



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

№15(355) 27 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. 6**

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко обратилась к Законодательному собранию города с шестым ежегодным посланием.



ПРОГРАММА ГУБЕРНАТОРА

БИЗНЕС **СТР. 9**

О положении дел в управлении коммерческой недвижимостью – управляющий партнер группы компаний «АйБи Групп» Сергей Игонин.



ЛЮБИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОЕКТЫ **СТР. 26**

Что и как строится сегодня на Черноморском побережье – рассказывает сочинский архитектор Леонид Звуков.



МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

331-50-00
926-46-36, 982-92-99

Жилой Комплекс «Князь Александр Невский»
35-этажный жилой комплекс

- Скидки от 10%
- Ипотека +
- Работаем по ф3-214
- Беспроцентная рассрочка

до 15.12.2010г.



Первое СРО в Петербурге

На прошлой неделе Ростехнадзор зарегистрировал первую саморегулируемую организацию на Северо-Западе – НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Объединение стало первой в Санкт-Петербурге и третьей в России СРО, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство. (Продолжение на стр. 17.)

Вниманию генподрядчиков

**ЭЛЕКТРОМОНТАЖ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

от 43 000 руб. за квартиру

716-63-16
www.ELMO.su

Градостроительные работы

- Сбор исходных данных
- Разработка проектов планировки территорий
- Согласования: КГА, КГИОП, КЗР, Градсовет
- Общественные слушания
- Получение градостроительных планов

914-49-26

**Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь**

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

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

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

SAUTEK

- Аренда
- Продажа
- Ремонт

**ВСЕХ ВИДОВ
строительной
техники**

- Экскаваторы от 0,8 т до 50 т (ковш 0,1-4,5 куб. м)
- Самоходные вышки и погрузчики (до 26 м)
- Фронтальные и телескопические погрузчики (до 25 м)
- Электростанции и дизель-генераторы (20-1000 кВт)
- Грузовые перевозки любых грузов (негабарит, опасные)
- Ковши, гидромолоты, рыхлители

197229, Санкт-Петербург, 1-я Конная Лахта, 22 Тел. 441-32-09
e-mail: market@sautek.ru, www.sautek.ru сервис: тел. 441-32-07

SAUTEK УМЕЕТ SAUTEK ОБСЛУЖИТ



Пульс строительной жизни!
www.asninfo.ru

Агентство
строительных
новостей



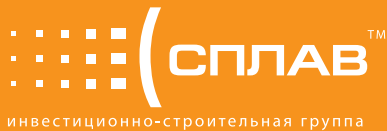


ООО «Архитектурно-строительная группа»
участник инвестиционно-строительной группы «Сплав»

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



инвестиционно-строительная группа

тел./факс: 812. 458.57.56

e-mail: asg-spb@rambler.ru

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.



Реставраторы объединяются в СРО

Саморегулирование становится определяющим фактором развития реставрационного рынка. На пути образования СРО Союза реставраторов Санкт-Петербурга создан некоммерческое партнерство (НП) «Реставрационно-строительное объединение».

Процесс реставрации существенно отличается от процесса нового строительства, что и создает необходимость в профильной СРО. Организации, входящие в Союз реставраторов, имеют огромный опыт работы, им прекрасно известна специфика реставрационных работ.

Вступив в НП «Реставрационно-строительное объединение», вы будете надежно защищены от недобросовестного партнерства, сможете и дальше развивать свой бизнес в полном соответствии с законодательством РФ.

Мы открыты для предприятий Санкт-Петербурга и других городов России.

Тел./ф.: (812) 314-49-21, 380-92-65, e-mail: soyuz.spb@mail.ru
www.srspsb.ru

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Во исполнение закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 05 июня 2006 года «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» администрация Красногвардейского района совместно с ОАО «Общественно-деловой центр «Охта» информирует о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на территории предполагаемого к строительству общественно-делового района «Охта-центр».

Заказчик: ОАО «Общественно-деловой центр «Охта».

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, Галерная ул., 5, лит. А.

Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции в здании администрации Красногвардейского района по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., 50, в фойе здания администрации.

Экспозиция открыта по рабочим дням с 04.05.2009 по 15.05.2009.

Время работы: с 10.00 до 18.00 по рабочим дням, пятница – с 10.00 до 16.30.

Обсуждение вопроса: 19 мая 2009 года в 9.00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, 27, корп. 2, в конференц-зале бизнес-отеля «Карелия».

Запросы и предложения по проекту градостроительного решения могут быть направлены в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., 50, администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга.



ОТКРЫТОЕ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР
«ОХТА»

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



На территории Апраксина двора прошел крестный ход. Ход был мирным и не имел никакой политической цели. Дьявола не изгоняли.

Тематическое приложение

СТР. 12

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ



17 апреля состоялась Третья практическая конференция «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

ОТКРЫТОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Тематическое приложение

СТР. 33

технологии и материалы

Работы по демонтажу зданий и сооружений заказываются обычно для подготовки территории под реализацию на ней инвестиционно-строительного проекта.

ПРАВИЛА ЗАЧИСТКИ



Петростат опубликовал данные социально-экономического развития Петербурга и Ленобласти за I квартал 2009 года. Темпы строительства, по данным социологов, замедлились на 32,7%. Ввод жилья в I квартале составил 463 тыс. кв. м, или 6152 квартир. В первом квартале наблюдалось некое оживление – число заключенных сделок выросло на 15%. Чуть лучше чувствуют себя строители в области – их показатели за I квартал снизились только на 11%. В I квартале 2009 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 56 497 рублей, на вторичном – 48 200 рублей.

В июне должны быть закончены работы по сооружению подземной части второй сцены Мариинского театра. К этому же времени необходимо определиться с тем, как будут выглядеть фасады театра, заявил министр культуры РФ Александр Авдеев. Сейчас этот вопрос решается в рабочем порядке, сказал Авдеев. Внешний вид театра будет выбираться в соответствии с российским законодательством, однако пока неизвестно, будет ли проводиться открытый конкурс или Министерство культуры обойдется без него. Это зависит от того, будут ли к июню приняты поправки в закон о проведении тендеров.

Обманутым дольщикам не будут выплачивать напрямую компенсации из бюджета города. Городские власти могут изъять у застройщика земельный участок и передать его другому инвестору для завершения строительства. При этом город может достроить здание и из средств петербургского бюджета. Такие поправки ко второму чтению законопроекта «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Санкт-Петербурга» были одобрены комитетом по законодательству петербургского парламента Петербурга.

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)

International Conference
Elite Estate
Санкт-Петербург
13-14 мая 2009 года

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ КОНФЕРЕНЦИИ:

- элитные объекты вторичного рынка
- строительство элитных объектов в мегаполисе и загородной зоне
- элитные проекты в области коммерческой недвижимости

В рамках Elite Estate состоятся бизнес-туры.

www.eliteforum.ru +7 (812) 346-57-98

ООО “Вест”

DAG
КОРПОРАТИВНАЯ
ФИРМА

- Регистрация ю/л любой организационно-правовой формы, в т.ч. ИП, филиалов и представительств
- Внесение изменений в документы организации, приведение их в соответствие с законодательством РФ
- Помощь при получении ЛИЦЕНЗИЙ МинРегионРазвития, МинКультуры, ФС геодезии и картографии, Ростехнадзора и т.д.
- Подготовка документов и правовое сопровождение при вступлении в СРО
- Ликвидация
- Сертификация
- Бухгалтерское обслуживание
- Печати и штампы

Адрес: 191040, СПб, Лиговский пр., д. 59, оф. 4 (код 4В)
Тел./факс: 764-91-41, 764-98-41, 575-57-93, 575-57-89, 572-13-57

Профессиональная база данных + справочник
ЗАКАЗЧИКАМ • ПРОЕКТИРОВЩИКАМ • ГЕНПОДРЯДЧИКАМ

2740 компаний инвестиционно-строительного комплекса
600 страниц актуальной информации
Удобная электронная версия

Специальный раздел

Проектные и изыскательские ресурсы СПб и ЛО:
920 компаний сферы проектирования и изысканий

www.e-pro.ru • 234-28-28 • 438-32-74
ИИЦ «Единое информационное пространство»

УЖЕ В ПРОДАЖЕ
Доставка за счет издательства



ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 6

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:
– Мы наклонили качели в социальную сторону.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 6

600 млн рублей –

на такую сумму ОАО «Северо-Западный банк Сбербанка России» открыл кредитную линию строительной компании «Северный город»

ОПРОС НОМЕРА



Как повлияют на рынок ипотечного кредитования телевизионное выступление президента РФ и новая политика АИЖК?

Игорь Шувалов, вице-премьер РФ:

– Банкиры и руководители АИЖК уверяют, что доля просроченных ипотечных кредитов в РФ сейчас не превышает 2-3 процентов, по отдельным кредитным учреждениям эта цифра достигает 4 процентов. К концу года просрочка прогнозируется в размере не более 5 процентов. Ситуация в целом спокойнее и стабильнее по сравнению с тем, что прогнозировалось в ноябре-декабре 2008 года.

Татьяна Чуприна, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АРИН:

– Сегодняшняя политика АИЖК может стимулировать банки на выдачу кредитов, если президент добьется снижения ставок с 20 до 12 процентов. Но даже возможность выдавать кредиты под 14-15 процентов будет большим плюсом. Требования к заемщикам и кредитваемым объектам должны смягчаться. Снижение ипотечных ставок может произойти, если государство будет выделять ежегодно на эти цели порядка 400 миллиардов рублей, а АИЖК будет погашать разницу в 8 процентов. Спрос на первичном рынке жилья за счет смягчения условий ипотечного кредитования вырастет примерно на 10 процентов. Именно таков был процент сделок на «первичке» с привлечением кредитов до кризиса.

Игорь Жигунов, заместитель председателя правления Городского Ипотечного Банка:

– В настоящее время некоторые банки предлагают своим заемщикам, попавшим в сложное финансовое положение, собственные программы реструктуризации. Среди опций, предлагаемых заемщикам, могут быть: удлинение срока кредита для сокращения нагрузки на семейный бюджет, временное уменьшение ежемесячного платежа, отсрочка платежей, освобождение от штрафных санкций, перевод кредита в другую валюту и так далее. Городской Ипотечный Банк запустил в пилотном режиме программу реструктуризации и продолжает работать с заемщиками индивидуально, учитывая их финансовую, семейную, жилищную ситуацию.

поддержка

Первым делом – ипотека

В выходные президент РФ Дмитрий Медведев заявил во всеуслышание о том, что развитие ипотеки остается одной из главных задач российских властей и государство готово в случае необходимости выделить дополнительные средства на ее поддержку.

Любовь Андреева

Речь идет об Агентстве ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), которому уже добавили в капитал 20 млрд рублей, и еще 40 млрд оно получит в виде кредитных средств.

Особое внимание глава государства уделил ставкам ипотечного кредита: «Сейчас ипотеку предлагают за 20 процентов, но ни один нормальный человек на такие условия не согласится». Деньги АИЖК, со слов Дмитрия Медведева, направлены на снижение ставки до 14-15% годовых, а может, и до 8-8,5%.

Петербург намерен удвоить объем финансирования по линии Агентства по ипотечному жилищному кредитованию до 2 млрд рублей. Об этом сообщила губернатор города Валентина Матвиенко. По ее словам, уже утверждено финансирование на уровне 1 млрд рублей, но для стимулирования спроса в сфере строительства показатель хотят удвоить.

Реальный сектор

С 1 апреля АИЖК прекратило выкуп закладных по кредитам, выданным до декабря 2008 года. Основным приоритетом для него теперь будет реструктуризация кредитов заемщикам, чьи доходы снизились. Правда, смягчать политику прямого выкупа агентства пока не собирается. По данным агентства, количество подобных кредитов сократилось в первой половине апреля на 22% и составило 307 штук, а объем рефинансированных кредитов снизился на 8%, до 343,2 млн рублей. Эта мера рассматривается как способ стимулирования банков на выдачу кредитов населению.

По данным Центробанка, с начала года было выдано свыше 9 млрд рублей ипотечных кредитов, в то время как в конце прошлого года среднемесячная выдача ипотеки была на уровне 32 млрд рублей. На прямой выкуп закладных в 2009 году АИЖК запланировано около 24 млрд рублей, из них более 5 млрд рублей уже потрачено. По стандартам АИЖК, на 17 апреля 2009 года рефинансировано 144 052 ипотечных кредитов на общую сумму 113,186 млрд рублей. Сегодня система рефинансирования действует на всей территории РФ. АИЖК аккредитовано 76 региональных операторов и 64 сервисных агента.

Фото: Владимир Тилес



Участники рынка отмечают, что при новых условиях рефинансирования и предоставления ресурсов частным банкам реализовать планы по снижению ипотечных ставок вряд ли удастся. В лучшем случае ставки смогут понизить госбанки.

Машину можно оставить

Кроме того, наблюдательный совет АИЖК одобрил изменения в стандарт реструктуризации ипотечных кредитов на покупку комнат и разрешение оставить себе машину стоимостью до 350 тыс. рублей. В агентстве считают, что эти изменения расширяют круг заемщиков, которые могут воспользоваться программой. До сих пор Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК) не рассматривало случаи, когда в заложенной квартире не были прописаны все созаемщики. Теперь это не будет мешать реструктурировать долг. Не будут нынче отказывать и тем, кто брал ипотеку на комнаты. Правда, участники рынка считают, что процент таких клиентов в Петербурге крайне низкий и большинство из них кредитовалось в Сбербанке, применяющем собственную схему реструктуризации.

Что касается разрешения оставить недорогой автомобиль, то эта мера на

руку скорее автопрому, нежели строителям. В действующем стандарте реструктуризации, например, разрешено оставить во владении заемщика имущество стоимостью до 500 тыс. рублей, – почему бы не включить туда и автомобиль?

Наблюдательный совет также поручил АИЖК реализовать пилотные проекты по целевому финансированию банков для выдачи ими кредитов гражданам и юридическим лицам в том числе на доленое строительство.

Банковская революция

Революционные меры принимает правительство в отношении всех банков, получивших господдержку. Теперь они должны кредитовать предприятия и население по ставке не выше ставки рефинансирования плюс 3%. Об этом в конце прошлой недели заявил премьер-министр РФ Владимир Путин. Сейчас ставка рефинансирования составляет 13%, а это значит, что максимальная ставка по кредиту не должна превышать 16%. В реальности же она приближается к 20%.

Премьер сказал, что, несмотря на вливания в банки по различным каналам 5 трлн рублей, кредитование предприятий и населения пока не возобновилось.

Министр финансов Алексей Кудрин уточнил, что кредитовать по ставке 16% должны только банки, получившие субординированные кредиты. Банков, получивших от ЦБ беззалоговые кредиты, это не касается. Субординированные кредиты выданы на сегодняшний день: Сбербанку – 500 млрд рублей, ВТБ – 200 миллиардов, Россельхозбанку – 25 миллиардов, Газпромбанку – 15 миллиардов, Альфа-банку – 10,2 миллиардов, Номос-банку – 4,9 миллиардов и Ханты-Мансийскому банку – 2 млрд рублей.

Сейчас акционеры банка должны на каждый рубль такого кредита привлечь еще один рубль со стороны. А размер субординированного кредита не может превышать 30% капитала банка. «Будет открыт второй этап, который предусматривает, что к 1 рублю акционеров государство готово добавить в рамках субординированного кредита 3 своих рубля. Для прохождения второго этапа банкам нужно пройти первый этап и полностью выбрать весь резерв первого этапа. Кто-то сможет участвовать в обоих этапах сразу», – пояснил Кудрин.



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 Погалова,
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 № 18.09

Подписано в печать 24.04.2009 в 16.00

аналитика

Спрос идет в рост

Наталья Бурковская

В I квартале 2009 года рынок жилой недвижимости сократился на 30% по сравнению аналогичным периодом прошлого года. Но это не смущает строителей, риэлторов и брокеров – все они ждут ажиотажного спроса уже осенью.

«Дела обстоят гораздо лучше, чем мы прогнозировали 4-5 месяцев назад, – говорит Илья Еременко, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость». – Оживление, кото-

рого мы ожидали в марте, наступило уже в январе-феврале, затем был небольшой спад, а в апреле рост возобновился».

Главной тенденцией на рынке становится сокращение однокомнатных квартир и студий. По словам эксперта, к маю мы увидим сокращение предложения квартир высокой степени готовности на 10%, а уже летом или, в крайнем случае, осенью будем наблюдать ажиотажный спрос на ликвидное жилье. Сегодня только половина покупателей приобретают недвижимость в рассрочку, остальные выплачивают всю сумму единовременно.

В I квартале 2009-го количество новых объектов сократилось в три раза по отношению к 2008 году. По словам Михаила Бимона, директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости», за I квартал на рынок строящегося жилья вышло более 10 новых проектов. Если говорить об объектах, которые в настоящее время находятся в продаже, то большинство из них – 82% – это типовое жилье. Лидирует по объему строящихся площадей Выборгский район.

Наименьшее снижение цен за март – 1,8% – показало типовое жилье: здесь средняя цена составила 76,9 тыс. рублей за 1 кв. м. Комфорт-класс снизил цену по сравнению с февралем почти на 3% – до 113,3 тыс. рублей за 1 кв. м. Элита, напротив, показала рост в 0,5% – здесь квадрат достиг 213,2 тыс. рублей. Однако это практически не влияет на средний показатель по рынку, так как сегмент элитного жилья на сегодняшний день не превышает 5%, тогда как типовое жилье составляет 82%. Отрицательную ценовую динамику эксперт свя-

зывает с сокращением количества квартир высокой степени готовности. Объекты на стадии котлована и низкой степени готовности сегодня реализуются с дисконтом 20-25%.

«Очевидно расслоение рынка по цене. Если ликвидную квартиру в сданном доме можно купить за 75-83 тысячи рублей за квадрат, то жилье на начальной стадии строительства обойдется в 55 тысяч рублей», – уточняет Михаил Бимон.

По данным эксперта, в I квартале количество приобретенных квартир было выше, чем в конце прошлого года. Так, с начала года продано 300 тыс. кв. м жилья (около 5600 квартир). «Запас непроданных квартир составил 2,5 миллионов квадратных метров. Это в большей степени дома начальной стадии готовности», – говорит г-н Бимон. Цена на рынке снизится еще на 5-6%, однако ажиотажного спроса и стагнации пока не будет, уверен эксперт.

На вторичном рынке ожидается падение цен, считает Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость». Количество открытых сделок в I квартале 2009 года увеличилось по отношению к концу 2008-го. В марте вторичный рынок наблюдал активное падение цен. Большинство сделок за этот период времени было совершено с малогабаритными квартирами. До конца года эксперт прогнозирует плавное понижение цен без существенных колебаний. Предпосылки роста на рынке появятся, по его мнению, лишь после возобновления кредитования. Не будет и так ожидаемого потребителем перекатывания недвижимости с первичного рынка на вторичный.



сделка

НЕ ПОГЛОЩЕНИЕ, А СЛИЯНИЕ

Михаил Журавлев

Европейская инвестиционная компания Technix Maritime Investment Ltd. приобрела 90% долей уставного капитала компании ООО «СпецМонтажСтрой». Владение 10% долей российской компании сохранил ее генеральный директор Константин Порошин.

Покупка в кризис

Генеральный директор ООО «СпецМонтажСтрой» Константин Порошин говорит, что привлечение инвестиций позволит увеличить объем приобретения необходимого оборудования и расширит возможности ее участия в конкурсах на строительство крупных федеральных гидротехнических объектов. В настоящее время компания участвует в тендерах на строительство портовых сооружений в районе Адлера в рамках программы подготовки к Олимпиаде-2014 в городе Сочи, объектов «Морского фасада» Петербурга на Васильевском острове, Большого порта Петербурга, морского торгового порта Усть-Луга, Мурманского морского порта. Планы компании предусматривают в 2009 году как минимум удвоение оборота по отношению к предыдущему году.

По словам вице-президента Technix Maritime Investment Ltd. Василия Федотова, «СпецМонтажСтрой» обладает серьезным потенциалом, но для дальнейшего развития нуждается в инвестиционной поддержке. По его словам, при принятии решения учитывались многие факторы. Это и совпадающие сферы деятельности компаний, и то, что «СпецМонтажСтрой» «объективно вполне устойчив и является хорошим активом». Особо Василий Федотов подчеркнул способность российских партнеров не только грамотно организовать реализацию строительных проектов, но и внедрять инновационные решения. Инновационная составляющая стала очень существенным, если не важнейшим, фактором решения о приобретении петербургской компании.

Главное отличие

О сути инновационной деятельности компании «СпецМонтажСтрой» рассказал ее технический директор Михаил Кузьмин: «Обычно причал ремонтируют, возводя вдоль его существующего кордона практически еще один новый. При этом на все время работ причал выводится из эксплуатации и стивидорные компании лишаются доходов от обработки судов. Преимущество на-

шей технологии, примененной в Усть-Луге, состоит в том, что на время работ по усилению причальной стенки стивидорные операции на этом причале не прерывались. Позволила этого добиться простая идея – при помощи специальной конструкции вынести буровой агрегат так, чтобы он располагался над морем, передвигаясь по причалу по стандартным подкрановым путям, одинаковым во всем мире, на специальных тележках». Такое технологическое ноу-хау, позволяющее вести работы при любой погоде, не мешая эксплуатации действующих причалов, позволяет «СпецМонтажСтрою» рассчитывать на серьезную долю российского, а в перспективе – и зарубежных рынков. «Нас даже удивило, что никто в мире не додумался до такой простой вещи, – сказал Михаил Кузьмин. – На конференции BlackSeaForum наших зарубежных партнеров привели в восторг возможности нашей технологии, применимой и при ветре до 15-18 метров в секунду, и при волне до 3-5 метров». Помимо технологической, интерес специалистов вызывает и экономическая сторона новшества. О ней Михаил Кузьмин сказал: «Обычно снаружи ремонтируемого причала сооружается новая оторочка, фактически – новый причал. Несколько разработок компании, пока – секретных, в со-

четании с описанной выше дают возможность избежать и этого. Возможный экономический эффект даже трудно описать. Обычно стоимость строительства одного погонного метра оторочки глубоководного причала составляет 40-60 тысяч долларов. Установка же одного анкера по нашей технологии обходится всего в 550-600 евро, что на порядок дешевле. Только на Северо-Западе России – более 15 тысяч метров причальных фронтов, 10 процентов которых подлежат ежегодному ремонту, они «сыплются»... Даже на причалах с хорошим состоянием подводной поверхности сейчас все стараются увеличить грузооборот за счет большего дедевайта принимаемых судов. Новые технологии позволяют без строительства каких-либо оторочек на 2 метра увеличить глубину у причалов. С точки зрения стивидорных компаний это – объективное экономическое чудо».

Справка

В 2008 году оборот «СпецМонтажСтроя» составил около 0,5 млрд рублей. Основные реализованные объекты: судопропускное сооружение С-1 Комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, причальная стенка угольного терминала в Морском торговом порту Усть-Луга, реконструкция лыжного трамплина К-40 в Токсово.

расселение

НАДЕЖДА НА ИНВЕТОРОВ

Вениамин Оттоманский

Петербург в 2009 году планирует расселить около 2 тыс. коммунальных квартир.

Несмотря на кризис, жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга не намерен снижать темпы расселения коммунальных квартир. Так, в нынешнем году планируется расселить около 2 тыс. коммуналок, в которых проживают 3,5 тыс. семей. Об этом сообщила на минувшей неделе Марина Орлова, первый заместитель председателя городского Жилищного комитета, выступая на подведении первых итогов реализации целевой программы «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге».

По словам Марины Орловой, из городского бюджета на социальные выплаты очередникам, проживающим в коммуналках, выделят 1 млрд рублей. В прошлом году на эти цели город направил 1,5 млрд рублей. Однако, несмотря на уменьшение финансирования на треть, расселить предполагается не меньше, чем в минувшем году, подчеркнула она.

«На сегодняшний день в Петербурге насчитывается более 109 тысяч коммунальных квартир. Жильцы 4,5 тысяч таких квартир (4 процента от общего числа городских коммуналок) уже договорились, им подбирают варианты для расселения», – констатировала чиновник. При этом она отметила, что одной из наиболее острых проблем при расселении остаются завышенные требования жильцов и невозможность им договориться между собой. Наиболее успешным вариантом расселения, по словам чиновницы, остается выкуп всех комнат одним из соседей и переселение остальных в другие квартиры. «Основной упор будет делаться на инвесторов – риэлторов, предпринимателей и физических лиц, которых чиновники приглашают принять участие в программе. Это могут быть, например, предприниматели, заинтересованные в создании небольших частных гостиниц в центре города, – уточнила Марина Орлова. – Возможно, для расселения будет привлекаться жилье с первичного рынка».

Именно на частных инвесторов, по словам эксперта, вся надежда, поскольку принцип их участия в этой программе изменился: «Если раньше в расселение аварийных коммуналок город готов был вложить лишь 30 процентов средств, то сегодня пропорция городских и частных денег составляет 50 на 50».

Справка

На сегодняшний день фактически расселены 374 коммуналки, а новым жильем обеспечены более 600 семей. За счет инвесторов оказано содействие 2,5 тыс. семей для расселения 1080 коммунальных квартир. Всего в реестр включено 4255 квартир. В 2008 году в Петербурге в рамках целевой программы получили «добро» на расселение почти 1,7 тыс. коммуналок, в которых проживают более 3,5 тыс. семей.

официально

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ИНФОРМИРУЕТ

Жилой дом со встроенными помещениями, расположенный в Калининском районе, на Кондратьевском пр., участок 1 (юго-западнее пересечения Бестужевской ул. и Кондратьевского пр.) (Кондратьевский пр., 68, корп. 1, в кв. 36 района Полострово) разрешением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-0304в – 2009 введен в эксплуатацию 31 марта 2009 года.

короткой строкой

Компания Александра Чигиринского «Снегири Девелопмент» получила в управление все проекты группы Russian Land, принадлежащей его брату Шалве. До 2003 года у братьев был совместный бизнес. Но после конфликта вокруг Sibir Energy, в которой Шалва Чигиринский является одним из основных акционеров, предприятие распалось.

По различным оценкам, сумма долгов Russian Land превышает потенциальную стоимость активов.



ТЕНДЕНЦИЯ

СБЕРБАНК
РАССЧИТЫВАЕТ НА УСПЕХ

НАДЕЖДА МЕРЗЛЯКОВА

Представители регионального отделения Сбербанка РФ официально заявили о своей готовности кредитовать новые строительные проекты в Петербурге. Как сообщили в банке, они рассматривают сейчас десятки заявок от застройщиков на предоставление средств для строительства новых объектов.

На этой неделе ОАО «Северо-Западный банк Сбербанка России» открыл кредитную линию строительной компании «Северный город» (холдинг RBI) в размере 600 млн рублей на 4 года под 19% годовых. Средства предоставлены компании для реализации к III кварталу 2011 года проекта жилого комплекса «Привилегия» на 17-й линии Васильевского острова. Бюджет проекта – 1 млрд рублей. Доля собственного участия холдинга в финансировании проекта 400 млн рублей.

В начале апреля региональное отделение Сбербанка РФ предоставило компании Setl Group кредит объемом 300 млн рублей с датой погашения 6 апреля 2012 года. Финансовые средства выделены для реализации проекта «Столица Residence» на Московском проспекте, 181.

По словам директора управления инвестиционного кредитования и проектного финансирования ОАО «Северо-Западный банк Сбербанка России» Сергея Евдокимова, сейчас сложно назвать количество новых проектов, в которые банк поверит и поддержит. Положительное решение зависит от степени рисков банка. Основное же требование к новым проектам жилищного строительства – возможность при предоставлении кредита распределить риски между компанией-застройщиком и банком.

«Так, при длительном отсутствии продаж в новом объекте компания RBI рассчитывает исключительно на собственные силы по обслуживанию кредита. То есть финансирование будет выделяться в случае, если застройщик готов брать на себя дополнительные риски, связанные с неопределенностью рынка сбыта», – уверен эксперт. Комментируя размер процентной ставки по кредиту, предоставленному холдингу RBI, Сергей Евдокимов отметил, что 19% годовых на сегодняшний момент – средняя ставка банка по корпоративным кредитам. «Эта цифра зависит от многих параметров, тем не менее мы готовы кредитовать строительные проекты, в которые поверим, под ставку до 20 процентов», – заключает эксперт.

По данным Сбербанка, в марте доля кредитов, предоставленных строительной отрасли, составляла 40,8 млрд рублей, или 17% всего кредитного портфеля. Банк принял решение о том, что все исключения строительные объекты, в финансировании которых участвует региональное отделение, будут достроены.

Возможность финансирования бюджетного жилищного строительства в настоящий момент оценивает ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад». Сегодня он продолжает кредитовать строительные организации, работающие по контракту.

В то же время представители ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» отмечают, что основным источником просроченной задолженности банковской системы в целом являются торговля и строительная отрасли. Банк прогнозирует рост просрочки по кредитам к концу года до 5-6%, при том, что на декабрь 2008-го она составляла только 2,66%. Доля строительных организаций в кредитном портфеле банка составляет 16-19%. Среди них в основном преобладают компании, привлекающие заемные средства под контрактное строительство, такие как ОАО «Метрострой», ОАО «Мостостроительный отряд № 19». Среди клиентов банка есть и девелоперы: Группа ЛСР, ГК «М-Индустрия».

«Наш банк не имеет катастрофических проблем с заемщиками строительной отрасли. Однако в 2009 году мы не прогнозируем агрессивного увеличения кредитного портфеля за счет строителей. Сегодня мы финансируем те проекты, которые находятся в высокой стадии готовности, и поддерживаем консервацию проектов на ранней стадии реализации. Финансирование новых проектов строительства жилья сегодня обсуждать сложно, поскольку покупательский спрос на этот продукт низкий. В то же время мы готовы поддержать бюджетное строительство как в рамках федеральной, так и региональной программ, о создании которых сегодня говорят власти», – комментирует ситуацию председатель правления банка ОАО «ВТБ Северо-Запад» Дмитрий Олюнин.

