546	Коттеджи – 68-205 / 6-25; секции – 93-120 / 3-5 (не поступили в продажу); дуплексы – 111-155 / 8-10 (не поступили в продажу); квартиры – 45-84 (не поступили в продажу)	Коттеджи – 3,9–10 млн	Без изменений
49	«Парквей» / Репино-Ленинское	«Особняк»	50	57	-	-	-	От 100 / 10	290–336 тыс. за сотку	Без изменений; беспроцентная рассрочка на 6 месяцев при первом взносе 50%; при 100% оплате скидка 5-15%
50	«Галактика» / Рошино	«Евросиб-Девелопмент»	65	58	-	-	-	12-20	От 109 тыс. за сотку	Рассрочка; индивидуальные скидки
51	«Краснофлотское» / оз. Краснофлотское	Невская домостроительная компания	80	-	26	-	-	120-290 / 15-24	8,5–11 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
52	«Таунхаусы в Выборге» / Выборг	Группа частных лиц / Village Consulting	140	-	-	24	-	255-288 / 2	9–10 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
53	«Три берега» / оз. Гладышевское	«ПулЭкспресс Групп»	80	70	-	-	-	21	3,6–10,8 млн	Без изменений; система скидок
54	«Терра-Ленинское» / р. Сестра	«Терра»	24	34	-	-	-	От 8	От 2,4 млн	Без изменений
55	«Гармония» / оз. Александровское	«Стином»	110	-	250	-	-	От 100 / 15-1 га	Коттеджи – индивидуально; 80–300 тыс. за сотку	Без изменений
56	«Русская красавица» / оз. Красавица	Village Consulting	80	-	8	-	-	156-245 / 20	22,5–25 млн	Акция «Коттедж в подарок»
57	«Березовая роща» / оз. Чернявское	«Омега-Групп»	55	75	10	-	-	Индивидуально / 13-26	Коттеджи – индивидуально; участки – 230–350 тыс. за сотку	Без изменений
58	«Европа» / оз. Малое Симагинское	ДНП «Европа»	40	20	-	-	-	18-25	От 220 тыс. за сотку	Без изменений; индивидуальные скидки, рассрочка
59	«Глубокое» / оз. Глубокое	Группа частных лиц	90	14	-	-	-	От 25	3,5 млн	Участки – 20; можно приобрести надел от 10 соток
60	«Ягодное» / оз. Ровненское	«ПулЭкспресс Групп»	100	140	-	-	-	12-38	2,3–6,99 млн	Без изменений; система скидок
61	«Солнечный берег» / оз. Красногвардейское	«ПулЭкспресс Групп»	80	116	-	-	-	Индивидуально / 15-32, действует слеппредложение 110-325 / 14-23	1,9–8,9 млн	Без изменений; система скидок
62	«Западное солнце» / оз. Красавица	Greenside	90	-	25	-	-	-	От 9,1 млн за дом с участком; 180 тыс. за сотку	Без изменений
63	«Новый мир» / Репино-Ленинское	«Особняк»	50	93	-	-	-	От 121-228 / 12-22	367–399 тыс. за сотку	Без изменений; беспроцентная рассрочка на полгода при первом взносе 50%; при 100% оплате скидка 5%
64	«Правдинское озеро» / Коровицыно	«Объединенные ресурсы»	80	50	58	-	-	Индивидуально / 12-25	Участки – от 3 млн; коттеджи – от 8,5–15 млн	Без изменений; ипотека: Сбербанк под 15% годовых
65	«На Заречной» / Рошино	«Олимп-2000»	50	-	10	-	-	150-200 / 14-18	Индивидуально	-
66	«Северный Дол» / Зеленая Роща	«Олимп-2000»	87	-	32	-	-	От 25 соток	Индивидуально	-
67	«Элегия» / Репино-Ленинское	«Особняк»	50	27	-	-	-	От 180 / 15-22	325–372 тыс. за сотку	Без изменений; беспроцентная рассрочка на полгода при первом взносе 50%; при 100% оплате – скидка 10-25%
68	«Береговая горка» / Поляны	СК «Мера»	80	65	-	-	-	13-36	140–230 тыс. за сотку	Без изменений; система скидок, рассрочка
69	Ski House / оз. Правдинское	SH Realty	80	-	21	-	-	100-180 / 12,6-16,5	Коттеджи – 30–40 тыс. за 1 кв. м; участки – от 178 тыс. за сотку	Без изменений
70	«Киркко-Ярви» / оз. Правдинское	ДНП «Правдино»	80	25	-	-	-	13-25	Участки в собственность без подряда – от 3,9 млн; участки в собственность с подрядом – от 3,55 млн; участки в аренду – 166,5 тыс. за сотку	Без изменений
71	«Репинская усадьба» / Репино	«Олимп-2000»	56	-	52	-	-	265-1200 / 22-61	Индивидуально	-
72	«Сестроречье» / Репино	«Олимп-2000»	56	14	-	-	-	30-70 соток	Индивидуально	-
73	Nahimoff / оз. Нахимовское	«МультХаус»	80	-	3	-	-	250-350 / 20	От 29,5 млн	Индивидуальные скидки
74	«Коттеджный поселок в Рошино» / Рошино	«Индеком»	50	10	30	-	-	300-500 / 12-26	Коттеджи – 19-24 млн; участки – от 3 млн	Участки без подряда +20; индивидуальные скидки
75	«Малое Репино» (в составе – Хаапала) / Хаапала	«Особняк», «ПулЭкспресс Групп»	40	121	-	-	-	12-24	3,6–10,9 млн	Без изменений; беспроцентная рассрочка на полгода при взносе 50%; при единовременной оплате скидка 5%
76	San Repino / Ленинское	«Петербург-Истейт»	34	-	43	-	-	300-500 / 19-28	29,4–53,4 млн	Акция «Участок в подарок»
77	Клубный поселок «Балаково» / Рошино	УК «Традиция»	80	-	22	-	10	Коттеджи – 200-500 / 24-40; квартиры – 70-100	Коттеджи – 25,7–49 млн; квартиры – 10–13 млн	Коттеджи +25-30; квартиры +20-25

Предложение коттеджных поселков и малоэтажных комплексов в черте города и в Ленобласти

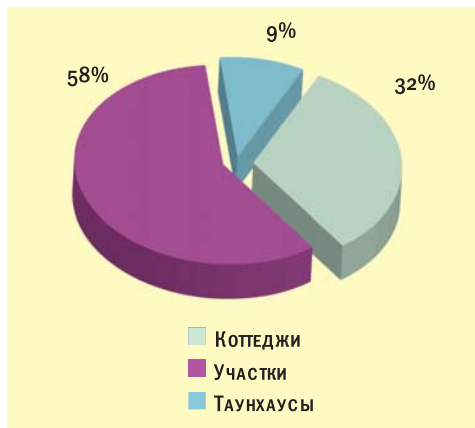
№ п/п	Проект / местоположение	Инвестор / застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таун-хаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участков, соток	Стоимость объекта, руб.	Изменение цен с марта по апрель, %; скидки, акции / ипотека
78	«Корабельные сосны» / Роцино	«ПетроСтиль»	65	-	49	-	-	127-447 / 10-42	30,8-54,2 млн	Без изменений
79	«Золотые пески» / берег Финского залива	«ПулЭкспресс Групп»	80	207	-	-	-	От 18 соток	6,7-73,59 млн	Без изменений; система скидок
80	«Видовое» / Репино-Ленинское	«Желдорипотека»	45	55	-	-	-	От 15	От 520 тыс. за сотку	Без изменений
Приозерский район Ленобласти										
81	«Суходольское озеро» / пос. Громово	ДПК «Суходолье»	85	-	35	-	-	150-250 / 15-35	Коттеджи – от 3,6 млн; участки – от 2 млн	Без изменений
82	«Зареченское» / пос. Удальцово	«Балт-Групп»	86	29	30	-	-	80-400 / 18	От 7 млн за дом с участком; участки без подряда – 110 тыс. за сотку (без коммуникаций); 170 тыс. за сотку (с коммуникациями)	Участки без коммуникаций –12; наделы с коммуникациями +5
83	«Моторное» / пос. Моторное	Группа частных лиц	120	-	33	-	-	150 / 8-16	Коттеджи – 3 млн; участки – 68,75 тыс. за сотку	Коттеджи –40; участки +52
84	«Новая Корела» / Приозерск	«Тепло Сервис»	120	-	19	30	4	Квартиры, секции – 60-90 кв. м; коттеджи – 135-200 / 12, 15	Квартиры, секции – 35-40 тыс. за 1 кв. м; коттеджи – от 5,5 млн	Без изменений; рассрочка; ипотека: Областной кредитный центр при правительстве Ленобласти, под 14% годовых
85	«Ромашки» / Ромашки	«Невская домостроительная компания»	95	-	8	-	-	180, 205 / 20	От 5,7 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
86	«Барышево» / р. Вуокса	Village Consulting	100	-	16	-	-	175 и 202 / 20	8,5-10 млн	Без изменений; рассрочка; акция «Коттедж в подарок»
87	«Вуокса Вирта» / оз. Вуокса Вирта	Группа частных лиц	100	32	-	-	6	15,5-20	140-250 тыс. за сотку	Без изменений
88	«Суходольское» / оз. Суходольское	«Союз-Капитал»	90	30	34	-	-	От 350 / 20-100	Коттеджи – от 32 млн; участки без подряда – от 250 тыс. за сотку	Готовые дома –13; индивидуальные скидки
89	«Сосновый рай» / Сосново	Группа частных лиц	75	-	40	-	-	200-260 / 18-25	Индивидуально	-
90	«Озерный кот» / Пески	«Промстройлес»	55	9	5	-	-	От 160 / 40, 1 га	Коттеджи – 14-20,5 млн; участки – 20-40 млн	Без изменений
Курортный район Петербурга										
91	«Рай в шалаше» / Сестрорецк	«Полифас»	25	-	-	64	160	Квартиры – 40-150; секции – 183	Квартиры – от 2,8 млн; секции – от 12,5 млн	Квартиры –22
92	«Еловый дом» / Разлив	«Флагман»	25	-	-	32	497	Квартиры – 45-177; секции – 140	Квартиры – 82,5-95,37 тыс. за 1 кв. м; секции – 14,1 млн	Квартиры –20; однокомнатные квартиры с цокольным этажом –25; трехкомнатные квартиры –25; паркинг –37
93	«Лесная дача» / Разлив	«Флагман»	25	-	-	20	512	Квартиры – 42-177; секции – 230	Квартиры – 82,5-95,37 тыс. за 1 кв. м; секции – 20,3 млн	Квартиры –20; однокомнатные квартиры с цокольным этажом –25; трехкомнатные квартиры –25; паркинг –37
94	Ollila / Солнечное	ИСК «Грантика»	35	-	-	94	-	160-270	От 13,5 млн	Секции –10; при единовременной оплате скидка 15%
95	«Солнечный берег» / Солнечное	ООО «Солнечный берег»	20	-	-	28	-	173	От 16,4 млн	Без изменений
96	«Водолей» / Сестрорецк	«Балтинвестстрой»	30	-	-	-	222	40-200	От 150-160 тыс. за 1 кв. м	Квартиры –16-18
97	«Сестрорецкие дубки» / Сестрорецк	«Стройцентр»	25	-	2	118	-	Секции – 195-395; коттеджи – 265	От 14,1 млн (с черновой отделкой); от 15,9 млн (отделка «под ключ») 21,8-37,7 млн	Секции с черновой отделкой +4; секции с отделкой «под ключ» +16
98	«Жемчужина Разлива» / Сестрорецк	«Особняк»	30	-	41	-	-	144-232 / 10-15	21,8-37,7 млн	Без изменений; беспроцентная рассрочка на полгода при первом взносе 50%; при единовременной оплате скидка 5-10%; один лот –20%
99	«Капитан» / оз. Разлив	«Аничков мост два»	25	-	-	63	31	Апартаменты – 266-298; квартиры – 70-174	От 150 тыс. за 1 кв. м	Без изменений; индивидуальные скидки
100	«Теплый дом» / Сестрорецк	«Флагман»	25	-	27	-	-	200-260 / 11-24	30-55,5 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
Пушкинский район Петербурга										
101	«Новая Ижора» / Пушкин	«Балтрос»	9	-	3000	3000	-	Дуплексы – 66-80 кв. м; коттеджи – 90-134 / 3-4	Коттеджи – от 6,8 млн; дуплексы – от 3,2 млн	Коттеджи +19
102	«Павловград» / Павловск	ООО «Павловград»	15	60	100	100	-	Секции – от 130 / 2; коттеджи – от 123 / 8-12	Коттеджи – от 7,9 млн; секции – от 6,5 млн; участки без подряда – 330 тыс. за сотку	Без изменений
103	«Павловская усадьба» / Павловск	«Евросплав»	15	-	-	-	60	50-112	90-122 тыс. за 1 кв. м	Без изменений
104	«Царскосельская усадьба» / Пушкин	«Санд»	8	-	-	-	140	40-250	4,4-27,5 млн	Без изменений
105	«Кузьминское плато» / Пушкин	«СтройСвет»	10	-	-	21	-	197-300 / 4	70 тыс. за 1 кв. м; участки – 1,4 млн	Без изменений
106	«Павловский посад» / Павловск	«Метро-Атма»	15	-	6	-	-	350-380 / 23-40	Индивидуально	Без изменений
107	«Пинки» / Павловск	«СтройСвет»	25	90	-	-	-	10-25	350-400 тыс. за сотку	Без изменений
Ломоносовский район Ленобласти										
108	«Аннино» / Аннино	УК «Балт Регион Проект» / Аннино	12	-	8	-	-	180-220 / 10-18	Коттеджи – 6,5 млн; участки – 91 тыс. за сотку	Без изменений
109	«Ропшинская усадьба» / Разбегаево	ТД «Бонг»	27	-	52	-	-	163, 193 / 11,5	6,5-12 млн	Без изменений
110	«Австрийская деревня» / Иннолово	«СтройСервис Лтд», «Кисс»	12	-	32	18	-	Коттеджи – 116-282 / 9-16; дуплексы – 91 / 5	Коттеджи – от 10 млн; дуплексы – 7,5 млн	Коттеджи –10; индивидуальные скидки
111	«Куккузи» / дер. Куккузи	Группа частных лиц	3	-	14	-	-	170-250 / 10,5-16	От 12 млн	Без изменений
112	Коттеджный поселок в Капорском	«ГранитПромСервис»	40	-	22	-	-	От 110 / 10, 12, 15	Коттеджи – 18-30 тыс. за 1 кв. м; участки – 259 тыс. за сотку	Без изменений; рассрочка, индивидуальные скидки
113	«Южный берег» / дер. Нижняя Бронна	«Константа»	2	-	18	-	-	163-222 / 15-16	8,07-8,46 млн	Без изменений; беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
Гатчинский район Ленобласти										
114	«Строгановская усадьба» / пос. Дружная Горка	УК «Строгановская»	55	20	20	-	-	100-250 / 9-20	Участки с подрядом – 7,5-12 млн (включая стоимость дома); готовые дома – 6-8 млн (включая стоимость участка); участки без подряда – 135-150 тыс. за сотку	Без изменений
115	«Бавария» / Монделево	УК «Монолит-Недвижимость»	30	-	71	-	-	150-285 / 9-22	Участки с подрядом – 135 тыс. за сотку; коттеджи – 20 тыс. и 40 тыс. за 1 кв. м; участки без подряда – 170 тыс. за сотку	Без изменений; скидка при единовременной оплате 5%
116	«Ижорская линия-3» / Коммунар	ООО «Запстрой»	35	-	-	60	-	160-193 / 2,5-5	36 тыс. за 1 кв. м	Без изменений
117	«Кристалл» / Новый Учхоз	«РегионДомаСтрой»	56	-	60	-	-	80, 100, 110, 120 / 10	Коттеджи – 11,3-21 тыс. за 1 кв. м; участки – 50 тыс. за сотку	Без изменений
118	«Вайя» / пос. Вайя	«Фазтон»	20	30	31	-	-	Любой метраж / от 8	Участки – от 1,5 млн; коттеджи – от 25 тыс. за 1 кв. м	Без изменений
119	Коттеджи в Вырице	«Постулат»	60	-	12	-	-	120-160 / 15	От 12,5 млн	Без изменений
120	«Вырица» / Вырица	Village Consulting	50	-	10	-	-	175-215 / 16	От 10 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
Тосненский район Ленобласти										
121	«Береста» / Тосно	«Константа»	50	-	70	-	-	120-140 / 10	2,75-4,5 млн	Без изменений; беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
122	«Павловский малоэтажный ансамбль» (бывшее название «Бель Виль») / Павловск	«Павловский посад»	8	-	27	150	300	Коттеджи – 176-264 / 14-42; секции – 114-181 / 2; квартиры – 70-161	Дом с участком – от 16,5 млн; секции – от 7,8 млн; дуплексы – от 8,6 млн; квартиры – от 64 тыс. за 1 кв. м	Без изменений; скидка 10% при единовременной оплате
Выборгский район Петербурга										
123	«Серебряный век» / Озерки	«Аксиома»	В черте города	-	-	-	55	59-210, можно увеличить	От 97 тыс. за 1 кв. м	Без изменений; при единовременной оплате скидка до 30%
124	«Новая Скандинавия» / Озерки	«АТ-Альянс»	В черте города	-	-	28	452	Квартиры – 50-200; секции – 190-440	Квартиры – от 61 тыс. за 1 кв. м; секции – 73 тыс. за 1 кв. м	Без изменений
125	«Шуваловский дом» / Озерки	«Аксиома»	В черте города	-	-	-	50	65-182, можно увеличить	94,5-133 тыс. за 1 кв. м	Без изменений
126	«Финский стандарт» / Коломяги	«ЛМК-Интернейшнл»	В черте города	-	-	6	-	234-245	Секции с отделкой «под ключ» – 166,5 тыс. за 1 кв. м; секции с черновой отделкой – 85,5 тыс. за кв. м	Секции с отделкой «под ключ» –22
127	«Шуваловская усадьба» / оз. Нижнее Большое	Группа частных лиц	В черте города	-	-	3	-	270-420	18,7-30,3 млн	Без изменений
Кировский район Ленобласти										
128	«Новый Шлиссельбург» / Шлиссельбург	«Автохолдинг РРТ»	35	-	46	80	-	Коттеджи – 192-232 / 10-12; секции – 106-169 / 3	Коттеджи – от 15,1 млн; секции – от 8,3 млн	Без изменений; рассрочка до конца строительства
129	«Отрадный берег» / Отрадное	ДСК Кировский	26	-	26	-	-	250-423 / 12	Готовые коттеджи – 13,8 млн и 14,9 млн; от 30 тыс. за 1 кв. м за дом с участком	Коттеджи –12
130	«Нево» / Шлиссельбург	«Инфотекстрой»	30	-	16	-	-	275-310 / 20 и 40	25,9 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
Приморский район Петербурга										
131	«Морская Лахта» / Лахта	ИСК «Феникс»	В черте города	-	-	14	-	146-171 / от 3	От 17,6 млн	Без изменений
132	«Северный Версаль» / Лахта	«Конкорд»	В черте города	-	45	-	18	Коттеджи – 315-1500 / 15-50; квартиры – 67-156	Коттеджи – 73-120 млн; квартиры – 150 тыс. за 1 кв. м	Скидка на коттеджи при единовременной оплате 15%
133	«Респект-Хаус» / оз. Суздальское	«Инвестиции. Инжиниринг. Строительство»	В черте города	-	-	18	-	198, 221	20,8-22,3 млн	Без изменений
Колпинский район Петербурга										
134	«Северная славянка» / Петрославянка	ДНП «Северная славянка»	5	-	76	Таун-хаусы – с 2009 года	-	124 / 6	Коттеджи – 7,5 млн; участки – по кадастровой стоимости	Без изменений
Волосовский район Ленобласти										
135	Проект без названия / дер. Озеро	«РацСтройТехнологии»	85	-	8	-	-	От 146 / 20	От 4,95 млн	Без изменений
136	«Усадьба Донцо» / Курлевский карьер	«Сэйф вилладж»	85	-	103	-	-	140-220 / 15-20	42 тыс. за 1 кв. м	Без изменений; с 1 июля коттеджи +23
Волховский район Ленобласти										
137	«Ладжский простор» / Кириково	Группа частных лиц	150	30	-	-	-	20-25	75-150 тыс. за сотку	Без изменений; индивидуальные скидки
Петродворцовый район Петербурга										
138	«Нойдорф-Стрельна» / Стрельна	«Нойдорф-Стрельна»	20	-	7	22	-	Коттеджи – 207 и 265 / 13-15; секции – 120-200 / 1	Коттеджи – 76 тыс. за кв. м; секции – 64 тыс. за кв. м	Коттеджи –25; второе автоместо в подарок
139	«Михайловское» / Стрельна	«ПБЛ Холдинг»	4	-	66	-	-	235-358 / 20	От 29 млн	Коттеджи –14; индивидуальные скидки
Красносельский район Петербурга										
140	«Дома в Константиновском» / пос. Володарка	Коломяги-Ретро	В черте города	-	-	24	112	Квартиры – 77; секции – 100-200	Квартиры – 60-62 тыс. за 1 кв. м; секции – 60-70 тыс. за 1 кв. м	Без изменений; индивидуальные скидки