ПОСЛАНИЕ

Программа «Антикризисная».
Губернаторская

ГУБЕРНАТОР ПЕТЕРБУРГА ВАЛЕНТИНА МАТВИЕНКО 22 АПРЕЛЯ ОБРАТИЛАСЬ К ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМУ СОБРАНИЮ ГОРОДА С ШЕСТЫМ ЕЖЕГОДНЫМ ПОСЛАНИЕМ.

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

Уникальность нынешнего события, в отличие от предыдущих, заключалась во времени.

Времени мирового финансового кризиса, в условиях которого говорились все слова главы города. Еще до того, как губернатор вошла в зал, многие депутаты рассчитывали, что послание станет еще одним «антикризисным планом», более подробным, чем принятый правительством ранее документ. И г-жа Матвиенко во многом оправдала надежды народных избранников.

Точка опоры

Развитие инфраструктуры и энергетики, увеличение в пять раз городского бюджета, наращивание темпов строительства жилья до рекордных – 3,2 млн кв. м в 2008 году – показатели. Все это губернатор считает городской «подушкой безопасности», которая позволит Петербургу не только преодолеть кризис, но и выйти из него более сильными.

«Для этого надо было в благополучные годы не спать, не ждать у моря погоды, а активно заниматься развитием экономики», – сказала г-жа Матвиенко.

Подвели черту

Говоря об итогах 2008 года, губернатор, вкуче с экономическими показателями, отметила, что именно в прошлом году удалось «подвести черту» под «извечным и нередко конфликтным поиском баланса между развитием города и сохранением исторического наследия».

«Развитие города – объективная реальность, сбережение наследия – императив. И это уже не фигура речи, а закон. Вся градостроительная политика Петербурга теперь прочно стоит на трех китах: Генеральный план, Правила землепользования и застройки, закон «О границах зон охраны объектов культурного наследия», – отметила глава города.

Исторический момент

Даже в 2009 году, по словам губернатора, будут продолжены масштабные инфраструктурные проекты, которые к 2010 году дадут повод для исторических событий. Это строительство кольцевой автомобильной дороги (КАД) и комплекса защитных сооружений от наводнений. Сюда же относятся и Западный скоростной диаметр, на который федеральный бюджет в 2009-2010 годах выделит 20,6 млрд рублей.

«Дамба, кольцевая, ЗСД – не просто проекты, а мегапроекты. К концу 2010 года оба гигантских проекта – дамба и КАД – будут полностью завершены. Кольцо замкнется, город получит новую логистику, новую транспортную систему. Это будет исторический момент», – уверена губернатор.

Баланс интересов

Несмотря на то что достичь идеального бюджетного баланса между социальной политикой и капитальными вложениями в 2009 году, по словам г-жи Матвиенко, не удастся, по абсолютным показателям бюджет останется бюджетом развития.

«Мы наклонили качели в социальную сторону и сократили вливания в Адресную инвестиционную программу. В кризисный год мы отложили то, без чего мир не перевернется и разви-



Фото: Владимир Тилес

«Строительный барометр», по словам губернатора, бури пока не предвещает

тие города не остановится. Всего на адресную инвестиционную программу в 2009 году город потратит 73,9 миллиарда рублей – к слову, на 10 миллиардов больше, чем в благополучном 2007 году», – добавила глава города.

Особая роль

«Строительный барометр», по словам губернатора, бури пока не предвещает. Да и «позволить развалить отрасль», как подчеркнула г-жа Матвиенко, «смерти подобно». Но даже 2 млн кв. м жилья, которые, по прогнозам, будут построены в 2009 году, позволят отступить от выполнения задач по нацпроекту «Доступное и комфортное жилье». Объемы бюджетного строительства вырастут в 2,5 раза – с 373 тыс. до 800 тыс. кв. м. Это потребовало дополнительно 12 млрд рублей, однако позволит выполнить поручение президента РФ об обеспечении жильем до 2010 года ветеранов и блокадников, не снижать темпы расселения жилья, реализовывать городские жилищные программы. Сумма вложений в строительство в 2009 году – 40 млрд рублей. Но все, что можно строить «быстрее и дешевле», будет, по словам губернатора, строиться именно так: заключенные в конце прошлого года, то есть до падения цен на строительные материалы, контракты пересмотрят, применяться будут по возможности отечественные материалы и более дешевые технологии. Экономия, по предварительным подсчетам, составит порядка 15%.

Есть и исключительно антикризисные меры поддержки строителей. Например, «инвестиционная амнистия», которая предполагает отсрочку инвестплатежей до конца года по уже возводимым объектам и рассрочка платежей на два года для новых проектов. Поддержат и потребительский спрос: городу удалось добиться сохранения в полном объеме федерального финансирования по линии Агентства ипотечного кредитования (1 млрд рублей), но губернатор рассчитывает, что эта сумма будет увеличена минимум вдвое. Привлечь покупателей поможет и инициатива Петербурга по созданию закона о защите дольщиков, который бы гарантировал возврат средств при банкротстве компании. Документ уже направлен в Государственную думу.

«Строительная отрасль – единственный инструмент решения главной проблемы Петербурга – жилищной. Работавшие стройки к тому же – это сохранение рабочих мест и востребо-

ванность смежников, производителей стройматериалов и оборудования», – считает г-жа Матвиенко.

Поддержка для «Пулково»

Строительство стадиона на Крестовском острове, новый Морской пассажирский терминал, обязательства по вводу новых станций метро, намеченных на этот год, остаются в приоритете городской администрации. Основная новость губернаторского послания – планы Внешэкономбанка выделить на проект реконструкции аэропорта «Пулково» 10 млрд рублей.

«Международные финансовые организации подтвердили финансирование реконструкции аэропорта «Пулково» в объеме 400 миллионов евро. И в ближайшие дни Внешэкономбанк должен принять окончательное решение о выделении 10 миллионов рублей. Это значит, что крупнейший проект по созданию воздушных ворот, достойных статуса Петербурга, будет реализован в срок», – отметила губернатор.

ПРИМЕЧАНИЕ

В процессе выступления аплодисментов была удостоена лишь одна «антикризисная мера». Г-жа Матвиенко отметила, что в 2009 году сохранены средства, необходимые для ввода в строй сразу четырех новых театров. Благодаря этому факту, уверена губернатор, 2009 год останется в памяти не годом кризиса, а годом театра.

МНЕНИЕ

Виктор Евтухов, депутат Законодательного собрания:

– Мы услышали то, что можно назвать антикризисной программой. Умно, солидно, без паники. Мы четко понимаем, что город прошел первый этап кризиса без существенных потерь и у правительства города и парламента есть четкое понимание, как преодолеть не только сам кризис, но и его последствия.

МНЕНИЕ

Валерий Островский, политолог:

– Был выбран правильный курс на то, чтобы сделать послание максимально технократичным, насыщенным конкретикой, чтобы была относительно полная картина существования города.

ИТОГИ

Рынок жив, ищет новых решений

В ожидании первого крупного строительного форума в период кризиса участники рынка высказывали диаметрально противоположные мнения. Кто-то боялся полного провала, другие ждали новых возможностей и трендов. Своим видением итогов «Интерстройэкспо» поделился президент группы «Росстро» Александр Макаров.

БЕСЕДОВАЛ
АЛЕКСЕЙ НЕСВИЦКИЙ

– Каковы основные итоги выставки для вашей компании?

– Мое предположение о том, что участие в выставке в период кризиса даст максимальную отдачу, полностью себя оправдало. Это было не рядовое, как обычно, событие, а знаковое, отображающее реальное состояние строительного рынка. В этом году на выставке не было случайных людей ни среди посетителей, ни среди экспонентов. На «Интерстройэкспо-2009» выставлялись успешно работающие компании, которые вопреки кризису развивают свое производство и предлагают рынку эффективные строительные материалы и технологии. Посетителями были строительные и проектные организации, также ищущие для себя новые формы работы, новые технологии, новые сегменты рынка.

– Как вы оцениваете строительный рынок сегодня?

– Рынок живой, ищущий новых решений для успешной работы. На рынке есть деньги. Особенно это чувствуют подрядчики загородного строительства. В этом году спрос на частные дома и коттеджи большой, чем в докризисные времена. Дорогой рынок долевого строительства теряет доверие и своего клиента. Люди стали отдавать предпочтение не такой дорогой, но при этом надежной загородной недвижимости. Спрос выстроился под проекты с разумной экономикой. Люди начали разбираться, считать, оценивать и выбирать технологию с оптимальным сочетанием цены/качества. Поэтому не удивительно, что выставка показала большой интерес к нашей технологии Velox. Вслед за покупателями домов этой технологией еще больше заинтересовались и строители. На выставке они уточняли



наличие необходимой документации для строительства, условия заказа и поставки. В целом, мы действительно почувствовали начало перехода рынка на новые технологии. Ведь успешные люди не бездействуют в ожидании лучших времен, а перестраиваются под новые условия, которые диктует рынок. С такими людьми мы хотим работать и готовы во всем их поддерживать. К примеру, в этом году на начало сезона мы на 10 процентов снизили цену на нашу несъемную опалубку. В трудное время – это ощутимая поддержка для малого бизнеса. Именно на людей, готовых к переменам, готовы увидеть выгоду в новом, и рассчитана наша технология.

– Много ли было частных клиентов, пришедших на выставку не от имени какой-либо компании, а для решения личных строительных вопросов?

– Частный потребитель тоже ищет новое, и на выставке это было заметно. На наш стенд приходило много

обычных людей, которые решили строить свой дом по технологии Velox. Как правило, об этой технологии они уже знают буквально все. Кто-то изучил информацию сайта, у других такой дом построили соседи или знакомые. Многие, кстати, наблюдают за развитием нашего производства уже несколько лет и, прицениваясь, пытались найти какие-нибудь недостатки... И за все это время не смогли найти какого-нибудь негатива, отрицательного опыта и не слышали плохих отзывов о материале. А профессионалы рынка, конечно же, не впервые узнали о нашей технологии, но на выставке мы им предложили насыщенную деловую программу – многие приходили для переговоров к нам на стенд, а потом в офис, участвовали в организованных нами семинарах, были на производстве и на объектах, которые возводятся по технологии Velox.

– Удалось ли достигнуть реальных договоренностей о сотрудничестве, заключить контракты?

– Специально для этого мы выставили очень интересную команду. Velox представляли отдел продаж «Росстро» из центрального офиса в Санкт-Петербурге и отдел продаж с кингсепского филиала Rosstro-Velox. Конкуренцию им составляли представители из Чехии и Латвии. На стенде работали представители разных подрядных компаний и тоже конкурировали между собой. Был среди них и наш любимый клиент, который уже построил для себя дом из Velox, давно живет в нем и занимается строительством домов по этой технологии для других. Работал в команде и главный инженер с завода Rosstro-Velox, который разъяснял нашим гостям технологические особенности производства, а таких вопросов на специализированной выставке было немало. Работали на стенде студенты, которые проводили анкетирование с целью выявления предпочтений клиентов. В условиях такой вот внутренней конкуренции и разности целей выставка

прошла для нас успешно. И у нас, и у наших партнеров по результатам состоялась договоренности и были заключены сделки. «Росстро» получило покупателей, а наши партнеры – заказчиков.

– Какие технологии сегодня актуальны на строительном рынке? Как поменялся тренд в связи с кризисом?

– Актуальны качественные технологии с разумной ценой. Общение с частными клиентами на выставке сделало наше предположение очевидным и достоверным. Кирпич и дерево перестали быть однозначными фаворитами рынка загородного домостроения. К примеру, строить дом из Velox для своей семьи планирует один пришедший к нам на стенд бизнесмен, работающий с деревом. Как он сам объяснил причину такого выбора, дерево для него – доступный и хорошо изученный материал. Для него дело не в цене, а в качестве деревянного дома и сложности его эксплуатации. Он отметил, что деревянный дом требует большого ухода, к тому же горит, а он хочет, чтобы в доме жил не только он с семьей, но и его правнуки. А дом из кирпича по нынешним временам просто золотой получается.

В такой смене предпочтений кризис выступил скорее не причиной, а катализатором. Рынок не поддерживает долго иллюзий о преимуществах товара, которых нет. Основной принцип успешной реализации продукта на рынке – соответствие качества заявленной цене. Должен отметить, что на выставке как на ладони был представлен весь строительный комплекс нашего региона, и мы не нашли на выставке реальной альтернативы Velox.

– Как оценивают развитие кризиса в мире и в России ваши австрийские и латвийские партнеры? Что прогнозируют?

– В каждой стране кризис протекает по-разному. Для России прогноз австрийских партнеров выглядит следующим образом: в течение двух лет продолжится спад, но небольшой, в пределах 10-15 процентов, потом 5-7 лет будет постепенный подъем рынка. К примеру, в Чехии и Латвии строительный рынок замер – ничего не строится, нет заказов от частных клиентов. Российский строительный рынок с приходом весны оживает и достаточно быстро набирает

объемы. Это не только наши ощущения, но и наших чешских и латвийских партнеров. Они пришли на наш рынок и планируют пережить кризис в России. Кстати, в Австрии нет особого спада, и в ближайшей перспективе он не просматривается. Но австрийцы стали еще более аккуратными и бережливыми. Большой популярностью с началом кризиса стали пользоваться пассивные дома, которые не требуют отопления. Это тот же Velox, но в наружных стенах для повышения энергосберегающих свойств вместо пенополистирола толщиной 100 миллиметров ставится лист в 250 миллиметров. Хорошая столарка и солнечные батареи для получения электричества и горячей воды – и больше этому дому ничего не нужно. Так сегодня строятся и односемейные, и многоэтажные дома по всей Австрии. Дополнительные затраты на строительство и оборудование такого дома достаточно быстро окупаются, и дом больше не требует затрат на свое обслуживание. Мы перенимаем европейский опыт. Уже сегодня многие наши клиенты строят дома по австрийскому рецепту, что в теплые зимы упрощает процесс обогрева загородных домов и позволяет значительно снижать затраты на отопление.

– Какие настроения высказывали посетители вашего стенда и выставки в целом? На что они рассчитывают, чего ждут, волнует ли их кризис?

– Как таковая эмоциональная составляющая на выставке отсутствовала. Не было каких-то «настроений». Был деловой настрой. К нам подходили люди с конкретными вопросами, конкретными предложениями. В большинстве случаев мы обменивались контактами, проговаривали варианты совместной работы со строителями и проектировщиками. В общении чувствовался позитивный настрой, начало инвестиционно-строительного сезона, выход на стройплощадки. Подрядчики приводили на стенд своих заказчиков.

Кризис, как критика, в определенной степени полезен для рынка. Он спасает его от застоя, заставляет привести себя в порядок, избавиться от лишнего и начать работать более эффективно и качественно. Именно это мы и увидели на «Интерстройэкспо».

commercial



Якорным арендатором ТРЦ «Лето» на Пулковском шоссе станет семейный развлекательный парк Babylon казахской компании Agat Group Inc. Он займет 2,3 тыс. кв. м. Казахские бизнесмены планируют построить аналогичные центры по всей стране.



Приблизительная стоимость проекта Agat Group – от 6,5 млн USD. Срок окупаемости проекта оценивается в 10 лет.



A Plus Estate (Группа ЛСР) заключило эксклюзивный договор на брокерские и консультационные услуги бизнес-центра Apollo с международной компани-

ей East Real. Площадь Apollo составляет около 9000 кв. м, площадь офисов более 6000 кв. м. Здание бизнес-центра класса «А» Apollo возведено в 2007 году.



Владелец Stanley Property Corporation Станислав Бушнев продает бизнес-центр на Большом прос-

пекте Петроградской стороны. В данный момент Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти рассматривает иск ОАО «Энергомашбанк» к ООО «Меркурий» («дочка» Stanley Property Corporation), владеющего 560 кв. м на втором этаже здания. Банк предлагает продать это помещение с аукциона в счет уплаты долга по кредиту – 40 млн

рублей (из 100 млн рублей, взятых в сентябре 2008 года). По мнению банка, начальная цена лота около 90 млн рублей, что в четыре раза ниже средств, которые может получить от продажи этой площади Станислав Бушнев.



Becar Realty Group приобрела контрольный пакет

акций клининговой компании Phoenix Industries, имеющей подряд на обслуживание 16 магазинов Metro и гипермаркетов «Реал». Сделку оценивают в 250-500 тыс. USD. Компания Phoenix Industries занимается сегодня клининговым обслуживанием помещений и прилегающей территории соевой площадью более 600 тыс. кв. м.



семинар

О новеллах и отступных

Количество исков в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти возросло почти в два раза.

В среднем в IV квартале 2008 года их число составило 405 ежедневно. Такая статистика резко повышает цену юридической ошибки.

Таков основной лейтмотив семинара, прошедшего в информационном центра «Строй-пресс» с участием

коллегии адвокатов «Серебряный век».

Одна из главных тем, которая волнует предпринимателей, – изменения в законе об обществах с ограниченной ответственностью, которые вступят в силу с 1 июля текущего года. В законе много новелл, носящих антирей-

дерский характер; учредительный договор перестает быть учредительным документом общества, как было ранее, а участники могут заключать любые иные договоры между собой. Это позволит ООО стать более гибкой формой для привлечения инвестиций:

в договорах можно будет оговаривать краткосрочные проекты, после которых инвесторы на тех или иных условиях выходят из состава общества. Кроме того, радикально изменена 21-я статья закона и определена новая процедура передачи доли в обществе: теперь она происходит только по нотариально заверенному договору. Есть еще масса других нюансов: в уставе можно предусмотреть фиксированную цену продажи доли, общество должно вести реестр, при этом участники должны информировать об изменении своих реквизитов

и нести ответственность за несоблюдение этого правила. Специалисты компании «Серебряный век» также акцентировали внимание на проблемах, связанных с нехваткой денежных средств у строительных фирм. Речь зашла о кризисе неплатежей и о том, как добиться выполнения обязательств контрагентов, каким образом можно реструктурировать дебиторскую задолженность. Одна из форм решения проблемы — заключить договор об отступном, но и здесь есть масса подводных камней. Так, например, при заключении договора об

отступном кредитор не вправе требовать выполнения первоначальных обязательств, и по сути предоставление отступного покрывает все предыдущие требования, в том числе и неустойку. Поэтому при реструктуризации задолженности через договор об отступном необходимо действовать крайне осторожно.

В конце семинара юристы «Серебряного века» квалифицированно ответили на вопросы собравшихся, причем более всего вопросов было задано по закону об обществах с ограниченной ответственностью.

СЕМИНАР
«Новый порядок государственной строительной экспертизы. Строительный надзор, административная ответственность в 2009 году»

30 апреля 2009 г. Начало в 11.00 По адресу: Невский пр., д. 87/2, лит. «А»

- Проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (Пост. Правительства РФ от 05.03.2007 № 820-7) в условиях принятия Закона СПб № 820-7 от 16.01.2009 и Правил землепользования и застройки СПб (от 09.03.2009).
- Регламент службы Госстройнадзора при выдаче заключений государственной экспертизы.
- Характерные причины получения отрицательного заключения при проведении государственной экспертизы.
- Взаимодействие государственной экспертизы и госстройнадзора с саморегулируемыми организациями в строительстве.

Регистрация по тел.: 717-79-65, 717-09-59, 8 (911) 179-11-20
www.real-estate.edu.ru

Серебряный ВЕК
Коллегия адвокатов

АНТИКРИЗИСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Круглов Марат, 955-71-92

мнение

КРИЗИС – ВРЕМЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ... И ВОЗМОЖНОСТЕЙ

БЕСЕДОВАЛ
Михаил Журавлев

Так считает Геннадий Киркин, президент Ассоциации профессиональных управляющих инвестиционно-строительными проектами (АПУИСП) и генеральный директор ЗАО «Строительная компания «Ирбис».

– Геннадий Владимирович, как вы оцениваете влияние мирового финансового кризиса на ситуацию в российском инвестиционно-строительном комплексе?

– Глобальный кризис, с которым мы столкнулись, стал принципиально новым для нашей страны явлением. И, скорее всего, мы еще столкнемся с несколькими его последовательными волнами. В связи с этим уже в ближайшем будущем многие компании строительного сектора могут уйти с рынка, не выдержав возросшей конкуренции. На данный момент рынок не обвалился катастрофически, но все же существенно затормозил свой рост. Сегодня строительные фирмы, которые рассчитывали переждать период падения спроса только за счет внутренних резервов, испытывают нарастающие проблемы, ведь любой запас прочности имеет предел. В этой ситуации часть компаний окажутся вынуждены делать выбор между



консервацией предприятия и его банкротством. Сокращение персонала и офисных затрат, «замораживание» проектов и сворачивание финансирования уже было. На очереди – избавление от активов, которые еще год назад считались высоколиквидным имуществом, но сейчас их значительная часть потеряла свою ликвидность. Думаю, несмотря на отдельные признаки некоторой стабилизации рынка, череды банкротств избежать не удастся. Сегодня рынок движется разнонаправленно. Я считаю, что такая ситуация сохранится как минимум до конца года. В следующем году строительным компаниям придется начинать наверстывать упущенное уже в условиях изменившегося рынка, когда вынужденно изменятся как запросы по-

требителей, так и предложения производителей.

ВНИМАНИЕ

Работа управляющих инвестиционно-строительными проектами, развитие и адаптация предоставляемых услуг под изменившиеся условия станут предметом обсуждения на очередной ежегодной конференции «Управление строительно-инвестиционными проектами: теория, практика, инновации – 2009», которая состоится в Петербурге **25–26 мая**.

– **Насколько своевременно, на ваш взгляд, проведение конференции в условиях существенного сворачивания многих инвестиционных проектов?** – Кризис, несмотря на всю его серьезность, – отнюдь не гибельный апокалипсис, а лишь естественный

(хотя и болезненный) переход экономики на новый виток развития. Еще Карл Маркс отметил циклический характер кризисов перепроизводства, хотя и интерпретировал этот факт в угоду собственной теории. Нарушившийся в экономике баланс со временем восстановится. А пока этого не произошло, приходится работать в тех условиях, которые объективно существуют в сегодняшней очень непростой реальности. Важнейший вопрос – как именно работать. В рамках конференции на одном из круглых столов профессионалы строительной отрасли и представители исполнительных органов государственной власти Петербурга попробуют определить, какой девелопмент будет востребован после кризиса, создать «портрет» посткризисного потребителя и спрогнозировать его будущие запросы и приоритеты. В конце минувшего года, при первых проявлениях мирового финансового кризиса в России, многие управленцы запаниковали: стремились любой ценой минимизировать затраты, они бросились сокращать персонал, бездумно ликвидировать целые службы, переезжать в более дешевые офисные помещения... Еще не поняв природу происходящего, они стали предпринимать неподуманные действия, направленные на сиюминут-

ное улучшение ситуации. В службу сопровождения проектов компании «Ирбис» уже обращались фирмы, которые до кризиса имели собственные аналогичные службы, но поторопились их ликвидировать, как только их бизнес стал испытывать проблемы. А спустя пару месяцев ситуация оказалась не такой страшной, как казалось, однако дело уже было сделано: специалисты ушли. А вместе с ними безвозвратно ушли информация, связи, опыт и наработка...

– **Что будет в центре внимания профессиональных управляющих, которые в мае соберутся в Петербурге?**

– Основная тема ставшей традиционной ежегодной научно-практической конференции – проблемы профессионального управления инвестиционно-строительными проектами. Традиционной остается и основная цель конференций – предоставить профессионалам площадку для обмена мнениями и опытом. Причем профессионалам не только состоявшимся, но и молодым. Возможность выступления получают студенты и аспиранты вузов Санкт-Петербурга – Государственного политехнического университета, Государственного архитектурно-строительного университета и других. Таким образом мы привлекаем молодых талантливых специалистов в нашу профессиональную среду. Разумеется, участники конференции не обойдут вниманием и наиболее ос-

трые текущие проблемы. Главными темами для обсуждения будут: кризис в строительной отрасли и связанные с ним проблемы, потенциал новых рынков, не теряющая актуальности тема саморегулирования. Ведь уже 1 января 2010 года потеряют силу все ранее выданные лицензии, но многие вопросы нормативного регулирования саморегулируемых организаций (СРО) все еще ждут своего решения. Деятельность нашей Ассоциации направлена на формирование новой для России профессии управляющего инвестиционно-строительными проектами. Начиная от разработки профессиональных стандартов и стандартизации всех видов деятельности компаний, занимающейся профессиональным управлением проектами, до системы сертификации специалистов и разработки, совместно с петербургскими вузами, учебных программ. В дальнейших планах – подготовка системы страхования профессиональных рисков управляющей саморегулируемой организации управляющих инвестиционно-строительными проектами. Работы впереди очень много. Я приглашаю всех коллег включиться в процесс формирования цивилизованного рынка услуг по управлению инвестиционно-строительными проектами и принять участие в работе конференции. Уверен, что каждый сможет почерпнуть для себя много нового, полезного и интересного.

дежурный по ситуации

Сергей Игонин: Управляющий должен любить недвижимость!

ФИНАНСОВАЯ НЕСТАБИЛЬНОСТЬ ВНЕСЛА СВОИ КОРРЕКТИВЫ В СЕКТОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

Мало кто из девелоперов и управляющих не изменил стратегии – чтобы остаться на плаву, пришлось сокращать объемы сделок, снижать расходы и арендные ставки.

Объективно, с долей субъективности, о положении дел в управлении коммерческой недвижимостью рассказал «Строительному Еженедельнику» Сергей Игонин, управляющий партнер группы компаний «АйБи Групп».

– Как чувствуют себя на падающем рынке управляющие компании?

– Как и во всей экономике, в нашей отрасли произошел очень серьезный спад. Кризис привел к тому, что практически все компании пересмотрели свои планы развития, а большое количество мелких фирм просто прекратило существование. Новые игроки на рынок не выходят. Подавляющее количество петербургских бизнес-центров потеряли часть своих арендаторов. В качестве ответной меры владельцы бизнес-центров пытаются удержать арендаторов, а это приводит к снижению арендных ставок. Кроме того, все перешли к номинированию ставки в рублях. Раньше рассчитывали кто как: в долларах, в условных единицах, в евро, причем у всех был разный курс. Мы, например, считали по 36 рублей за условную единицу. Если пересчитать ставки по сегодняшнему курсу и сравнить их, то окажется, что их падение составило 40-50 процентов.

– Это за какой период времени?

– Существенное снижение началось с октября и продолжилось по февраль включительно. Большую лепту в этот процесс внесли новые бизнес-центры, идущие на самые большие скидки. Понятно, что в уже готовом офисном комплексе арендатора удержать легче, чем привлечь в новый, только что построенный.

– А что предпринимают управляющие компании для того, чтобы удержать арендатора? Какие меры наиболее эффективны?

– Самое важное – это снижение арендной ставки. Остальное – лишь дополнительные меры стимулирования. Это может быть снижение стоимости парковочного места или льготные периоды оплаты. Для новых бизнес-центров в качестве преимущества можно рассматривать сдачу помещений с отделкой. Сегодня мы имеем рынок арендатора, который диктует свои условия и свои требования. Главное для управляющих компаний в этой ситуации – научиться объективно и профессионально вести переговоры, внимательно относиться к проблемам арендаторов, вникать в бизнес. Хотя, снижая ставку, мы сокращаем и свой доход, наносим урон собственному бизнесу.

– Когда же дышать станет легче и управляющим?

– Есть надежда, что в марте этот процесс стабилизировался и ставки больше падать не будут, но все в ко-

нечном итоге зависит от развития экономики. Существуют разные точки зрения, одни говорят, что дно уже достигнуто и процесс будет налаживаться. Другие считают, что нынешняя стабилизация временна и падение в скором времени продолжится. Я надеюсь, что ситуация прояснится к июню и станет понятно, в каком направлении движется рынок.

– До кризиса на рынок планировалось вывести множество коммерческих объектов, не способствовало ли это падению арендных ставок?

– По-настоящему перепроизводства коммерческих площадей мы еще не почувствовали. Заявлено было много. Все более-менее крупные объекты к лету 2008 года только перешли в стадию начала строительства. Например, в «Электрик-сити» и «Клеверхаус» велась расчистка площадки и подготовительные работы. Единственный, кто реально строился, – зона «Пулково-2». Говорить о перепроизводстве преждевременно,

ведь еще летом прошлого года мы имели жесткий рынок продавца. Большой спрос стимулировал девелоперов к разработке новых крупных проектов бизнес-центров и торговых комплексов:

проекты на Выборгской набережной, Измайловская перспектива, Шкапина-Розенштейна и многие другие. Мое глубокое убеждение – что реализация всего задуманного и запланированного неизбежно бы привело к переходу «рынка продавца» в «рынок покупателя» и падение ставок тоже было бы существенным, но это было бы через несколько лет. Кризис внес свои коррективы...

– Наблюдается ли сегодня отток арендаторов из высококлассных бизнес-центров в офисы рангом ниже?

– Я не замечал, что в городе идет мощный миграционный процесс. Массовый переход из класса в класс был бы возможен, если бы собственники бизнес-центров отказались договариваться и гнули бы свою линию. На снижение ставок сегодня идут все, независимо от категории объекта, поэтому управляющим удастся удерживать большую часть арендаторов.

– Насколько серьезно от кризиса пострадали ваши западные коллеги? Можно ли сказать, что российским управляющим досталось меньше всего, или наоборот?

– Я думаю, что все пострадали одинаково. За счет бренда ставку не удержишь. Сократился поток средств от арендаторов, и, как следствие, уменьшились доходы управляющих и собственников.

– Есть ли различие между управляющим из Европы и России?

– Я не вижу особого различия. Российские управляющие компании сегодня справляются со своими функциями не хуже западных коллег.

Процесс отработан, есть возможность постоянно совершенствоваться, перенимать передовой опыт. Если говорить о подразделении по управлению офисной недвижимостью в «АйБи Групп», то мы регулярно обмениваемся опытом в лучших российских компаниях, сотрудничаем с ведущими международными управляющими – в частности, REMM Group из США. Поэтому нельзя сказать, что иностранные управляющие в чем-то превосходят отечественных. Другое дело, что у российских собственников есть стереотипы: они больше доверяют западным компаниям, полагая, что те меньше подвержены оппортунизму, то есть не подыгрывают владельцам, выдавая желаемое за действительное. Но, как показывает практика, все болеют одними и теми же болезнями, независимо от страны происхождения. Другое заблуждение – западные компании привлекут больше успешных европейских арендаторов. Возможно, это и работало в Москве, но петербургский рынок развивался в первую очередь за счет отечественных компаний. Хотя можно отметить, что сотрудничество с западной компанией облегчало получе-



ние кредитного ресурса, потому что европейские финансовые институты смотрят на бренды, с которыми они работают.

– Недавно на круглом столе Гильдии управляющих и девелоперов обсуждался вопрос организации СРО. Как выяснилось, российское законодательство даже не предусматривает таких понятий, как управляющий.

– Понятие такое есть, нет стандартов. Образование СРО пока вообще не имеет прецедентов. Даже в сфере строительных услуг зарегистрировать саморегулируемую организацию оказалось непросто, хотя в связи с отменой лицензий этот вопрос стоит весьма остро. В сфере управления лицензирования никогда не было, поэтому процесс идет тяжелее, но со временем мы придем и к этому.

– Один финский управляющий в беседе со мной упомянул, что главная проблема русских коллег в отсутствии института специального образования. Вы можете с ним поспорить?

– Вообще понятие коммерческой недвижимости – достаточно новое для России. Офисные центры появились у нас в начале 90-х годов, а торговые комплексы – еще позже. По мере нарастания конкуренции мы придем к западной классификации и системе профобразования. Сейчас уже есть вузы, которые готовят специалистов в области недвижимости, но со временем потребности возрастут, и их станет больше.

– Те, кто сегодня управляет коммерческой недвижимостью, – у них какое образование?

– В сферу управления приходили люди из разных сфер; другое дело, что они занимаются самообразованием. Например, в рамках Гильдии есть западные программы по управлению и эксплуатации недвижимости, адаптированные к российским условиям. Ну а так, я думаю, что у нас присутствуют представители всей гаммы специалистов, подготовкой которых занимались вузы нашей страны.

– Какой бы совет вы дали студенту, который хочет управлять недвижимостью, но не знает, с чего начать?

– В первую очередь необходимо желание. В любой профессии успехов можно достигнуть только тогда, когда дело тебе нравится. Человек должен любить недвижимость.

– Расскажите о вашем Investors Club.

– Investors Club организован в рамках Гильдии управляющих и девелоперов для продвижения форума PROEstate. Его задача – дать участникам Гильдии и форума дополнительную возможность донести их проекты до конечных потребителей, инвесторов, и облегчить поиск ресурсов. Первый Investors Club был проведен в 2008 году. Недавно на MIPIM 2009 с успехом прошло заседание клуба. Мы собрали хороший круг участников, смогли сформулировать интересные темы, связанные с будущим рынка недвижимости, и обсудить их. Дальше мы планируем formalizовать клуб, определить его участников, создать банк данных по проектам со всей России и пул инвесторов. В июне мы проведем очередное заседание в Германии при участии немецких партнеров.

В Каннах мы смогли привлечь инвесторов, которые продолжают интересоваться Россией.

У них сменялись приоритеты: теперь они хотят покупать готовый бизнес и готовую недвижимость. Сделки на этапе проекта практически не проходят. Но рано или поздно проснется интерес к девелоперским проектам. Недвижимость – это вечная ценность.



Сергей Игонин:
«У российских собственников есть стереотипы: они больше доверяют западным компаниям, полагая, что те меньше подвержены оппортунизму»





круглый стол

Стройматериалы ждут сезона

Руководители компаний, выпускающих базовые строительные материалы, озвучивают печальные цифры о сокращении спроса и объемов производства, размышляют о путях преодоления ценового спада.

Наталья Черемных

Как минимизировать последствия кризисных явлений в экономике? Продержится ли позитивный тренд, наметившийся накануне сезона активного строительства? Какими могут быть последствия кризиса для отрасли? Ответить на эти вопросы попытались участники круглого стола «Индустрия стройматериалов накануне активного строительного сезона в условиях кризиса», состоявшегося в информационном центре издательства «Строй-Пресс».

Олег Рахмангулов, руководитель отдела розничных продаж ООО «СЗНК»:

– В начале года ситуация с продажами бетона и щебня была действительно крайне тревожной. Мы наблюдали снижение спроса на 30-50%. Спад объемов производства бетона в Санкт-Петербурге в январе-феврале 2009 года по сравнению с аналогичным периодом 2008 года составил 36%. В то же время отгрузка нерудных материалов с карьеров Ленобласти уменьшилась на 89%. Когда цены на бетон опустились до среднерыночного значения в 3,1-3,3 тыс. рублей за 1 куб. м, производители цемента заявили, что эта отметка ниже точки рентабельности. Думаю, что цены неизбежно будут подниматься с началом активного строительного сезона вместе с ростом спроса на цемент.

В последние недели мы ощущаем определенную стабилизацию и даже рост спроса, хотя падение объемов отгрузки относительно показателей прошлого года сохраняется. По итогам марта совокупный объем производства первой десятки производителей бетона в Санкт-Петербурге составил 143 тыс. куб. м, обозначив рост в 13% по отношению к январю-февралю. Значение небольшое, но все же оно знаменует начало положительного тренда. Нерудных материалов по итогам марта с карьеров Ленобласти было отгружено на 26% (а не на 89%, как в январе) меньше, чем в прошлом году. Падение цен в марте 2009 года относительно ноября 2008 года составило в среднем 15-25%.

В целом ситуация далеко не радужная, но есть признаки стабилизации. Мы рассчитываем, что строительный сезон будет стимулировать спрос на стройматериалы. И если говорить об антикризисных мерах, то мне кажется, что они должны быть направлены именно на стимулирование спроса на жилье, то есть на поддержку нашего основного потребителя – строителей. Металлургам, например, предлагали поддержку на уровне госдотаций, но они отказались. Деньги бесполезны в условиях отсутствия спроса.

Андрей Бондаренко, заместитель генерального директора ООО «Евраз-Металл Северо-Запад»:

– В январе 2008 года среднерыночная цена за 1 тонну арматуры составляла 19,7 тыс. рублей, к августу она выросла на волне спекулятивного толчка до 36,3 тысяч, а в декабре рухнула до 12 тысяч. Спрос на арматуру к ноябрю 2008 года в целом по России упал примерно в 3,5 раза. Для примера: среднемесячный объем отгрузок ХК «Евразхолдинг» составил до кризиса 150 тыс. тонн, сейчас зафиксировался на уровне примерно в 50 тыс.

тонн. В целом по России спад объемов производства металлопродукции для нужд стройиндустрии, по данным нашей компании, составляет сегодня порядка 30%. Но 66% из оставшихся 70% – это заготовки, идущие на экспорт. Так что поставки на внутренний рынок сократились существенно.

В феврале был отмечен небольшой рост цен на металлопродукцию. Мы объясняем его ростом доллара, а также отчасти тем, что у заказчиков заканчиваются запасы арматуры на складах. Насколько мне известно, с октября по декабрь прошлого года практически никто складов не пополнял, и имевшее место затаривание постепенно было ликвидировано.

Прогноз по рынку металла на этот год будет определять по крайней мере три фактора. Первый, достаточно слабый, – рост потребления во время активного строительного сезона; однако дефицит, проявлявшийся летом в последние годы, в этом году явно не предвидится. Второй – инфляционные процессы, разница в курсе валют. И третий – это изменение конъюнктуры внешнего рынка.

Согласен с коллегой, что ожидать каких-либо изменений к лучшему до тех пор, пока не нормализуется макроэкономическая ситуация, пока не будет обеспечен платежеспособный спрос на объекты строительства, не приходится. Сейчас многие аналитики полагают, что из-за сокращения спроса до 40-50% поставщики металлопроката и арматуры могут не пережить кризиса.

Михаил Бизяев, исполнительный директор ЗАО «Метробетон»:

– Производители товарного бетона раньше многих других участников рынка стройматериалов почувствовали влияние кризиса. До сентября 2008 года производство оставалось достаточно стабильным. Но уже в октябре начался серьезный спад спроса на продукцию. К концу 2008 года падение объемов производства составило 28%, а по итогам I квартала 2009 года – 38%. На мой взгляд, ситуация, складывающаяся на протяжении трех последних месяцев, является катастрофической и чревата тяжелыми последствиями. Поясню на примере. Один из бетоноузлов нашей компании находится в Приморском районе. В зоне его сбыта расположено 40 объектов строительства, из которых формально не «заморожено» 25. Однако на 17 из них происходит, по сути, лишь имитация строительных работ. На самом деле продолжают активно строиться только восемь объектов. И на эти восемь объектов претендует порядка 13 бетоноузлов разных компаний, расположенных в зоне оперативной доставки, которые, чтобы получить заказ, «загоняют» друг друга демпингом.

На мой взгляд, по-настоящему качественный бетон не может производиться по сегодняшним «сбитым» рыночным ценам. А ведь необходимо помнить, что от качества бетона зависит долговечность конструкций зданий и сооружений. Кроме того, фактически не ведется мониторинг качества. Если еще 3 года назад производители бетона всесторонне контролировали, то сегодня по закону государство не обязано этого делать. Производитель, по сути, отвечает за качество продукции только до момента отгрузки. Дальнейшее – не его

проблема. Госэкспертиза объекта фиксирует лишь то, что на момент сдачи конструктив в норме. Что произойдет с ним через несколько лет, не начнутся ли процессы выщелачивания, коррозии арматуры, которые могут привести к катастрофическим последствиям, – никто не знает. В результате сроки эксплуатации зданий и сооружений, построенных в период кризиса, могут резко сократиться.

Тем более неадекватны заявления некоторых аналитиков и властей о том, что в результате кризиса следует ожидать инновационного подъема. Те компании, которые доживут до светлого будущего, не имеют ни малейшей возможности для модернизации производства и внедрения новых технологий. Закупка оборудования подавляющим большинством предприятий российской промышленности, которая до сих пор осуществлялась в странах ЕС, стала практически невозможна в условиях падения спроса на их продукцию (оплачиваемую в рублях), с одной стороны, и роста курса евро по отношению к рублю – с другой. Между тем, в нормальной экономике капитальные вложения в постоянную модернизацию производства составляют порядка 30% прибыли, а в России – 4-5%. Новые же проекты в области создания крупных производств во всем мире осуществляются за счет заемных средств, а не из собственной прибыли. При сегодняшних процентных ставках по кредитам развивать новые производства в России совершенно не рентабельно. Ставки банковских кредитов стали запредельными. В отличие от крупных компаний, мы не можем размещать свои акции на Лондонской бирже – мы ориентированы на внутренний, локальный рынок, наши акции там никому не интересны.

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

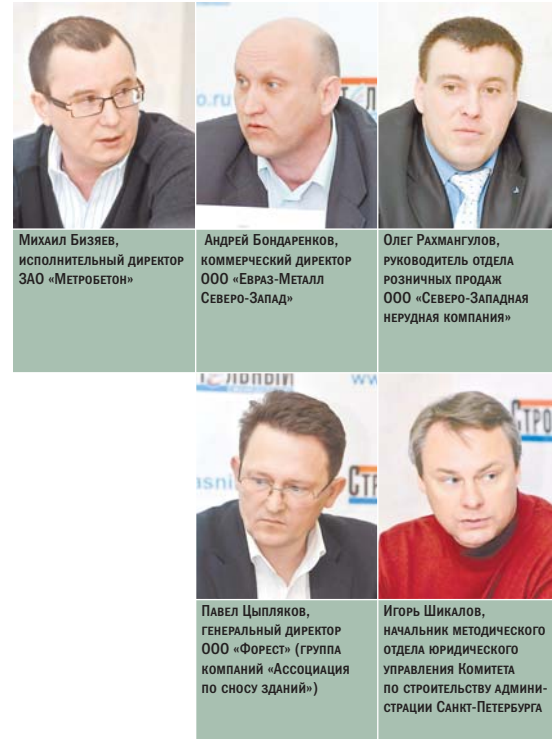
– Если не ставить задачу прямо сегодня строить 1 кв. м жилья на одного человека в год, то нужно признать, что и сейчас дефицита стройматериалов на рынке практически нет. Мы задались этим вопросом еще на пике роста строительства, когда губернатор запросила Комитет по строительству, достаточен ли запас обеспеченности стройматериалами. Проблема не собственно в стройматериалах, а в вопросах доставки, времени и цены. Поэтому мы разрабатывали нашу Программу развития производства стройматериалов совместно с коллегами из правительства Ленинградской области. И точно так же мы будем работать с другими регионами СЗФО.

Основные сырьевые ресурсы для производства стройматериалов добываются не в Санкт-Петербурге. К примеру, щебень добывается на Карельском перешейке, а дороги, по которым его везут, не ремонтировались с финских времен. Если учесть тот факт, что в 2007-2008 годах многие потоки сырьевых ресурсов были перенаправлены в Москву, то можно догадаться, чем объясняется кажущийся необоснованным рост цен в последующий период.

Программа развития производства строительных материалов, разработанная Комитетом по строительству Санкт-Петербурга, будет рассмотрена



участники



Михаил Бизяев, исполнительный директор ЗАО «Метробетон»

Андрей Бондаренко, коммерческий директор ООО «Евраз-Металл Северо-Запад»

Олег Рахмангулов, руководитель отдела розничных продаж ООО «Северо-Западная нерудная компания»

Павел Цыпляков, генеральный директор ООО «Форест» (группа компаний «Ассоциация по сносу зданий»)

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

Спад объемов производства бетона в Санкт-Петербурге в январе-феврале 2009 года по сравнению с аналогичным периодом 2008 года составил 36%

городским правительством ориентировочно в мае. Документ не предусматривает каких-то предписаний по созданию новых предприятий или выделения бюджетных средств на эти нужды. Его основная задача – систематизировать информацию, поступающую в ходе мониторинга рынка, выявить основные тенденции, создать объективную систему прогнозирования потребностей в тех или иных материалах и предоставить эту информацию игрокам.

Документ готовился совместно с Комитетом по строительству Ленинградской области, поскольку рынок производства стройматериалов Петербурга тесно связан областным. Сырьевые ресурсы также производятся в значительной мере на территории этого региона. Это требует взаимодействия на межрегиональном уровне, в том числе и с другими регионами СЗФО. Такие вопросы, как логистика, должны решаться в комплексе.

Программа разрабатывалась на протяжении нескольких лет в контакте с рядом компаний отрасли стройматериалов. В то же время сотрудничество комитета с представителями строительного комплекса в целом оставляет желать лучшего. После ликвидации централизованного государственного контроля и передачи руководства отраслью Минрегиону РФ строительный комплекс лишился основы основ информационно-аналитической базы – объективной статистики. Из министерских данных, к примеру, нельзя вычлнить даже объемы производства конкретных нерудных материалов. А данные Петростата имеют недопустимые с точки зрения профессионала погрешности. В последний раз мы имели более-менее подробную информационную базу в январе 2005 года.

Мы готовы принять информацию из любого источника, обобщить ее и предоставить вам же – прессе, коллегам, бизнесу. Мониторинг рынка – это важнейший аспект программы и это то направление, на котором мы планируем сосредоточиться в соответствии с акцентами, расставленными новым главой комитета Вячеславом Семеновым. Цифры по объемам производства и ценам на продукцию и другим актуальным вопросам отрасли будут аккумулироваться на базе методотдела.

Я думаю, что на сегодняшний день мало кто из представителей компаний обладает полной картиной по отрасли, к примеру, по итогам I квартала 2009 года. Иногда представители компаний делятся с нами данными, отвечают на наши запросы, но их сведения порой недостаточно точны. А ведь объективная информация нужна не только властям, а всем участникам рынка.

Мы взаимодействуем в течение нескольких лет с Октябрьской ЖД. Полагаю, что их данные наиболее объективны, потому что основные потоки идут по железной дороге.

Так, в 2007 году поставки цемента по железной дороге составили 460 тыс. тонн, в первом полугодии 2008 года – 570 тыс. тонн, во втором полугодии – 630 тыс. тонн. За I квартал 2009 года поставки составили только 115 тыс. тонн. Можно резонно предположить, что объем производства цемента упал в три раза. Что касается изделий из цемента, то в 2007 году поставки составляли 182 тыс. куб. м, в первом полугодии 2008 года – 102 тысячи, во втором полугодии – 153 и в I квартале 2009 года – 19,3. Как видите, падение идет в разы. Примерно такая же пропорция по кирпичу.

За I квартал
2009 года
поставки
цемента
составили
только 115
тыс. тонн

Мы сверяли наши данные с коллегами из областного правительства, цифры у нас примерно одинаковы: за период кризиса спрос и, соответственно, объемы производства базовых стройматериалов сократились в три-четыре раза.

Павел Цыпляков, генеральный директор ООО «Форест» (Ассоциация по сносу зданий):

– Единственной причиной снижения объемов вторичной переработки строительных материалов в настоящий момент является нехватка сырья в результате сокращения объемов демонтажа зданий. Кризис сказался на нас в меньшей степени, чем на других участниках рынка. Сегодня в целях экономии многие организации стремятся заменять первичные матери-

алы вторичными, поэтому наши склады пусты.

Для того чтобы пополнить запас сырья предприятия, занятые на производстве вторичных стройматериалов, зачастую готовы забирать его у строителей бесплатно, а также существенно снизили цены на демонтаж, объемы которого по Петербургу близки к нулевой отметке. Это увеличивает затраты на производство вторичного щебня, но пока рынок реагирует на это нормально. Тем не менее многие организации вывозят строительные отходы за город, где необходимо либо платить за утилизацию, либо идти на несанкционированные действия.

Мы предлагаем на рынке линейку продукции, которая помогла бы сэкономить на строительстве муниципальных дорог, объектов инфраструктуры, в кот-

тежном строительстве. Такие материалы широко применяются в Европе, у нас же их распространению зачастую препятствуют устаревшие нормативы строительства и проектирования.

В то же время Ассоциация рециклинга активно пытается продвигать проекты вторичного производства стройматериалов. В частности, обсуждается возможность создания сети перехватывающих площадок для переработки кирпича и ЖБИ на выезде из города. В Москве уже давно запрещен вывоз непереработанного железобетона за кольцевую. Это ведь еще вопрос экологии. В странах Европы предприятия рециклинга получают государственные дотации. Хорошо бы и нам дожить до такого, но пока мы будем создавать такие площадки за собственный счет.

ИННОВАЦИИ

ВЕНГЕРСКАЯ «ОРГАНИКА» СТУЧИТСЯ В НАШУ ДВЕРЬ

Марианна Рахман

Новейшие достижения в области технологии очистки сточных вод показала венгерская фирма «Органика» на презентации для руководителей муниципальных образований и предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области.

Биотехнологическая очистка сточных вод, изобретенная в конце 80-х годов в США и Великобритании, успешно используется во многих странах мира. Венгерские разработчики усовершенствовали технологию, создав максимально полную пищевую це-

почку живых организмов, растений и животных в своих очистных сооружениях. Сочетание традиционной технологии с применением активного ила и естественных способов очистки позволяет в считанные месяцы оздоровить водоемы, каналы; стоки птицефабрик, сыродельных заводов, пищевой промышленности и т. д. Использование очистных сооружений «Органика» в Северо-Западном регионе, по словам вице-президента компании Атилла Боднара, вполне реально. Технологическая линия в этом случае располагается в теплице, поскольку для успешной работы схемы круглый год должна поддержи-

ваться определенная температура – примерно 6-8 °С. При таком методе очистки можно удалить отходы бытовой химии, лекарственного производства. (Для сравнения: через традиционные очистные сооружения горными тепловодно-проходными.) Продукты переработки нефти, диоксины фенола, соли тяжелых металлов также успешно нейтрализуются в «Органике». Как отмечают эксперты, чем больше этапов протекания сточных вод по технологической цепочке – биоряду саморегулирующихся экосистем, – тем выше показатели очистки. «Ленинградская область нуждается в модернизации

сооружений, – отметил в своем выступлении Владимир Ейбогин, председатель комитета по энергетическому комплексу ЖКХ Ленинградской области. – Все новые технологии, которые разработаны венгерской стороной, применяются в мире. И у нас есть потенциальная возможность отладить наши объекты, привести их в соответствие, используя разработки венгерских коллег. Сегодня перед нами стоит непростая задача по созданию региональной программы по канализационным и очистным сооружениям. Для приведения в порядок головных сооружений по очистке стоков, по словам Владимира Ейбогина, потребуется свыше 15 млрд рублей. Сейчас на уровне Совета Федерации также

решается вопрос о строительстве Ново-Ладожского водовода, который может войти в федеральную программу «Чистая вода». На этом фоне внедрение новых технологий является как никогда актуальной задачей для региона. Достоинства уникальной технологии состоят еще и в том, что стоимость технологической линии конкурентоспособна по отношению к традиционной технологии. Но самое главное – дальнейшая эксплуатация намного экономичнее и дешевле. «Поставив такие очистные сооружения на своей территории, муниципальные образования только выиграют, – подчеркнул Владимир Ейбогин, – потому что любые затраты по эксплуатации, очистке сооружений ложатся на тариф. А при ис-

пользовании данной технологии требуется минимальное количество персонала». Предполагается запустить пилотный проект на территории одного из муниципальных образований со стоками до 500 куб. м в сутки. Свое желание участвовать в проекте выразили и ряд руководителей предприятий области. В проект уже включились и банки. Так, ОАО «ОТП Банк» готов предоставить финансирование компаниям, готовым реализовать проект. По словам вице-президента, директора филиала «Санкт-Петербургский» Юрия Леонова, ими уже предоставлен кредит одной из девелоперских компаний Петербурга на внедрение венгерской технологии в строящемся коттеджном поселке.

Поздравляем коллектив ЗАО «ХосК-2» с 12-летием!

Сегодня, 27 апреля 2009 года, Закрытому Акционерному Обществу «Холдинговая Строительная Компания – 2» исполняется 12 лет.



Муратов Закир Набиюлович, генеральный директор ЗАО «ХосК-2»

С 1997 года ЗАО «ХосК-2» занимается строительством кирпичных и кирпично-монолитных зданий и сооружений, являясь заказчиком-застройщиком и генеральным подрядчиком как на своих объектах, так и на объектах других строительных организаций. За 12 лет работы в Санкт-Петербурге в разных районах города компанией построено и сдано в эксплуатацию более десяти красивых, комфортабельных и современных жилых комплексов.

НЕСМОТЯ НА КРИЗИС

По словам генерального директора ЗАО «Холдинговая Строительная Компания – 2» Закира Набиюловича Муратова, основные причины популярности предприятия и устойчивый спрос на квартиры ЗАО «ХосК-2» – результат успешного двенадцатилетнего

сотрудничества компании со всеми участниками строительного процесса в Северной столице, а также – добросовестного выполнения своих договорных обязательств с дольщиками, покупателями квартир и субподрядными организациями.

«Сегодня, несмотря на кризис, компания не снижает темпы работ на строящемся жилом доме «Юнона» на юго-западе Санкт-Петербурга, а наоборот, наращивает их. Компания возводит ежемесячно три этажа вместо запланированных двух. Все это результат грамотной организации строительного процесса и стабильного финансирования», – констатирует Закир Набиюлович.

По мнению жителей построенных ЗАО «ХосК-2» домов, их квартиры отличаются комфортом и рациональными планировками. Все

строительные работы ЗАО «ХосК-2» выполняет с высоким качеством и в нормативные сроки.

В подтверждение этого более 7 лет назад, в феврале 2002 года, в Центральном доме архитектора компании был вручен «Сертификат надежности». Данный документ является отличной рекомендацией для потенциальных покупателей квартир в ЗАО «ХосК-2».

В этом же году ЗАО «ХосК-2» была вручена именная премия «Строительный Олимп – 2002» в номинации «Высотное кирпичное домостроение» и «Приз экспертов Санкт-Петербурга и Ленинградской области» в номинации «Качество трудовой жизни».

Президенту ЗАО «ХосК-2» Григорию Ивановичу Стасенко в феврале 2003 года был вручен знак народной признательности – орден «Созида-

тель Петербурга», а в октябре 2007 года – орден «За бескорыстное служение Отечеству».

В 2007 году трудовому коллективу ЗАО «ХосК-2» награжден грамотой «За доблестный труд во славу Отечества», а руководитель компании номинирован на награждение орденом «Герой труда» I степени.

В апреле 2008 года экспертным советом Института европейской интеграции (IEI) и Европейского клуба менеджеров ЗАО «ХосК-2» номинировано на международную премию «Европейский стандарт». Данная премия является европейским сертификатом соответствия качества продукции предприятия и его бренда, согласно общепринятым в Европе стандартам.

31 июля 2008 года в Доме архитектора состоялось вручение наград строителям Санкт-Петербурга. Вице-губернатор Санкт-Петербурга

Александр Иванович Вахмистров вручил президенту ЗАО «ХосК-2» Григорию Ивановичу Стасенко и генеральному директору Закиру Набиюловичу Муратову медали «Почетный строитель России».

ПРИЧИНЫ УСПЕХА

- В своей работе ЗАО «ХосК-2» руководствуется следующими принципами:
 - строить добротнo, качественно и в срок;
 - применять лучшие материалы и технологии строительного производства;
 - привлекать к выполнению работ только высококвалифицированных специалистов;
 - рационально использовать парк собственной и арендованной строительной техники;
 - тщательно осуществлять контроль и технический надзор за ходом строительства;
 - давать максимальный объем информации о ходе строительства дольщикам и инвесторам;
 - своевременно решать социальные вопросы трудового коллектива.

Компания помогает своим сотрудникам приобрести жилье в построенных домах, регулярно организует корпоративный отдых и заботится о своих работниках.

Далеко не каждая строительная организация предоставляет своим сотрудникам подобные возможности. Потому и не удивительно, что коллектив ЗАО «ХосК-2» сплоченный и дисциплинированный. На руководящих должностях предприятия – в основном

офицеры запаса. Все они, без исключения, люди ответственные и целеустремленные. И отличные специалисты.

Генеральный директор ЗАО «ХосК-2» Закир Набиюлович Муратов рассказал обозревателю «Строительный Еженедельник»: «Благодарительность и поддержка общественных движений и фондов рассматривается нашим коллективом как естественная необходимость решения социальных задач Санкт-Петербурга. Компания принимала участие в строительстве храма Святого великомученика Георгия Победоносца в Купчино и церкви Рождества Пресвятой Богородицы в Рыбацком. Под постоянной опекой компании находятся Совет ветеранов и общество жителей блокадного Ленинграда, детские сады и школы МУП Рыбацкое, детский онкологический санаторий «Солнечное»».



Офис и отдел продаж
ЗАО «ХосК-2»:
Санкт-Петербург,
Шлиссельбургский пр., 13
(метро «Рыбацкое»)
Тел. (812) 700-66-81
(812) 700-66-90
Факс (812) 700-66-89
e-mail: hosk2@mail.ru
www.hosk2.spb.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РЕЗОЛЮЦИЯ УЧАСТНИКОВ ТРЕТЬЕЙ
ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ«РЕАЛИЗАЦИЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ
В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»Санкт-Петербург
17 апреля 2009 года

Участники конференции отмечают, что работа по становлению саморегулирования в основном осуществляется в соответствии с положениями Меморандума «О взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Крупными общественными объединениями строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области ведется методическая работа по разъяснению требований Федеральных законов, устанавливающих требования к саморегулированию. Реализуется совместный с газетой «Строительный Еженедельник» проект проведения «СРОчных консультаций», направленный на становление саморегулирования в строительстве. Целевые материалы по саморегулированию также публикуются во вновь созданной газете «Общественный контроль».

Продолжается работа по созданию некоммерческих партнерств и подготовке их к регистрации в государственном реестре саморегулируемых организаций. Некоммерческие партнерства, создаваемые на базе известных, имеющих положительную репутацию и сделавших большой вклад в развитие строительного комплекса профессиональных объединений, ставят своей основной задачей при реализации саморегулирования не коммерцию, а сохранение и развитие строительного потенциала города и области, избавление строительного рынка от недобросовестных участников.

Реализация саморегулирования в строительной отрасли не должна проходить под диктат одной организации, определяющей требования, предъявляемые к выдаче допуска на ведение работ, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, устанавливающей размеры вступительных и регулярных членских взносов. Поэтому наличие на строительном рынке Санкт-Петербурга нескольких некоммерческих партнерств, созданных в целях реализации саморегулирования, не позволит монополизировать процесс саморегулирования.

Однако представители строительного сообщества высказывают озабоченность появлением на рынке строительства большого количества некоммерческих партнерств, создаваемых лицами или организациями, не присоединившимися к Меморандуму, не имеющими отношения к строительству. Велика вероятность непредсказуемого исчезновения таких организаций, что будет способствовать появлению не только обманутых дольщиков, но и обманутых строителей.

В открытом письме к строительным организациям вице-губернатор Санкт-Петербурга, руководитель Администрации Губернатора Санкт-Петербурга А.И. Вахмистров обращает их внимание на необходимость внимательного выбора некоммерческого партнерства, в которое предстоит вступить.

С целью координации саморегулирования инициативно созданы Экспертный совет по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области и Координационный совет по развитию саморегулирования в Санкт-Петербурге.