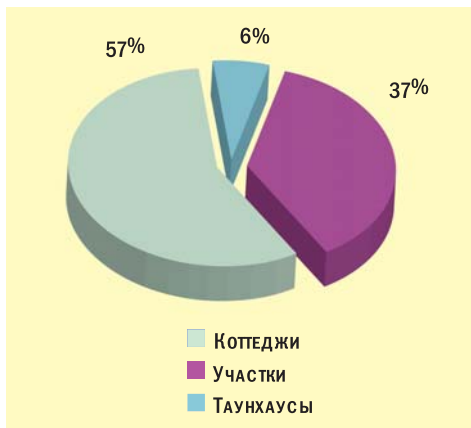
анализ

Передела не миновать

Структура сделок по количеству объектов (данные за I квартал 2009 года)



Структура сделок по объему вырученных средств (данные за I квартал 2009 года)



По данным компаний, участвующих в информационном обмене

Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Немногом застройщикам сегодня удается реализовать за месяц больше одного объекта, будь то земля или готовый дом. И это несмотря на все скидки, рассрочки, бонусы. Если ничего не изменится, выведенные на рынок проекты будут продаваться десятилетиями.

Такие выводы можно сделать на основе данных о сделках ведущих игроков загородного рынка. Напомним, этот проект совместно с Ассоциацией риэлторов ведет группа застройщиков. На данный момент информацией о реальных продажах обмениваются восемь компаний, реализующих в сумме 22 проекта. Это такие известные застройщики, как «ПулЭкспресс Групп», «Евросиб-Девелопмент», Village Consulting, «Родэкс Северо-Запад», «Национальная жилищная корпорация СПб», «Стинком», SH Realty и «Норманн» (о присоединении к проекту раздумывают еще несколько фирм). За март в проектах этих компаний продано 24 объекта: четыре коттеджа, 16 земельных участков и четыре таунхауса. Статистика охватывает данные

о продажах довольно раскрученных проектов, поэтому логично предположить, что в среднем по рынку ситуация еще более удручающая. В частных разговорах представители большинства компаний, не предоставляющих данные о продажах, жалуются на полное отсутствие сделок. Всего в пригородах Петербурга насчитывается примерно 160 различных проектов на стадии реализации. По экспертным оценкам, объем рынка коттеджного строительства можно оценить в 60-90 объектов или 300-500 млн рублей в месяц. Причина для увеличения этих объемов в ближайшие месяцы не просматривается. Снижение цен девелоперами вряд ли существенно повлияет на ситуацию в целом, хотя и может увеличить продаваемость отдельных поселков. В марте из 22 проектов в восьми поселках продаж не было вовсе, причем в четырех из них нет сделок с начала года. Суммарный объем средств, вырученных девелоперами в марте (158 млн рублей), несколько превышает показатели января (98 млн рублей) и февраля (85 млн рублей), но не дает повода для оптимизма: весной всегда сделок становится больше. Застройщикам на рынке стало тесновато. Больше всего сделок зафиксировано в комплексах,

которые только что вышли в продажу: видимо, сказались накопленный за предпродажный период спрос. Будут ли продажи в этих проектах столь же активными и далее – вопрос открытый. В рассматриваемых поселках с начала года продавались, как правило, участки по цене от 2 млн до 5,5 млн рублей (за единичными исключениями) площадью от 14 до 24 соток. Коттеджи приобретали в основном в ценовом диапазоне 10-20 млн рублей (метраж домов – 140-200 кв. м). Анализировать динамику продаж по направлениям или по удаленности при таком количестве сделок от города неоправданно. В марте было выведено немало новых проектов, но при сегодняшнем темпе продаж 100 коттеджей будут продаваться не меньше 10 лет. Едва ли у застройщиков хватит терпения содержать отдел продаж столь продолжительное время. Вывод: если доходы соотечественников не пойдут в рост в ближайшее время, количество реализуемых поселков должно сильно сократиться – чтобы подросший темп продаж оставшихся на рынке проектов окупал расходы по содержанию фирм. Также логично ждать слияния и поглощения мелких застройщиков более крупными компаниями.



проект

МАЛЫШИ «ПОД КЛЮЧ»

Анна Терентьева

Компания Village Consulting открыла продажи в коттеджном поселении «Вартемяги-33».

Застройщик предлагает дома с полной отделкой. Территория застройки находится недалеко от уже построенного и успешно реализованного элитного поселка «Вартемяги» во Всеволожском районе, рядом с деревней Скотное, в 15 км от Санкт-Петербурга. Поселок строится на рельефной местности, его окружает хвойный лес первой категории, недалеко – небольшое лесное озеро. Участок под застройку площадью 9 га разделен на 32 надела по 10-22 соток. На них компания возводит каркасные коттеджи площадью 165, 190 и 270 кв. м в едином архитектурном стиле. Особенность проекта в том, что застройщик предлагает небольшие коттеджи (165 кв. м) с отделкой «под ключ», а в домах попросторнее клиент вправе выбрать

внутренний дизайн. За скромный дом запрашивают 12 млн рублей, коттедж побольше обойдется в 20 миллионов, а самые дорогие особняки (270 кв. м) оценены в 26 млн рублей. Компания предлагает рассрочку платежей; каждый клиент, купивший объекты в любом из поселков компании до 1 ноября, становится участником акции «Коттедж в подарок». К каждому участку подведены коммуникации, построена газовая станция. Для домов 165 кв. м выделено 11 кВт электроэнергии,



на остальные коттеджи – вдвое больше. Внутренние дороги заасфальтированы и освещены, территория огорожена и находится под охраной. Несмотря на то что застройщик позиционирует поселение как подходящее для постоянного проживания, в нем не предусмотрены объекты социальной инфраструктуры – детский сад, школа и поликлиника есть в поселке Вартемяги. Коттеджный городок расположен в районе с развитой развлекательной инфраструктурой: недалеко – вольтер зубробизонов, горнолыжные центры «Охтапарк», «Орлиная гора» и «Северный склон».

короткой строкой

В прошлом году Главное управление Федеральной регистрационной службы по Петербургу и Ленобласти провело 31 тыс. актов регистрации прав собственности. Об этом доложила Елена Лаврентьева,

заместитель начальника отдела по работе в муниципальных и административных образованиях Управления Росрегистрации. Это более чем в 20 раз больше, чем до принятия закона об упрощенном по-

рядке оформления прав на земельные участки и дома. В преддверии дачного сезона в начале 2009 года уже около 10 тыс. человек в Петербурге и области оформили права на недвижимое имущество.

Петербургская область



ГАЗОБЕТОН ПОД ЗАЩИТОЙ

Газобетон завоевывает все большую долю строительного рынка. Его высокие технологические и эксплуатационные характеристики позволяют возводить уютные загородные дома, расходы на которые по карману среднему классу.

Низкая теплопроводность, малый удельный вес, негорючесть, экологичность – эти и многие другие свойства позволили газобетону стать в одну шеренгу с таким популярными строительными материалами, как кирпич и дерево. Но, как и у любого строительного материала, у газобетона есть свои плюсы и минусы. Его пористая структура, похожая на губку, с одной стороны, позволяет материалу «дышать», наделяет его отличной тепло- и звукоизоляцией, а с другой стороны, быстро впитывает влагу. При насыщении газобетона водой снижаются его теплопроводность, ухудшаются прочностные свойства.

Главная задача всех производителей газобетона – защита будущих конструкций от влаги. До недавнего времени для этих целей

использовали краску, сайдинг, вентилируемые фасады и т. д. Однако все эти способы оказались несовершенны. Компания «Петербургская область» совместно с учеными профильных вузов разработали уникальный материал на основе известки. Эксклюзивная штукатурка не только обеспечивает отличную гидрофобизацию газобетона снаружи, но и пропускает излишки влаги изнутри здания. Состав обладает свойством мембраны и удаляет из газобетона избыток влаги на протяжении всего срока службы. Покрытый данным материалом газобетон имеет естественную влажность не более 20%.

Покрытие также повышает прочность каменной кладки. Благодаря высокой адгезии материала штукатурка отлично «держится» на газобетоне, а снаружи со временем образуется монолитный слой известняка, имеющий хорошие физические и эстетические свойства.

Другое ноу-хау компании «Петербургская область» – использование газобетонных конструкций в качестве межэтажных перекрытий и перемычек над окнами и дверями. Не секрет, что основными мостиками холода в газобетонных домах остаются железобетонные элементы. Такие участки требуют дополнительного утепления из-за высокой теплопроводности ЖБИ, а следовательно, дополнительных затрат. Армированные перемычки и перекрытия из газобетона обеспечивают низкую теплопроводность и отличную звукоизоляцию наравне со стеновыми блоками. А учитывая большой ассортимент изделий, можно реализовывать любые проекты.

Нет нерешаемых проблем, достаточно найти профессионалов в своем деле. Компания «Петербургская область» уже давно работает с газобетоном, опыт ее специалистов позволяет решить практически все проблемы, которые возникают при использовании этого эргономичного и практичного материала.