Президиумом Союза строительных объединений и организаций предложено объединить деятельность двух советов путем создания при Губернаторе Санкт-Петербурга единого Общественного совета по координации саморегулирования в строительном комплексе. На расширенном заседании Постоянной комиссии по городскому хозяйству Законодательного Собрания 12 марта 2009 года, протокол № 70, п. 1, данное предложение было одобрено.

Участники конференции отмечают, что до настоящего времени имеется ряд законодательно нерешенных вопросов, которые сдерживают введение саморегулирования в строительном комплексе.

Несмотря на эти и другие трудности, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области ведется активная работа по подготовке к переходу на саморегулирование в строительстве.

В связи с вышесказанным участники конференции рекомендуют:

1. Отметить большое значение известных крупных, имеющих положительную репутацию и сделавших большой вклад в развитие строительного комплекса профессиональных общественных объединений в становлении саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2. Объединить усилия Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области и Координационного совета по развитию саморегулирования в Санкт-Петербурге в вопросах реализации саморегулирования.
3. Поддержать предложение Президиума Союза строительных объединений и организаций о создании при Губернаторе Санкт-Петербурга Общественного совета по вопросам реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга. В Совет должны войти представители общественных организаций, саморегулируемых организаций, представителей прессы, законодательной и исполнительной властей.
4. Создаваемым и действующим некоммерческим партнерствам и саморегулируемым организациям в своей деятельности руководствоваться документами, разработанными координационными советами, которые осуществляют свою деятельность в рамках подписанных меморандумов.
5. Принять технические регламенты, устанавливающие минимально необходимые требования по безопасности в строительстве.
6. Законодательно установить четвертую форму саморегулируемых организаций, объединяющих строительные организации, одновременно занимающиеся проектированием и (или) изысканиями.
7. Поддержать предложения участников конференции о необходимости внесения изменений в систему распределения государственного заказа и контроля качества строительных материалов и выполняемых работ.

Участники конференции выражают уверенность в том, что на основе активной и целенаправленной работы общественных сообществ и помощи органов государственной власти на федеральном и региональном уровнях компании строительных комплексов Санкт-Петербурга и Ленинградской области достойно осуществят переход от лицензирования к саморегулированию, что позволит существенно повысить безопасность и качество строительства в городе и области.

Принято 317 участниками конференции.

конференция

Открытое саморегулирование

Во Дворце труда 17 апреля 2009 года прошла Третья практическая конференция «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области».



Организатором конференции традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций при поддержке крупнейших строительных объединений и некоммерческих партнерств. Площадка для обсуждения была предоставлена Федерацией профсоюзов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и Территориальным комитетом профсоюза строителей.

Время проведения конференции выбрано не случайно. 28 апреля в Москве состоится VIII съезд Российского Союза строителей. От Санкт-Петербурга на съезд направляется не менее 80 делегатов, которые обсудят проблемы и актуальные вопросы перехода отрасли к системе саморегулирования с представителями других регионов и федеральных властных структур. Как отметил ведущий конференции, исполнительный директор ССОО Олег Бритов, среди региональных некоммерческих партнерств все чаще появляются примеры, когда организации выполнили все формальные требования, но Ростехнадзор отказывает в регистрации в качестве СРО. Данный вопрос был включен в резолюцию конференции и будет обсуждаться в рамках съезда 28 апреля.

В петербургской конференции помимо специалистов общественных объединений, некоммерческих партнерств и строительных компаний приняли участие представители двух ветвей власти – исполнительной и законодательной: председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко и депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, заместитель председателя Постоянной комиссии по городскому хозяйству Анатолий Костерев. «Мы находимся в начале большого и сложного пути по формированию системы общественного и профессионального контроля над деятельностью строительного сектора. Мне кажется, это само по себе является знаковым событием в нашем демократическом государстве», – заявил Вячеслав Семененко.

«Очевидно, что деятельность по созданию саморегулируемых организаций поддержана властными структурами. Необходимо, чтобы переходный период завершился без эксцессов, компании продолжали строить, возводить новые дома и поставлять качественные строительные материалы. Задача конференции и заключается в координации работ всех представителей строительного сектора».

Представители общественных объединений сообщили, что на консультациях по вопросам саморегулирования от строительных компаний до сих пор звучат вопросы о продлении лицензирования. Ответ очевиден: продления лицензирования не будет. С 1 января 2010 года основанием для ведения работ строительной компанией может быть только свидетельство о допуске, выданное саморегулируемой организацией. Говоря об обратном, заинтересованные в продлении лицензирования структуры вводят строительные компании в заблуждение. Интересный факт в качестве иллюстрации привел генеральный директор саморегулируемой организации «Межрегиональное объединение строителей» Михаил Викторов. В декабре 2008 года был установлен мировой рекорд – выдано 120 тысяч строительных лицензий за месяц при средней норме в 50-60 тысяч в год. «Многие строительные компании поучаствовали в такой распродаже, однако сегодня нужно готовиться к переходу на новую систему взаимоотношений, на систему саморегулирования, которая принципиально меняет подход к строительной компании со стороны контролирующих органов», – отметил он.

Часть представителей строительного рынка болезненно реагирует на подобные изменения в отрасли. Однако большинство участников конференции согласилось, что добросовестные строители и общественные объединения приветствуют механизм, который позволит очистить рынок от недобросовестных компаний. Компании, которые работают по системе госзаказа,

выступили с инициативой, чтобы в тендерах уже в этом году могли участвовать только компании, получившие допуск от СРО. По их словам, зачастую компания, имеющая штат 1,5 тыс. человек, оборудование, проигрывает из-за демпинга никому не известной компании, которая впоследствии нанимает проигравшую фирму на субподряд. Система саморегулирования может резко поменять систему таких отношений.

Один из самых важных вопросов конференции – к каким общественным объединениям может перейти контроль над строительным комплексом. Неоднократно отмечалось, что такая важная отрасль экономики не может быть раздроблена, разрознена, разобрана по частям. Необходим единый государственный подход при определении саморегулируемых организаций, которым действительно можно доверить управление строительством. От имени Российского Союза строителей Михаил Викторов сообщил, что в Санкт-Петербурге зарегистрировано как минимум три НП, у которых есть практически 100-процентный шанс получить статус СРО. Это НП, созданные на базе общественных объединений – Союза строительных объединений и организаций, «Союзпетрострой» и Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». Также на конференции отмечалось, что Санкт-Петербург можно смело назвать столицей саморегулирования. Некоммерческие партнерства одними из первых начали подавать документы в Ростехнадзор, работает система подписанных строительным сообществом меморандумов, общественные объединения выпустили большое количество разъяснительной и методической литературы, которой пользуются все регионы страны. Завершая конференцию, Олег Бритов еще раз призвал общественные объединения и строительные компании к взаимодельной работе в системе саморегулирования.

прямая речь

Основные доклады участников

(ПУБЛИКУЮТСЯ В СОКРАЩЕНИИ)

Доклад

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга

Саморегулирование – это одна из наиболее обсуждаемых сегодня тем. Я себя отношу к сторонникам СРО в строительстве и противникам регулирования со стороны государственной власти. За последние годы лицензии дискредитировали себя и никакого отношения к качеству работ в строительстве не имеют. Во всем мире существует такая форма общественного регулирования деятельности строителей, как контроль со стороны профессиональных общественных объединений и союзов. Очевидно, что каждый участник строительного рынка лучше знает, какая компания работает хорошо, а к кому есть нарекания. СРО – это элемент гражданского общества, когда граждане сами управляют своей жизнедеятельностью. Конечно, такие перемены быстро не происходят, но чем раньше мы начнем эволюцию в этом направлении, тем быстрее придем к развитой форме саморегулирования. Наибольшую перспективу создать первые СРО имеют профессиональные объединения, которые работают на рынке уже не один год. У них есть штат, исполнительная дирекция, опыт работы. Перспектива создания СРО «с нуля» тоже есть, закон это не запрещает, но это сложный процесс, поскольку закон регламентирует много формальных моментов. Это создание третейских судов и надзорных органов с привлечением независимых общественных деятелей. Понятно, что будут желающие зарегистрировать СРО, просто чтобы продавать допуски на работы. От лица администрации города могу сказать, что мы не заинтересованы в таких объединениях и не будем их поддерживать.

Формально первые СРО в Санкт-Петербурге уже сформировались. Собранные документы некоммерческих партнерств отправлены в Ростехнадзор. Пока мы наблюдаем негативную реакцию Ростехнадзора на появление СРО не из Москвы. Документы из других городов не проходят регистрацию. Не только Санкт-Петербург, но и другие регионы, которые отправляют документы не один раз, сталкиваются с придирками Ростехнадзора. Аргументированного ответа, почему не регистрируются наши СРО, я не получил. Мы теряем время, нужно создавать СРО и работать по новым правилам, а нам рекомендуют вступать в московские СРО. Я считаю, что это напрямую противоречит смыслу закона о саморегулировании. Для чего создаются СРО? Для того, чтобы регулировать деятельность участников рынка на местах. Москва может регулировать деятельность СРО только в Москве. Похоже, что в столи-



це создается большая копилка для сбора членских взносов региональных компаний. Возможен конфликт в государственном масштабе, возвраты документов не могут продолжаться бесконечно. Следующие действия и заявления могут последовать уже от губернаторов регионов.

Доклад

Михаил Викторов, генеральный директор НП «Межрегиональное объединение строителей»

Накануне мы провели в Санкт-Петербурге выездное заседание коллегиального органа нашей зарегистрированной саморегулируемой организации. Мы показали коллегам, каким образом в СРО проходит процедура оценки данных, которые показывают строительные компании, и как принимаются решения о выдаче свидетельств о допуске к работам.

Принцип материальной коллегиальной ответственности за компанию, принимаемую в члены СРО, сказывается на решении о количестве видов работ, на которые выдаются допуски. Например, компания подает заявление на 25 видов работ. По результатам работы экспертов число видов работ может сократиться в три раза. Раньше компания получала лицензию на 5 лет и из своих рациональных соображений оформляла оптом сразу все работы. В системе саморегулирования этого нет. Обособляется именно та деятельность, которую компания готова осуществлять. В случае желания принять участие в каком-либо тендере на работы, допуска на которые нет, компания вправе подать заявление в свою СРО, показать квалифика-

ционный состав и получить этот допуск бесплатно. В прежней системе нужно было заплатить и получить максимальное число видов деятельности, соответствие никто детально не проверял. Выдача свидетельства о допуске может занять максимум месяц, если компания хорошо подготовилась.

От имени Российского Союза строителей я хочу призвать строительные компании не медлить с выбором некоммерческого партнерства. В сентябре будут очереди, поскольку многие ждут последнего момента. Поскольку сейчас НП проходят быстрый оперативный этап становления, для регистрации нужно только сто добросовестных строительных фирм. В нашей СРО сейчас действуют минимальные требования по вступлению, установленные законом. Однако уже в мае за счет проведения нормативно-методической работы эта планка будет повышаться.

Сейчас тот или иной вид работ, на которые претендует строительная компания, должен соответствовать трем показателям: профильное образование, стаж работы не менее трех лет и повышение квалификации по профилю. Даже первичный анализ структуры крупных компаний показывает, что далеко не все готовы к исполнению таких требований. На первом этапе эксперты пока закрывают глаза на небольшие недочеты и ставят задачи и сроки по их устранению. Нам придется избавляться от остатков прежней системы, когда была организована массовая продажа дипломов и сертификатов о повышении квалификации. В Санкт-Петербурге 80% курсов повышения квалификации проходило через фиктивные учебные заведения. Мы планируем вводить принципы публичной аккредитации учебных заведений в НП.

Отдельный вопрос – страхование гражданской ответственности членов СРО. Этому вопросу уделялось особое значение при разработке законов. Первые лица государства говорили о том, что систему контроля допуска на рынок нужно реализовывать, преломляя ее через систему страхования. Если говорить о нашем объединении, мы также планируем публично определить порядок аккредитации страховых компаний, полисы которых будем принимать. Этот порядок будет согласован с антимонопольной службой, чтобы не было ограничения конкуренции. В то же время мы не хотим принимать полисы страховых фирм, которые завтра разорятся, и отвечать за возможный ущерб придется только за счет компенсационного фонда.

Часто задается вопрос о комплексных СРО. При разработке закона о саморегулировании депутаты Госдумы и специалисты Минрегионразвития повторили в структуре СРО систему лицензирования. Ранее лицензии выдавались отдельно на строительство, отдельно на проектирование. По инициативе РСС ко второму чтению законопроекта в Госдуме был прописан статус четвертого вида СРО – комплексная организация. Однако поправки не были приняты, так как они вызвали сильное недовольство проектировщиков и инженеров-изыскателей. Исходя из общей статистики, 90% выданных лицензий получали строительные компании, 7-8% – проектировщики и 2-3% – изыскатели. Получается, что на общем собрании СРО интересы проектировщиков и изыскателей были бы представлены минимально.

Что касается размера взноса в компенсационный фонд, многие ценовые показатели закона о саморегулировании были взяты за основу из усредненных показателей стоимости лицензий. Цена входа на рынок для компаний принципиально не менялась. Но вход на рынок будет сложнее, некоторым компаниям придется отказаться от непрофильных видов работ, предоставив возможность заниматься этим профессионалам. Я призываю компании внимательно смотреть на перечень работ, для выполнения которых требуется допуск. Возможно, такого вида работ – особенно это касается проектировщиков и изыскателей – в перечне нет, компания свободно работает на рынке. По моему мнению, благодаря системе СРО малый бизнес получит дополнительный шанс для развития.

Доклад

Анатолий Костерев, депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, заместитель председателя Постоянной комиссии по городскому хозяйству

Саморегулирование в строительной отрасли, несмотря на имеющиеся некоторые недостатки в законодательстве, входит в решающую стадию. С 1 января 2010 года лицензии на строительную деятельность заменяются на свидетельства о допуске к работам, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства.

В строительной сфере работает большое число компаний, которые объединяют в своей структуре изыскателей, проектировщиков и строителей. Как им организовывать свою работу после 1 января 2010 года?

В настоящее время поправки в Градостроительный кодекс, касающиеся введения института саморегулируемых организаций, предусматривают три формы деятельности СРО – в сфере изыскательских работ, проектирования и строительства. В Госдуму РФ в конце 2008 года была передана инициатива о создании четвертой формы саморегулируемых организаций для строительных компаний, занимающихся всеми тремя указанными видами деятельности. В постперестроечный период многие компании для оптимизации бизнеса создавали собственные проектные и изыскательские бюро. Они успешно функционируют и сейчас, однако после отмены лицензирования таким компаниям придется оформлять членство в нескольких СРО согласно виду деятельности сво-

их подразделений. Пока такая инициатива не поддержана законодателями, однако возможно внесение изменений и дополнений в закон о саморегулировании по результатам фактической работы СРО в течение 2010 года.

Какие сейчас есть формы свидетельств о допуске к работам?

К настоящему моменту каждая саморегулируемая организация может разрабатывать свою форму, в результате строительное сообщество может получить большое число разных по виду документов, которые будут называться допуском для проведения работ. Позиция общественных объединений – необходима разработка единого стандарта оформления формы допуска с соответствующей защитой от подделки.

Что такое СРО-«однодневки»?

Формирование принципов саморегулирования в строительной отрасли в Санкт-Петербурге проходит в рамках Меморан-

дума о взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области, подписанного представителями крупнейших общественных организаций и поддержанного правительством города. Эта долгая и непростая совместная работа привела к определению общих принципов и правил работы будущих СРО, создаваемых на базе общественных объединений и некоммерческих партнерств. Однако в Санкт-Петербурге отмечается параллельная работа по созданию «коммерческих» СРО. Некоторые коммерческие компании, порой неизвестные на рынке, начали активно заманивать в свои партнерства членов строительного комплекса. Основной рекламный посыл таких партнерств – у нас дешевле. Об ответственности за своих членов ничего не известно. Возможно, вскоре придется наблюдать на рынке не только обманутых дольщиков, но и обманутых строителей, за которых после распада

«СРО-однодневки», созданной с целью собрать деньги, никто отвечать не будет. СРО, создаваемые общественными организациями, своим опытом гарантируют ответственность перед общественными структурами, в том числе федерального уровня, перед участниками Меморандума, перед своими партнерами и бизнесом.

Какова цена вопроса при вступлении в проектную саморегулируемую организацию?

Финансовые затраты, которые приходится нести компаниям-проектировщикам, складываются из вступительного и членских взносов, а также взноса в компенсационный фонд СРО. Единый размер последнего прописан федеральным законом и составляет для СРО проектировщиков не менее 500 тысяч рублей или (если такой организацией установлено требование по страхованию ее членами гражданской ответственности) не менее 150 тысяч рублей на одного члена. Размеры вступительного и членского взносов определяются собранием СРО.



Законодательное Собрание держит в поле зрения действия, принимаемые для решения указанных вопросов. Сегодня мы проводим очередное рассмотрение хода реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В августе 2008 года в Маринском дворце состоялся круглый стол. Одним из вопросов, рассматриваемых на круглом столе, был вопрос «О развитии саморегулирования в строительстве в Санкт-Петербурге». Депутатами ЗакСа было предложено использовать возможности Законодательного Собрания по реализации саморегулирования в строительстве, ввести в практику работы Законодательного Собрания встречи с профильным комитетом Государственной Думы Российской Федерации по вопросам саморегулирования в строительном комплексе.

19 февраля 2009 года состоялось расширенное заседание Постоянной комиссии по городскому хозяйству по рассмотрению вопроса «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга». На заседании было одобрено предложение Экспертного совета по саморегулированию и сертификации в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области об объединении с Координационным советом по развитию саморегулирования.

Мне как заместителю председателя Постоянной комиссии по городскому хозяйству поручено вести мониторинг и координацию от Законодательного Собрания по становлению саморегулирования. Я готов встречаться со строительным сообществом для обсуждения данного вопроса и выработки практических решений.

Также считаю, что такой важный политический и экономический шаг в строительной отрасли, как переход от лицензирования к саморегулированию, не должен отдаваться на откуп только добровольным образованиям, которые после регистрации в государственном реестре приобретают статус саморегулируемых организаций и право выдавать допуски для ведения работ, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства.

Необходима целенаправленная государственная и региональная политика, видение руководством страны и регионов порядка, количества и качества создаваемых некоммерческих партнерств. Необходимо также учитывать волю и потенциал общественных профессиональных организаций. Нельзя допустить «произвола» в данном вопросе.

Функции СРО прописаны в 148-ФЗ. Это выдача допуска и надзор за соблюдением требований к допуску для ведения работ, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства. А задача руководства страны, регионов должна состоять в том, чтобы сохранить и развить строительный потенциал. Не допустить его раздробления на большое количество добровольных образований, в число которых могут попасть некомпетентные или «однодневные» некоммерческие партнерства.

Считаю необходимым поддержать идею создания единого Общественного совета, в состав которого войдут представители законодательной и исполнительной власти,

некоммерческих партнерств, общественных профессиональных объединений, СМИ. Данный Общественный совет, по моему мнению, сможет выработать единую политику и осуществлять координацию действий участников строительного рынка по становлению саморегулирования.

Доклад



Наталья Шафоростова, помощник председателя исполнительного комитета Ассоциации экономического взаимодействия субъектов Северо-Запада РФ

Со становлением саморегулирования в строительном комплексе в Ассоциацию поступают многочисленные обращения строительных компаний и общественных объединений региона с просьбой о разъяснении, помощи и координации действий. Комитет по строительству и ЖКХ Ассоциации осуществляет мониторинг процесса становления саморегулирования в строительном комплексе Северо-Запада. У каждого региона есть свои особенности. Отрадно, что в процесс включились все. Особо хочется отметить Псковскую область, здесь уже создано некоммерческое партнерство строителей и сформирован компенсационный фонд. В Вологодской области создано три НП, в том числе НП изыскателей. Грамотно ведется работа в Мурманской области. Там уже давно работает НП «Созидатель». В Карелии зарегистрировано два НП, в Архангельской области – Союз строителей Архангельска, в Коми – НП «Союз строителей Республики Коми». Одно НП строителей создано в Калининграде. Все регионы приняли решение создавать региональные структуры,



то есть стараться сформировать СРО у себя на местах. При нехватке членов некоммерческие партнерства объединяются межрегионально. В письмах из регионов также обозначается ряд проблем. Появившиеся в феврале 2009 года письма Федерального лицензионного центра о продлении лицензий на 5 лет резко остановили приток новых членов в НП. Многие строительные компании заняли

выжидательную позицию. Обоснования такие: «У нас есть лицензия до конца года, подождем, пока НП сформируются. Если закон не изменится, то вступим в НП или уже в СРО». Самая главная проблема – это экономический кризис. Нам уже больно говорить, что он затронул строителей сильнее всего, но приходится об этом говорить и искать выходы, потому что часть строительных компаний вообще прекратили существование, у многих финансовые проблемы. Надо принимать меры. Выступая от имени регионов Северо-Запада, я считаю необходимым рассмотреть вопрос снижения взносов в компенсационный фонд СРО, хотя бы на период кризиса.

Доклад



Сергей Фролов, руководитель Управления саморегулирования ССОО, генеральный директор НП «Строители Петербурга»

Вопросы реализации саморегулирования в строительном комплексе сегодня уже не рассматриваются как возможные и вероятные. Процедура выдачи первых допусков на ведение работ, которая состоялась на расширенном заседании Российского Союза строителей в середине апреля, показала, что лицензии отменяются, обратного пути нет. Разговоры о том, что возможно продление лицензирования, должны прекратиться – строительным компаниям и общественным организациям необходимо объединиться и выполнять необходимые требования, предъявляемые к саморегулируемым организациям. Принципы создания СРО мы уже выучили наизусть. Нужно зарегистрировать в Минюсте некоммерческое парт-

СРО пока оказываются неудачными. В некоторых случаях такое положение можно оценить положительно. При переходе отрасли от лицензирования к саморегулированию проходит процесс дерегулирования экономики, когда исполнение требований безопасности регулируется государством, а вопросы цены и качества регулируются бизнесом. Представьте себе, что ответственность за строительный комплекс мы передадим неизвестным добровольным образованиям. Я сейчас не говорю о некоммерческих партнерствах, которые создаются на основе общественных организаций, зарекомендовавших себя положительно перед всеми участниками рынка. Есть случаи, когда НП образуются неизвестными структурами. Строительный комплекс нельзя передоверить таким образованиям. У государства должна быть единая политика по переходу от лицензирования к саморегулированию.

До сих пор остается много неясностей в вопросе оформления и выдачи допусков на ведение работ. Ряд вопросов мы будем поднимать на VIII Съезде Российского Союза строителей. Во-первых, даже на своем координационном совете по вопросам подготовки и переподготовки кадров, который работает в рамках Меморандума о саморегулировании, мы не можем объяснить представителям учебных заведений, как реализовать требования закона о наличии высшего образования соответствующего профиля. Если посмотреть на требования и работы, на которые нужно выдавать допуски, очень сложно понять, какое высшее образование должно быть у специалиста. Во-вторых, до сих пор есть сложности с созданием специализированных некоммерческих партнерств. Требования к выдаче допусков на выполнение особо опасных, технически сложных и уникальных работ до сих пор не разработаны Правительством РФ. Специализированные НП могут и сами разработать эти требования, но они должны быть согласованы и приняты Ростехнадзором.

Третья проблема: сейчас мы находимся в состоянии, когда каждое некоммерческое партнерство пытается разработать свои требования к выдаче допусков. Ростехнадзор пока только готовится к разработке условий действий административных регламентов, которые должны быть написаны к 1 мая 2009 года. Единая позиция, которую определит руководство страны и всех регионов, будет способствовать приведению требований к единому стандарту. Каждое НП сегодня предлагает свои условия. Некоторые пытаются завлечь компании якобы льготными условиями и минимальными проверками. Однако при попытке регистрации НП в качестве саморегулируемой организации у партнера могут возникнуть проблемы. Также необходимо помнить о материальной ответственности за каждого члена НП. Ситуации, когда любое НП может пройти процедуру регистрации в Ростехнадзоре, быть не может. Это государственная структура, на которую возложена обязанность сохранения строительного комплекса страны. Поэтому строительным компаниям нужно внимательно смотреть, в какое НП вступать.

Действуют ли в настоящий момент СНИП и ГОСТы? По каким нормативным документам нужно работать компаниям?

В декабре 2002 года в России был принят закон о техническом регулировании. В 46-й статье закона указано, что действие всех нормативных актов, документации актуально в настоящий момент, но только в разделе «безопасность». В том числе, СНИП также действуют в этом разделе до 2010 года. В 2002 году закон о техническом регулировании принят, в 2010 году прекращает свое существование. Необходимо либо продление срока действия указанного закона, либо принятие поправок в федеральный закон о техническом регулировании. В 2002 году требовалось оперативное принятие закона о техническом регулировании. Страна стремилась в ВТО, законодательство необходимо было адаптировать к международным стандартам. Однако прошло 8 лет, а технических регламентов нет. Если мы вступим

в ВТО без своего технического законодательства, России придется работать по чужим законам. До конца 2009 года необходимо принять все документы, которые были указаны в законе о техническом регулировании.

Будут ли СРО брать плату за каждый вид работ, указанный в свидетельстве о допуске?

По видам работ никакой оплаты не предусмотрено, свидетельство о допуске выдается бесплатно и действует на всей территории РФ бессрочно. По видам работ возможны изменения размера страховых тарифов. Страховая компания будет оценивать возможные риски, вероятность нанесения ущерба третьим лицам. Например, одна компания заявляет 35 видов работ, другая – один. При увеличении числа видов работ риск возрастает. Также размер страховых тарифов зависит от того, в каком регионе, городе или даже районе города ком-

пания строит объекты. Строительство может идти в чистом поле или в историческом центре города, когда вероятность нанесения ущерба третьим лицам возрастает.

Какую сертификацию компании необходимо пройти перед вступлением в СРО?

Существует сертификация работ, услуг и систем менеджмента качества. Эти виды по закону необязательны, но каждая СРО будет с ответственностью подходить к наличию или отсутствию сертификатов. Однако есть обязательный вид – сертификация продукции. Для строителей перечень такой продукции небольшой, например, это касается оконных и дверных проемов. Сейчас с действием закона о техническом регулировании на первое место выводится не сертификация, а декларирование соответствия продукции. Правительством РФ готовится перечень продукции, которая будет подлежать декларированию.

Как работать в новых условиях небольшим компаниям, которые занимаются монтажом слаботочных систем, домофонов, видеонаблюдения и сигнализации?

Данный вид деятельности есть в перечне видов работ, утвержденном Министерством регионального развития РФ, на которые нужно получать допуски. На сегодняшний день положение такое: допуск должен быть получен. В то же время позиция общественных организаций строительного сектора заключается в том, что по прошествии времени возможна корректировка закона о саморегулировании. Перечень видов деятельности, влияющих на безопасность, может быть изменен. Кроме того, Российский Союз строителей выступил с инициативой внести поправки в закон о малом бизнесе, касающиеся снижения размера взноса в компенсационный фонд для мелких и средних компаний.

Доклад

«

Алексей Белоусов, генеральный директор Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», генеральный директор НП «Объединение строителей Петербурга»

Формирование некоммерческих партнерств, создаваемых в целях реализации саморегулирования строительной отрасли в СЗФО, осуществляется практически во всех регионах Северо-Запада.

Наиболее интенсивная работа идет в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, где на сегодняшний день зарегистрировано около 40 некоммерческих партнерств, созданных в целях саморегулирования. Это говорит в том числе и о том, что идея создания системы управления отраслью самим строительным сообществом завладела не только ассоциациями и союзами строителей, но и многими предпринимателями, почувствовавшими определенную коммерческий интерес к этому.

Надо отметить, что в ряде регионов произошло объединение усилий и строительное сообщество совместно с ассоциациями и союзами строителей и проектировщиков создают региональные саморегулируемые организации. Но такая ситуация сложилась далеко не везде.

Справочный материал, представленный мной, показывает количество некоммерческих партнерств, созданных в регионах Северо-Запада. Помимо этого, ряд некоммерческих партнерств, зарегистрированных за пределами СЗФО, ведут сейчас активную работу по созданию филиалов в нашем регионе. К сожалению, количество компаний, ставших членами таких некоммерческих партнерств, пока невозможно оценить объективно. На сегодняшний день открытой является информация только о количестве членов НП, сдавших документы в Ростехнадзор.

По числу компаний, входящих в состав некоммерческих партнерств, в СЗФО лидирует Санкт-Петербург. Здесь 32 некоммерческих партнерства объединяют более 1000 строительных и проектных компаний. Таким образом, в среднем на НП приходится около 30 компаний, а если учесть, что НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» насчитывает около 200 членов, то и того меньше. Важно отметить, что пока только в Санкт-Петербурге есть некоммерческие партнерства, которые смогли сформировать определенное количество членов – более 100 компаний. Но близки к этому рубежу и такие регионы, как Ленинградская и Мурманская области.

У меня есть данные о количестве компаний, входящих в будущие «проектные» СРО СЗФО. На сегодняшний день только в Санкт-Петербурге некоммерческие партнерства смогли набрать необходимое число компаний. Остальные регионы СЗФО находятся на стадии подготовки документов к регистрации некоммерческих партнерств – будущие СРО проектировщиков или же ведут работу по привлечению необходимого числа компаний.

Процесс подготовки перехода отрасли на саморегулирование идет непросто. Поэтому далеко не все строительные и проектные компании готовы уже сейчас принять

решение о вступлении в то или иное зарегистрированное некоммерческое партнерство. Кризис, недоверие к новому институту, слухи о возможном возврате к лицензированию – это только часть факторов, оказывающих влияние на потенциальных членов НП. Это существенно осложняет ситуацию. Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» сегодня направляет все усилия на то, чтобы оказать информационную, методическую поддержку создаваемым институтам саморегулирования в регионах СЗФО.



На наш взгляд, попытки создания филиалов региональными СРО являются следствием неспособности сформировать компенсационный фонд и набрать состав из числа компаний, работающих в регионе. В этом случае мы можем говорить не о стремлении развиваться в межрегиональное СРО, а о желании за счет регионов выполнить требования действующего законодательства, при этом нанеся удар по формирующимся некоммерческим партнерствам в самих регионах. Поэтому региональные ассоциации и союзы должны проявить большую активность в привлечении строительных и проектных организаций, работающих на их рынках.

Так как же будут взаимодействовать будущие СРО и предприятия строительной индустрии после перехода отрасли на саморегулирование? Как уже отмечалось ранее, в Санкт-Петербурге в состав различных некоммерческих партнерств вошли уже более 1000 компаний. Это число значительно превышает количество компаний, которые входят сегодня в общественные союзы и ассоциации нашего города. Это говорит о том, что центр влияния строительного сообщества перемещается от общественных объединений в сторону будущих саморегулируемых организаций.

Действующее законодательство в области саморегулирования запрещает членство «непрофильных» юридических лиц в некоммерческих партнерствах, созданных в целях саморегулирования. Ранее такие компании являлись активными членами профессиональных общественных объединений. Что же можно сделать в этой ситуа-

ции? На наш взгляд, осуществить взаимодействие между строительными компаниями, проектными организациями и предприятиями строительной индустрии возможно посредством создания ассоциаций саморегулируемых организаций в регионах или федеральных округах. В том случае, если СРО будет сформировано одно на федеральный округ, можно говорить о создании союза или ассоциации предприятий строительной индустрии и СРО.

Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» прошла реорганизацию и в настоящее время решени-

ем Совета Ассоциации, в состав которого входит большинство строительных объединений и союзов регионов СЗФО, приняла решение о создании Ассоциации СРО Северо-Запада. В настоящее время регистрационные документы Ассоциации саморегулируемых организаций Северо-Запада находятся в Министерстве юстиции РФ.

Мы убеждены, что в состав Ассоциации СРО СЗ обязательно должны войти предприятия строительной индустрии, которые ранее уже входили в Ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», что обеспечивало эффективное взаимодействие между строительными компаниями и предприятиями строительной индустрии.

Доклад

«

Сергей Коноплев, руководитель контрольного отдела НПКСК «Союзпетрострой-Стандарт»

«Союзпетрострой-Стандарт» образован год назад, и в течение всего этого периода с самого начала мы предъявляли достаточно жесткие требования к вступлению в партнерство. К настоящему моменту сформирован компенсационный фонд и подготовлен пакет документов для регистрации партнерства в качестве СРО. Мы требуем от членов партнерства дополнительные документы, подтверждающие определенный опыт в осуществлении тех или иных видов работ по перечню. Например, это документы по аттестации в сфере промышленной безопасности, об имуществе

и оборудовании компании, сведения о фонде нормативной документации. Мы просим указать те нормативные технические документы, которыми компания руководствуется при выполнении работ, указанных в заявлении.

При разработке технических документов, которые необходимы для получения допусков, и требований к получению допуска сотрудниками дирекции проведена серьезная работа, в ходе которой вследствие несовершенства законодательства мы столкнулись с большими трудностями. В действующем Градостроительном кодексе есть квалификационные требования о соответствии профиля работ специальности сотрудников строительной компании. Мы пересмотрели все законодательство об образовании. Классификаторы специальностей по образованию, документы 15-летней давности, документы, которые приводят разные законы в соответствие между собой, – в общем, переработан большой массив. У нас есть некоторые наработки по формализации требований по профилю специальности, которые мы планируем представить на специализированной конференции с образовательными учреждениями. Кроме того, предстоит методически сложная работа по приведению в порядок системы повышения квалификации. Эту задачу под силу выполнить саморегулируемым организациям совместно с образовательными учреждениями. Мы готовим свои варианты программ, адаптированных к видам работ по перечню Минрегионразвития РФ.

Мы готовы сотрудничать со всеми некоммерческими партнерствами и строительными компаниями. Общими усилиями процесс саморегулирования пройдет успешно и будут достигнуты цели, которые продекларированы в Градостроительном кодексе: недопущение причинения вреда и повышение качества строительства.

Вопросы безопасности. Союзы также участвуют в разработке технических стандартов.

Возможно ли получить допуск на такие виды работ, как заказчик и генпродирчик?

Таких допусков на сегодняшний момент нет. Этот вопрос будет ставиться перед делегатами VIII съезда Российского Союза строителей 28 апреля 2009 года. Дискуссия может быть продолжена после четкого ответа министра регионального развития РФ Виктора Басаргина.

Нужно ли получать допуск, если лицензия действительна до 2012 года?

В соответствии со 148-м законом 1 января 2010 года прекращается действие всех лицензий в сфере строительства на территории Российской Федерации. Закон обратной силы не имеет. Компании, купившие в конце прошлого года лицензии

сроком действия до 2012 года, могут попасть в неприятную ситуацию, когда лицензии не признают фискальные органы. Возникнут имущественные вопросы к деятельности коммерческой структуры. Лицензии, которые были продлены, легитимны только до 31 декабря 2009 года.

Когда целесообразней вступать в НП или СРО?

Если строительная компания будет откладывать решение вопроса и обратится в СРО только в ноябре 2009 года, допуск она получит, скорее всего, только в феврале 2010 года. СРО физически не смогут обработать большой объем документов компаний, которые также ждали конца года для вступления в СРО. Если руководители компании хотят спокойно работать с самого начала будущего года, нужно уже сейчас выбрать НП и заполнить все необходимые документы для вступления.

Доклад

«

Владимир Кобзаренко, директор НП «Строители Ленинградской области»

2009 год определен государством как переходный период строительной отрасли от лицензирования к саморегулированию. В сентябре и октябре всем некоммерческим партнерствам необходимо сформироваться по численности. Конкуренция среди НП в вопросе, кто быстрее зарегистрирует СРО, по моему мнению, не нужна. Одна из важных проблем, с которой сталкиваются общественные объединения и строительные компании, изучив законодательство о саморегулировании, – отсутствие функций заказчика и застройщика в перечне работ, на которые необходимо получать допуск. Если коснуться истории вопроса, до 2001 года в отрасли действовало постановление Госстроя СССР о заказе, застройщике и едином заказчике. В нем были четко обозначены функции и задачи заказчика, застройщика и единого заказчика. В условиях работы по системе лицензирования для заказчика лицензия была не нужна. Заказчик обязан обеспечить финансирование строительства и координировать работу подрядчиков. Но когда мы говорим о заказчике-застройщике, такие

Какие основные статьи затрат по вступлению в СРО?

В некоммерческом партнерстве «Строители Петербурга» условия такие: вступительный взнос составляет 20 тыс. рублей, оплачивается один раз. 8 тыс. рублей – ежемесячный взнос. Так как партнерством принято решение работать по системе страхования гражданской ответственности, размер взноса в компенсационный фонд для строительных компаний составляет 300 тыс. рублей. Ежегодная ставка страхования гражданской ответственности варьируется от 20 до 40 тыс. рублей.

Как законодательно регулируется деятельность саморегулируемых организаций и общественных союзов и объединений?

Функции СРО и общественных организаций законодательно четко разграничены. Сфера общественной деятельности, которая

есть не только в строительной отрасли, но и в других областях промышленности, никогда не прекратит своего существования. Если посмотреть на мировую практику, в странах, где в строительстве введено саморегулирование, союзы архитекторов, проектировщиков и другие не прекратили работу. У общественных организаций свои цели и задачи: общественная работа, помощь детским учреждениям, развитие спорта, взаимоотношения с профсоюзами. Ежедневно в работе компаний возникает множество вопросов, которые не регламентируются законом о СРО. Допуск на рынок, чем и будут заниматься СРО, – это важно, поскольку работать надо в соответствии с федеральными законами. Но на этом бизнес не заканчивается. Есть другие аспекты – социальная ответственность, помощь обманутым дольщикам, подготовка образования, лоббирование, в хорошем смысле этого слова, общих интересов, не связанных с допуском и без-

опасностью. Союзы также участвуют в разработке технических стандартов.



компании берут на себя ответственность по обеспечению технической безопасности строительства. В новом законе о саморегулировании этой функции нет. Дополнительную сумятицу внесло письмо от 2000 года об отнесении затрат на лицензирование заказчика-застройщика, когда было установлено, что заказчик-застройщик является юридическим лицом и, как один из участников инвестиционной деятельности, должен иметь лицензию или сертификат на право выполнения работ. Без оформления допуска для застройщиков может получиться ситуация, когда некачественный участник рынка, набрав заказы, может передать строителям право вести работы, а сам отвечать по обязательствам не будет.

В Ленинградской области сейчас идет работа по формированию некоммерческих партнерств, в процессе активно участвуют органы местного самоуправления. Строительные компании, которые 4 месяца назад, когда уже было понятно, что лицензирование отменяется, купили все-таки лицензию за 150 тыс. рублей, сегодня обязаны перечислить сумму, которую необходимо внести в компенсационный фонд СРО. 300 тыс. рублей в условиях кризиса – это, безусловно, значительная сумма. Однако за счет нее компания страхует свою деятельность, ответственность становится коллективной. К сожалению, строители не всегда видят возможность применения механизма работы общественной организации, когда каждый излагает свои проблемы и вопросы решаются сообща.

Доклад



Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»

В своем докладе я хочу коснуться истории лицензирования и саморегулирования. В советские времена лицензирования не было, само существование строительной компании, принадлежность министер-

ству или ведомству позволяла этим организациям работать на рынке. Все компании и заказчики были государственные. С начала перестройки ситуация изменилась, возникло более сотни тысяч коммерческих компаний. На первом этапе становления строительного комплекса в новых экономических условиях лицензирование было оправданно. Последние годы система лицензирования себя изжила, по существу, контроль за выданными лицензиями и деятельностью предприятий не осуществлялся. Сегодня строителям представилась возможность объединиться в СРО. С одной стороны, это позволит государству упростить контроль за деятельностью компаний, с другой стороны, позволит строителям отстаивать свои интересы на правовом поле. Сегодня уже говорилось о том, что есть несколько типов саморегулируемых организаций. Основная масса – это общестроительные организации, которые создаются в регионах. Второй вид – организации, которые созданы по профессиональному принципу. Раньше строительный комплекс разделялся по министерствам и ведомствам, все время была специализация компаний. Такая профессиональная ориентация должна сохраниться и сейчас. Наше партнерство объединяет строительные организации, которые занимаются освоением подземного пространства. Сегодня много говорится о том, что в стране принят закон о техническом регулировании, но нет технических регламентов. Строительные правила, нормы, ГОСТы и другие нормативно-технические документы устаревают. Раньше это был вопрос государственной политики, сегодня ответственность переходит к строителям. В области освоения подземного пространства начинают использоваться новые технологии, принципы строительства, оборудование, новые технологические принципы. На эти технологии нет ни норм, ни правил, оборудование не сертифицировано. То есть необходимо создавать новые нормы и правила. По 148 Федеральному закону одной из задач, которая стоит перед СРО помимо выдачи допусков, является разработка нормативно-технических документов.

Организовать саморегулируемую организацию, которая будет разрабатывать документацию на все виды строительных работ, невозможно. В самой СРО должны быть специалисты, которые занимаются специализированными работами, знают проблематику отрасли. Создание профильных специализированных СРО – очень важный аспект.

Хотелось бы отметить еще один вид некоммерческих партнерств, которые сегодня создаются. Это объединения при наших крупнейших компаниях – «Лукойле», Газпроме, РЖД. К сожалению, многие из этих предприятий, которые мы хотели бы видеть в наших рядах, сейчас вынуждены вступать в эти объединения, потому что объемы заказов они получают в основном от указанных организаций. Перед каждой компанией сегодня стоит вопрос – в какое некоммерческое партнерство вступать: в региональные объединения или в профессиональные сообщества? Выбор каждый должен делать самостоятельно. Я считаю, что система образования профессиональных СРО должна существовать для спокойной работы специализированных компаний в новых условиях.

Доклад



Борис Резунков, директор СПб ГУП «Трест ГРИИ»

Закон о саморегулировании определяет три вида СРО, объединяющих либо изыскателей, либо проектировщиков, либо строителей. В соответствии с законодательством ни одно строительство в городе не может проходить без инженерных изысканий – роль таких организаций сложно переоценить. Мне бы хотелось, чтобы конференция стала первым шагом к объединению всех изыскателей для совместной работы в рамках СРО. До сегодняшнего дня наши компании, к сожалению, не были объединены ни в какие организации, хотя проектировщики и строители давно работают в общественных союзах. Закон о СРО, с одной стороны, вынуждает, а с другой – помогает нам объединиться. В настоящий

момент проходит этап регистрации некоммерческого партнерства «Изыскательские организации Северо-Запада» в Минюсте. Мы объединяемся впервые, возникают трудности. Однако мы получили помощь от ЛАСПО, которая объединяет многолетний опыт отечественного и зарубежного проектирования более 60 проектных, изыскательских и научно-исследовательских институтов города. Целый ряд проектно-изыскательских институтов вошли в наше НП. Всего в составе НП 60 изыскательских организаций, в том числе около 10 известных и крупнейших проектно-изыскательских институтов региона. Так как не все регионы могут иметь в своем распоряжении 50 изыскательских организаций, к нам обратился ряд изыскательских организаций Северо-Запада. Сегодня в числе учредителей НП организации из Калининграда, Пскова, Великого Новгорода, Сыктывкара, Вологды. Партнерство открыто для приема новых членов, заявления продолжают поступать. Мы готовы к сотрудничеству со всеми строительными и проектными некоммерческими партнерствами Санкт-Петербурга, готовы присоединиться к общему меморандуму по саморегулированию.

Конечно, есть трудности при формировании системы саморегулирования среди изыскательских компаний. В соответствии с законом определены шесть видов инженерно-изыскательских работ. Для строителей разработана определенная расшифровка видов работ, а для изыскателей указано, что содержание видов работ определяется нормативными документами. Сегодня никто не понимает в полной мере, какой нормативный документ имеется в виду. Некоторые считают, что нужно использовать расшифровку, которая применялась при лицензиях. Другие представители изыскателей считают, что нужно пользоваться СНИП. Второй вопрос – не утвержден государственный образец допуска. В результате на рынке будут действовать разные формы и виды допусков, возможны подделки. Нужен государственный документ, которому можно было бы доверять.



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 телефонам: 336-68-98, 251-07-45, e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru
Пособия также можно скачать на сайте www.stroysoyuz.ru в разделе «Саморегулирование»






СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

**Благодарим за поддержку
Третьей практической конференции**

**«Реализация саморегулирования
в строительном комплексе
Санкт-Петербурга и Ленинградской области»**

**ООО «Автодорстрой», ОАО «Мостоотряд №19»,
ЗАО «СМУ №303», ИФК «Водоканалстрой»,
ООО «СМНУ КВАРС», ОАО «Монолитстрой»,
ЗАО «ЮИТ Лентек», ЗАО «СМУ-837»**

Генеральный информационный партнер:



актуальная беседа

Петербургские строители получат допуски

РОСТЕХНАДЗОР ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ ПЕРВУЮ САМОРЕГУЛИРУЕМУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ – НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА». О ТОМ, КАКАЯ РАБОТА БЫЛ ПРОДЕЛАНА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СТАТУСА СРО, КАКИЕ ЗАДАЧИ СТОЯТ ПЕРЕД САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, МЫ ГОВОРИМ С МАКСИМОМ ШУБАРЕВЫМ, ПРЕЗИДЕНТОМ НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА».

БЕСЕДОВАЛА ЛЮБОВЬ АНДРЕЕВА

– Это первая региональная саморегулируемая организация в России и самая многочисленная из всех зарегистрированных СРО. Как долго вы шли к этому?

– Год назад Министерство юстиции зарегистрировало Саморегулируемую Ассоциацию строителей Санкт-Петербурга, которая была учреждена 11 крупнейшими холдингами и строительными компаниями нашего города. После регистрации в ее состав вошли все без исключения члены Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», занимающиеся строительством и реконструкцией объектов недвижимости. В соответствии с требованиями Федерального закона № 148-ФЗ САС СПб осенью прошлого года была реорганизована в Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга». За это время Объединение провело большую работу: разработало правила саморегулирования и контроля, стандарты ведения строительства, положение о страховании, первым в городе подготовило необходимый пакет документов и в феврале направило его в Ростехнадзор.

– Сколько строительных компаний входит в настоящее время в Объединение и сколько из них включено в реестр Ростехнадзора?

– В составе Объединения 175 компаний, 125 из которых уже включены в реестр Ростехнадзора. Это крупнейшие застройщики Петербурга, на долю которых приходится более 70 процентов строящегося жилья в нашем городе, генподрядные и подрядные организации, с которыми у них сложились многолетние отношения. В связи с тем, что в конце прошлого года мы приняли решение о распределении заказов среди членов Объединения, в него вошли многие подрядные организации города, планирующие получать на постоянной основе строительные подряды от застройщиков нашего партнерства.

– Почему только 125 компаний попали в реестр?

– Остальные компании имеют действующие лицензии, и до конца 2009 года вопрос получения свидетельства о допуске не стоит для них так остро. Те же организации, у которых закончилась лицензия или которые впервые выходят на строительный рынок, уже включены в реестр. Сведения о них предоставлены в Ростехнадзор, и мы на следующей неделе официально выдадим им свидетельства о допуске к строительным работам. Хотел бы обратить внимание на то, что уже с осени этого года компаниям, предлагающим получить подряд в рамках госконтракта, необходимо будет официально войти в реестр и получить допуск СРО. Связано это с тем, что в составе конкурсной документа-



Мы понимаем, что на Объединение возложена важная миссия, и мы ее выполним

ции городских комитетов по контрактам на 2010 год будет включено обязательное условие – наличие допуска саморегулируемой организации, так как строительные работы по этим контрактам будут проводиться уже в следующем году, когда лицензии прекратят свое существование.

– По вашим словам, Объединение направило полный пакет документов в Ростехнадзор еще в феврале. Почему так долго шло их рассмотрение?

– Ростехнадзор очень внимательно следит не только за составом документов, но и за их содержанием, потому что в период становления систему саморегулирования приходится защищать от так называемых СРО-«однодневок» и саморегулируемых организаций, создаваемых в бизнес-целях. Полагаю, что помимо тщательного анализа 700-стра-

ничного пакета документов Ростехнадзор внимательно отслеживает и то, какие компании входят в состав некоммерческого партнерства, претендующего стать саморегулируемой организацией. Если это в большинстве своем никому не известные компании, то, безусловно, внимание к составу и содержанию документов будет еще более пристальным. Достаточно сказать, что в настоящий момент в России уже более 20 некоммерческих партнерств подали документы в Ростехнадзор для получения статуса СРО. И многие из них начиная с декабря прошлого года уже не единожды получили отказ.

– Сколько СРО, по вашим прогнозам, будет зарегистрировано в Петербурге и в России к концу 2009 года?

– Если регистрация будет идти такими темпами, то к концу года статус

строительной СРО получат не более 20 некоммерческих партнерств. И это не только наш прогноз – московские аналитики дают такую же оценку. Прогнозы прогнозами, но в Петербурге должно быть несколько строительных СРО. Из крупных и средних строительных компаний Петербурга целесообразно сформировать три подобные организации: СРО, которая объединит крупных и средних застройщиков, их подрядчиков и компании, работающие на рынке госконтрактов; СРО, в которую войдут компании, представляющие средний и малый бизнес, и так называемую специализированную СРО.

– Какие ближайшие планы и задачи стоят перед первой в городе СРО?

– В соответствии с действующим законодательством мы обязаны компаниям, которые уже включены в реестр Ростехнадзора, в течение 30 дней выдать допуски с указанием видов работ, влияющих на безопасность в строительстве. Это непростая задача, так как перечень работ в выданных ранее лицензиях и перечень работ, определенных в Приказе Минрегионразвития, отличаются кардинально. Поэтому при подготовке свидетельства о допуске требуется «ручная» работа с компаниями. Мы должны обеспечить непрерывную работу отрасли, то есть выдать свидетельства о допусках тем, у кого они уже закончились. Это право есть сегодня только у нашего Объединения. Мы ожидаем, что в ближайшее время многие компании, у которых закончилась или заканчивается лицензия, обратятся к нам с этой проблемой. Для проверки предоставленной документации и подготовки решения необходимо время. Тем более что механизмы работы системы саморегулирования в стране только начинают отрабатываться. Мы понимаем, что на Объединение возложена важная миссия, и мы ее выполним.

– Говоря о преимуществах саморегулирования перед лицензированием, часто упоминали контрольные функции, возложенные на СРО. Как это будет выглядеть на практике?

– СРО обязано не реже одного раза в год планово провести проверку каждой компании, являющейся ее членом. Поэтому на ближайшем заседании Совета Объединения будет утвержден график плановых проверок до конца 2009 года компаний, вошедших в реестр Ростехнадзора. Также мы предлагаем проведение внеплановых проверок в случаях поступления заявлений о нарушениях компанией – членом Объединения стандартов и правил нашей организации. Санкции за эти нарушения закон предусматривает достаточно жесткие – вплоть до лишения права работать на строительном рынке.

– Как стать членом саморегулируемой организации «Объединение строителей Санкт-Петербурга»? Есть ли какие-то ограничения для строительных компаний? И как быть с компаниями, которые имеют как строительную, так и проектную лицензию?

– Строительные компании, имеющие свои проектные подразделения, могут вступить в НП «Объединение проектировщиков», созданное членами нашей саморегулируемой организации. Для них предусмотрены преференции по размерам вступительных и членских взносов. А ограничений по приему у нас нет. Компании, выполнившие требования 148-ФЗ и правила и стандарты СРО «Объединение строителей СПб», принимаются без ограничений.



новости объединения

НОВОСЕЛЬЕ

ОТ «СТРОЙМОНТАЖА»

В ближайшее время корпорация «Строймонтаж» планирует завершить реструктуризацию долга. На сегодня она уже проведена по кредитам Сбербанка, Росбанка и банка «Санкт-Петербург».

В конце 2008 года глава компании Артур Кириленко заявил, что долговая нагрузка компании составляет 6,1 млрд рублей (в том числе облигационный заем 1,2 млрд рублей). По состоянию на апрель 2009 года компания должна 13 млн USD ОАО «Альфа-Банк», 2,27 млн USD – ЗАО «Кредит Европа Банк», 300 млн рублей – ОАО «Связь-банк», 24,3 млн рублей – ОАО «Банк Зенит», 250 млн рублей – ОАО «Балтийский банк» и 1,195 млрд рублей – ОАО «Банк «Санкт-Петербург». То есть без учета облигаций около 2,3 млрд рублей. Между тем компания завершает выполнение обязательств перед клиентами. 27 апреля 2009 года ЗАО «Строймонтаж» начинает выдачу ключей владельцам квартир в жилом комплексе «Академия» (улица Бутлерова, 40, лит. А). Таким образом, 100% объектов, введенных компанией в эксплуатацию, передаются будущим жильцам.

ИНФОРМИРОВАТЬ ВОВРЕМЯ

Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» ввел систему информирования клиентов о ситуации на стройках. На сайте компании введен информационный раздел, который обновляется ежемесячно и предоставляет клиентам данные о проделанных за это время работах на объектах. Сегодня в условиях сложной экономической ситуации, когда клиенты строительных компаний опасаются недостроя и срыва сроков сдачи объектов, периодичное информирование о ходе работ является важным шагом в формировании открытых и доверительных отношений между застройщиком и покупателем.

ЦВЕТУЩИЙ ГОРОД

Компания «Сервис-Недвижимость», занимающаяся благоустройством и эксплуатацией домов, активно готовится к новому весеннему сезону. В 2009 году она планирует посадить на обслуживаемых объектах 78 400 цветов, среди которых петунии, кохии, виолы, розы и другие. Это значительно больше, чем было в прошлом году, так как выросло число обслуживаемых объектов. Кроме того, будут посажены сирень, рябина и липа.

МУЗЕЙ БУДЕТ ГОТОВ В СРОК

Реконструкция Крюковых казарм идет полным ходом. Городские власти нашли возможность даже в период кризиса не сокращать финансирование знакового проекта.

Комитет по строительству учел, что «Интарсия» использует материалы иностранного производства, которые не подешевели, а подорожали из-за кризиса. Общая сумма финансирования остается на уровне 2,8 млрд рублей. Все работы на объекте идут по плану: закончено укрепление кирпичных стен специальными растворами, сделана новая кровля, уложены теплые полы, закончено изготовление новых перекрытий, возведен фундамент будущего атриума во дворе казарм.

закон

Обязательства без залога

Состоялось заседание рабочей группы по подготовке поправок в 214-ФЗ и мер по его реализации в Петербурге. Инициаторами создания рабочей группы выступили Комитет по строительству Администрации Санкт-Петербурга и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Любовь Андреева

Представители Комитета по строительству и КУГИ, руководители строительных холдингов и компаний рассмотрели 19 поправок, предложенных застройщиками.

Первая поправка позволяет определить цену договора долевого участия в иностранной валюте или в условных единицах. Данное дополнение направлено на устранения возможности двоякого толкования норм Закона «О защите прав потребителей».

В силу существующей экономической ситуации предлагается исключить залог как обеспечение исполнения обязательств по договору

долевого участия. Гражданский кодекс РФ предусматривает помимо залога и другие способы исполнения обязательств, такие как неустойка, удержание имущества должника, поручительства и другие. В связи с этим застройщики просят не ограничивать только залогом обеспечение договоров долевого участия.

Действующее законодательство не устанавливает положений, которые бы четко давали ответ на вопрос о том, в какой момент прекращаются обеспечительные обязательства застройщика перед участником долевого строительства. В связи с этим предлагается дополнить положения 214-ФЗ нормами, которые устанавливают прекращение всех залоговых

обязательств перед участниками долевого строительства с момента передачи застройщиком дольщикам всех объектов долевого строительства, в отношении которых заключены договоры об участии в долевом строительстве.

Также строители считают необходимым освободить от обложения НДС работ застройщика в рамках договора долевого участия. Тем самым, по их мнению, будут созданы благоприятные налоговые условия для развития первичного рынка жилья.

Все рассмотренные рабочей группой поправки будут в ближайшее время переданы губернатору Санкт-Петербурга, далее документ вынесут на рассмотрение в Госдуму.

проблема

Тепло транзитом

ПРОБЛЕМА ПЕРЕДАЧИ СЕТЕЙ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ НА БАЛАНС ГОРОДА ВСЕ ЧАЩЕ СТАНОВИТСЯ КАМНЕМ ПРЕТКНОВЕНИЯ ПРИ СДАЧЕ НОВОСТРОЕК. КАК БОРОТЬСЯ С ЭТИМ, РЕШАЛИ СТРОИТЕЛИ СОВМЕСТНО С ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ПРОФИЛЬНЫХ КОМИТЕТОВ.

На прошлой неделе генеральный директор НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов принял участие в совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова, посвященном вопросу заключения договоров на постоянное теплоснабжение теплоснабжающими организациями с собственниками вновь построенного жилья.

В совещании приняли участие представители Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Жилищного комитета, МТУ Ростехнадзора по СЗФО и другие.

Специалисты обсудили проблему, с которой сталкиваются застройщики при завершении строительства жилых объектов, – передача сетей от головного источника теплоснабжения до жилого дома (теплого узла) с баланса компании на баланс теплоснабжающей организации или города.

К сожалению, время, необходимое для согласования передачи тепловых сетей, построенных компанией-застройщиком, на практике измеряется не определенными ведомствами и комитетами сроками, а многими месяцами. В течение всего этого периода застройщик платит теплоснабжающей организации по строительному тарифу за тепло, который намного превышает тариф для жителей города, а компания, в свою очередь, выставляет счета товариществу собственников жилья. В итоге оплату тепла каждый владелец квартиры в доме производит по строительному тарифу.

Представители Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Жилищного комитета, МТУ Ростехнадзора по СЗФО и НП «Объединение строителей СПб» нашли пути решения проблемы. Роман Филимонов предложил разработать трехсторонний договор, по которо-

му потребителем услуг теплоснабжающей организации будет ТСЖ, а компания-застройщик выступит как транзитная организация, на балансе которой находятся сети от головного источника до жилого дома. После передачи сетей на баланс пункт договора о третьей стороне прекращает действовать, и взаимоотношения между ТСЖ и теплоснабжающей организацией становятся традиционными.

НП «Объединение строителей СПб» поручено до 1 мая этого года разработать и передать Комитету по энергетике и инженерному обеспечению проект такого трехстороннего договора. Комитет, в свою очередь, до 15 мая должен будет рассмотреть проект договора, внести в случае необходимости свои коррективы и представить окончательный вариант документа на очередном совещании у вице-губернатора Филимонова.

НП «Объединение строителей СПб» – первое СРО в Петербурге!

Учреждено 11 крупнейшими строительными холдингами Петербурга. Среди них: ОАО «Группа ЛСР», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «М-Индустрия», ЗАО «Северный город», Холдинг Setl Group и другие.

В Объединении уже более 170 строительных компаний. Членами Объединения строится 70% жилой и коммерческой недвижимости в Петербурге.

Единственное объединение строителей в регионе, имеющее официальный статус саморегулируемой организации и получившее право выдавать свидетельства о допуске.

Сфера деятельности НП «Объединение строителей СПб» охватывает все 35 видов работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.



190000, Санкт-Петербург, Адмиралтейская набережная, 10
Тел. +7 (812) 347-78-91, факс +7 (812) 315-60-34
E-mail: info@domostroitel.ru, www.asro.spb.ru

*Вступайте в саморегулируемую организацию –
НП «Объединение строителей СПб»!*

регионы

Главное – не растерять квалификацию!