Миргородская ул., 1-6
тел.: 717-06-46, 717-65-98
E-mail: peterobl@mail.ru
www.peterobl.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Буроабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буроабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буроабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnovaid.sp.ru, e-mail: osnova@mail.wplus.net

ГС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006 ФАС и ЖЖХ
ГС-2-781-02-27-0-7825357163-028649-2 от 19.09.2008 Минрегионразвития РФ



ООО «ОСНОВА»

официальная публикация

Официальный публикатор правовых актов в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта

Строительный Еженедельник | 14 (354) | 20 | 04 | 2009

По вопросам публикации нормативных документов обращаться по адресу: 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж. Телефоны: 380-1581, 380-1582, e-mail: lex@stroypress.ru. Директор издательства А.М. Удовиченко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

17 апреля 2009 г.
Приморский район, МО № 65

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный Мебельной ул., Планерной ул., железной дорогой (ось главного пути), Стародеревенской ул.

Организатор подготовки документации: ООО «ПромБетонМонолит».

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

В период публичных слушаний по документации с 02.03.2009 по 10.04.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 7 от 02.03.2009.

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.
2. Организация экспозиции документации: с 16.03.2009 по 03.04.2009 по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж.

3. Обсуждение документации: 06.04.2009 по адресу: ул. Савушкина, 83, Зеленый зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не поступили.

Выводы по результатам публичных слушаний: Считать публичные слушания по документации: Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал, ограниченный Мебельной ул., Планерной ул., железной дорогой (ось главного пути), Стародеревенской ул., состоявшимися.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 294 от 11.02.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Руставели, перспективным продолжением Северного пр., полосой отвода железной дороги, межквартальным проездом, в Калининском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «Классика» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Руставели, перспективным продолжением Северного пр., полосой отвода железной дороги, межквартальным проездом, в Калининском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 15.02.2010.

2. ООО «Классика»:
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 Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 894 от 03.04.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Мебельной ул., Туристской ул., полосой отвода железной дороги, перспективной магистралью, в Приморском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ЗАО «Первая мебельная фабрика» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Мебельной ул., Туристской ул., полосой отвода железной дороги, перспективной магистралью, в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 10.04.2010.

2. ЗАО «Первая мебельная фабрика»:
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 Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 899 от 03.04.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Краснопутиловской ул., пр. Народного Ополчения, полосой отвода железной дороги, в Кировском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ЗАО «Трест-102» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Краснопутиловской ул., пр. Народного Ополчения, полосой отвода железной дороги, в Кировском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 10.04.2010.

2. ЗАО «Трест-102»:

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 Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 92 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Подвойского, 38, лит. А

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Восточно-европейская строительная компания» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания кинотеатра «Буревестник» под социально-культурный центр – до 28 сентября 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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 В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 93 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, ул. Бухарестская, 140, лит. А

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:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Градостроитель СПб» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания общежития под жилой дом – до 09 ноября 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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 В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 94 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, Лифляндская ул., участок 1 (дворец Екатерины), участок 2 (Львиный павильон), участок 3 (Ферма), участок 4 (Мавританский павильон), участок 5 (мост через Петровский канал), участок 6 (мост через большой кольцевой пруд), участок 7 (Увеселительный вокзал), участок 8 (мост через малый кольцевой пруд), участок 9 (Катальная горка), участок 10 (Кегельбан), участок 11 (Русские избы), участок 12 (Кофейный домик), участок 13 (Конюшня)

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:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Парк Екатерингоф» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании

Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 233 от 05.03.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция объектов парка «Екатерингоф» – до 01 июня 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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 В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 95 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Московская Славянка, 17а (участок 1)

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фрам С» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство 2-й очереди торгово-автосервисного центра – до 30 июля 2010 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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 В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 96 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, Гончарная ул., 4, лит. А, Невский пр., 91, лит. А

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Феникс-Отель» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под гостиницу – до 31 декабря 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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 В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 97 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Ланское шоссе, квартал 9А, Сердобольская ул., 6а (Сердобольская ул., 6а, лит. А, с прилегающей территорией)

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:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная корпорация «Стройкомплект» и в соответствии с решением Совещания

Поймай антикризисный поток – подпишись!

Строительный

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



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 _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 3300 руб. (1 экз.)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2009 г.												
2010 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

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

по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство здания межрайонного противотуберкулезного диспансера – до 26 декабря 2009 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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 В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 98 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василеостровский район, Наличная ул., 28/16, лит. А

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:

1. На основании обращения государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный горный институт им. Г.В. Плеханова (технический университет)» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09 апреля 2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство 1-й очереди многофункционального комплекса – до 30 декабря 2009 г.
 2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 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 В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 99 от 14.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район,

севернее Муриноского ручья, кв. 52, между корп. 22 и 23, южнее дома 125, корп. 3, по Гражданскому пр.

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фирма «ЛЭК ИСТЕЙТ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями – до 30 июня 2010 г.
 2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 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 В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 100 от 15.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, Александровский парк, напротив дома 4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке)

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:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Интерком» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 238 от 09.04.2009 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство семейного шестиэтажного кинотеатра – по 30 июня 2010 г.
 2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
 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 В.В. Семенов

Администрация Центрального района информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства гостинично-делового комплекса на участке по адресу: Санкт-Петербург, Центральный административный район, Лиговский пр., 56, лит. А, В, Д (участок 1 у дома 56).

Заказчик-инвестор: ЗАО «Лиговский 54». ИНН 7805282270, КПП 780501001.

Юридический адрес: 198216, Санкт-Петербург, Ленинский пр., 140, лит. А.

Почтовый адрес: 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 56, лит. А, пом. 36Н; тел. 622-18-33.

Проектная мастерская, разработавшая эскиз застройки участка: ООО «АММ – Техническое бюро». Адрес: Санкт-Петербург, Граденский пер., 3-12, комн. 17; тел. 272-01-37.

Земельный участок для проектирования и строительства гостинично-делового комплекса имеет следующие характеристики:

1. Участок расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга, в объединенной охранной зоне, и ограничен с северо-запада Лиговским пр., с северо-востока – территорией соседнего участка и брендмауэром существующей гостиницы «IBS – Московский вокзал», с юго-востока и юго-запада – брендмауэрами соседних зданий.
 2. Площадь участка 4078 кв. м.
 3. Общая площадь застройки 3518 кв. м.
 4. Площадь отмстки и тротуаров 470 кв. м.
 5. Высота карниза здания:
 - по уличному фронту 22,8 м;
 - максимальная высота 32,8 м.
 6. В здании предусмотрен подвальный этаж с размещением в нем автостоянки на 44 машиноместа; дополнительно предусмотрена многоярусная наземная автостоянка на 91 машиноместо. Автостоянка предназначена для работников и посетителей гостинично-делового комплекса.
 7. Проезды асфальтобетонные.
 8. Проект выполнен в соответствии с санитарными нормами и правилами, перечень которых указан в экспертном заключении № 78.01.07.000.Т.1090 от 16.03.2009 по результатам Санитарно-эпидемиологической экспертизы проектной документации.
- Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Невский пр., 176, в фойе у каб. 137.

Экспозиция открыта с 27.04.2009 по 11.05.2009 с 10.00 до 17.00 по рабочим дням. Доступ к экспозиции свободный. Замечания и предложения принимаются в администрации Центрального района по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, в отделе строительства и землепользования (каб. 137) в течение 14 дней со дня опубликования данного информационного сообщения.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга и ООО «Невзоров От Эколя» информирует население об отмене публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной береговой линией р. Малой Сестры, проектируемой магистралью, Приморским шоссе, Заречной дорогой (дорога к санаторию «Белые ночи»), в Курортном районе Санкт-Петербурга (информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете «Строительный Еженедельник» от 16.03.2009 № 09(349) и 30.03.2009 № 11(351)).

Администрация Пушкинского района и ООО «Старп-Строй» информирует жителей района об отмене проведения публичных слушаний проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, Колпинское шоссе, р. Славянка, дорога № 1 Детскосельский. О дате проведения публичных слушаний будет объявлено дополнительно.

Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга сообщает к ранее опубликованному объявлению в газете № 12(352) от 6 апреля 2009 г., что публичные слушания по документации: Проект планировки и проект межевания территории военного городка № 1 в пос. Осиновая Роща, Выборгского района, ограниченной Приозерским шоссе, Южковским шоссе, административной границей с Ленинградской областью и границей функциональной зоны «Р2», состоятся 11.05.2009 в 15.00.

Академический театр имени Ленсовета

26 апреля и 3 мая в 19.00

МАВР

Сценическая версия по пьесе У. Шекспира «Отелло»
Постановка – Гарольд СТРЕЛКОВ

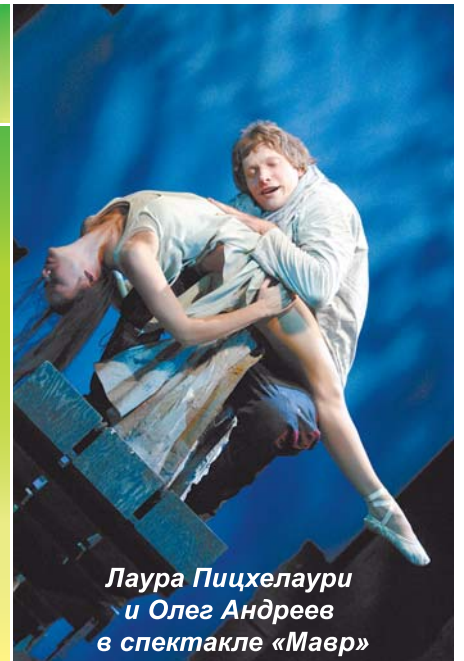
Страсть как буйная, губительная, стирающая индивидуальность, хаотичная природа предстает в спектакле. Режиссер говорит: «Чем ярче любовь и светлая ее часть, тем сильнее и шире ее обратная, темная сторона, где вырастает зло. "Отелло" для меня – это гениальное произведение именно о темной стороне любви, 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.

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), Олег ФЕДОРОВ (Яго), Дарья ЦИБЕРКИНА (Дездемона).

тел. кассы 713-21-91
www.lensov-theatre.spb.ru



Лаура Пицхелаури и Олег Андреев в спектакле «Мавр»

Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, 15, т. 542-31-61

Выборгский Дворец культуры

www.vdk.spb.ru

РЕПЕРТУАР НА МАЙ

■ 1 мая, пятница, 19.15 (Малый зал)
«ПАПА В ПАУТИНЕ»
Комедия Рэя Куни
Режиссер В. Никитенко

■ 2 мая, суббота, 19.15 (Малый зал)
«КОНЕЦ ЦИТАТЫ»
Моноспектакль Андрея Носкова

■ 3 мая, воскресенье, 19.15 (Малый зал)
«ВИНОВНИК ТОРЖЕСТВА»
Комедия по пьесе Б. Рацера и В. Константинова
Режиссер В. Никитенко

■ 7 мая, четверг, 19.15 (Малый зал)
«ДЕРЖИ МЕНЯ КРЕПЧЕ, ЛЮБИ...»
Комедия. Режиссеры: В. Голуб, А. Невинский

■ 8 мая, пятница, 19.00
С ДНЕМ ПОБЕДЫ!
Подарите праздник близким!
ЕВГЕНИЙ ДЯТЛОВ

■ 8 мая, пятница, 19.15 (Малый зал)
«НОМЕР 13»
Комедия по пьесе Рэя Куни
Постановка В. Голуба

■ 14 мая, четверг, 19.00
«КАЗНИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОМИЛОВАТЬ»
Режиссер М. Апарцев

■ 15 мая, пятница, 19.15 (Малый зал)
«НОМЕР 13»
Комедия по пьесе Рэя Куни
Постановка В. Голуба

■ 16 мая, суббота, 19.15 (Малый зал)
«ВИНОВНИК ТОРЖЕСТВА»
Комедия по пьесе Б. Рацера и В. Константинова
Режиссер В. Никитенко

■ 17 мая, воскресенье, 19.00
Поздравляем с юбилеем Зинаиду Шарко
«СТАРАЯ ДЕВА»
Лирическая комедия по пьесе Н. Птушкиной
Режиссер Б. Мильграм

■ 17 мая, воскресенье, 19.15 (Малый зал)
«УИКЕНД ПО-ФРАНЦУЗСКИ»
Комедия по пьесе Марка Камолетти
Режиссер В. Голуб

■ 20 мая, среда, 19.00
«СВОИ ЛЮДИ»
Режиссер Е. Лазарев
По пьесе А.Н. Островского
«Свои люди – сочтемся!»

■ 21 мая, четверг, 19.00
«ДАМА И ЕЕ МУЖЧИНЫ»
Лирическая комедия
Режиссер А. Житинкин

■ 23 мая, суббота, 19.00
«ХУЛИГАН»
Режиссер С. Янковский
Сергей Безруков читает и поет Есенина

■ 24 мая, воскресенье, 20.00
ВИКТОР ШЕНДЕРОВИЧ
В юбилейном творческом вечере
«Шендерович живьем»

■ 24 мая, воскресенье, 19.15 (Малый зал)
«ПАПА В ПАУТИНЕ»
Комедия Рэя Куни. Режиссер В. Никитенко

■ 29 мая, пятница, 19.15 (Малый зал)
«НОМЕР 13»
Комедия по пьесе Рэя Куни
Постановка В. Голуба

■ 31 мая, воскресенье, 19.15 (Малый зал)
«УИКЕНД ПО-ФРАНЦУЗСКИ»
Комедия по пьесе В. Голуба

542-14-60

(касса дворца)

542-37-49

(для корпоративных

заявок скидки)

с 12.00 до 19.00

объект



Уникальный проект – уникальные сложности

О том, с какими сложностями сопряжена реализация проекта Дворца танца Бориса Эйфмана и комплекса «Набережная Европы» в целом, рассказывает член наблюдательного совета ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Александр Ольховский.

Беседовал Константин Черемных

– Проект Дворца танца – фактически первый петербургский проект театра нового времени, кроме второй сцены Мариинки. В чем его особенности?

– Еще был проект реконструкции Михайловского театра. Пример господина Кехмана, вложившего собственные средства в его реконструкцию, безусловно, заслуживает уважения. Я не берусь оценивать, в какой мере ему удалось соблюсти все требования, предъявляемые к современным театрам. Но как посетитель Михайловского могу утверждать, что в старом здании невозможно сделать столько, сколько в новом.

При проектировании Дворца танца мы начали с того, что сформировали театральную технологию с привлечением компании, которая специализируется на решении задач подобного рода. Это компания ТДМ, которая работала и с Александринским театром, и с Мариинкой. И я думаю, что с помощью профессиональных архитектурных мастерских мы получим достойный продукт, за который нам будет не стыдно перед нашими потомками.

Новый театр позволит не только ставить балетные или оперные спектакли. У него будет очень широкий спектр возможностей. Технология позволяет таким образом модифицировать партер, чтобы использовать для мероприятий, имеющих нетрадиционный, неформальный характер. В итоге мы намерены получить уникальный объект, аналогов которому в Петербурге нет – если говорить о сочетании всех функций.

– Учитывались ли при разработке условий конкурса пожелания руководителя Театра балета Бориса Эйфмана? В кулуарах градсовета он как-то высказывал пожелание, чтобы на крыше театра была обзорная площадка, которая бы одновременно служила частью культурного пространства...

– Все, что делается по подготовке конкурса на Дворец танца, происходит в тесном, непосредственном контакте с Борисом Эйфманом. Мы изначально получили проект технического задания от него. Далее техническое задание было доработано и осмыслено театральными технологами. Борис Яковлевич ознакомлен со всеми предложенными решениями. Ожидая, что на установочном семинаре в середине апреля он высказет свои соображения, прежде всего эмоционального плана, о том, каким он видит новый театр. Он также является участником жюри. Таким образом, его участие в разработке проекта очень весомо.

Обзорной площадки в техническом задании нет. Разрешенная высота – 40 метров – в принципе позволяет ее создать, но если расширять зону театральных кулис, то придется расширять и объем всего здания, что вряд ли реально. С точки зрения архитектуры возможно создание обзорных пространств в виде балконов. Однако это не входит в требования к архитектурному конкурсу. Впрочем, я не исключаю, что техническое задание претерпит некоторые несущественные изменения.

– Высказывалось беспокойство в связи с тем, что из-за раздельного проведения конкурсов на МФК и сам театр его здание может оказаться дисгармонично по архитектурному стилю как самому комплексу «Набережной Европы», так и исторической застройке. Вы согласны, что такая проблема может возникнуть, учитывая большое разли-



Есть история, а есть спекуляции на истории

чие в архитектурных стилях, которую мы видели в проектах МФК?

– Конечно, теоретически можно предположить, что мы получим четыре плохих работы, которые не будут вписываться ни в мастер-план, ни в сложившуюся архитектурную среду. Но это может произойти лишь в случае, если архитекторы с мировым именем проигнорируют все то, о чем говорилось на этом круглом столе, – историю места, окружающую застройку, визуальные коридоры... Велика ли такая вероятность? Думаю, что она ничтожна. Я убежден, что каждый из претендентов поставит во главу угла все те приоритеты, которые я перечислил.

– В проекте Евгения Герасимова и Сергея Чобана, выигравшем конкурс на лучший мастер-план МФК, эскиз театрального здания был представлен в форме овала, вписанного в площадь такой же конфигурации. Окажет ли это видение авторов какое-то влияние на техническое задание для конкурса на театр?

– Вопрос о том, не задает ли мастер-план проекта МФК определенную форму театра, в принципе уместен. Но именно проект Герасимова и Чобана, по моему мнению, в наименьшей степени обязывает архитекторов к определенной геометрии театрального здания. Овальная площадь вокруг театра позволяет поддерживать любую форму его здания – овальную, круглую, треугольную, прямоугольную, трапециевидную. Овал, как орбита, легко поддерживает более острые формы

и углы. Это могут быть и более абстрактные решения. Для театра, по моему, это самый благоприятный проект.

Мы внимательно изучали книгу отзывов на выставке проектов МФК, в которой оставляли свои суждения горожане. Многие благодарили нас за саму возможность высказать свою позицию. Сами мнения, как и следовало ожидать, были полярными. Но все же при всем разбросе суждений позитивные отзывы о проекте Герасимова и Чобана преобладали.

– Борис Эйфман говорил, что ждет нового театра с 1994 года. Что мешало вашим предшественникам реализовать проект, тем более на столь привлекательной территории?

– Проект «Набережная Европы» чрезвычайно сложен во всех своих аспектах – и юридических, и экологических, и финансовых. Чтобы сдвинуть подобный проект с места, мало иметь профессиональную, грамотную команду. Нужно еще много составляющих, и не в последнюю очередь – источники финансирования. С самого начала этот проект предполагает крупные инвестиции, которые окупятся лишь через многие годы.

– В какую сумму сейчас оцениваются вложения в проект?

– Общий объем инвестиций сейчас пересматривается. В условиях рынка августа 2008 года мы считали, что сможем его реализовать примерно за 2 миллиарда долларов. Сейчас, учитывая снижение цен на рынке стройматериалов, рабочей силы, – мы полагаем, что стоимость может существенно сократиться, если не будет неожиданных изменений. Сейчас мы в кризисной ситуации. Думаю, если мы останемся на таких уровнях цен, как сейчас, то проект обойдется дешевле. Но как поведет себя рынок в 2011 году, когда мы выйдем на строительную площадку, предсказать бесполезно. Поэтому сейчас абсолютные величины определить сложно.

То же относится и к театру. Мы только сейчас уточняем его предварительный объем. В соответствии с инвестиционным договором с Правительством РФ мы должны были построить театр площадью 15 тысяч квадратных метров. Но только театральная технология требует площади 17 тысяч квадратных метров. В итоге общая площадь, которую мы передадим РФ, составит от 22 до 25 тысяч квадратных метров, в зависимости от параметров проекта-победителя.

– Вы говорили о юридических сложностях. Они связаны с несовершенством законодательства?

– Законодательство никогда не идеально, так как написано не на все случаи жизни. Кроме того, в него часто по разным причинам вносятся коррективы. Здесь важно, чтобы поправки в законодательные акты вносили профессионалы. В ходе реализации проекта мы столкнулись с огромным количеством нюансов, которые законодательство трактует неоднозначно, или не регулирует вообще, или ставит инвестора в зависимую позицию по отношению к партнерам.

В данном случае, выступая в роли инвестора, мы являемся стороной тройственного договора – между Российской Федерацией, ФГУП «Прикладная химия» и нами в лице ООО «Петербург-Сити». И мы зависим от финансового состояния института в силу его обладания правами на земельный участок. И это единственная возможность, предполагаемая законодательством

для случая, когда в оборот вовлекается земельный участок, принадлежащий ФГУП на праве хозяйственного ведения. Уже только по этой причине инвестор до окончания проекта не может быть уверенным в судьбе вложений, которые осуществляются на данной территории. Поэтому, в частности, никто до нас и не мог справиться: помимо финансовых возможностей и профессионализма, инвестор должен быть готов идти на огромный риск, обусловленный юридической схемой.

– «Набережная Европы», как и ваш другой проект – «Невская ратуша», осуществляется в зоне регулируемой застройки, установленной КГИОП. Насколько мне известно, в обоих случаях месяцы уходило на решение вопроса о статусе вновь выявленных объектов культурного наследия на территории проектов. Можно ли усовершенствовать законодательство таким образом, чтобы эти решения не принуждали к пересмотру уже утвержденных проектов?

– В обоих случаях мы действовали строго в соответствии с действующими законами города. На территории «Набережной Европы» есть старое двухэтажное здание спиртзавода, которое было включено в перечень вновь выявленных объектов. Историко-культурная экспертиза выдала заключение о том, что это строение не обладает достоинствами, позволяющими его включить в реестр памятников.

Мне кажется, в нашем городе есть множество по-настоящему ценных и всем известных памятников архитектуры, действительно требующих профессионального внимания и должного ухода. Ведь на это не хватает бюджетных средств, а частные инвесторы не всегда готовы вкладывать деньги в реконструкцию и содержание исторических зданий. Тем более при тех повышенных требованиях, которые предъявляются по сохранению конкретных элементов.

– Эти требования, по-вашему, излишни?

– Они, я бы сказал, не всегда адекватны. И когда проблема сохранности памятников используется некоторыми специалистами для собственного пиара, хочется их спросить: а почему же многие здания, на которые выданы охранные грамоты, пребывают в таком запущенном состоянии?

– В чем здесь проблема – в законодательстве или в его применении?

– Я не подвергаю сомнению установленный порядок. Определять ценность зданий для наших потомков – дело экспертов в этой области. Решать это, конечно, должны профессионалы. Но к ним очень много вопросов. В том числе и у тех людей, включая меня, которые отнюдь не считают, что надо все снести и на чистом месте построить город-сад. Помилуй Бог! Если мы уничтожим свою историю, из этого ничего хорошего не выйдет. Я сторонник хорошей классической архитектуры и хочу, чтобы она осталась для наших потомков.

Есть история, а есть спекуляции на истории. Есть охранные требования адекватные и неадекватные. Я не понимаю такого подхода, когда памятниками архитектуры вдруг признаются ветхие строения, о которых никто и не вспоминал, пока они не оказались на территории проекта развития.

Более полную версию интервью читайте на aspinfo.ru

ИМУЩЕСТВО

Деление в пользу государства

Процесс передачи памятников федерального значения в собственность Санкт-Петербурга почти завершен. Государственные и городские власти наконец поделили спорный список объектов культурного наследия.

Марина Голокова

Петербургу досталось 50 архитектурных памятников, привлекательных с точки зрения коммерческого использования.

Спорный список памятников федерального значения, расположенных на территории Санкт-Петербурга, находился в «зависшем» состоянии два года. В него вошли те объекты, которые, по словам главы Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Веры Дементьевой, «не являются предметом первой необходимости для исполнения функций органов власти». «Спорные» памятники чиновники условно поделили на три группы. К первой относятся культовые объекты, используемые городскими учреждениями. Во вторую группу вошли исторические здания, которые сдаются в аренду для коммерческих целей. В третьей группе – пустующие памятники архитектуры, пребывающие в аварийном состоянии.

Власти договорились о распределении прав собственности на 108 «спорных» объектов: 50 памятников будут

фото: Владимир Тилес



→ **Никольский рынок перешел в собственность Петербурга**

переданы Санкт-Петербургу, 58 останутся в ведении РФ. По словам вице-губернатора Юрия Молчанова, соответствующий документ уже согласован со всеми профильными ведомствами. Вступить в силу он может только после того, как будет утвержден в Правительстве РФ.

Для города принципиально важно было в первую очередь определиться с теми объектами, которые можно пустить в хозяйственный оборот. Этот

вопрос разрешился в пользу Смольного лишь отчасти. Город получил объекты торгового назначения: Большой Гостиный двор, Гостиный двор в Кронштадте, Андреевский, Никольский, Крутой и Ямской рынки. В ведение Санкт-Петербурга перешли также несколько дворцовых ансамблей и особняков: Юсуповский дворец с шестью флигелями на набережной Мойки, «Собственная дача» и «Бельведер» в Петергофе, Уткина дача, дачи

В собственности РФ сохранился особняк барона Штиглица

Воронцова и Самойловой, усадьба Демидова в Гатчине.

Многие привлекательные с коммерческой точки зрения памятники государство все же оставило при себе. Например, в федеральном ведении остаются крепость Кронштадт, усадьба «Знаменка» в Петергофе, дача Орлова в Стрельне.

В собственности государства сохранился особняк барона Штиглица на Дворцовой набережной. Напомним, этот памятник архитектуры городские власти рассматривали как одно из подходящих зданий для нового Дворца бракосочетаний. Воплощению такой идеи препятствовали именно имущественно-правовые вопросы. Перед тем как развивать какой-либо проект, связанный с особняком, городу было необходимо получить памятник в собственность. Отчасти с этой целью особняк барона Штиглица и был передан Государственному музею истории Петербурга. Какие виды на этот памятник имеет федеральное правительство, покажет время.

Федеральный центр не оставил Петербургу возможности привлечь инвестора для реанимации Нижних конюшен в Пушкине, сохранив исторический ансамбль в собственном ведении. Здания Нижних конюшен давно принадлежат Санкт-Петербургскому аграрному университету (СПбГАУ). Памятник находится в запущенном состоянии и нуждается в комплексной реставрации.

Петербургские власти не скрывали желания получить в собственность Исаакиевский собор и храм Спаса на Крови. Собственник этих памятников пока не определен. Около десятка объектов культовой архитектуры еще остались в спорном списке.

Короткой строкой



Правительство Санкт-Петербурга одобрило проект закона о льготной аренде в отношении объектов культурного наследия, собственником которых является город. Документ устанавливает порядок предоставления дополнительных льгот арендаторам, вкладывающим средства в работы по сохранению памятников архитектуры. До сих пор льготы касались лишь частичной разовой компенсации затрат на капитальный ремонт и реставрацию объектов культурного наследия.



Канадский гостиничный оператор Four Seasons Hotels & Resorts утвердил концепцию интерьеров будущего отеля в Доме А.Я. Лобанова-Ростовского на Исаакиевской площади. Представители компании приняли у девелопера проекта – ЗАО «Тристар Инвестмент Холдингс» – два первых номера класса Standard и Executive Suite. Открытие отеля планируется в 2010 году. По информации девелоперской компании, сейчас общестроительные работы по реконструкции Дома со львами выполнены на 90%. Продолжается реставрация фасадов, львиных фигур и внутренних охранных зон.

Напомним, Дом со львами был передан ЗАО «Тристар Инвестмент Холдингс» в 2004 году для приспособления под гостиницу класса люкс на 183 номера. Договор на управление отелем заключен с международной сетью Four Seasons Hotels & Resorts. Финансирование ведется при поддержке банка «Уралсиб». Общий объем инвестиций составляет 200 млн USD.



В Санкт-Петербурге впервые проводится конкурс на лучшее новое здание «Дом года». Голосование за лучший дом, построенный в 2008 году в Санкт-Петербурге, проходит на сайте премии «Дом года», учрежденной три года назад московскими архитектурными критиками. Победитель конкурса выбирается из числа авторов всех проектов, реализованных в 2008 году. Во внимание принимаются не только художественные достоинства проектов, но и качество их реализации, поэтому премия вручается архитекторам и строителям. Сейчас на конкурс представлено восемь проектов. В их число вошли элитные жилые комплексы Stella Maris, «Дом у моря», торгово-развлекательный комплекс «Волж» у метро Озерки и офисный центр «Дом Бенуа» на Свердловской набережной.

реставрация

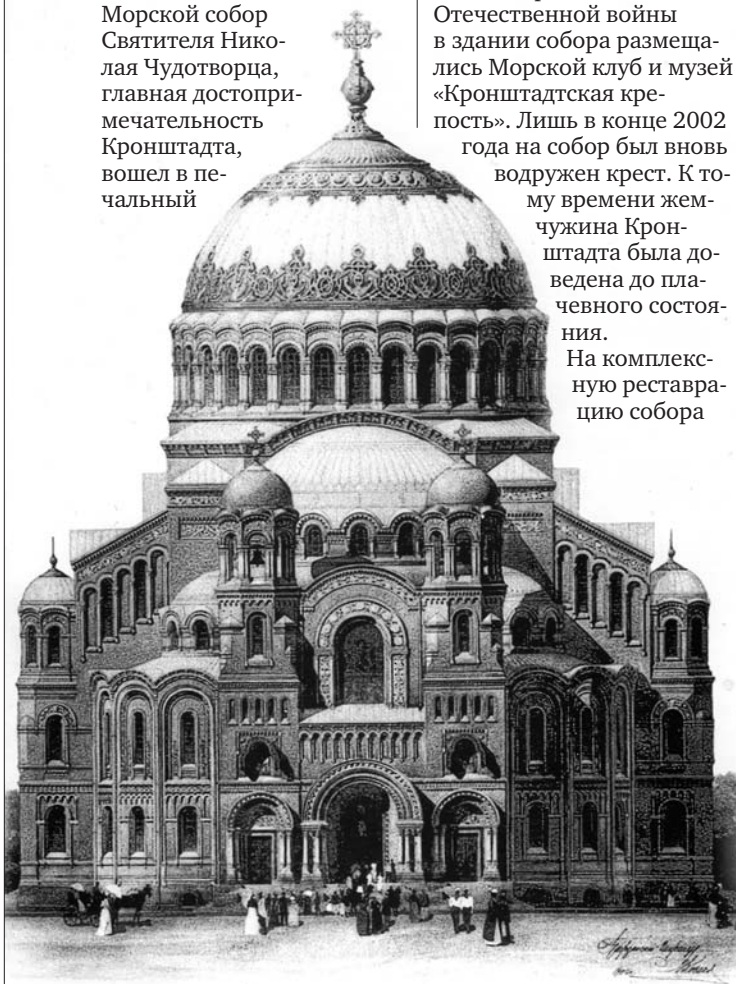
ПЕРСПЕКТИВЫ МОРСКОГО СОБОРА

Марина Голокова

Государственные и общественные деятели России готовы выделить собственные средства на реставрацию Морского собора в Кронштадте. Восстановление уникального памятника архитектуры власти планируют начать не ранее чем через 1,5 года.