ФИНАНСОВЫЙ КРИЗИС БОЛЬНО УДАРИЛ ПО МУРМАНСКИМ СТРОИТЕЛЯМ. ОСОБЕННО ПОСТРАДАЛО ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. ЕСЛИ В 2005–2007 ГОДАХ ЕЖЕГОДНО ВВОДИЛОСЬ ХОТЯ БЫ ПО 15-17 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ, ТО В 2008 ГОДУ ЭТА ЦИФРА УПАЛА НИЖЕ 10 ТЫС. КВ. М.

БЕСЕДОВАЛА
НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

Расчеты показывают, что даже с учетом выезжающего за пределы области населения и высвобождающегося в связи с этим вторичного жилья, ежегодно в течение ближайших 15 лет необходимо строить не менее 100 тыс. кв. м жилья.

Об этих и других проблемах наших северных соседей мы беседуем с исполнительным директором НП ОСП «Созидатели» Валентином Орловым.

– Как отреагировал строительный бизнес Мурманска на кризис?

– Разумеется, негативно, как и любой другой бизнес. При почти полном отсутствии оборотных средств стало практически невозможно получить банковский кредит под разумный процент. Стройки останавливаются. Крупные предприятия, обеспечивавшие заказами основную массу строительных организаций области, отложили инвестиции в строительство «до лучших времен». Многие предприниматели (особенно малые) начали уходить из строительного бизнеса, распуская коллективы.

– Но, несмотря на это, строительство в области



живо. Какие планы намечены на ближайшее время?

– Основные планы связаны с освоением Штокмановского газоконденсатного месторождения: запланировано строительство завода по сжижению газа и жилого поселка для обслуживания этого и сопутствующих предприятий в Териберке. Северо-Западная Фосфорная компания начинает освоение территории «Олений Ручей» в Хибинах для строительства предприятия апатитового концентрата. «Синтез-Петролеум», «Кузбасс-разрез-уголь» и другие продолжают разработку ТЭО и рабочей документации для строительства перегрузочных терминалов на

западном берегу Кольского залива. Правительством России одобрен проект развития Мурманского транспортно-узла – ведутся подготовительные работы. Есть и другие проекты.

– Как вы сотрудничаете с местными властями?

– Конструктивно. На областном уровне первый вице-губернатор у нас строитель, министр строительства Мурманской области – бывший руководитель крупной строительной компании. На местах тоже профессионалы: председатель городского совета Мурманска – бывший руководитель крупной строительной компании.

– Какие задачи стоят перед мурманской ассоциацией строителей?

– Главная – не растерять в период кризиса квалифицированные кадры и подготовиться к переходу на саморегулирование строительной деятельности.

– Что изменилось для мурманских строителей в свете отмены лицензирования и введения саморегулирования?

– Пока об этом рано судить, поскольку до конца этого года лицензии еще есть, а допусков, выданных СРО, пока нет. Возникает масса ситуаций, упущенных законом: создание новой строительной организации, которая не может сейчас начать самостоятельную деятельность, или у организации заканчивается сейчас лицензия, которую пока нечем заменить. Получается, что эта организация не вправе участвовать в конкурсах и тендерах.

– И все же в области идет подготовка к работе СРО?

– С февраля лицензионные центры, вопреки нормам 148-ФЗ, начали продление действующих лицензий на 5 лет, что резко остановило приток новых членов в некоммерческое партнерство. Непрерывающиеся разговоры о продлении лицензирования, сопровожда-

ющиеся статьями в «Строительной газете» и обращениями в региональные законодательные органы. Так, в Вологодской области просят перенести сроки отмены лицензирования на 2 года. Значительная сумма уплаты в компенсационный фонд, при полном понимании необходимости этого, в нынешнее смутное время вызывает желание потянуть со вступлением в НП до лучших времен. Попытки объединиться с конкурирующим НП не привели к положительному результату – и без того малое количество строительных организаций региона искусственно разрывается между несколькими партнерствами. Добавим к этому появление СРО «однодневок», со своими «заманчивыми предложениями»...

– А как идет подготовка к получению статуса СРО в вашем некоммерческом партнерстве «Организация строительных подрядчиков «Созидатели»?

– В начале февраля проведено рабочее совещание членов НП, насчитывающем на тот момент 61 организацию. Мы рассмотрели вопрос о начале выплат в компенсационный фонд и страховании гражданской ответственности и отложили это до мая. Сейчас готовится проведение нового

собрания членов НП (на сегодня 88 организаций и 10 заявлений для рассмотрения) с тем, чтобы начать формирование компенсационного фонда. Одновременно ведется работа по приведению в порядок документов организации, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29.09.2008 № 724 и приказом Ростехнадзора от 10.01.2009 № 57.

– Поддерживаете ли вы контакты с другими проф-организациями?

– С региональными организациями – очень незначительно, поскольку главной своей задачей сейчас вижу организацию численного состава НП и формирование компенсационного фонда. Темы для широкого сотрудничества пока не вижу. С Ассоциацией «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» контакты сложившиеся, добрые и весьма продуктивные.

– В чем выражается это сотрудничество?

– Если кратко – в возможности найти ответ на любой интересующий нас вопрос, получить любые документы, причем не только в части создания СРО, но и по другим проблемам строительных организаций.

– В случае создания Ассоциации СРО СЗФО планирует ли ваше некоммерческое партнерство стать ее членом?

– Наше некоммерческое партнерство, безусловно, планирует стать членом Ассоциации СРО СЗФО. Мы считаем, что только совместно мы сможем построить эффективную систему саморегулирования в Северо-Западном регионе.

новости объединения

Первые ласточки

Ростехнадзор зарегистрировал первую саморегулируемую организацию в Северо-Западном федеральном округе. Ею стало НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Это первое в Петербурге и третье в России СРО строителей. Регистрационный номер записи о внесении сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций: СРО-С-003-22042009. Получения статуса СРО некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга» строительное сообщество региона ждало более года. Объединение провело большую работу по разработке правил саморегулирования и контроля, стандартов ведения строительства, положения о страховании, первым подготовило весь необходимый пакет документов, сформировало компенсационный фонд и по праву заслужило стать первой в городе строительной СРО. Теперь компании, являющиеся членами Объединения, получают свидетельства о допуске к работам, которые

оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Строители в союзе

Решением Общего собрания членов Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга М.В. Шубарев, председатель Совета директоров Холдинга Setl Group, вошел в состав Президиума ОО СПП СПб. В нее входят предприятия и организации промышленности, строительства, науки, транспорта и связи различных форм собственности, учреждения культуры, образования и здравоохранения, средства массовой информации, а также банки, биржи, страховые компании и иные отечественные и зарубежные коммерческие структуры. Коллективными членами Союза являются отраслевые ассоциации, холдинги и концерны. На предприятия и фирмы – члены Союза приходится более 85% объемов промышленного производства, строительства, научных разработок, перевозок и услуг города. В составе ОО СПП СПб более 250 постоянных членов.

Подрядчики на конкурсе

Взаимодействие между строителями и подрядчиками приобретают цивилизованные формы. Так, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» планирует с мая этого года начать размещение на сайте Объединения информации, о проводимых ее членами конкурсах на выполнение строительных работ. Ресурс будет доступен только для действительных членов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Помимо этого, на закрытой части сайта будет публиковаться рейтинг подрядных организаций, отзывы заказчиков, аналитическая информация. Также в ближайшее время при НП «Объединение строителей СПб» будет сформирована специальная рабочая группа, которая займется разработкой системы взаимодействия между заказчиками и подрядчиками внутри Объединения. В рабочую группу войдут подрядные организации, заинтересованные в получении заказов от компаний – членов Объединения.

НП «Объединение проектировщиков»

Некоммерческое партнерство «Объединение проектировщиков» создано компаниями – членами Объединения строителей Санкт-Петербурга, ведущими помимо строительных работ работы в области проектирования



ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ К КРУПНЕЙШИМ КОМПАНИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА!

190000, Санкт-Петербург, Адмиралтейская набережная, 10
Тел. +7 (812) 347-78-91, факс + 7 (812) 315-60-34
E-mail: info@domostroitel.ru
www.asro.spb.ru



тенденции

Строительный комплекс: испытание на прочность

В конце прошлой недели состоялось общее собрание членов общественной организации «Союз промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга» и Регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга», на котором с докладом выступил генеральный директор НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

В Петербурге объем ввода в 2008 году составил 3,2 млн кв. м, что на 500 тысяч больше, чем в прошлом году. Официально в строительной отрасли занято около 200 тыс. человек. Кроме того, одно место в строительстве обеспечивает занятость еще десяти-двенадцати человек в смежных отраслях.

Последние месяцы стали для строительной отрасли Петербурга серьезным испытанием. Однако в процессе адаптации к непростым экономическим условиям петербургский строительный комплекс продемонстрировал определенную жизнестойкость. Основной тенденцией конца 2008 и начала 2009 года стало сворачивание строителями адресных программ. Компании сконцентрировались на завершении строящихся объектов. Развитие отрасли существенно затормозилось. Но, несмотря ни на что, в первые три месяца на рынке жилья Петербурга и ближайших пригородов было выведено всего 151 тыс. кв. м жилья – в три раза меньше, чем в аналогичный период 2008 года. Рынок строительных подрядов за последние девять месяцев сократился минимум в половину – и в объемах заказов, и в денежном выражении. Существенно усложнилась ситуация с финансированием строительной отрасли. Ставка кредитования возросла (до лета прошлого года в среднем она составляла 13-15%, к концу года уже

была 19-20%, а сейчас и все 22%). Гораздо труднее стало получать кредиты компаниям, не имеющим долгосрочных крепких связей с финансовыми институтами. Банков, выдающих ипотечные кредиты на объекты строящейся недвижимости, осталось не так много. Минимальная процентная ставка – 14,5% в рублях, в основном – порядка 18%. Если осенью можно было взять кредит без первого взноса (или 5%), сейчас минимальный первый взнос – 20%, а чаще всего – 30% (в рублях). Большинство банков теперь учитывает только «белый» доход (раньше учитывали «серый»). Многие застройщики не могут аккредитовать свои объекты в ипотечных программах из-за требований банков, основное из которых – работа по 214-му закону. Анализ состояния строительных площадок в 2009 году показал, что полностью остановившихсястроек в городе не так много – не более 15%. Кроме того, начало 2009 года ознаменовалось для рынка жилой недвижимости даже ростом активности покупателей. Спрос за первые три месяца года возрос по сравнению с IV кварталом 2008 года примерно на 30%. Это связано с несколькими причинами. Во-первых, начал реализовываться спрос, отложенный в конце года из-за ожиданий снижения цен. Во-вторых, нестабильность на валютном рынке подтолкнула многих людей поторопиться с приобретением недвижимости.

Определенную роль сыграл и переход многих застройщиков на условные единицы. Средняя цена предложения на рынке жилья с начала года уменьшилась примерно на 3,5-4%. В принципе, достигнутый на сегодня уровень цен в 70-80 тыс. за 1 кв. м можно считать определенным «дном», если мы говорим о рынке ответственного застройщика и разумного покупателя. Вопрос социальной ответственности как девелоперов, так и покупателей сегодня становится ключевым для рынка. Ценовая политика застройщика должна соотноситься с гарантированным выполнением обязательств перед дольщиками. В свою очередь, покупатель должен, наконец, повзрослеть и отдавать себе отчет в том, что бессмысленно покупать квартиру по цене значительно ниже среднерыночных цен, ведь это означает, что денег на ее достройку у девелопера не будет. В целом все участники строительного рынка сегодня хотят только одного – чтобы кризисный период прошел плавно, без резких скачков, социальных потрясений и катаклизмов. И это возможно, в том числе, если разумный взвешенный подход будет демонстрировать именно покупатель. Ситуация с проектами, еще не выведенными на стадию строительства, несколько иная, чем со строящимися объектами. Здесь работы приостановлены по большинству проектов,

и в активную стадию они перейдут не раньше, чем оживится вся экономика. В связи с этим объемы ввода в 2009 году еще будут близки к уровню докризисных лет, а вот уже в 2010-2011 году мы можем наблюдать провал в объемах ввода. Причем снижение объемов предложения будет ощущаться уже в 2009 году, особенно в сегменте ликвидного предложения – домов высокой степени готовности, с активными работами на стройплощадках. В связи с этим мы даже не исключаем некоторого роста цен на такие объекты к концу года. Приостановка коснулась большинства проектов комплексного освоения территорий. Исключение составили только несколько проектов, в числе которых «Балтийская жемчужина» и «Новая Ижора» (ГК «Балтрос»), где ведутся работы на первой-второй очередях, а также «Семь столиц» в Кудрово (Setl City), «Северная долина» и «Медвежья лапа», где осуществляется проектирование и планируется выходить на стадию строительства в этом году. В наиболее сложной ситуации оказался рынок коммерческой недвижимости, который в максимальной степени зависит от длинных денег. Здесь заморозка коснулась практически всех проектов. Более половины объема ввода офисных объектов в 2009 году составят объекты, ввод которых перенесен с 2008 года. На конец второго полугодия 2009 года ввод в экс-

плуатацию офисов составит не более 40% от заявленного на данный период объема ввода. Экономический кризис стал лакмусовой бумажкой гибкости, устойчивости и состоятельности стратегий строительных компаний. Для рынка он может стать своего рода санитарной процедурой, очищающей его от случайных игроков. Поэтому одной из основных тенденций нового периода станет неизбежное отсеивание слабых компаний. Это может быть уход с рынка (надемся, цивилизованный) или объединение с более крупными устойчивыми игроками. Таким образом, на рынке будет происходить укрупнение сильных компаний и вымывание неконкурентоспособных фирм. Чтобы остаться на рынке, слабым компаниям придется пересмотреть свою тактику, эволюционировать, стать эффективнее. В целом укрупнение компаний пойдет рынку на пользу. Ведь крупный бизнес – это, как правило, более прогрессивные подходы, ответственность и прозрачность. Через укрупнение отрасль сможет очиститься от непрофессиональных, случайных игроков, заинтересованных в легком и быстром заработке. Останутся те, кто специализируется на этом бизнесе и заинтересован в долгосрочной качественной работе. В подтверждение этому устойчивой тенденцией текущего года станет переход компаний в русло 214-го закона. Прозвучали и соответствующие указания правительства Петербурга. Желание властей проконтролировать переход всех компаний на работу по закону о долевом участии, безусловно, обоснованно. Так или иначе, все серьезные участники рынка должны прийти к этой форме работы, да и современная рыночная среда требует этого. Во-первых, для покупателя это становится очень важным критерием выбора застройщика, и сейчас, в условиях экономической нестабильности, особенно. Это говорит об ответственности компании, о взвешенном под-

ходе и долгосрочности ее планов. Во-вторых, работа в рамках закона является еще и важным условием получения банковского финансирования и аккредитации объектов в ипотечных программах. Все эти факторы в совокупности будут играть ключевую роль в стабильном, качественном развитии компаний в этих непростых условиях. Еще одним и, пожалуй, главным трендом рынка станет усиление роли государства не только как регулятора, но и как участника строительного рынка. Для отрасли в этом есть серьезные плюсы. Во-первых, даже при секвестрированном бюджете государство останется самым крупным заказчиком для строительной отрасли, имеющим деньги для реализации своих планов. Обеспечение отрасли городским заказом позволит решить проблему низкого спроса на подрядные услуги. Частные компании будут получать объемы работы и стабильное финансирование. Таким образом, государство поддержит отраслевую инфраструктуру. Если говорить конкретно, то по заявлениям правительства в этом году в рамках госзаказа городом будет выделено строительной отрасли 100 млрд рублей. При этом приоритет при распределении подрядов будет отдан местным застройщикам. Средства пойдут на строительство жилья, создание инфраструктурных и административных объектов. Во-вторых, выкуп городом квартир у застройщиков – одна из мер, позволяющих оказать поддержку компаниям, не имеющим сил для самостоятельного выживания на рынке и завершения начатых проектов. В-третьих, не исключен сценарий выкупа государством каких-то компаний, находящихся в плохом финансовом состоянии. Это позволит избежать историй с банкротствами и волн острейших социальных конфликтов. Ну а степень вовлеченности государства в отрасль будет зависеть от дальнейшей экономической ситуации, конкретных решений правительства и стратегий конкретных участников рынка.

новости объединения

КОРПОРАТИВНОЕ ЖИЛЬЕ

ЗАО «Ленстройтрест» ведет переговоры о продаже большой партии недвижимости в городе Выборге.

Желание приобрести порядка 200 квартир для своих сотрудников в объекте «Сайма» выразило структурное подразделение ОАО «Газпром», реализующее проект магистрального газопровода «Северный поток». Одновременно переговоры ведутся с корпорацией «Транснефть» в лице ООО «Специализированный морской порт», которая в III квартале

2009 года также планирует закупить в Выборге для своих сотрудников около 20 квартир. Также «оптовая» покупка жилья обсуждается с администрацией Выборга. В рамках муниципальной программы по расселению аварийного жилого фонда город намерен приобрести 23 квартиры. Жилой комплекс «Сайма» представляет собой 9-12-14-15-этажный и отдельный 10-этажный корпус серии «Оптимал». Запланированный срок сдачи объекта – IV квартал 2009 года.

Консультационный центр по вопросам саморегулирования
Проект «Школа саморегулирования»



**БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ И СПЕЦИАЛИСТОВ
СТРОИТЕЛЬНЫХ И ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ**

Время работы: каждый вторник, с 16.00 до 18.00

Адрес Консультационного центра: НП «Объединение строителей СПб»
Санкт-Петербург, Адмиралтейская набережная, 10

Тел./факс +7 (812) 347-78-91
www.asro.spb.ru

официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 15 (355) | 27 | 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

23 апреля 2009 г.
Колпинский район, МО МО пос. Металлострой

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории квартала № 8 производственной зоны «Металлострой» в Колпинском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ОАО «Силловые машины». Адрес: 195009, Санкт-Петербург, ул. Ватулина, 3, лит. А.

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

В период публичных слушаний по документации с 07.03.2009 по 17.04.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний в газете «Невское время» от 07.03.2009 № 40(4308).

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения: в адрес Законодательного собрания Санкт-Петербурга, Комитета по градостроительству и архитектуре, муниципального образования пос. Металлострой, письмом от 03.04.2009 № 17-174/09-0-1.

2. Организация экспозиции документации: с 20.03.2009 по 17.04.2009 по адресу: г. Колпино, Павловская ул., 82, СПб ГУ «Дом культуры «Досуг».

3. Обсуждение документации состоялось 13.04.2009 в 17.00 по адресу: г. Колпино, Павловская ул., 82, СПб ГУ «Дом культуры «Досуг».

В ходе публичного обсуждения по обобщенным материалам замечаний и предложений не поступило.

Выводы по результатам публичных слушаний: Проект планировки и проект межевания территории квартала № 8 производственной зоны «Металлострой» в Колпинском районе Санкт-Петербурга – согласовать.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

23 апреля 2009 г.
Колпинский район, МО МО пос. Металлострой

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории в квартале № 6 производственной зоны «Металлострой», ограниченной красными линиями перспективных магистралей, границами земельных участков (кадастровые номера – 17412:9, 17412:8, 17412:67, 17412:66, 17412:63, 17412:22), в Колпинском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ОАО «Силловые машины». Адрес: 195009, Санкт-Петербург, ул. Ватулина, 3, лит. А.

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

В период публичных слушаний по документации с 07.03.2009 по 17.04.2009 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
1.1. Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний в газете «Невское время» от 07.03.2009 № 40(4308).

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения: в адрес Законодательного собрания Санкт-Петербурга, Комитета по градостроительству и архитектуре, муниципального образования пос. Металлострой, письмом от 03.04.2009 № 17-174/09-0-1.

2. Организация экспозиции документации: с 20.03.2009 по 17.04.2009 по адресу: г. Колпино, Павловская ул., 82, СПб ГУ «Дом культуры «Досуг».

3. Обсуждение документации состоялось 13.04.2009 в 17.00 по адресу: г. Колпино, Павловская ул., 82, СПб ГУ «Дом культуры «Досуг».

В ходе публичного обсуждения по обобщенным материалам замечаний и предложений не поступило.

Выводы по результатам публичных слушаний: Проект планировки и проект межевания территории в квартале № 6 производственной зоны «Металлострой», ограниченной красными линиями перспективных магистралей, границами земельных участков (кадастровые номера – 17412:9, 17412:8, 17412:67, 17412:66, 17412:63, 17412:22), в Колпинском районе Санкт-Петербурга – согласовать.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 279 от 17.03.2009

О проведении изыскательских работ на земельных участках, расположенных по адресам: Невский район, пр. Большевиков, участки 1-5 (на пересечении с ул. Коллонтай); ул. Коллонтай, участок 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Большевиков); ул. Коллонтай, участки 1, 2 (северо-восточнее пересечения с пр. Большевиков)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Донк» (далее – ООО «Донк») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Донк» на земельных участках, расположенных по адресам: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (на пересечении с ул. Коллонтай) площадью 1480 кв. м, кадастровый номер 78:12:012:15; пр. Большевиков, участок 2 (на пересечении с ул. Коллонтай) площадью 4384 кв. м, кадастровый номер 78:12:6321Б:3; пр. Большевиков, участок 3 (на пересечении с ул. Коллонтай) площадью 2540 кв. м, кадастровый номер 78:12:6315А:18; пр. Большевиков, участок 4 (на пересечении с ул. Коллонтай) площадью 3269 кв. м, кадастровый номер 78:12:6310:39; пр. Большевиков, участок 5 (на пересечении с ул. Коллонтай) площадью 5600 кв. м, кадастровый номер 78:12:6320:33; пр. Большевиков, участок 1

(юго-восточнее пересечения с ул. Коллонтай) площадью 144 кв. м, кадастровый номер 78:12:012:14; ул. Коллонтай, участок 1 (юго-восточнее дома 20, лит. А, по ул. Коллонтай) площадью 644 кв. м, кадастровый номер 78:12:6320:32; ул. Коллонтай, участок 1 (юго-западнее пересечения с пр. Большевиков) площадью 1297 кв. м, кадастровый номер 78:12:012:12; ул. Коллонтай, участок 1 (северо-восточнее пересечения с пр. Большевиков) площадью 1104 кв. м, кадастровый номер 78:12:012:13; ул. Коллонтай, участок 2 (северо-восточнее пересечения с пр. Большевиков) площадью 465 кв. м, кадастровый номер 78:12:6321Б:2, в целях определения возможности проектирования и строительства надземного пешеходного перехода, совмещенного с общественно-деловым комплексом.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Донк» договор аренды земельных участков для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «Донк» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.10.2007 № 1357 «О проведении изыскательских работ на земельных участках, расположенных по адресам: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (на пересечении с ул. Коллонтай), участок 2 (на пересечении с ул. Коллонтай), участок 3 (на пересечении с ул. Коллонтай), участок 4 (на пересечении с ул. Коллонтай), участок 5 (на пересечении с ул. Коллонтай)».

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

5. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 280 от 17.03.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Фрунзенский район, Бухарестская ул., участок 1 (севернее дома 142, корп. 1, лит. А, по Бухарестской ул.)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «ЛАЙНЕР» (далее – ООО «ЛАЙНЕР») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «ЛАЙНЕР» на земельном участке площадью 2793 кв. м, кадастровый номер 78:13:7443:20, расположенном по адресу: Фрунзенский район, Бухарестская ул., участок 1 (севернее дома 142, корп. 1, лит. А, по Бухарестской ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства гостиничного комплекса.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «ЛАЙНЕР» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «ЛАЙНЕР» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 281 от 17.03.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Красногвардейский район, Лесопарковая ул., участок 1 (южнее дома 46, лит. В, по Лесопарковой ул.)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Водолей-1» (далее – ООО «Водолей-1») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Водолей-1» на земельном участке площадью 18 669 кв. м, кадастровый номер 78:11:6137А:5, расположенном по адресу: Красногвардейский район, Лесопарковая ул., участок 1 (южнее дома 46, лит. В, по Лесопарковой ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства производственно-складского комплекса.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Водолей-1» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «Водолей-1» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 333 от 24.03.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, Курортная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Александровской ул.)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Консалтинг Строй Инвест» (далее – ООО «Консалтинг Строй Инвест») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Консалтинг Строй Инвест» на земельном участке площадью 33 000 кв. м, кадастровый номер 78:38:22419:13, расположенном по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, Курортная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Александровской ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства гостиничного комплекса.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «Консалтинг Строй Инвест» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «Консалтинг Строй Инвест» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 400 от 14.04.2009

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Фрунзенский район, Софийская ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Александровской Фермы)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙ ПРОЕКТ» (далее – ООО «СТРОЙ ПРОЕКТ») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «СТРОЙ ПРОЕКТ» на земельном участке площадью 9164 кв. м, кадастровый номер 78:13:7420:42, расположенном по адресу: Фрунзенский район, Софийская ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Александровской Фермы, в целях определения возможности проектирования и строительства офисно-досугового комплекса с паркингом.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ООО «СТРОЙ ПРОЕКТ» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
2.2. В случае уклонения ООО «СТРОЙ ПРОЕКТ» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

4. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 403 от 14.04.2009

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2526-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.05.2008 № 556

На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Жилпромстрой» (далее – ООО «Жилпромстрой») и общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Павловский» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Согласиться с переменой стороны в обязательствах, возникших из договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 05.02.2004 № 0013К-01974(18) (далее – Договор), заключенного ООО «Жилпромстрой» с Комитетом по управлению городским имуществом на основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2526-ра «О проектировании и строительстве жилого комплекса по адресу: г. Павловск, квартал 16204-3 (восточнее дома № 1 по Слудской ул.)».

2. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2526-ра «О проектировании и строительстве жилого комплекса по адресу: г. Павловск, квартал 16204-3 (восточнее дома № 1 по Слудской ул.)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.05.2008 № 556 «О внесении изменения в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2526-ра», в соответствии с настоящим постановлением.

3. Установить, что завершение строительства жилого комплекса по адресу: г. Павловск, квартал 16204-3 (восточнее дома № 1 по Слудской ул.) осуществляется Инвестором на инвестиционных условиях в соответствии с настоящим постановлением.

4. Комитету по управлению городским имуществом:

4.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.
4.2. В случае уклонения ООО «Жилпромстрой» и Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 4.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

5. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на строительство жилого комплекса по адресу: г. Павловск, квартал 16204-3 (восточнее дома № 1 по Слудской ул.).

6. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.05.2008 № 556 «О внесении изменения в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2526-ра» следующие изменения:

6.1. В преамбуле постановления, приложения к постановлению слова «общество с ограниченной ответственностью «Жилпромстрой» в соответствующих падежах заменить словами «общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Павловский»».

6.2. Дополнить приложение к постановлению абзацем следующего содержания:

«Инвестору за счет собственных средств решить все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией инвестиционного проекта».

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

8. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 404 от 14.04.2009

О внесении изменения в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1527

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

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 18.10.2002 № 1949-ра «О проектировании и реконструкции здания, расположенного по адресу: Адмиралтейский административный район, наб. канала Грибоедова, 51, лит. Б, под гостиницу», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1527 «О внесении изменения распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 18.10.2002 № 1949-ра», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.10.2002 № 1694 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1527», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2007 № 565 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 18.10.2002 № 1949-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 № 1694» в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор об инвестиционной деятельности от 15.01.2003 № 00-И|Ю04262(14) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на реконструкцию здания, расположенного по адресу: Адмиралтейский район, наб. канала Грибоедова, 51, лит. Б, под гостиницу.

4. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1527 «О внесении изменения распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 18.10.2002 № 1949-ра», заменив в приложении к постановлению слова «в декабре 2008 года» словами «в июне 2010 года».

5. Признать утратившими силу:

пункт 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2007 № 565 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 18.10.2002 № 1949-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 № 1694»;

постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 № 1694 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1527».

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

7. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 91-пр от 23.01.2009

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2009 № 187 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Приморский район, Планерная ул., участок 1 (западнее дома 12, корп. 1, лит. А, по Мебельной ул.):

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Приморский район, Планерная ул., участок 1 (западнее дома 12, корп. 1, лит. А, по Мебельной ул.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 09-1673 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 1903-ННП-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с эскизом застройки территории от 13.08.2008 № Г.С.-3.1/17265:

– площадь участка в границах проектирования: 28 370 кв. м;

– разрешенное использование участка: строительство производственного комплекса.