Морской собор Святого Николая Чудотворца, главная достопримечательность Кронштадта, вошел в печальный

список храмов, пребывающих в запущенном состоянии. Величественный собор, построенный в 1913 году по проекту архитектора Василия Косякова, полностью ни разу не реставрировался. В советское время историческому зданию пришлось пережить многое. В 1929 году храм был закрыт. В 1932 году переделан под кинотеатр. После Великой Отечественной войны в здании собора размещались Морской клуб и музей «Кронштадтская крепость». Лишь в конце 2002 года на собор был вновь водружен крест. К тому времени жемчужина Кронштадта была доведена до плачевного состояния. На комплексную реставрацию собора



деньги не предусматривались ни в государственном, ни в городском бюджетах. Памятник находится в ведении Министерства обороны РФ, и реставрация его должна вестись за счет государства. Подвижки в решении финансовой проблемы начались лишь в этом году. Месяц назад был создан общественно-попечительский совет по возрождению Морского собора, в состав которого вошли супруга президента России Светлана Медведева, министр культуры Александр Авдеев, губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко, мэр Москвы Юрий Лужков и др. Именно совет принял решение начать в этом году разработку программы реставрационных работ.

По словам главы Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Веры Дементьевой, источники финансирования реставрации будут различны. Так, Министерство культуры готово выделить 113 млн рублей на проведение первоочередных работ, которые связаны главным образом с разборкой перекрытий бывшего клуба. Такая же сумма ожидается от Министерства обороны. Правительство Москвы согласно профинансировать разработку проектно-сметной документации по восстановлению храма. Свой вклад

в возрождение собора готовы внести все члены общественно-попечительского совета. Общая стоимость реставрации Морского собора в Кронштадте будет известна по результатам проектно-сметной документации. На ее разработку, по словам Веры Дементьевой, потребуется не менее года. Власти предполагают, что наиболее сложные этапы реставрации будут связаны с восстановлением уникальной мозаики пола и художественной росписи стен и сводов. Как говорит Вера Дементьева, начать реставрационные работы на объекте удастся в лучшем случае через полтора года.

СПРАВКА

Морской собор Святого Николая Чудотворца является памятником всем чинам Российского флота, база которого в Кронштадте создана Петром I. Собор построен по образцу Константинопольского собора Святой Софии. Благодаря уникальной отделке храм отличается особой ценностью. Снаружи стены покрыты гранитом, желто-сероватым кирпичом и украшены полированными наличниками, а также колоннами порталов. В архитектуре здания присутствуют терракотовые орнаменты, майоликовые фризы и мозаика. Храм рассчитан на 5 тысяч прихожан. Собор до сих пор не передан Церкви.

выставка

«Дни архитектуры» в Петербурге

В СЕРЕДИНЕ АПРЕЛЯ В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТОЯЛОСЬ ДВА ЗНАЧИМЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ СОБЫТИЯ.

Дарья Литвинова

В Санкт-Петербургском союзе архитекторов был открыт петербургский центр Международной академии архитектуры, а в стенах Этнографического музея начала работу выставка последних достижений современных зодчих города на Неве – «Архитектура Петербурга – 2009».

Международные связи

Открытие петербургского центра Международной академии архитектуры (International Academy of Architecture) стало знаковым событием для архитектурного мира Петербурга. Новая академия более ориентирована на гуманитарные ценности по сравнению, например, с Российской академией архитектуры и строительных наук (РААСН), так как ее организатор – ЮНЕСКО. «В состав Международной академии уже входят многие российские зодчие, много иностранных мастеров. Большой пул нового центра составят петербургские архитекторы, – рассказал архитектор Михаил Мамошин. – Таким образом, мы сделаем один из шагов по направлению к интегрированию в мировой архитектурный процесс».

Президент Международной академии архитектуры Юрий Платонов на открытии Центра говорил о необходимости противостояния навешиваемому архитектурный цех «облаку» в виде нынешнего финансового кризиса, борьбе «на уничтожение», развернутой слишком прагматичными девелоперами против творческих личностей – как российских, так и зарубежных, приводящей к нивелированию и усреднению оригинальных архитектурных решений.

Без соревнований и наград

Открытие центра совпало с началом выставки «Архитектура Петербурга – 2009». Выставка, организованная Объединением архитектурных мастерских и фондом «Про Арте», прошла без соревнований и наград, в академическом, некоммерциализованном формате. В Северной столице она проходила второй раз и, по мнению одного из ее организаторов архитектора Вячеслава Ухова, приобрела черты настоящего петербургского архитектурного биенале. «Нам представляется наиболее важным, наиболее существенным в этом событии установить обратную связь с общественностью. Безусловно, интересно посмотреть, что делают кол-



Эта выставка – подведение итогов бурных и неоднозначных последних двух лет

леги, но главное, мне кажется, это все-таки обратная связь между профессионалами, обществом, властью, которая является непременным участником вот этого явления, и бизнесом. Уйти от формы взаимных обвинений, уже ставших обычными в последнее время, наладить конструктивный диалог», – сказал Вячеслав Ухов.

«Единственным аналогом нашего биенале является "АрхМосква", – заявил Михаил Мамошин, – но, на мой взгляд, она проводится скорее в шоу-формате, чрезмерно коммерциализирована. От этого мы хотим отойти. Мы не назначаем никаких премий, чтобы не соревноваться, а показывать».

Академический формат мероприятия подразумевал большую образовательную программу – лекции и мастер-классы, показ фильмов из цикла «Проекция авангарда». Также состоялась презентация архитектурного ежегодника «Санкт-Петербург 2007-2008».

«Эта выставка – подведение итогов бурных и неоднозначных последних двух лет, – подчеркнул архитектор Никита Явейн. – Это очень широкий срез петербургской архитектуры, который я бы назвал "выставкой разномысленников"».

Время для осмысления

На открытии выставки «Архитектура Петербурга – 2009» главный архитектор города Юрий Митюрёв заявил, что выставленные работы являются отчетом о строительной гонке послед-

них двух лет. «Выставка состоялась блестяще, – сказал он. – Здесь видно, как вырос за прошедшее время уровень наших архитекторов. Может быть, кризис и оставит отпечаток на нынешнем периоде работы, но, наверное, это необходимо – остановиться, оглянуться, что-то переосмыслить».

Архитекторы надеются, что эта выставка поможет петербуржцам сформировать адекватный взгляд на Петербург. Нынешняя «Архитектура Петербурга – 2009», по мнению Юрия Митюрёва, показывает, что петербургская школа «чем дальше, тем ближе подходит к европейскому уровню», и особенно явно это приближение заметно по итогам последнего международного архитектурного конкурса по проекту «Набережная Европы», ознакомиться с которым также можно было на выставке.

На открытии выставки главного архитектора Петербурга попросили подвести итог 100 дням работы в новой должности. «Для меня это время работы было тотальным знакомством с тем кругом обязанностей, которые я должен выполнять, – сказал Юрий Митюрёв. – Я включился в работу над правилами застройки в самое горячее время. Это помогло мне быстро войти в суть проблем, которые есть в городе».

Позитивный кризис

Много говорили в «дни архитектуры» и о том, как отразился экономический кризис на рынке архитектурных услуг Петербурга.

По мнению Юрия Митюрёва, кризис пока не повлиял на количество архитектурных работ в городе: «Может быть, все идет по инерции, так как все проекты были начаты, когда о кризисе не было и речи. Пока на нашем комитете кризис не отражается. Думаю, он повлияет на нашу работу чуть позже. Сейчас я имею в виду некоторое уменьшение количества задач и проектов», – заявил главный архитектор Петербурга.

Другие архитекторы были также позитивны в своих оценках. «Кризис пришелся нам скорее во благо, – заметил Михаил Мамошин. – Он освободил архитекторов и город от бесчисленных и бесконечных проектов бизнес- и торговых центров и массового жилья в новых районах, сузив эту нишу до единичных вещей. Вместе с тем инвесторы стали больше интересоваться проектами высококлассных отелей и объектов промышленной архитектуры. Насколько мне известно, в городе обсуждается сразу несколько проектов строительства объектов пищевой промышленности».

«Практически иссякли за последнее время заказы на проектирование крупных торговых центров, – сообщил гендиректор и главный архитектор проектного бюро «А.Лен» Сергей Орешкин. – Раньше мы проектировали очень много таких объектов с площадями до 1 миллиона квадратных метров. И, честно говоря, немного устали от них и от большого количества однородных проектов массового жилья. Устали, потому что большие кварталы, может быть, и отличались некоторыми техническими новшествами, но по сути представляли собой конгломерат брежневско-хрущевского типа с антисоциальной средой, – заметил он. – Как ни странно, кризис решил кадровую проблему на архитектурном рынке. Большинство заказчиков сегодня более вдумчиво относятся к проектированию и просят архитекторов разработать как можно больше вариантов, предложить как можно больше самых разных решений. В результате у нас сейчас перегружен отдел креатива и многие другие студии реструктуризируют свою работу в этом направлении».

СПРАВКА

Выставка «Архитектура Петербурга – 2009» проходила в Мраморном зале Этнографического дворца с 8 по 12 апреля. В выставке приняли участие более 30 архитектурных мастерских, было показано более 100 проектов. В экспозицию были включены новые объекты градостроительства, жилые и общественные здания, объекты реставрации и реконструкции, интерьеры и городской дизайн.

сроки

НЕСПЕШНЫЙ ПОДХОД К КРУГЛОМУ РЫНКУ

Марина Голокова

Планы ОАО «Совкомфлот» переехать в здание Круглого рынка осуществляются не ранее чем через два года. Сроки реставрации памятника федерального значения в очередной раз сдвигаются.

История реставрации Круглого рынка, расположенного на набережной реки Мойки, 3, началась более трех лет назад, с тех пор как памятник архитектуры был сдан в долгосрочную аренду ОАО «Совкомфлот». Российская судоходная компания планирует превратить объект культурного наследия в административное здание. Аналитики отмечают,

что размещение представительского офиса в здании Круглого рынка весьма уместно, поскольку уникальных объектов на рынке коммерческой недвижимости мало. Как отмечает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец, размещение офисов является, как правило, наименее рискованным для объекта культурного наследия. Сроки реставрации здания Круглого рынка изначально были размытыми. Проблемы заключались как в финансировании работ, так и в согласовании проектной документации по восстановлению Круглого рынка. Реставрацией исторического здания занимается архи-

тектурная мастерская «Витрувий и сыновья». По архитектурной концепции здание Круглого рынка должно быть максимально приближено к первоначальному виду. Однако, по мнению экспертов, полностью придать исторический облик памятнику архитектуры классицизма сегодня уже практически невозможно. Слишком многое утрачено. Здание рынка, построенное в конце XVIII века по проекту архитектора Джакомо Кваренги, не раз подвергалось изменениям во время ремонтных работ. В 1930 году его приспособили под жилой дом. В здании была заменена кровля, проведена частичная перекладка несущих стен, заме-

на надподвального и междуэтажных перекрытий, устроены новые лестницы, стропильная система и т. д. В результате от замысла Джакомо Кваренги не осталось практически ничего, кроме стен. Современный проект реставрации архитекторы создавали на основе проекта 1885 года. По словам главного архитектора мастерской «Витрувий и сыновья» Сергея Падалко, будут восстановлены исторические габариты здания. Сохранившиеся фрагменты внутренней стены галереи планируются музеефицировать. Для использования помещений подвала архитекторы решили раскрыть световые проемы подвального этажа. В перекрытом световым фонарем дворе будет устроен входной вестибюль, из которого можно

попасть в помещения первого этажа, а также на лестницы и лифтовые холлы, ведущие на остальные уровни здания. Приспособление памятника под главный офис судоходной компании предполагает надстройку мансардного этажа. Сергей Падалко признает, что жесткие ограничения по реставрации объекта сильно затрудняют развитие проекта. Напомним, Совет по сохранению культурного наследия был не согласен с предложением архитекторов перенести наружное остекление рынка на середину его галереи. Стекло должно было служить фоном для наружных стен по всему периметру здания. По мнению экспертов, в результате такого решения ширина галереи может уменьшиться в два раза.

Между тем в 1970-е годы, когда в здании Круглого рынка размещался предприятие «Ленинград-одежда», вся аркада была полностью застеклена. Это застекление архитекторы предложили убрать, чтобы «раскрыть» галерею. Сегодня, по словам главы КГИОП Веры Дементьевой, на объекте ведутся подготовительные работы. Большие трудности связаны главным образом с заделкой инженерных сетей. Сроки реставрации Круглого рынка на этот раз перенесены на 2011 год. Сегодня заказчики не называют точной стоимости комплексной реставрации. Общая площадь здания составляет 5280 кв. м. По оценке АРИН, на реставрацию Круглого рынка потребуется порядка 3 тыс. USD на 1 кв. м.



короткой строкой



Ирина Барчук (по материалам www.UPI.COM, www.EUROPE-RE.COM, www.CROATIANTIMES.COM, www.DAILYSTAR.COM, www.DV.EE и др.)



Совокупная стоимость выданных разрешений на строительство в Канаде за февраль упала на 15,9% и составила 3,7 млрд канадских долларов. В жилом секторе сокращение достигло 0,3% (2,1 млрд долларов), а в нежилом секторе – 30,5% (1,6 млрд долларов). Общее число разрешений на строительство составило 10 341, это на 3,2% ниже, чем в январе.



В Хорватии цены на недвижимость в марте 2009 года не претерпели значительных изменений по сравнению с мартом прошлого года. В Загребе средняя цена на квартиру составила 1964 EUR за 1 кв. м и 2287 EUR за 1 кв. м на побережье Адриатики. Аналитики предсказывают нарастание разброса цен в зависимости от места расположения объекта. Несмотря на низкие кредитные ставки, на рынке нет большого оживления. Покупатели занимают выжидательную позицию и надеются на снижение цен.



В Ливане рынок недвижимости продолжает демонстрировать завидную стабильность. По мнению местных аналитиков, это связано с тем, что он не зависит от спроса со стороны иностранцев и ориентирован на внутренний рынок, а также ливанцев, которые живут за границей, но хотели бы вернуться на родину. Спрос на жилье здесь растет уже несколько лет. Так, в 2007 году объектов недвижимости было продано на сумму свыше 4,1 млрд USD. В первой половине прошлого года цены на квартиры и земельные участки в Бейруте поднялись более чем на 40%. Сегодня спрос на землю в стране намного опережает предложение.



В Эстонии в марте 2009 года в 17 крупных городах цены на жилье снизились на 12,2% по сравнению с показателями февраля 2009 года. Сегодня в среднем квадратный метр жилья стоит 734 EUR (в феврале – 836 EUR). С сентября 2008 года – момента начала финансового кризиса – цены на жилье в Эстонии снизились в среднем на 32%.



В Латвии продолжается падение цен на жилую недвижимость. Стоимость квартиры в Риге упала до 606 EUR за 1 кв. м. За месяц цены снизились на 21,8%. Количество предложений продажи квартир в марте 2009 года сократилось на 5% относительно февраля.



В Германии растет стоимость арендной платы за жилье. За последние два-три года она выросла в два раза. Местные аналитики связывают это явление с увеличением числа иностранных инвесторов, покупающих жилье в стране для последующей сдачи его в аренду. За последнее время продано около 1,5 млн арендопригодных квартир. Основные покупатели – американцы и англичане, которые рассчитывают на 25-процентную прибыль на вложенные средства.



В Великобритании впервые с начала кризиса цены на жилье выросли на 0,9%. Bank of England заявил, что число одобренных заявлений на получение кредита для покупки жилья увеличилось на 19% и составило 37 937. При этом цены на жилье в годовом исчислении по-прежнему остаются очень низкими, а возникшую в последнее время активность на рынке аналитики связывают с реализацией спроса, отложенного с конца 2008 года.



В Сингапуре цены на жилье упали на 13,8%. Это самое глубокое падение рынка начиная с 1975 года. Эксперты отмечают стойкую тенденцию на понижение, которая будет продолжаться в течение всего 2009 года. Менее всего кризис затронул вторичный рынок жилья, которое было построено государством и в котором проживает более 80% граждан страны. Здесь спад составил всего 0,6%.

ситуация



К строителям есть претензии

КОМПАНИИ, ЗАНИМАЮЩИЕСЯ ВОЗВЕДЕНИЕМ И ПРОДАЖЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛКИВАЮТСЯ С ЖАЛОБАМИ КЛИЕНТОВ НА КАЧЕСТВО РАБОТ И СРЫВ ИХ СРОКОВ. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СЛУЖБЫ МНОГИХ СТРАН ОБВИНЯЮТ СТРОИТЕЛЕЙ И НАДЗИРАЮЩИЕ ОРГАНЫ В ХАЛАТНОСТИ.

Ирина Барчук (по материалам www.PROPERTYWIRE.COM, www.EXPATICA.COM)

Резко возросло число жалоб на компании, работающие на строительном рынке Таиланда, где задержка сроков ввода объектов в эксплуатацию, недостоверная реклама и низкое качество работ являются наиболее частыми поводами для конфликтов.

По данным бюро защиты прав потребителей этой страны, в IV квартале прошлого года было подано 396 жалоб на фирмы, работающие в сфере недвижимости. Всего на долю строительного сектора приходится 39% от общего числа жалоб потребителей товаров и услуг. Общественная организация пытается помочь тем людям, чьи права были нарушены строительными компаниями, не исполнившими условия контрактов. Основная цель заключается в том, чтобы достичь компромисса между сторонами. Если это невозможно, в качестве последней инстанции выступает гражданский суд. Однако закон в Таиланде сегодня на стороне девелопера.

Правительство страны недавно одобрило проект закона, дающего право новой независимой общественной организации защищать права потребителей. В соответствии с этим законом она будет иметь право самостоятельно расследовать конфликтные ситуации, а также инициировать рассмотрение таких дел в суде, являясь защитником частных потребителей услуг строительного рынка и рынка недвижимости. Руководитель общественной организации, защищающей права потребителей, надеется, что новый закон приведет к улучшению ситуации уже в следующем году.

Президент Италии Джорджо Наполитано призвал строителей, инспекторов, отвечающих за безопасную эксплуатацию



Президент Италии Джорджо Наполитано призвал строителей задуматься о своей роли в страшных последствиях землетрясения

зданий, и риэлторов задуматься о своей роли в страшных последствиях землетрясения, которое произошло недавно в центральной Италии. При строительстве зданий в сейсмоопасных районах не были соблюдены соответствующие технические нормы. В результате землетрясения были разрушены тысячи домов, похоронившие под обломками 283 человека. Среди недавно построенных, а теперь полностью или частично разрушенных зданий есть больницы, госучреждения, корпуса университета. При этом глава одной из итальянских провинций Стефания Пеццопане сообщила журналистам: «Мы были предупреждены о надвигающейся сейсмической активности за три месяца».

Президент сказал, что теперь «никто не сможет закрыть на это глаза». По словам члена парламентского комитета по чрезвычайным ситуациям Франко Барберри, «землетрясение такой же силы, которое произошло в Калифорнии, не убило там ни одного человека.

Здесь же даже те дома, которые были возведены совсем недавно в соответствии со стандартами сейсмоопасных районов, подверглись разрушению. Это показывает, что надзор за их строительством не осуществлялся должным образом». Прокуратура начала специальное расследование случаев обрушения зданий, включая местный госпиталь в Сан Сальваторе, который был построен всего несколько лет назад, но эксплуатация которого после землетрясения уже невозможна.

В 1996 году в Италии были обновлены технические нормы для постройки зданий в сейсмоопасных районах, действовавшие с 1974 года. Затем в эти нормы в 2005 году были внесены поправки после того, как в 2002 году в школе во время землетрясения погибли 25 детей. В конце 2008 года правительство Сильвио Берлускони инициировало обновление стандартов строительства, однако эффект от их введения будет ощутим не ранее лета 2010 года.

ипотека



ДОМА ДЛЯ БЕЗРАБОТНЫХ

Ирина Барчук (по материалам www.EARTHTIMES.ORG, www.NEWS.YAHOO.COM, www.MONEY.CNN.COM, www.MSNBC.MSN.COM)

Все аналитики в США согласны с тем, что экономика страны не выберется из ямы до тех пор, пока не стабилизируется ситуация на рынке жилья.

Сегодня увеличилось число людей, обращающихся за получением кредита. К этому их стимулируют строительные компании, а с недавнего времени и агентства недвижимости. Количество обращений за ипотечными кредитами в США выросло в начале апреля 2009 года на 4,7% по сравнению с показателями марта. Кэмерон Финдли, главный экономист компании Lending Tree.com (Северная Каролина), считает, что «люди стали приобретать или рефинансировать покупку жилья, привлеченные низкой про-

центной ставкой по кредиту и выгодными условиями займа, и это – обнадеживающий знак». Процентные ставки по ипотечным кредитам сроком на 30 лет составляют сегодня 4,73%. Ипотечные банки говорят об увеличении заявлений на рефинансирование на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем. В январе 2009 года фирма Lennar Corp. объявила о запуске программы, в соответствии с которой она собирается компенсировать ежемесячные выплаты заемщиков в размере от 1,8 тыс. до 2,5 тыс. USD в течение 6 месяцев. Эта услуга распространяется на тех собственников жилья, которые потеряли работу в течение первых двух лет после его приобретения. Запущенная недавно программа другой строительной компании, Toll Brothers Inc., помогает только тем покупателям, которые финансировали свою покупку через ипо-

течные структуры этой фирмы. Компания покрывает максимум шесть ежемесячных выплат в размере 2,5 тыс. USD в месяц (включая проценты, налоги и другие затраты) в том случае, если владелец дома потерял свою работу в течение двух лет после въезда в новый дом. В строительной компании считают, что эта мера удобна и для тех, кто еще не потерял работу, но хочет подстраховаться. Одна из самых щедрых программ в строительной отрасли США поступила от компании Cousins Properties Inc., которая занимается возведением элитного жилья в Атланте. Фирма предлагает возместить покупателям все их ипотечные выплаты в том случае, если оценочная стоимость их квартир опустится ниже продажной цены в течение трех лет после заключения сделки. Эти условия распространяются как на безработных покупателей, так и на тех, кто сегодня не в состоянии платить по кредиту. Инициативу крупных строительных

корпораций поддержали и агентства недвижимости, предлагающие услуги на аналогичных условиях. Строительная отрасль вынуждена использовать маркетинговые ходы, чтобы сохранить подвижность рынка. В I квартале 2009 года уровень вакантных квартир в стране поднялся до 7,2% и достиг самой высокой за прошедшие три года точки. За первые три месяца 2009 года в стране появилось 31 878 вакантных жилых объектов. В Нью-Йорке число вакантных жилых помещений за этот период увеличилось на 3,4%. Аналитики предсказывают дальнейшее ухудшение положения, поскольку к непроданным квадратным метрам, введенным в эксплуатацию в прошлом году, добавляются построенные в 2009-м. В этой ситуации наличие работающего, а значит способного платить, потребителя является главным фактором в формировании спроса на жилье. Если будет ослаблена эта позиция, новые строительные проекты лягут грузом на продавца.

Выставка

«Интерстройэкспо-2009»: Пристальное внимание к саморегулированию

На прошедшей в период с 14 по 18 апреля в ВК «Ленэкспо» крупнейшей отечественной строительной выставке «Интерстройэкспо-2009» в рамках экспозиции «Российская стройиндустрия» посетителям был представлен выставочный стенд Союза строительных объединений и организаций.

В течение пяти дней работы выставки стенд посетили сотни горожан и представителей строительного рынка Петербурга и Ленобласти, а также специалисты из других стран и регионов России.

Стоит подчеркнуть, что помимо представления строительного сообщества Санкт-Петербурга на выставке Союз принял активное участие в деловой программе проходящего в рамках выставки Конгресса по строительству и расширенном заседании правления Российского Союза строителей. ССОО, а также крупнейшие строительные объединения Санкт-Петербурга, входящие в Союз, наравне с Федеральным агентством по строительству и ЖКХ, правительством Санкт-Петербурга и Российским Союзом строителей вошли в оргкомитет строительного форума. Участие основных строительных сообществ

Санкт-Петербурга и Российского Союза строителей в работе форума позволило рассмотреть широкий круг вопросов, связанных с развитием строительного комплекса России, а участие в обсуждениях представителей официальных делегаций от регионов дало ход активному диалогу, связанному с переходом строительной отрасли на саморегулирование.

Более 300 представителей строительного сообщества собрал проведенная 17 апреля во Дворце труда в рамках выставки III практическая конференция «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Актуальность выдвигаемых на обсуждение вопросов вызвала пристальное внимание как руководителей широкого круга предприятий в сфере строительства, так и представителей профильных СМИ. В рамках

встречи были заслушаны доклады вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова, председателя Комитета по строительству Вячеслава Семененко, депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга, заместителя председателя постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Анатолия Костерева, президента Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» Максима Шубарева, исполнительного директора Союза строительных объединений и организаций Олега Бритова, начальника Управления саморегулирования ССОО, генерального директора НП «Строители Петербурга» Сергея Фролова, генерального директора НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексея Белоусова, директора НП «Союзпетрострой-Стандарт» Евгения Каплана, гене-

рального директора НП «Объединение строительных и промышленных организаций по освоению подземного пространства» Сергея Алпатова и многих других. В ходе дискуссий на фоне разнообразия высказываемых гостями из других регионов России мнений позиция петербургских строительных сообществ в отношении к основным аспектам перехода на саморегулирование была единой. Участниками было отмечено, что в Петербурге, во многом благодаря усиленной информационно-разъяснительной работе, проводимой объединениями – участниками ССОО, процесс перехода на саморегулирование происходит динамичнее, чем в большинстве регионов России. Во многом таким положением вещей петербургские строители обязаны активной позиции общественных организаций в сфере строительства, подписавших

в 2008 году Меморандум о взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Напомним, что именно этот документ стал основой для построения нынешней системы становления саморегулирования в нашем регионе. В настоящее время в Санкт-Петербурге членами ССОО совместно с органами исполнительной и законодательной власти создается единый общественный орган по координации реализации саморегулирования в строительном комплексе, который будет вести контроль над формированием системы саморегулирования. По словам вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова, создаваемая структура может иметь вид некоего общественного совета

при губернаторе, решения которого могут быть приняты органами исполнительной власти в качестве нового вектора действий по реализации саморегулирования. Очередным этапом развития событий станет запланированный на 28 апреля в Москве VIII съезд Российского Союза строителей, на котором будет представлена делегация от Санкт-Петербурга. «Представители крупнейших объединений, союзов и некоммерческих партнеров на съезде определят стратегию развития саморегулирования на ближайший период. Мнение петербуржцев будет играть ошутимую роль в принятии решений съезда», – заявил исполнительный директор ССОО Олег Бритов.

В следующем номере «Строительного Еженедельника» будут опубликованы подробные доклады участников конференции.

Совещание

Безопасные стандарты

В рамках международного строительного форума «Интерстройэкспо» 15 апреля 2009 года прошло открытое совещание «Механизмы финансирования и снижения издержек компаний на рынке недвижимости и в строительном комплексе».

В совещании приняли участие представители Российской гильдии риэлторов, Союза строительных объединений и организаций, Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Ассоциации экономического взаимодействия субъектов Северо-Запада, Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Гильдии управляющих и девелоперов и Ассоциации банков Северо-Запада. На совещании обсудили ситуацию, сложившуюся на рынке жилой и коммерческой недвижимости и строительного комплекса совместно со строителями, девелоперами и риэлторами. Как отметили участники совещания, строительная отрасль одной из первых испытала на себе последствия мирового финансового кризиса. В связи с недостатком средств новые проекты

компаний заморожены, девелоперы стремятся завершить строительство объектов, которые находятся в высокой степени готовности. Число новых квартир на рынке первичной жилой недвижимости резко сокращается, что приведет к значительному дисбалансу спроса и предложения. Однако помимо ситуации, которую каждый может самостоятельно наблюдать на любой строительной площадке, в отрасли есть проблемы, которые лежат исключительно в правовом поле. Как отметил в ходе совещания руководитель Управления саморегулирования ССОО, генеральный директор НП «Строители Петербурга» Сергей Фролов, риэлторам и банкирам после введения системы саморегулирования в 2010 году предстоит работать по новым правилам. Для того чтобы продавать жилье, оно должно быть готовым к реализации, то есть соответствовать всем требованиям и стандартам. В настоящее время в строительной сфере нет технических регламентов о безопасности зданий и сооружений, разрабатываются национальные стандарты, но работа ве-

дется медленно. Переходный период от лицензирования к саморегулированию заканчивается 1 января 2010 года. «Отрасль ждет технический кризис. Если не будут введены в действие технические регламенты, вся нормативная документация становится нелегитимной», – заявил Сергей Фролов. В странах Европейского союза саморегулирование и технические регламенты работают уже не первый год. Одно из предложений – присоединиться к европейской директиве по строительству, единым стандартам, однако пока такая инициатива не поддержана. «Вопрос обеспечения безопасности того вида продукции, с которыми работают риэлторы, то есть жилья, в 2010 году будет особенно актуальным», – заключил Сергей Фролов. Как отмечают аналитики, объем предложения нового жилья в 2010 году уменьшится в два раза по сравнению с 2008 годом. И даже при повышенном спросе качество продукта и соответствие стандартам качества и безопасности должно быть приоритетным для всех строителей, резюмировали участники совещания.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

В 2008 – 2009 году Союз строительных объединений и организаций подготовил и выпустил методические пособия на тему:

РЕАЛИЗАЦИЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ И СТРОЙИНДУСТРИИ

- Памятка для руководителей инженерно-технических работников организаций строительного комплекса и строительной индустрии.
- Требования о страховании членами саморегулируемой организации гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
- Положение о Третейском суде Союза саморегулируемых организаций.
- Требования к организации контроля качества, соблюдения стандартов качества. Сертификация продукции.
- Памятка для руководителей инженерно-технических работников организаций строительного комплекса и строительной индустрии по регламенту вступления организаций строительного комплекса в некоммерческое партнерство.
- Подготовка, переподготовка и повышение квалификации специалистов инвестиционно-строительного комплекса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Справки по вопросам получения методических пособий можно получить в Союзе строительных объединений и организаций по телефону: 336-68-98, 251-07-45, e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru. Пособия также можно скачать на сайте www.stroysoyuz.ru в разделе «Саморегулирование»



конкурс

«Золотые мастерки» обрели хозяев

На минувшей неделе были объявлены победители Ежегодного профессионального конкурса «Строитель года 2008». Торжественная церемония награждения победителей состоялась в Смольном дворце.