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**

№ 1097 от 17.04.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Лени Голикова, пр. Ветеранов, ул. Танкиста Хрустичского, пр. Народного Ополчения, в Кировском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложением ООО «ВИБАТ» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Лени Голикова, пр. Ветеранов, ул. Танкиста Хрустичского, пр. Народного Ополчения, в Кировском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 20.04.2010.
2. ООО «ВИБАТ»:
2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.
2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.07.2007 № 1831 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания террито-

рии квартала 7 района Улянки, ограниченной пр. Ветеранов, ул. Танкиста Хрустичского, пр. Народного Ополчения, ул. Лени Голикова, в Кировском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 1108 от 20.04.2009

О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории кварталов 75Б, 78Б района «Каменка», ограниченной проектным продолжением Глухарской ул., проектным продолжением Комендантского пр., проектным продолжением Парашютной ул., проектируемыми магистралями, в Приморском районе Санкт-Петербурга

1. Согласиться с предложениями ООО «Бастер» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории кварталов 75Б, 78Б района «Каменка», ограниченной проектным продолжением Глухарской ул., проектным продолжением Комендантского пр., проектным продолжением Парашютной ул., проектируемыми магистралями, в Приморском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 20.04.2010.
2. ООО «Бастер»:
2.1. В течение 4 месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.
2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.
3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 04.02.2008 № 399 «О принятии решения о под-

готовке проекта планировки и проекта межевания территории кварталов 75Б, 78Б района «Каменка», ограниченной проектным продолжением Глухарской ул., проектным продолжением Комендантского пр., проектным продолжением Парашютной ул., проектируемыми магистралями, в Приморском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 104 от 21.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, Морской пр., д. 5, 7, 9 (северо-восточнее пересечения со Спортивной ул.)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:
1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Фирма ПЕТРОПРЕСТ» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 239 от 16.04.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство малоэтажных блокированных жилых домов со встроенными гаражами по 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. Семенов

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

№ 105 от 21.04.2009

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: г. Кронштадт, Кронштадтское шоссе, 13 (юго-западнее дома 13 по Кронштадтскому шоссе)

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 «Концерн «Пять Звезд» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 239 от 16.04.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство пищевой фабрики – до 30 июля 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

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

по строительству комплекса жилых зданий со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, автостоянками и объектами соцкультбыта (ДДУ на 80 мест) на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, 63 (участок 10) № 5(147) от 12.02.2009

В соответствии с п.п. 4, 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внести изменения в проектную декларацию по строительству комплекса жилых зданий со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, автостоянками и объектами соцкультбыта (ДДУ на 80 мест) на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, 63 (участок 10):
1. Пункт «Права застройщика на земельный участок» раздела «Информация о проекте строительства» изложить в следующей редакции:
«Свидетельство о государственной регистрации права, серия 78-АГ № 883157, выдано 11.02.2009, запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78-78-01/0035/2009-490 от 11.02.2009.
На земельном участке в соответствии с проектом строительства осуществляется строительство комплекса жилых зданий со встроенно-пристроенными помещениями

обслуживания, автостоянками и объектами соцкультбыта (ДДУ на 80 мест) на базе объекта незавершенного строительства (адрес: Санкт-Петербург, Пулковская ул., 8, корп. 1, лит. А, степень готовности 6%, площадь застройки 8412 кв. м, кадастровый номер 78:14:780:22.40).
Свидетельство о государственной регистрации права, серия 78-АГ № 883088, выдано 11.02.2009, запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78-78-01/0035/2009-683 от 11.02.2009.
Зарегистрирована ипотека земельного участка. Срок с 10.03.2009 по 18.02.2013.
Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество).
Зарегистрирована ипотека объекта незавершенного строительства. Срок с 10.03.2009 по 18.02.2013.
Залогодержатель: Акционерный коммерческий банк Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество).
Генеральный директор ЗАО «Первая проектная компания» А.А. Павлов.

Администрация района информирует жителей Кировского района, что в соответствии с законом Санкт-Петербурга «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» ведется подготовка документации по кварталу, ограниченному пр. Ветеранов, Дачным пр., пр. Народного Ополчения, ул. Танкиста Хрустичского, для последующего вынесения квартала на аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории.
Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» выполнило экспертизу комплекта документации на предмет соответствия застроенной территории, расположенной в пределах квартала 6 района Улянки, ограниченной пр. Ветеранов, Дачным пр., пр. Народного Ополчения, ул. Танкиста Хрустичского, установленным законодательством критериям и возможности принятия решения о ее развитии.
Ориентировочная площадь территории – 518 813 кв. м.
Территория расположена за границами территории объектов (выявленных объектов) культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия. Объекты (выявленные объекты) культурного наследия на участке отсутствуют.
На территории расположено 107 многоквартирных жилых домов, из них 95 – планируются к сносу в соответствии со статьей 2 закона «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» от 06.05.2008 № 238-39.
Представленные в ГУ «Управление инвестиций» материалы соответствуют действующему законодательству и достаточны для подготовки и согласования в установленном порядке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о развитии застроенной территории.

Администрация Центрального района информирует о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 5, лит. Б, с целью строительства гостиницы.
Заказчик: ООО «Отель Инвест». Адрес: 191025, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 3Б, лит. А; тел. 335-17-57.
Проектировщик: ООО «Архитектурная мастерская Мамошина».
Информацию о проектных решениях можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176 (фойе 1-го этажа здания администрации Центрального района Санкт-Петербурга, у каб. 137) с 12.05.2009 по 27.05.2009. Время работы экспозиции: с 9.00 до 17.00 по рабочим дням.
Вопросы и предложения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Центрального района Санкт-Петербурга (Невский пр., 176, каб. 135, 137; тел. 274-33-01). Публичное слушание данного градостроительного решения состоится 27.05.2009 в 17.00 по адресу: Невский пр., 176 (актовый зал, 2-й этаж). Телефон для справок: 335-17-57.

Администрация Центрального района информирует о рассмотрении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Кленовой ул., Замковой ул., наб. р. Фонтанки, пл. Белинского, в Центральном районе.
Заказчик: ООО «Роял Гарденс Отель». Адрес: Санкт-Петербург, 191023, Невский пр., 39, лит. Е; тел. 310-65-44.
Проектная организация: ООО «АРС».
Адрес: Санкт-Петербург, 194100, Санкт-Петербург, Лесной пр., 37, корп. 1, лит. Б; тел. 314-57-27.
Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, 1-й этаж, фойе у каб. 137.
Экспозиция открыта с 12.05.2009 по 27.05.2009 ежедневно с 10.00 до 17.00 по рабочим дням.
Замечания и предложения по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, 1-й этаж, каб. 137. Публичное слушание данного проекта градостроительного решения состоится 28.05.2009 в 17.00 по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 176, 2-й этаж, актовый зал. Телефон для справок: 995-24-56, тел. администрации Центрального района: 274-33-01.

Академический театр имени Ленсовета

ЗАКРЫТИЕ СЕЗОНА май 2009 года

Основная сцена (начало в 19.00)	10, 24	Н.В. Гоголь «Ревизор» ПРЕМЬЕРА
	11	Б. Шоу «Поживем – увидим!»
	12, 23	К. Бут Люс «Развод по-женски»
	13, 22	Э.-Э. Шмитт «Фредерик, или Бульвар преступлений»
1	14	Ж. Ануй «Приглашение в замок»
2	16, 17	Л. Фейхтвангер «Испанская баллада»
3	19	У. Шекспир «Мера за меру»
4		Малая сцена (начало в 19.30)
5		1
6, 15	1	Л.Н. Толстой «Каренин. Анна. Вронский»
	2, 8, 9	У. Гибсон «Сотворившая чудо»
7, 18	3	А.П. Чехов «Душечка»
	4	М. Мак-Донах «Королева красоты»
8, 21	10	К. Браун «Американские мечты»
9, 20	11	Л. Кэрролл «Пикник с Алисой»



**Анна Алексахина и Сергей Мигицко
в спектакле «Ревизор»**
тел. кассы 713-21-91
www.lensov-theatre.spb.ru

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24.04.2009

№ 1193

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Калининский район, Суздальский пр., участок 1 (северо-восточнее дома 77, корп. 2, по Суздальскому пр.) – общей площадью: 8550 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 12.02.2009

№ 37-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.04.2008 № 412 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Калининский район, Суздальский пр., участок 1 (северо-восточнее дома 77, корп. 2, по Суздальскому пр.)».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Калининский район, Суздальский пр., участок 1 (северо-восточнее дома 77, корп. 2, по Суздальскому пр.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 09-1605 для предоставления на инвестиционных условиях.
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с эскизом застройки территории от 09.04.2008 № Г.С. 3.2/16219:
 - площадь участка в границах проектирования: **8550 кв. м;**
 - разрешенное использование участка: **строительство многоэтажного паркинга.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.
4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 24.04.2009 № 1193

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Многоэтажный паркинг

расположенного по адресу: Калининский район, Суздальский пр., участок 1 (северо-восточнее дома 77, корп. 2, по Суздальскому пр.)

общей площадью: 8550 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
Отсутствуют.

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

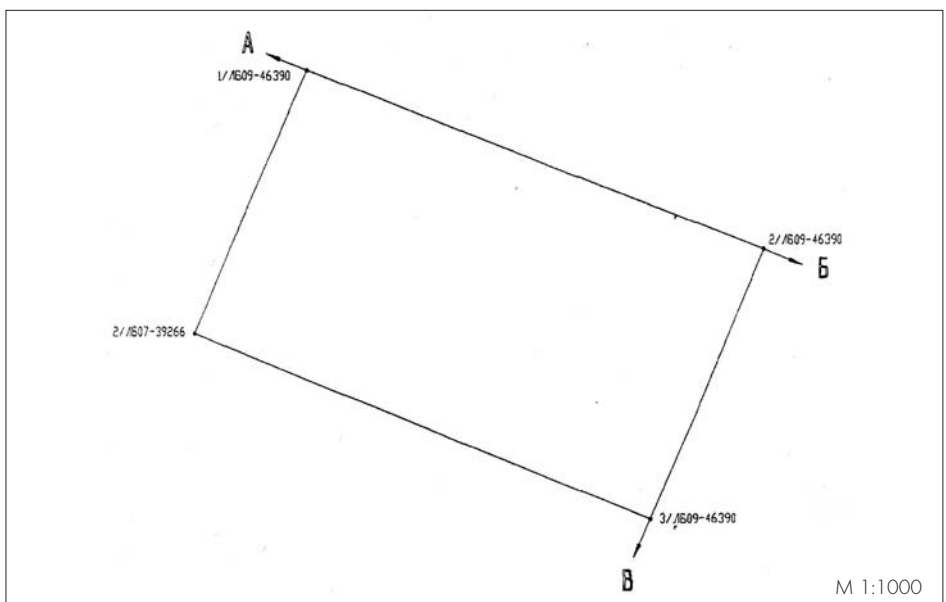
- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.04.2009 № 1-4-15293/2, от 10.04.2009 № 1-1-17200/5,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 11.06.2008 № 291,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 17.07.2007 № 11-681-1,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 01.09.2008 № 78.01.02.000.Т.000368.09.08,
- заключения Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 04.03.2008 № 940, от 06.04.2009 № 14-01-936/09-0-1,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.02.2009 № 37-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

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

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга: Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, участок 1 (северо-восточнее дома 77, корпус 2, по Суздальскому проспекту)

Площадь: 8550 кв. метров

Описание границ земельного участка:
от А до Б – земли общего пользования
от Б до В – земли общего пользования
от В до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Особые отметки

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24.04.2009

№ 1194

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район, Школьная ул., участок 1 (западнее дома 41, лит. А, по Школьной ул.) – общей площадью: 3799 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 27.01.2009

№ 20-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 01.04.2008 № 348 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Приморский район, Школьная ул., участок 1 (западнее дома 41, лит. А, по Школьной ул.)».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Приморский район, Школьная ул., участок 1 (западнее дома 41, лит. А, по Школьной ул.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 08-1593 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 127-ННГ-07).
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с эскизом застройки территории от 09.04.2008 № Г.С.3.2/16218:
 - площадь участка в границах проектирования **3799 кв. м;**
 - разрешенное использование участка: **строительство многоэтажного паркинга.**
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.
4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 24.04.2009 № 1194

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Многоэтажный паркинг

расположенного по адресу: Приморский район, Школьная ул., участок 1 (западнее дома 41, лит. А, по Школьной ул.)

общей площадью: 3799 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
Охранная зона водопроводных сетей.

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

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 04.03.2009 № 1-4-9247/2, от 17.03.2009 № 1-1-11898/5,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 27.08.2008 № 647,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.03.2009 № 11-394-1,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 20.01.2009 № 78.01.02.000.Т.000176.01.09,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 13.04.2009 № 14-01-1147/09-0-1,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.01.2009 № 20-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

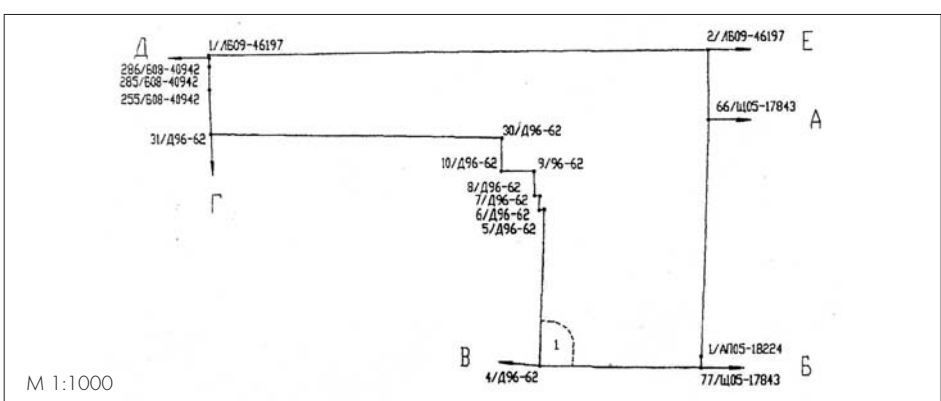
Срок действия настоящего акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

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

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга: Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Школьная улица, участок 1 (западнее дома 41, литера А, по Школьной улице)

Площадь: 3799 кв. метров

Описание границ земельного участка:
от А до Б – земельный участок 78:34:4143:4
от Б до В – земли, не прошедшие кадастровый учет
от В до Г – земельный участок 78:4143:2
от Г до Д – земельный участок 78:34:4143:8
от Д до Е – земли, не прошедшие кадастровый учет
от Е до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона водопроводных сетей	64

Особые отметки



дежурный по ситуации

Мифы и реальность Сочи-2014

ИНТЕРЕС РОССИЙСКИХ СТРОИТЕЛЕЙ К ГОРОДУ СОЧИ РАСТЕТ. О ТОМ, ЧТО И КАК СТРОИТСЯ СЕГОДНЯ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ, РАССКАЗЫВАЕТ ОДИН ИЗ САМЫХ ЯРКИХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОЧИНСКОЙ АРХИТЕКТУРНОЙ ШКОЛЫ ЛЕОНИД ЗВУКОВ.

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ БУРКОВСКАЯ

На его счету проекты многих санаториев, гостиниц, спортивных сооружений, призванных превратить Сочи из безликого урбанистического курорта в цветущую Мекку российского туризма.

– Одним из самых известных петербуржцам проектов в Сочи стал «Остров Федерация», который реализует компания «М-Индустрия». Как вы оцениваете данный проект с точки зрения специалиста?

– Мне кажется, что все это несколько надуманно. Я не воспринимаю такие идеи серьезно. В нашей семье несколько поколений гидротехников, и я не понаслышке знаком с азами строительства в наших широтах. На Черном море не случайно нет ни одного природного острова. Искусственный остров – это не естественная среда. Кроме того, место выбрано не совсем удачно: оно открыто всем ветрам и там мощный волновой режим. Учитываем еще высокую себестоимость земли и строений и их функциональное назначение. Изначально там планировалось размещать коттеджи, что было бы вообще не рентабельно. Большой вопрос еще и в том, кто туда поедет жить. К тому же если на острове не предусмотреть идеальной системы аэрации, то будет как с островом «пальма» в Дубаи.

– А что в Дубаи?

– Загвоздка, с которой столкнулись авторы островов в виде пальмы, – застой воды в бухтах архипелага. С этим трудно бороться.

– Но в Дубаи есть масса положительных примеров создания искусственных островов.

– Есть в мире и положительные примеры, никто не спорит. Только условия здесь и там разные. В Черном море волна разгоняется от центра моря и, достигая высоты 4-5 метров, обрушивается на берег. Сила разрушения волны огромная, страдают даже мощные портовые сооружения. Так, в 80-х годах в Сочи был частично разрушен северный мол, который был построен по всем правилам, это было очень крепкое и надежное сооружение.

Это что касается устойчивости. Другой вопрос – зачем строить этот остров? Я, например, не вижу в этом никакого смысла. Это безумно дорого, а жить на море рядом с волнозащитными сооружениями очень некомфортно, об этом скажет любой, кто пытался жить в корпусах гостиниц или санаториев на берегу моря. Даже во время штиля – шум прибоя раздражает, не говоря уже о шторме, когда заснуть в таком шуме от постоянных ударов, сотрясающих сам остров, вообще невозможно. Комфортного про-



Комплекс олимпийских объектов в Имеретинской долине

живания на таком острове не будет. Другое дело в Полинезии, где все это естественно, где много коралловых рифов. Хотя это сугубо полемический вопрос – нужно или не нужно. Если построят – хорошо, сегодня я другого боюсь – начнут строить и бросят, как уже не раз бывало.

– Какие другие знаковые объекты будут построены к Олимпиаде в Сочи?

– В горной части со стройками все понятно. Там проектирование и строительство более-менее определено. Некоторые объекты еще предстоит согласовать с экологами – есть небольшие трения, но это мелочи. Основные проблемы у нас возникли в Имеретинской долине – это место слияния двух мощных водоносных горных рек Псоу и Мзымты, где планировали расположить основные зрелищные объекты с искусственным льдом. Там же будут располагаться южная олимпийская деревня, медиа-центр. Пожалуй, это и есть наиболее интересные объекты. В чем основные проблемы? Долина была создана за счет наносов двух рек, поэтому в отдельных местах расстояние до коренных пород составляет 90 метров. Долина представляет собой «слоеный пирог» из галечников, торфяников, суглинков. Все эти слои насыщены водой, потому что подпитка идет все время, так еще и поверхность находится ниже уровня моря.

– А проблемы эти решаемы?

– Да, решаемы. Было предложено несколько способов. В том числе такие фантастические, как забурились до коренных пород сваями – то есть

длина сваи должны быть около 100 метров. В принципе такой вариант возможен, но сваю диаметром 4 метра нужно будет опускать в течение двух месяцев. В мировой практике ничего подобного пока не было.

Но есть и другие, более доступные предложения по строительству олимпийских объектов в Имеретинской долине. Можно создать «условно плавающий фундамент», то есть специальные платформы, на которых стояли бы спортивные сооружения. Правда, каждую платформу необходимо будет заанкерить, потому что здесь сейсмоактивная зона, толчки достигают 8-9 баллов.

– Какие преобразования ожидают сам город Сочи?

– Конечно, подготовка к Олимпиаде коснется и Сочи. Во-первых, возобновится строительство инфраструктурных объектов, получит ускорение развитие энергетики. В преддверии Олимпиады появятся новые объездные дороги. Преобразится и сам город – планируется снести ветхие дома, отреставрировать фасады и так далее.

Разрабатывается и скоро будет утвержден новый генплан Сочи. Его главным недостатком,



по моему мнению, является то, что он нацелен на развитие горно-климатического курорта, а Сочи, как известно, больше бальнеологический курорт.

– Кто разрабатывал генплан города Сочи?

– Генплан создавали петербургский НИИ Урбанистики и Гипрогор. Я думаю, что в конечной редакции этого документа будут учтены все важные замечания и предложения.

– С какими проблемами приходится сталкиваться инвесторам при работе над олимпийскими объектами?

– Многие инвесторы оказались в тяжелой ситуации из-за кризиса банковской системы. Сегодня уже невозможно взять дешевый кредит, поэтому некоторые проекты проходят стадию переуступок и деления на более мелкие. Есть и извечные проблемы бюджетных строек: согласование, прохождение проектов через чиновников различного ранга и так далее. Например, тендер готовят два года, а проектные работы нужно выполнить за два месяца – сроки нереальные. Не каждый проектировщик согласится работать в таких условиях.

Сейчас в Сочи работают не только местные специалисты, но и столичные, петербургские, иностранные архитектурные компании. У каждого из них есть свои идеи и свое видение развития Сочи. К сожалению, нет целостной картины всех олимпийских строек. Нет общего руководства. Мы разрабатывали альтернативный вариант генплана Имеретинской бухты и Олимпийского парка, потому что вариант, который был предложен американскими коллегами, можно было взять лишь как технологическую схему. Сегодня в этот генплан внесено много поправок, которые, с учетом наших предложений, улучшили основные градостроительные решения.

– Вы работаете сейчас над проектами в Сочи?

– Мы участвуем в тендере на создание поселка для переселения староверов – сто домов. Есть еще несколько объектов, которые косвенно относятся к Олимпиаде. Например, в центре города разрабатываем курортный комплекс «Каскад» общей площадью около 50 000 квадратных метров, а также пятизвездочную гостиницу «Меркурий» в Дагомысе и еще несколько объектов, вошедших в реестр олимпиадских.

– Ожидаете ли вы положительного эффекта от проведения Олимпиады?

– Я сторонник проведения Олимпийских игр в Сочи. Кстати, идея проведения Олимпиады возникла у нас с моим ныне покойным учителем академиком Ярошевским уже давно. Первую заявку мы подали на проведение игр 1998 года. Это был смелый и немного шокирующий шаг, но нас поддержала Федерация зимних видов спорта. Следующая наша заявка на Олимпиаду 2002 года уже вошла в четверку претендентов, если бы не события в Чечне, то у нас были бы реальные шансы. Потом был небольшой перерыв, и вот теперь Олимпиада-2014, я надеюсь, пройдет у нас в Сочи!

правила игры

ГРЯДЕТ ИНВЕСТИЦИОННАЯ АМНИСТИЯ

Ирина Барчук

Городское правительство разработало пакет антикризисных мер, в числе которых постановление «Об оказании поддержки субъектам инвестиционной деятельности» и поправки в постановление правитель-

ства Петербурга № 1592 и 576.

Теперь инвестор, занимающийся проектированием, строительством и реконструкцией зданий, сможет заключить с КУГИ дополнительное соглашение и перечислять в течение шести месяцев средства

в бюджет Петербурга без начисления процентов. Каникулы продлятся до 1 декабря 2009 года. До этого же времени нужно погасить задолженности по договорам, включая начисленные проценты, неустойку, штраф, пени, имеющиеся на дату поступления заявления.



Будут изменены нормы продления сроков строительства. Теперь, если нарушение сроков связано с ненадлежащим исполнением обязательств со стороны инвестора и ранее срок строительства уже продлевался, то исключается необходимость проведения корректировки отчета о рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора и рыночной стоимости

арендной платы за земельный участок. Изменения в постановление № 576 позволяют не корректировать платежи в случае увеличения общей площади объекта недвижимости в процессе строительства. Это правило действует, если площадь вновь созданного объекта превышает ранее заявленную не более чем на 5%, а также в отношении объектов недвижимости социального,

культурного или экономического значения и вводимых в эксплуатацию многоквартирных домов. В Комитете по строительству подчеркивают, что эти меры направлены на поддержку строительного комплекса Санкт-Петербурга в период экономической нестабильности, а «устанавливаемые нормы носят временный характер и будут впоследствии отменены».

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ



Изыскательские работы

Спорт, милосердие, торговля

В Адмиралтейском районе построят торговые комплексы, в Выборгском районе – дом милосердия, а в Красногвардейском и Приморском районах – спортивно-оздоровительные комплексы.

Ирина Барчук

ООО «ТПФ «Энит» планирует осуществить градостроительные преобразования на площади рядом с Витебским вокзалом. На смену временным торговым павильонам придут объекты капитального строительства – торговые комплексы.

Инвестор получил земельный участок площадью 1150 кв. м юго-восточнее пересечения Загородного проспекта с Введенским каналом. Компания вместе с ООО «Файн» разрабатывает проект планировки и межевания квартала, ограниченного Введенским каналом, Загородным проспектом и проездом у Витебского вокзала. Проект, который собирается реализовать инвестор, заключается в реконструкции существующего сегодня кафе и строительстве двух одноэтажных торговых объектов. Сейчас часть передаваемой инвестору территории арендует ООО «Северо-Западная продовольственная компания», договор действует до сентября 2010 года, но возможно досрочное его расторжение в случае строительства капитального объекта. Поскольку участок примыкает к зданию Витебского вокзала – объекту культурного наследия федерального значения, – проектирование и строительство торговых центров будет проходить под контролем Комитета по охране памятников.

В Выборгском районе приход Святого великомученика и целителя Пантелеймона на ручье собирается построить дом милосердия, состоящий из приюта для детей-сирот, пансионата для пре-



На месте временных павильонов на площади у Витебского вокзала инвестор пострит одноэтажные торговые комплексы

старелых людей (богадельни), мастерских для обучения детей труду, городского научно-методического центра церковной медицины и православной биоэтики, а также курсов сестер милосердия. Документацию для реализации проекта приход начал собирать еще в 2005 году, тогда к губернатору обратился митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир с просьбой о предоставлении земельного участка. Время ушло на согласование различными комитетами городского правительства места размещения будущего объекта. В результате выбор пал на территорию площадью 10 209 кв. м северо-западнее дома 5, лит. А, по ули-

це Сантьяго-де-Куба. Сейчас этот участок представляет собой пустырь с огороженной автостоянкой.

ООО «Перспектива» пострит спортивно-оздоровительные комплексы в Красногвардейском и Приморском районах. Первый участок площадью 51 149 расположен юго-западнее пересечения проспекта Косыгина с улицей Передовиков, второй – напротив дома 10 по Ольховой улице (площадь – 4266 кв. м). Оба участка предоставят инвестору для изысканий повторно, поскольку ему не удалось уложиться в установленные сроки из-за разработки градостроительной документации на квартал.

НОВОСТИ

Ирина Барчук



Фонд имущества Петербурга продал бывший кинотеатр «Экран» за 17,1 млн рублей при начальной цене торгов 10,5 млн рублей. Здание общей площадью 1 335,2 кв. м находится в Красном Селе, по адресу: проспект Ленина, 51, лит. А. Площадь участка составляет 2505 кв. м. В аукционе приняли участие 10 претендентов. В результате лот достался ООО «Компания «Ренессанс». Земельный участок входит в зону всех видов общественно-деловой застройки. При выборе функционального назначения объекта преимущество отдается торговому центру, однако здесь возможно возведение культурно-развлекательного центра, бизнес-центра, а также жилья и объектов инженерной инфраструктуры. Здание бывшего кинотеатра не используется уже в течение многих лет. ГУ «Кинотеатр «Экран» ликвидировано в со-

ответствии с Концепцией реформирования государственной киносети Петербурга на 2006-2008 годы.



Проданы в собственность 14 встроенных помещений: четыре – в Центральном районе, три – в Московском, два – в Кронштадтском, по одному – в Адмиралтейском, Васильевском, Красногвардейском, Петроградском и Фрунзенском районах. Общая сумма продаж составила 34,45 млн рублей (общая начальная цена – 22,85 млн рублей). Максимальное превышение – в 6,4 раза – у помещения, расположенного в Центральном районе, в доме 63, лит. А, улице Чайковского (площадь помещения – 52,1 кв. м). Лот продан за 1,6 млн рублей при стартовой цене 250 тыс. рублей. Максимальная цена продажи у помещения, расположенного по адресу: Апраксин переулок, 11, лит. А. Помещение площадью 138,8 кв. м ушло за 10,2 млн

рублей при начальной цене 6,5 млн рублей.



29 апреля 2009 года состоится перенесенный с 8 апреля 2009 года аукцион по продаже акций ОАО «РЭП Невского района». На торги выставлены 3463 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 тыс. рублей. Начальная цена лота – 9 млн рублей. Также выставлены на продажу девять нежилых помещений небольшой площади, находящиеся в Пушкинском, Красногвардейском, Петроградском, Выборгском, Приморском, Адмиралтейском районах. Наибольшую цену – 1,2 млн рублей запрашивают за подвал площадью 252 кв. м, расположенный в доме 5, лит. А, по Школьной улице в Приморском районе. Планируется продать под строительство в собственности два земельных участка. Один площадью 1042 кв. м находится юго-западнее пересечения Озерковской и Новоорловской улиц в Приморском районе (начальная цена торгов составляет

3,5 млн рублей). Второй участок (его площадь 1,2 тыс. кв. м) расположен в Горелово, напротив дома 15, лит. А-а, по улице Максима Горького, начальная цена установлена в размере 250 тыс. рублей. На обоих участках можно построить индивидуальные жилые дома.



На аукцион выставят 11 помещений нежилого фонда в аренду, торги по части лотов перенесены с 15 апреля 2009 года. А также пять нежилых зданий в собственности (в Петроградском и Курортном районах) одним лотом. Стартовая цена – 167,56 млн рублей. С торгов собираются продать недостроенный коттедж (готовность 98%) с временными строениями и земельным участком в Сестрорецке, по адресу: Ливневная улица, 22, лит. А. Площадь земельного участка составляет 8198 кв. м, площадь коттеджа – 434,1 кв. м. По этому лоту будет проведен голландский аукцион с начальной ценой продажи 230 млн рублей.

Короткой строкой



Подготовлен к утверждению проект планировки и межевания территории в нежилой зоне «Парнас». На территории 64,64 га планируется построить три промышленных объекта, производственно-складской комплекс, очистные сооружения и распределительную трансформаторную подстанцию. Градостроительную документацию разработал «Институт территориального развития» по заказу ООО «Орион».



Готова к утверждению градостроительная документация, разработанная ООО «Проектно-инвестиционное объединение «Владис» по заказу ЗАО «СтройИнжиниринг», на территорию площадью 5,99 га в Приморском районе. На участке можно построить многоэтажную автостоянку, автомагистраль, бассейн и ТП.



В Калининском районе разработан проект планировки и межевания территории, ограниченной Суздальским и Светлановским проспектами, улицами Тимуровской и Демьяна Бедного. На 24 га планируется построить две многоэтажные автостоянки (общая вместимость – 800 мест), магазин и две ТП. Эту документацию тоже разработало ООО ПИО «Владис» по заказу ЗАО «СтройИнжиниринг».

Открытие

ЖИТЬ И СТРОИТЬ ВМЕСТЕ

В мае клиентов ЗАО «Строительный Трест» ожидает знаковое событие, а именно – открытие нового офиса компании на Коломяжском проспекте 15, корп. 2, в 5 минутах ходьбы от станции метро «Пионерская».

Данное решение носит не только географический, но и политический характер, отражая стремление компании быть ближе к тем, для кого она строит. Лучшим подтверждением этого принципа является новый жилой комплекс «Богатырский», построенный ЗАО «Строительный Трест».

ЗАО «Строительный Трест» является лидером кирпичного домостроения, занимая ведущие позиции на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Развитая инфраструктура, продуманные планировки, современные фасады, сдача объектов в срок и даже досрочно (!) – результат высокого профессионализма сотрудников компании и наиболее значимые преимущества «Строительного Треста».