Вениамин Оттоманский

Главную награду Конкурса – «Золотой мастерок» – получили победители в 16 номинациях, а за личный вклад в развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга «Золотым мастерком» награжден президент ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург» Шамиль Акбулатов.

Конкурс «Строитель года», стартовавший в 2003-м, проводился уже в седьмой раз. Его цель – определить представителей строительного комплекса, которые достигли наивысших результатов в работе, внесли значительный вклад в развитие рынка недвижимости. За семь лет своего существования конкурс стал доброй традицией Санкт-Петербурга и получил статус одной из престижнейших премий в строительной отрасли.

В нынешнем году в конкурсную процедуру и в порядок проведения конкурса был внесен ряд изменений. Было принято решение изменить архитектуру кон-

курса, сформировать постоянно действующие исполнительные органы, усовершенствовать процедуру определения победителей и номинантов конкурса. На рассмотрение оргкомитета конкурса кандидатуры строительных компаний выдвигали профессиональные объединения и организации строителей. А затем на основании материалов и презентаций от объединений и организаций строителей, а также оценок, выставленных в соответствии с утвержденной методикой, экспертный совет определил победителей в номинациях.

В состав оргкомитета вошли: Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», Союз строительных объединений и организаций, Союз строительных компаний «Союзпестрой», Комитет по строительству, Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса, Территориальный комитет профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской

Фото: Владимир Тилес



области, Ассоциация банков Северо-Запада, Национальная федерация профессионального образования, Экспертный совет по определению надежности предприятий строительного комплекса. Кирилл Иванов, директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового ком-

плекса Санкт-Петербурга, член Экспертного совета конкурса «Строитель года – 2008», рассказал «Строительному Еженедельнику»: «Основная часть компаний была представлена отраслевыми ассоциациями, озвучены достижения, успехи и заслуги компании. Одним из критериев, которые мы определили как основные, стала оценка деятельности компании, вклада в развитие города в 2008 году.

В прежние годы была попытка увести конкурс в сторону материальных ценностей, когда оценивались объемы работы компании, обороты, прибыль. Я считаю, что есть более значимые вещи для города и петербуржцев. Например, восстановление купола Троицкого собора или ремонт Невского проспекта без закрытия движения. В этом году по транспортной тематике нам удалось вывести на конкурс компании, которые действительно сдали значимые объекты в 2008 году».

Открывая церемонию награждения, председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко заметил: «Если в недавние времена мы собирались на подобные мероприятия больше повеселиться, то сейчас итоги конкурса становятся важной информацией для потребителей и заказчиков».

Всего на звание «Строитель года – 2008» в 16 номинациях претендовало более 80 компаний. По итогам рассмотрения заявок и голосования Экспертный совет и определял финалистов в каждой номинации. После вручения «Золотых мастерков» участники церемонии награждения поздравили с 80-летним юбилеем старейшего строителя Северной столицы, доктора наук, организатора

первого в современной России отраслевого бизнес-сообщества Льва Моисеевича Каплана. Генеральный спонсор конкурса «Строитель года – 2008» – НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»; «Строительный Еженедельник» традиционно является генеральным информационным спонсором.

Победители Ежегодного профессионального конкурса «Строитель года – 2008»:

Номинация «Строитель года – за личный вклад в развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга»: Акбулатов Шамиль Измаилович, президент ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург».

Номинация «Лучшая инвестиционно-строительная компания»: ЗАО «47-Трест».

Номинация «Лучшая общестроительная компания»: ООО «Отделстрой».

Номинация «Лучшая компания по производству и поставкам строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования зданий»: ЗАО «Производственное Предприятие «Крепс».

Номинация «Лучшая компания в сфере дорожно-транспортного строительства»: ОАО «Мостоотряд 19».

Номинация «Лучшая компания в сфере проектирования и инженерных изысканий»: ОАО «ЛенНИИпроект».

Номинация «Лучшая компания в сфере массового жилищного строительства»: ООО «ГДСК».

Номинация «Лучшая компания в сфере малоэтажного строительства»: компания Nonka.



Номинация «Лучшая компания в сфере реставрации и реконструкции»: ОАО «Фасадремстрой».

Номинация «Лучшая компания в сфере строительства коммерческой недвижимости и промышленных объектов»: ООО «Атлантик».

Номинация «Лучшая компания в сфере инженерного обеспечения строительства»: ЗАО «Водолей».

Номинация «Лучшая специализированная строительная компания»: ОАО «Спецтрест № 27».

Номинация «Лучшая компания в сфере госзаказа по строительству жилых объектов»: ОАО «Монолитстрой».

Номинация «Лучшая компания в сфере госзаказа по строительству объектов соцкультбыта»: ООО «Стройремонт».

Номинация «Лучшее учебное заведение в сфере подготовки кадров для строительной отрасли»: СПб ГОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства».

Номинация «Лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности и обеспечению условий охраны труда»: ООО «КНАУФ Гипс Колпино».

Номинация «Лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке»: Северо-Западный банк Сбербанка России.



МНЕНИЕ



Алексей Белоусов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», член оргкомитета конкурса «Строитель года – 2008»:

– В этом году профессиональные объединения и организации представили на конкурс «Строитель года – 2008» более 80 кандидатур. На наш взгляд, все они заслуживают высочайшей оценки и являются гордостью строительной отрасли нашего города. Именно поэтому перед Экспертным советом конкурса стояла непростая задача – определить, кто же из них наиболее достоин получить звание самого надежного профессионала в своей области. Оценивались результаты работы каждой компании в 2008 году, ее социальная политика, уровень безопасности и многие другие составляющие, без которых невозможно сегодня говорить о достижениях высокой эффективности и конкурентоспособности. Мы рады, что среди финалистов и победителей конкурса есть и компании, которые являются членами нашего Объединения. Хотелось бы еще раз поздравить всех номинантов и победителей конкурса «Строитель года – 2008» и пожелать им повторить свой успех в следующем году.

АСН
ИНФО

**НАШИ АГЕНТЫ
ВСЕГДА ПЕРВЫЕ**

www.asninfo.ru

АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ



продукт

Дайте бетону газ

При выборе технологии домостроения важны два показателя: высокая скорость строительства и относительно низкая стоимость работ.

Именно поэтому на стройках все чаще используется газобетон.

Андрей Мельников (по данным компании «СТРОМТРЕЙДИНГ»)

Он популярен не только из-за легкого и покладистого «характера», но и благодаря своим теплозащитным свойствам.

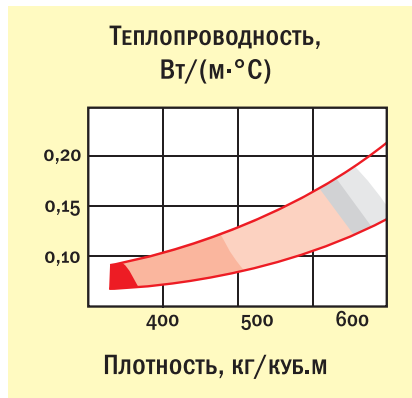
Рубль бережет

В газобетоне присутствуют равномерно распределенные сферические поры размером от 1 до 3 мм, и именно это позволяет отнести его к группе ячеистых бетонов. Газобетоны получают в результате твердения смеси гидравлического вяжущего, тонкодисперсного кремнеземистого компонента, воды и газообразователя. Если проще – производятся из песка, извести, цемента и алюминиевой пудры.

Объемный вес газобетона в зависимости от технологии производства и компонентов можно варьировать в диапазоне от 300 до 1200 кг/куб.м. При этом оптимальным специалисты считают выпуск ячеистых бетонов с минимальным объемным весом 400–600 кг/куб.м. Он соответствует комплексным требованиям к современному строительному материалу, и прежде всего – по теплопроводности.

Блоки промышленного производства имеют стандартные размеры (от 50x200x600 мм до 400x200x600 мм). В случае необходимости их можно легко подогнать по месту, так как материал предельно прост в обработке. Быстрота и экономичность кладочных работ достигается за счет относительно больших габаритов газобетонного блока и его малого

веса. По некоторым оценкам, скорость строительства возрастает в четыре раза по сравнению с традиционным кирпичным сценарием. При этом расход раствора (или клея) уменьшается в пять-семь раз. Общая стоимость возводимого здания сокращается и благодаря отсутствию необходимости специальных подъемных механизмов.



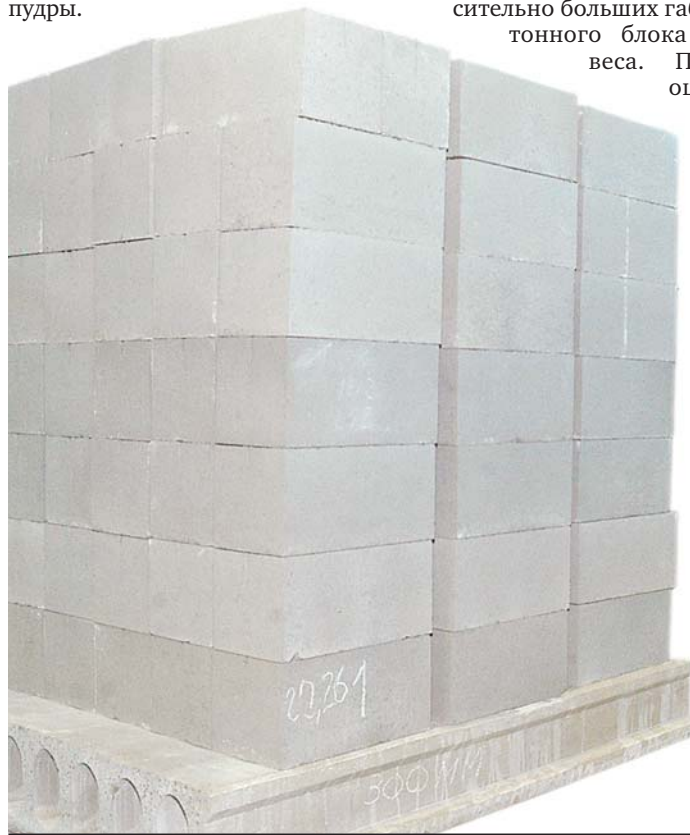
(ДАННЫЕ «АЭРОК СПб»)

Когда стены греют...

Основное достоинство газобетона – низкая теплопроводность. Стены, выполненные из этого материала, полностью соответствуют требованиям СНиП по сопротивлению теплопередаче ограждающих конструкций жилых и общественных зданий. Это не удивительно – ведь чем меньше плотность материала, тем выше его теплоизоляционные характеристики.

Для климатических условий нашего региона уместно использовать газобетонные блоки плотностью не более 500 кг/куб.м и толщиной 500 мм. Отечественные производители способны удовлетворить спрос и на газобетон с меньшей плотностью. По теплопроводности блоки стандартной толщины (375 мм) эквивалентны 600-миллиметровой кирпичной кладке.

Звукоизоляционные свойства газобетона также высоки. Благодаря пористой ячеистой структуре они в 10 раз выше, чем у кирпичной кладки. При наличии воздушного зазора между слоями газобетона или при отделке поверхности стен более плотными материалами обеспечивается звукоизоляция в 45-50 дБ. Кроме того, газобетон пожаробезопасен и безвреден для человека.



метод

О ПОЛЬЗЕ ВИБРАЦИИ

Андрей Мельников (по данным компаний «Балтийский бетон», «Строй Стандарт»)

От качества укладки бетона зависит прочность и долговечность сооружения. Поэтому одной из важных характеристик бетонной смеси считается ее удобоукладываемость.

«Удобоукладываемость» – это способность смеси легко заполнять форму, не расслаиваясь в процессе укладки. Она определяется наличием в смеси внутренних сил, дающих определенную структурную прочность и препятствующих механическим воздействиям извне. По сути, удобоукладываемость зависит от внутреннего трения в бе-

тонной субстанции. Чтобы трения не было, смесь разжижают в момент укладки. Это традиционный метод. Но есть и другой, более «продвинутый», – виброобработка.

Как это работает

Внутреннее трение в бетонной смеси обусловлено тем, что поверхности заполнителей соприкасаются. При традиционном перемешивании они трутся друг об друга – и чем больше таких трущихся поверхностей, тем больше общий коэффициент внутреннего трения. Под влиянием же вибрации бетонная смесь получает толчковые импульсы, которые «встряхивают» ее. Подвижность смеси повышается. Вибра-

ция позволяет уменьшить или уничтожить силы внутреннего трения и сцепления между ее частицами. В результате бетонная смесь приобретает свойства жидкости, обладающей текучестью, которая хорошо заполняет опалубочную форму. Из смеси удаляется воздух, что тоже влияет на структуру и прочность бетона наилучшим образом.

Частота – залог качества

Важный момент – частота вибрации. Она по-разному действует на зерна заполнителя в зависимости от их размера, ведь бетон – неоднородный материал, в его состав входят крупные инертные заполнители (щебень или гравий) и мелкие (песок). В смеси они окружены раствором и колеблются, подобно ма-

ятнику, с определенной собственной частотой. Это следует учитывать при подборе частоты вибрации. Поскольку объективно сложно определить особенность конкретной смеси, рекомендуется одновременно обрабатывать ее несколькими разночастотными вибраторами.

Из глубины и сверху

Вибраторы бывают различных типов и конструкций. У глубинных вибраторов вибронаконечник или корпус погружается в уплотняемый слой. Поверхностные же вибраторы, устанавливаемые на уложенную бетонную смесь, передают ей колебания через рабочую площадку. Специалисты отмечают, что в зависимости от вида цемента прирост прочности при повторном, поверхностном, уплотне-

короткой строкой



ОАО «Объединение 45» (Группа ЛСР) запустило в эксплуатацию современный завод башенного типа Betomat-III от немецкой компании Liebherr. Предприятие мощностью 240 куб. м в час заменило старый бетонорастворный узел «Уманский» мощностью около 90 куб. м в час. На территории завода также создан специальный узел подготовки песка. Для инертных материалов применен новый ковшовый элеватор, позволяющий запускать оборудование с уже загруженными материалами. Это сокращает время сырьевой подготовки.



Производство цемента в РФ в I квартале 2009 года сократилось на 37% и составило 7,1 млн тонн. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), изготовление гипса (алебастра) достигло 670 тыс. тонн, что почти на четверть меньше, чем в прошлом году. Количество строительного кирпича сократилось на 40% – до 1,8 млрд условных кирпичей, железобетонных конструкций – на 42,8% – 4 млн куб. м. Производство крупных стеновых блоков (включая бетонные блоки стен подвалов) сократилось на 54,4% – до 128 млн условных кирпичей.



Компания «Стил-Трейд» купила Тосненский строительный комбинат, выпускающий стеновые материалы из вибропрессованного бетона. Предприятие расположено в городе Никольское Тосненского района. По различным данным, его доля на питерском рынке вибропрессованных изделий составляет от 18 до 30%. На комбинате выпускают стеновые блоки, внутренние блочные перегородки, фундаментные блоки и фасадную плитку для жилых, коммерческих и промышленных объектов.



Вибраторы бывают различных типов и конструкций. У глубинных вибраторов вибронаконечник или корпус погружается в уплотняемый слой



нии может достигать 80%. Также повторное вибрирование бетонной смеси способно в 1,5-2 раза повысить водонепроницаемость бетона, коррозионную стойкость, морозостойкость и долговечность, улучшить сцепление с арматурой.

МНЕНИЕ



Евгений Серегин, генеральный директор компании «Балтстрой»:

– Готовая бетонная смесь должна отвечать двум основным требованиям: удобоукладываемость и однородность при транспортировке и укладке. При уплотнении бетонной смеси не допускается опирание вибраторов на арматуру и закладные изделия, тяжи и другие элементы крепления опалубки. Укладка следующего слоя бетонной смеси допускается

до начала схватывания бетона предыдущего слоя. Продолжительность перерыва между укладкой смежных слоев бетонной смеси без образования рабочего шва устанавливается лабораторией. Верхний уровень уложенной бетонной смеси должен быть на 50-70 миллиметров ниже верхних швов опалубки. Поверхность рабочих швов, устраиваемых при укладке бетонной смеси с перерывами, должна быть перпендикулярна оси бетонных колонн и балок, поверхности плит и стен. Возобновление бетонирования допускается производить по достижении бетоном прочности не менее 1,5 мегапаскалей.

новости компаний



Холдинг «Евроцемент» с 14 апреля возобновил работы ЗАО «Пикалевский цемент» по производству цемента с использованием привозного клинкера. В начале прошлой недели ЗАО «Мальцовский портландцемент» поставил первую партию клинкера – 700 тонн. С третьей декады апреля предприятие возобновит производство в ежемесячном объеме не менее 30 тыс. тонн цемента вплоть до даты запуска реконструированного производства.



Конопля может быть использована в будущем как основа для создания стройматериалов. Это снизит негативное влияние стройиндустрии на экологическую обстановку планеты и будет стимулировать экономику сельскохозяйственных регионов. К таким выводам пришли ученые из английского университета Бат. Они предлагают использовать известково-пеньковую смесь, которая более энергоэффективна, чем кирпич и бетон.

Использование возобновляемых стройматериалов имеет реальную экономическую выгоду. Так, из конопляного поля размером с футбольное можно построить двухэтажный коттедж. В России подобные строительные технологии применяются на протяжении веков и называются мазанками.



Правительство Москвы запретило применять на объектах государственного заказа города многоступенчатый кирпич в качестве облицовки стеновых ограждающих конструкций зданий. В Москве было зафиксировано несколько случаев нарушения целостности облицовки из подобных материалов. Запрет распространяется на объекты, по которым нет положительного заключения Москомэкспертизы. Теперь для облицовки будут применяться более надежные и безопасные в эксплуатации энергоэффективные стеновые ограждающие конструкции, обеспеченные надежными связями облицовочного слоя.



Президент РФ Дмитрий Медведев посетит Хельсинки с государственным визитом и проведет двусторонние переговоры с финской коллегой Тарьей Халонен. В ходе встречи лидеры двух стран обсудят вопрос о снижении экспортной пошлины на древесину, ввозимую из РФ в Финляндию. Спрос на древесину за последнее время снизился в связи с кризисом, импорт древесины из России сократился более чем на 75%.

анонс

ДО ОСНОВАНИЯ, А ЗАТЕМ...

Тематическое приложение «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящено демонтажным работам и подготовке территории под строительство.

Как правило, специалистов по сносу зданий приглашают на те объекты, где уже проведены определенные работы по оценке, согласованию и определению характеристик сноса здания. Для того чтобы выбрать наиболее эффективную технологию демонтажа, необходимо изучить всю имеющуюся у заказчика документацию: способ строительства здания, материалы, конструкции. Все сооружения, которые находятся в зоне сноса, подлежат тщательному обследованию и укреплению. Для демонтажа конструкций применяется современная техника: роботы, специализированные экскаваторы с длинной стрелой, оснащенные разнообразным навесным оборудованием – гидромолотами, гидроножницами. Гидравлическими ножницами, например, можно не только быстро и аккуратно разрезать железобетонные элементы здания, но и переносить их. Дисковые и канатные алмазные резки позволяют справиться с самыми сложными частями сооружений, отлитыми из высокопрочного бетона.

При цивилизованном сносе также предполагается рециклинг – переработка строительного мусора. Все, что можно переработать в дробильно-сортировочной установке, как правило, превращается во вторичный продукт. Такой техникой располагают сегодня только крупные компании, которые специализируются на сносе зданий. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

качество

Культурная революция, или Чтобы бетон не отстреливал

ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ИЗДЕЛИЯ (ЖБИ) – ОСНОВА ЛЮБОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При их производстве важно не только соблюдение технологий, но и культура производства, подразумевающая бережное и ответственное отношение к результату.

Андрей Мельников (по данным ОАО «Евроцемент», НИИЖБ)

Ведь качество готового бетонного изделия складывается из многих факторов, и здесь нет мелочей.

Тоньше, еще тоньше...

На качество бетона влияет не только химический и минералогический состав, но и тонкость помола. Между тем, по данным специалистов, сегодня российские цементы имеют более грубый помол, чем требует время. Формально соответствуя критериям отечественных стандартов, на практике они оказываются не в состоянии удовлетворить «творческий порыв» наших строителей. Ведь кроме перерасхода цемента использование сырья грубого помола чревато и значительным водоотделением на поверхности уложенной бетонной смеси. Последующее испарение воды приводит к шелушению бетонной поверхности и ослаблению конструкции. Выравнивание бетонной поверхности шлифованием увеличивает трудозатраты. Все эти проблемы можно решить, улучшая качество помола.

Взболтать, но не смешивать

Есть и другая порочная практика – одновременно применять сразу от трех до пяти видов цементов. Даже те, что отличаются химическим и минералогическим составом и, соответственно, имеют разные сроки схватывания, темпы набора прочности, требуют разной температуры тепловлажностной обработки. Одни выдерживают температуру тепловой обработки до +70 °С, другие – до +80 °С. Специалисты предупреждают: нельзя экономить на качестве за счет смешивания цементов различных видов и производителей. Как правило, это приводит лишь к трещинообразованию, сколам и другим нарушениям структуры бетона.



Несовместимость

На качество строительства влияет и внутренняя коррозия бетона, возникающая по причине взаимодействия заполнителя со щелочами цемента. В результате бетонная конструкция разъедается изнутри, причем достаточно быстро. Особенно часто это происходит в условиях перепадов положительных и отрицательных температур, в агрессивной влажной среде. Для минимизации подобных рисков следует следить за тем, чтобы не использовались несовместимые между собой сырьевые материалы.

Грязь – она и в бетоне грязь

Еще один фактор риска – так называемые «отстрелы» кусков бетона из бетонных конструкций. Здесь основная причина – загрязнение цементов и заполнителей в процессе транспортировки. После контакта с инородными веществами в загрязненных вагонах цемент «заражается» такими вредными и опасными примесями, как магнезиальная известь, обожженный доломит, угольная пыль. Они негативно влияют на структурообразование, прочностные показатели и долговечность бетона.

Мнение

Евгений Серегин, генеральный директор компании «Балтстрой»:

– Укладка бетонной смеси – сложный многоступенчатый процесс. Перед бетонированием все основания должны быть очищены от мусора, грязи, масел, снега и льда, цементной пленки. Непосредственно перед укладкой бетонной смеси очищенные поверхности должны быть промыты водой и просушены струей воздуха. Бетонные смеси следует укладывать в бетонируемые конструкции горизонтальными слоями одинаковой толщины без разрывов, с последовательным направлением укладки в одну сторону во всех слоях. При этом не должны образовываться каверны или раковины. Также необходимо иметь в виду: строительные работы должны вестись в нормальных условиях, то есть до наступления зимних холодов или при температурах, не превышающих 35 градусов Цельсия. Товарный бетон долговечен и огнестоек, его плотность, прочность и другие характеристики можно изменять и получать материал с заданными свойствами.

короткой строкой



Нанотехнологии станут основой послекризисного развития российской экономики. Сейчас объем производства нанотехнологической продукции в России составляет порядка 4-5 млрд рублей, а к 2015 году перед РОСНАНО поставлена задача довести объем продаж в стране до 900 млрд рублей, а объем экспорта – до 180 млрд рублей. На предприятиях Чувашии уже внедрен нанопроjekt новых высокотехнологичных материалов для изготовления арматуры в строительстве.



Министерство торговли Египта объявило о четырехмесячном запрете экспорта цемента. Так власти рассчитывают стабилизировать цены на внутреннем рынке. Министерство

инициировало антимонопольное расследование в секторе. Египетские цементные компании уже обвиняли в практике дого-

ворных цен и распределения рыночной доли. В феврале 2009 года египетские власти объявили о мерах контроля розничных цен на цемент и потребовали от производителей устано-

вить предельно допустимые цены на каждой стадии дистрибуции. О своих расценках поставщики обязаны еженедельно отчитываться министерству торговли.

КОСМИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПО ЗЕМНЫМ ЦЕНАМ

БАЛТ СТРОЙ

www.baltstroy.org
(812) 458-87-01

ПРОИЗВОДСТВО И ДОСТАВКА БЕТОНА



21 МАЯ 2009 ГОДА СОСТОИТСЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ АНТИКРИЗИСНОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

Цель конференции:

Обсуждение состояния инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга, степени влияния на него кризисных явлений, поиски путей смягчения кризиса путем интеграции усилий банковского, строительного, риэлторского бизнеса, органов государственной власти, мобилизации внутренних ресурсов, упорядочения ценообразования и т. п.

Участники конференции:

Руководители и специалисты профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга, общественных бизнес-сообществ, коммерческих банков, строительных, риэлторских, страховых компаний, предприятий стройиндустрии, других участников инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.

В программе конференции:

1. Анализ современного состояния инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга.
2. Основные пути и методы преодоления кризисных явлений в строительном комплексе.
3. Государственный строительный заказ Санкт-Петербурга и меры по его обеспечению.
4. Возможности коммерческих банков Санкт-Петербурга по кредитованию строительства.
5. Перспективы проведения торгов (аукционов) на объекты недвижимости в 2009-2010 годах.
6. Состояние и перспективы рынка ипотечных услуг.
7. Анализ ценообразования в строительстве и пути снижения его себестоимости.
8. Современное состояние и перспективы рынка недвижимости.
9. Проблемы и практика взаимных расчетов за выполненные работы, поставку материалов и оказание услуг.

10. Разработка проектов планировки территорий, межевания и полных пакетов документов для проведения аукционов на объекты недвижимости.

11. Ситуация с саморегулированием в строительном комплексе Санкт-Петербурга.

12. Роль Законодательного собрания Санкт-Петербурга в решении проблем градостроительства и саморегулирования в строительстве.

13. Система мониторингового управления подвижными транспортными средствами.

Конференция проводится в актовом зале клуба ВИТУ по адресу: Санкт-Петербург, Захарьевская ул., 18. Участникам конференции будут розданы аналитические и информационные материалы по тематике конференции.

Справки и регистрация по тел.: 273-52-43, 275-46-69, www.souz.conon.ru

Генеральный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный видео-партнер



Информационные спонсоры



ufi Approved Event **BalticBuild**



13-я Международная выставка
Балтийская Строительная Неделя
9-12 сентября 2009, Санкт-Петербург, Ленэкспо

Строительные материалы и оборудование • Инструмент, крепеж • Металл в строительстве • Краски и покрытия • Дорожно-строительная, коммунальная и подъемно-транспортная техника • Горная техника и оборудование • Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, водоснабжение, электротехника • Интерьеры и отделочные материалы, дизайн • Сантехника и оборудование для ванных комнат • Керамика и камень • Двери и окна • Напольные покрытия • Декоративный текстиль • Загородный дом

В рамках выставки:

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
Ваши новые контакты с архитекторами и дизайнерами!



BalticBuild - ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ

Представьте Вашу новую продукцию на Конкурс «Иновация»!

Организаторы: тел.: +7 812 380 60 04/05
факс: +7 812 380 60 01
e-mail: build@primexpo.ru

www.balticbuild.ru

Генеральные информационные партнеры:



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА «РОССТРО»

Российско - австрийская
строительная система **VELOX**

VELOX
СТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

НЕСЪЕМНАЯ ОПАЛУБКА ИЗ ЩЕПОЦЕМЕНТНЫХ ПЛИТ VELOX



ТЕПЛЫЕ КАМЕННЫЕ ДОМА В ДЕРЕВЯННОЙ РУБАШКЕ

(812) 326-29-29, 567-36-23
(81375) 245-24
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 **8000 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.

В эпоху кризиса и перемен
многие теряют почву из под ног...
А мы просто строим Квартиры!

КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТИ В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ



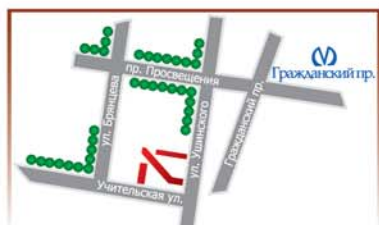
Жилой комплекс
на углу Северного пр. и ул. Есенина

- Кирпичный жилой дом
- 15 минут от метро "Озерки"
- 5 минут до парка "Сосновка"
- Квартиры с видом на Суздальские озера
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Паркинг для автомобилей
- Коммерческие помещения



Жилой комплекс
на Учительской ул., д. 16

- Кирпичный жилой дом
- 15 минут от метро "Гражданский пр."
- 5 минут до спорткомплекса с бассейном
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Детские сады, гимназия с углубленным изучением английского языка
- Коммерческие помещения



Жилой комплекс «Смоленский»
ул. Беринга д. 27

- Кирпичный жилой дом
- 5 минут от станции метро "Приморская"
- Квартиры с видом на Финский залив и центр города
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Многоуровневый паркинг
- Элинг для катеров
- Спортивный комплекс
- Коммерческие помещения



Жилой комплекс «Богатырский»
Коломяжский пр., д. 15

- Кирпичный жилой дом
 - 5 минут от станции метро "Пионерская"
 - 10 минут до Удельного парка
 - Стеклопакеты, остекленные лоджии
 - Благоустроенный двор с детской площадкой
 - Многоуровневый паркинг
 - Детская спортивная школа
 - Коммерческие помещения
- Срок сдачи: III очередь - сдана
IV очередь - стадия предчистовой отделки



Время работы: пн.-пт.: 08.00-20.00, суб.: 10.00-17.00
консультационные пункты на объектах: пн.-пт.: 10.00-18.00, суб.: 11.00-16.00

Кондратьевский пр., 62, кор. 4
www.stroytrest.spb.ru

КИРПИЧНЫЙ
ДОМ
КАЧЕСТВО И СТАБИЛЬНОСТЬ

331•2000