Открытие офиса на Коломяжском пр., 15, корп. 2, состоится 11 мая 2009 года. Главный офис ЗАО «Строительный Трест» располагается по адресу: Кондратьевский пр., 62, корп. 4.

Офис компании по адресу: Невский пр., 177, прекратил свою работу.

Подробную информацию можно получить по телефону 331-20-00 или на сайте www.stroytrest.spb.ru.

Действующие представительства ЗАО «Строительный Трест»:

1. Кондратьевский пр., 62, корп. 4
2. Коломяжский пр., 15, корп. 2
3. Учительская ул., 16
4. Ул. Беринга, 23, корп. 2
5. Пересечение ул. Есенина и Северного пр. Ждем Вас!



конкурс

АРХИТЕКТУРА ДЛЯ ТАНЦЕВ

Марина Голокова

Творческая свобода участников международного конкурса на проектирование Дворца танцев Бориса Эйфмана не будет ограничена рамками финансирования. Заказчики проекта готовы потратиться ради воплощения достойной доминанты Набережной Европы.

Цена проекта Дворца танцев Бориса Эйфмана будет исходить из замыслов архитекторов, которые победят в международном конкурсе, объявленном 1 апреля этого года. Напомним, проект финансируется за счет средств банка ВТБ. По словам директора ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Александра Ольховского, деньги не будут играть главной роли при выборе победителя. Инвесторы отметили, что «если кто-то из архитекторов вдруг превысит сумму в 50 или 100 миллионов долларов, он не будет снят с конкурса».

Пока правление банка ВТБ определило границы финансирования в целом всего проекта «Набережная Европы» – почти 2 млрд USD. По словам председателя правления ОАО «Банк ВТБ» Андрея Костина, в дальнейшем заказчик постарается удешевить проект за счет снижения стоимости работ.

В конкурсе на разработку проекта Дворца танцев Бориса Эйфмана участвуют четыре компании: Ateliers Jean Nouvel (Франция), Snohetta AS (Норвегия), UN Studio (Нидерланды) и петербургское архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры». Каждая из компаний имеет опыт проектирования театров в разных географических условиях.

Заказчиком проектирования является ООО «Инвест-Консалт», которое во главе с Борисом Эйфманом разработало основные параметры будущего здания. Исполнительный директор ООО «Инвест-Консалт» Александр Перминов отмечает, что, кроме технических требований, других ограничений для архитектурных мастерских нет.

Общая площадь здания театра должна составить не более 20,5 тыс. кв. м. Максимально допустимая высота Дворца танцев в месте расположения сценической коробки – 40 м. Доминанта Набережной Европы станет очередным исключением из правил. По регламенту предельная высота зданий на данной территории – 23 м. Однако городские власти все-таки сочли возможным превысить допустимые нормы без ущерба для городских панорам. «Эти 40 метров были проверены на компьютерной модели, которая показала, что высота сценической коробки Дворца танцев незначительно повлияет на панорамы», – говорит главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митурев.

По словам Александра Ольховского, при проектировании Дворца танцев архитекторам нужно будет обязательно учесть овальную форму площади, на которой будет стоять театр, и открытый вид на Князь-Владимирский собор.

Борис Эйфман выразил искреннее желание видеть театр в «петербургском» стиле. В частности, здание театра, на взгляд балетмейстера, не должно быть стеклянным.

Внутреннее пространство Дворца танцев, по желанию г-на Эйфмана, должно быть организовано с учетом развития трех театральных направлений: классического балета, психодрамы и новых балетных форм. В проекте должны быть предусмотрены два зала: большой – на 1 тыс. зрительских мест – и малый – на 350 мест.

Конкурсные проекты должны быть представлены российскими участниками не позднее 6 июля, а иностранными – не позднее 8 июля.



градсовет

Пощечина современному вкусу

Градостроительный совет Санкт-Петербурга запретил реконструкцию фасадов здания бывшего Всесоюзного научно-исследовательского технологического института (ВНИТИ), расположенного рядом с ДК им. Ленсовета.

Марина Голокова

Архитекторы сорвали планы инвесторов на свой вкус и цвет менять первозданный вид сооружения 1950-х годов.

Дом на Малом проспекте Петроградской стороны, 87 девелоперы сети бизнес-центров «Сенатор» давно планируют переделать в один из лучших своих объектов. Здание бывшего ВНИТИ весьма привлекательно для инвесторов благодаря своему расположению в историческом центре города и внушительным параметрам. Его общая площадь – около 10 тыс. кв. м. Чтобы переделать объект в современный бизнес-центр класса А, инвесторы намерены подвергнуть кардинальной реконструкции не только внутреннее пространство здания, но и его внешний вид.

Заказчиком реконструкции выступает ООО «Ризлти», которое выкупило объект более года назад. Стиль здания бывшего ВНИТИ, построенного по проекту ленинградских архитекторов Леонида Гальперина и Михаила Михайлова, пришелся не по вкусу современному инвесторам. По словам исполнительного директора ООО «Ризлти» Александра Богачкова, именно это здание должно стать одним из главных объектов бизнес-центров «Сенатор». Сейчас в Петербурге действуют 14 бизнес-центров данной сети. На этом фоне типовое сооружение 1950-х годов пока особо не выделяется. Исправить такую ситуацию инвесторы намерены, изменив стиль фасадов и увеличив высоту здания за счет двухэтажной надстройки с панорамным остеклением.

Задание на разработку проекта реконструкции инвесторы создавали, исходя из собственных эстетических взглядов. «Часть фасадных элементов



Инвесторы рискуют нарушить целостное историческое пространство, задуманное ленинградскими конструктивистами

мы снимем, если удастся», – планирует Александр Богачков. Взамен существующих архитектурных элементов инвесторы поручили архитекторам ООО «32 декабря» придумать декор в духе современных бизнес-центров, приближенный скорее к стилю хайтек. Авторы эскизного проекта предложили шесть вариантов кардинального изменения фасадов и надстройки двухэтажной мансарды. По концепции архитекторов, в результате реконструкции 23-метровое здание бывшего ВНИТИ должно подрасти на 5 м.

Градостроительный совет отклонил предложения ООО «32 декабря», напомнив авторам проекта реконструкции о том, что здание бывшего ВНИТИ хоть и не представляет образец выдающейся архитектуры, но является неотъемлемым элементом сложившейся застройки. Инвесторы рискуют нарушить целостное историческое пространство, задуманное ленинградскими конструктивистами.

По мнению архитектора Сергея Орешкина, воплощение концепции ООО «32 декабря» невозможно без сноса здания. Отметим, что объект не является аварийным.

Градостроительный совет выступил категорически против двухэтажной мансарды «оранжерейного типа». Эти дополнительные метры обойдутся дорого не только заказчику, но и городу.

Эксперты порекомендовали инвесторам «в лучшем случае отремонтировать дом и на этом успокоиться». Однако заказчик успокаиваться не намерен. По словам автора проекта реконструкции, архитектора Дмитрия Лагутина, фасады все равно будут изменены, хотя бы за счет дополнительных декоративных элементов.

По оценке АРИН, реконструкция фасадов здания бывшего ВНИТИ обойдется примерно в 300-400 USD за 1 кв. м, а надстройка и оборудование мансарды с панорамным остеклением – почти 1,5 тыс. USD за 1 кв. м.

воссоздание

ДЕКОРАЦИИ ДЛЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Марина Голокова

Проект административного здания на Лиговском проспекте, 13-15 стал одним из характерных примеров того, как действует на практике принятый недавно закон об охране памятников.

Требование воссоздать исторический фасад утраченного дома Шаврина, объекта архитектуры XIX века, в проектном решении обернулось созданием муляжа, «приклеенного» к современному офисному центру. Задачу архитекторов усложнило требование Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) воссоздать лицевой фасад дома Шаврина, находившегося ранее на месте сегодняшней строительной площадки. Историческое здание, построенное в 1829 году по проекту архитектора З.Ф. Краснопецкого и перестроенное в 1894 году по замыслу архитектора П.И. Кудрявцева, было исключено из списка выявленных объектов культурного наследия и снесено в 2007 году. Требование воссоздать лицевой фасад дома Шаврина КГИОП предъявил задолго до вступления в силу нового закона об охране памятников. Условие было продик-

товано тем, что историческое здание хоть и не являлось памятником, но все же представляло ценность с точки зрения градостроительства.

Сегодняшние авторы проекта в решении этой задачи угодили и заказчику, и КГИОП. Новое здание будет построено в габаритах, необходимых инвестору: с максимальным количеством квадратных метров. Общая площадь бизнес-центра составит почти 5 тыс. кв. м. Высота будущего административного здания достигнет пределов для данной территории – 23,5 м.

К этому зданию будет «приставлен» воссозданный лицевой фасад утраченного исторического объекта, напоминающий театральную декорацию. Его высота – всего 8 м. Авторы проекта готовы воссоздать все, что было предусмотрено в чертежах П.И. Кудрявцева: цвет фасада, лепнину и иные декоративные элементы, совершенно чуждые стилю современного здания бизнес-центра.

Резкий стилиевой контраст разных объектов, обозначенных в проекте, архитектор Александр Викторов

скромно назвал «слишком богатой эклектикой».

Именно совмещение «старого и нового» стало камнем преткновения в рассмотрении проекта на градостроительном совете Санкт-Петербурга. Эксперты совета признают, что в этом проекте «создано столкновение противоположных сил». Однако иных вариантов решения задачи не видят. Воссозданная стена дома Шаврина во всех возможных решениях будет выглядеть муляжом на фоне новой архитектуры. Архитектор Владимир Григорьев напомнил, что в Петербурге уже есть одиозный пример сочетания старой и новой архитектуры. К одному из современных корпусов Санкт-Петербургского государственного строительного университета (СПбГАСУ), построенному на улице Егорова, 3/5, тоже был «приклеен» фрагмент исторического фасада старого дома купца Палибина, в котором жил Достоевский.

Проект бизнес-центра на Лиговском проспекте градостроительный совет одобрил с одним главным условием – доработать сочетание старого и нового.

ПАРИТЕТ ГРУПП

Оптимизация получения разрешительной документации на строительство и реконструкцию в соответствии с требованиями Генерального плана, Правил землепользования и застройки и другими нормативными документами.

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



область

Опыт и мастерство рабочих рук

Марианна Рахман

Поднять престиж профессии, привлечь молодежь в сферу ЖКХ – таков лейтмотив IV конкурса профессионального мастерства среди специалистов жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области.

В состязании, которое произошло 17 апреля на базе Гатчинского муниципального предприятия «Тепловые сети», приняли участие семь команд: ОАО «Ленинградские областные коммунальные системы», СМУП «Водоканал» города Сосновый Бор, МП «Жилищное хозяйство» города Кириши, ОАО «Жилищное хозяйство» города Тосно, Гатчинский район в этот раз представил три предприятия: МУП ЖКХ «Сиверский», МУП «Тепловые сети» и МУП «Водоканал». По условиям конкурса им необходимо было изготовить изделие по предоставленному организаторами конкурса эскизу. В бригаде, состоящей из четверых человек, каждому отведена определенная роль. Слесарь должен сделать разметку, сварщик – сварить, электрик – подключить сварочное оборудование. Мастер же оказывает необходимую помощь каждому из

них. Помимо этого, мастер, сварщик и электрик сдают теоретическую часть. Время, отведенное на проведение каждого этапа соревнований, строго фиксируется. За ошибки и неточности добавляется штрафное время. И это уменьшает шансы на победу. Так как в бригаде участвуют специалисты разных профессий, соответственно, на первенство номинируется каждая из них. Кроме того, по итогам соревнований называется лучшая команда в общем зачете. В нынешнем конкурсе бесспорным лидером стала команда из Гатчины МУП «Тепловые сети», завоевав четыре призовых места. Лучшим мастером назван Александр Годовиков, лучшим электромонтером – Евгений Мазенков, лучшим слесарем аварийно-восстановительных работ – Константин Кукушкин. Также команда МУП «Тепловые сети» города Гатчины заняла первое место в общекомандном зачете. Лучшим электрогазосварщиком признан Юрий Матвеев, представляющий команду МУП «Водоканал» города Гатчины. Впервые принявшая участие в конкурсе МУП ЖКХ «Сиверский» (МО «Гатчинский район»), получила поощрительный приз в но-



минации «Самая молодая команда». «Успех команды, – отметил Алексей Тахтай, директор МУП «Тепловые сети», – это результат целеустремленной работы всего коллектива на протяжении десятка последних лет. Предприятие стабильно выполняет задания по теплоснабжению, постоянно совершенствуясь в мастерстве. Кро-

ме того, мы хотим доказать, что в сфере ЖКХ не все так плохо, как пытаются это представить. Наш коллектив за последние 6 лет уменьшил сроки профилактики теплосетей. Сначала мы отключали горячее водоснабжение на 21 день, потом на 14. В этом году намечена остановка подачи горячей воды на 7 дней. Чтобы внедрить

новшество, в течение сезона выполняем работы, которые позволяют резервировать оборудование. Надеемся, что скоро повсеместно будут установлены автоматизированные тепловые пункты, которые позволяют регулировать подачу тепла. И тогда можно забыть об отключении». В лидеры коллектив, в котором трудится около 400 человек, выбился еще и потому, что приветствует новые энергосберегающие технологии, использует материалы, которые стоят дороже, но дешевле в эксплуатации. Сегодня на балансе предприятия находится шесть котельных, обслуживающих Гатчину. По словам Владимира Ейбогина, заместителя председателя комитета по энергетическому комплексу и ЖКХ Ленинградской области, в жилищно-коммунальной сфере области насчитывается более 30 тыс. специалистов. Сегодня интерес к таким соревнованиям стали проявлять все больше и больше предприятий. «Появились новые районы, – констатирует чиновник, – желающие принять участие в конкурсе. По сравнению с прошлым годом на 30 процентов обновился состав команд. И уже мы задумались о том, что необходимо менять систему проведения подобных мероприятий. Начнем практику проведения кустовых соревнований, когда на местах можно будет выявить лучших по профессии. Затем – районные, областные

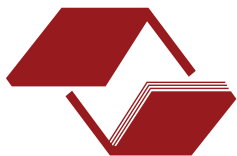
конкурсы». Победитель региональных соревнований, по словам Владимира Ейбогина, будет представлять свой коллектив на российском конкурсе профессионального мастерства. Кризис, считает специалист, не отразился на сфере ЖКХ. Несмотря на более низкую, чем в других отраслях, заработную плату, сейчас появилось больше желающих работать в системе ЖКХ. Особенно радует, что за последние несколько месяцев в жилищно-коммунальный сектор пришли специалисты с высшим образованием, специалисты узконаправленных специальностей. Кроме того, на базе подшефного комитета учебного комбината проводятся курсы повышения квалификации, обучение председателей ТСЖ. Управляющие компании получают знания по правильной работе с ресурсоснабжающими организациями и т. д. Несмотря на то что учебный комбинат является самостоятельным коммерческим предприятием, взаимодействие между ним и комитетом правительства Ленинградской области проходит успешно.

СПРАВКА

Организаторы конкурса – Региональное отраслевое объединение работодателей – предприятий ЖКХ Ленинградской области и областной комитет по энергетическому комплексу и ЖКХ.



При поддержке Правительства Санкт-Петербурга



ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ
ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

Время снижать риски

С трудностями можно справляться по-разному. Различные методы ведения бизнеса в новых экономических условиях обсудили профессионалы рынка недвижимости в рамках конференции на выставке-семинаре «Жилищный проект».

На российском рынке недвижимости кризисные явления проявились позднее, чем в благополучной Америке. Поэтому время подготовиться к новым реалиям у российских игроков было. Сейчас участники рынка сравнивают, насколько эффективны оказались выбранные ими стратегии. Вопросы минимизации рисков и повышения эффективности бизнеса стали одними из ключевых среди тех, что затронули участники конференции «Механизмы снижения рисков на рынке недвижимости, строительства и жилищного кредитования».

Другой спрос

На фоне спада активности на региональных рынках недвижимости (в некоторых субъектах РФ количество сделок купли-продажи упало за последние месяцы в несколько раз) Петербург продолжает показывать неплохие результаты, особенно в сфере жилой недвижимости, считает президент FIAVCI-Европа Александр Романенко. Правда, имеются трудности и в Северной столице. Одна из них – снижение

платежеспособности населения. Поэтому количество сделок купли-продажи в Петербурге и Ленобласти, по сведениям ФРС, в марте снизилось на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Пропорционально уменьшению прямых покупок жилых объектов выросло количество сделок аренды. При этом популярностью пользуются в основном квартиры экономкласса.

Если же люди все-таки решаются на приобретение собственной жилплощади, то предпочитают выплачивать сразу полную стоимость объекта. По мнению заместителя генерального директора ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» Ирины Онищенко, люди не хотят связывать себя кредитными договорами и стараются уходить от долговременных схем оплаты. Госпожа Онищенко также сообщила участникам конференции, что сейчас на первичном рынке увеличилось количество предложений купить «готовое» жилище, реальный срок сдачи которого намечен на III–IV кварталы 2009 года. «Объектов, принятых Госко-

миссией, на рынке осталось не так много», – отмечает она.

Расселение без конкурса

Финансовые трудности изменили не только структуру спроса на рынке. Коррекции подверглись и городские жилищные программы. В частности, до 1 млрд рублей было уменьшено финансирование программы расселения коммунальных квартир в Петербурге. «Сейчас финансирование городских жилищных программ секвестировано на 40 процентов», – констатировал полномочный представитель президента Российской гильдии риэлторов в СЗФО Павел Созинов.

Между тем коммунальных квартир в Северной столице по-прежнему остается более 18 тысяч, и их надо расселять. Поэтому петербургские риэлторы внесли в Жилищный комитет администрации города ряд предложений по улучшению действующей программы. В частности, специалисты предлагают изменить процесс распределения объектов между риэлторскими компаниями.

«Механизм формирования реестра коммунальных квартир, подлежащих расселению, не работоспособен. Его нужно модернизировать. Многие риэлторы сегодня не выставляют свои квартиры в реестр, опасаясь, что после конкурсной процедуры объекты окажутся вне их компетенции. В таком случае даже компенсация за счет субсидий или расселения городом части площадей в коммунальных квартирах не покроет наших затрат», – считает господин Созинов.

Поэтому петербургские риэлторы предлагают исключить конкурсную процедуру распределения коммуналок между агентствами, в случае если реестр будет формироваться за счет предложений самих риэлторских компаний. «Сейчас мы с Жилищным комитетом находимся в стадии переговоров. Все наши предложения обсуждаются городской администрацией», – отметил полномочный представитель президента Российской гильдии риэлторов в СЗФО.

Копить силы

Другая проблема нестабильного рынка – рост количества недобросовестных сделок. Сократить количество мошенничеств на рынке недвижимости поможет повышение прозрачности риэлторского труда. По мнению исполнительного директора Нижегородской гильдии сертифицированных риэлторов Алексея Макарова, риск быть обманутым возникает лишь в том случае, если из сделки – по недоразумению или с умыслом – делают «тайнство». «Подробно, честно и технологично описанная сделка не может быть рискованной. Поэтому наша задача – объяснить клиентам, что хорошо не там, где дешево, а там, где безопасно», – уверен господин Макаров.

Но, несмотря на возросшие риски и уменьшившуюся рентабельность, риэлторский бизнес все равно остается одним из самых перспективных в России. Профессионалы уверены, что через два-три года рынок недвижимости восстановится в докризисном объеме, поэтому временем затишья надо пользоваться, чтобы повысить свою квалификацию.

«Наша основная задача – пополнять базу данных клиентов. Даже если люди пока ничего не покупают, в будущем, без сомнения, они станут это делать. Кто проведет структурные преобразования в своей компании сейчас, сможет активно включиться в работу после выхода рынка из кризиса», – резюмировал президент FIAVCI-Европа Александр Романенко.

Следующая конференция для профессионалов в рамках «Жилищного проекта» состоится 9 июня 2009 года по адресу: Невский пр., д. 39, Аничков дворец, КЗ «Карнавал».

Информационный партнер



короткой строкой



Ирина Барчук (по материалам www.EUROPE-RE.COM, WWW.PROPERTYWIRE.COM, WWW.SEXTANTPROPERTIES.COM, WWW.EKATHIMERINI.COM, WWW.INDIANREALTYNEWS.COM, WWW.PROPERTYWISEBULGARIA.COM, WWW.THEAUSTRALIANNEWS.COM.AU, WWW.NEWS.KYERO.COM)



В Чехии за первый квартал 2009 года введено в эксплуатацию 243,6 тыс. кв. м складских и логистических объектов – это самый высокий показатель за 3 года. Однако к концу 2009 года ожидается ввод в эксплуатацию только 158 тыс. кв. м. Это значительный спад по сравнению с 2008 годом, когда было построено 775 тысяч. Коэффициент свободных площадей увеличился на 16,6% по сравнению с концом прошлого года.



В Китае, по данным Национального статистического бюро, объемы продаж недвижимости в первом квартале 2009 года выросли на 8,2% по сравнению с таким же периодом прошлого года. Цены на недвижимость в городах поднялись на 0,2% в марте, завершив семимесячный спад цен. При этом одни аналитики считают, что в течение двух следующих лет цены будут снижены еще на 5-10%, другие – что падение может составить 40-50% в том случае, если не восстановятся транзакции и экспортный сектор экономики.



Во Вьетнаме, по данным Cushman & Wakefield, стоимость аренды офисных помещений класса люкс сегодня составляет 43 USD за 1 кв. м, а в дальнейшем эта цифра снизится до 30 USD за 1 кв. м. Рента помещений классом ниже упала с 45 USD до 28-40 USD за 1 кв. м, а третьего класса – с 39 USD до 14-25 USD за 1 кв. м. На рынке есть вакантные помещения, а появление в 2009 году еще 1,25 млн кв. м офисных площадей может усугубить ситуацию.



В Италии значительно снизился спрос на дома, хотя итальянцы продолжают считать недвижимость хорошей мишенью для долгосрочных инвестиций. В 2008 году цены на жилье упали примерно на 15,1%, падение офисного рынка составило 11,7%, коммерческого и торгового – 8,7%. Количество оформленных ипотечных кредитов уменьшилось на 26,8%. По мнению экспертов, страну в 2009 году ожидает дальнейшее снижение цен (7-8%). Стабилизация рынка начнется не ранее 2010 года.



В Таиланде отмечается спад объема продаж. В курорте Пхукет, по данным CB Richard Ellis, из сданных в эксплуатацию около 3 тыс. вилл были проданы 89%, из 2 тыс. кондоминиумов – 92%. В 2009 году построят еще 1,7 тыс. кондоминиумов, что ослабит спрос. В последнем квартале 2008 года более 10 проектов с более чем 450 жилыми объектами были заморожены.



Во Франции опрос 260 агентств недвижимости показал, что в первом квартале 2009 года в среднем на 30% упал оборот по сравнению с первым кварталом 2008 года. На вторичном рынке снижение за этот период составило 17%. Продажа вновь построенных домов упала на 37,6%. В результате девелоперы вынуждены были сбросить цену на 10-20% в последнем квартале 2008 года и первом квартале 2009 года. Снижены ставки по кредитам, теперь можно взять кредит для рефинансирования под 4,25%, в то время как в ноябре 2008 года этот показатель составлял 5,15%.



В Греции в январе 2009 года число выданных разрешений на строительство уменьшилось на 22% по сравнению с этим периодом прошлого года. В стране в январе было выдано 3835 новых разрешений на 840,5 тыс. кв. м (в 2008 году выдали 4946 разрешений на общую площадь 1,32 млн кв. м).



В Индии цены на жилье стабильно росли в течение последних 5-7 лет, поднявшись в 2,5 раза по сравнению с 2001 годом. За последние 8 месяцев они упали на 25%. В дальнейшем, по оценкам местных экспертов, ожидается падение еще на 25-30%.

тенденции

Время устанавливать правила

Недвижимость Латвии, Литвы и Эстонии может заинтересовать иностранных инвесторов, но только в том случае, если местные участники рынка будут готовы к компромиссам и конструктивному сотрудничеству.

Ирина Барчук (по материалам www.EUROPE-RE.COM)

По словам главы латвийского филиала международной консалтинговой компании Re & Solution Анджея Негулинера, «после долгого и уверенного роста рынок недвижимости Латвии ощущает изменение трендов. Многие местные игроки рынка были не готовы к переменам и теперь серьезно озабочены происходящим. Оправившись от шока, можно принимать решения и инициировать осуществление новых проектов более прагматично и взвешенно. Рынок недвижимости, как другие рынки, развивается циклически и во многом зависит от местного законодательства».

Бизнес по плану

Что касается торговой недвижимости, то, по мнению экспертов, настало время выхода на рынок Балтийских стран международных сетевых операторов. Делать это надо быстро, с большим размахом и более низкой рентой, чем прежде. Собственники торговых площадей сегодня более сговорчивы и готовы предложить арендаторам специальные условия и скидки. Из-за кризиса продолжится спад оборачиваемости на рынке. Поэтому успех будет на стороне тех владельцев недвижимости, которые смогут адаптироваться к требованиям арендаторов, изменившимся доходам и запросам покупателей.

Строительные проекты, которые находятся в финальной стадии, нужно завершить, другие – отложить на неопределенный срок. Арендаторы сегодня оценивают существующие офисные площади с позиции оптимизации стоимости аренды, в противном случае они будут искать более привлекательные условия. Появилась новая тенденция среди собственников офисных помещений: они предлагают их арендаторам бесплатно, с тем чтобы подписать долгосрочный договор.

В секторе производственно-складских комплексов будут развиваться только те проекты, которые реализуют по предварительному соглашению с конкретными производственными и логистическими компаниями.

Сегодня отмечается недостаток в финансовых средствах для развития новых проектов. Текущие доходы от



В строительном секторе Прибалтики отмечается недостаток финансовых средств для развития новых проектов

инвестиций, тем не менее, растут. Цены на коммерческую недвижимость по-прежнему выше себестоимости. В лучшей ситуации оказываются те, кто инвестирует в недвижимость наличностью в стабильной валюте. На рынке ожидается появление немало числа объектов недвижимости, отчужденных у собственников в обеспечение выполнения обязательств. Иностранцы инвесторы сейчас скрупулезно оценивают предложения на различных рынках, выбирая самые привлекательные предложения.

Закон на страже недвижимости

Господин Рикардас Кепас, глава Re & Solution Group, считает, что сегодня ситуация на рынке недвижимости в Балтийских странах противоположна той, что была год или два назад. Многие девелоперы согласны пустить в бизнес иностранных партнеров, чтобы, объединив усилия, завершить начатые проекты. Другие продают свои объекты для того, чтобы накопить средства для своего бизнеса в будущем. В обоих случаях они понимают, что защита инвестиций – это предмет конкурентной борьбы.

Проанализировав рынок недвижимости Латвии с точки зрения законо-

дательства и налогов, г-жа Илга Гудреника-Кребс, партнер международной юридической фирмы Klavins & Slaidins Lawin, пришла к выводу о том, что динамика изменений на рынке недвижимости во многом зависит от законодательства, оказывающего прямое или косвенное влияние на девелопмент в этой отрасли. Законодательное регулирование во всех сферах, относящихся к недвижимости, сегодня проходит проверку практикой». Правительством, выполняя требования европейских директив, меняет налоговое законодательство в сфере застройки земельных участков, происходят изменения в отношениях арендодателя и нанимателя. В строительной сфере стороны по договору ищут пути для установления реальных сроков завершения строительства, возобновления разрешений на строительство, решения проблем «замороженных» объектов. Все это важно для потенциальных инвесторов. Аукционы (как добровольные, так и принудительные, когда речь идет о несостоятельных участниках рынка), права участников торгов и многие другие аспекты во взаимоотношениях сторон можно рассматривать в качестве правовых инструментов, которые могут оказать влияние на тенденции рынка.

ситуация

ГРЕЦИЮ НАВОДНИЛО НЕЛЕГАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Ирина Барчук (по материалам WWW.EKATHIMERINI.COM)

Неэффективная работа службы городского планирования, засилье бюрократии и избирательное применение законов привели к тому, что в Греции выявлено 2,5 млн нелегально построенных объектов и зафиксировано бесчисленное число самовольных изменений в согласованной проектной документации.

10% от 25 млн зданий в Греции построены абсолютно нелегально. В то же время оставшиеся 90% включают в себя объекты,

габариты и отделка которых во время возведения претерпели существенные изменения по сравнению с проектом, что тоже является незаконным. Во многих случаях собственники, получив разрешение на постройку частных домов, возводят ночные клубы и другие коммерческие объекты. В 2004 году владельца одного такого здания на побережье курорта Воула общественные инспекторы вынудили заплатить крупный штраф, но не было предпринято никаких действий для того, чтобы разорвать здание. Бизнес этого нарушителя развивается по-прежнему.

В соответствии с отчетом, подготовленным общественной инспекцией, 173 службы градостроительного планирования, работающие в стране, названы среди наиболее неэффективных и коррумпированных государственных структур. Тысячи граждан каждый год присылают общественным инспекторам жалобы на действия чиновников, каждая пятая жалоба посвящена работе организаций, отвечающих за градостроительное планирование. Генеральный инспектор Леандрос Ракинцис предлагает создать три отдельных агентства, которые

смогли бы поставить заслон на пути нелегальному строительству. Одно агентство должно выдавать разрешение на строительство, другое – проводить проверку, а третье – заниматься сносом незаконно построенных зданий. При этом нужно сделать так, чтобы две первые организации существовали независимо друг от друга. Что касается сноса зданий, то, по мнению г-на Ракинциса, на это должна быть политическая воля. Правительство и сейчас располагает необходимыми для этого средствами. Речь в данном случае идет о создании эффективной службы надзора, которая должна быть автономной, самостоятельной и политической независимой.



Пиротехника для демонтажного фейерверка

Строительный бум в условиях «уплотнительной» застройки вызывает необходимость во внедрении «тихих», сейсмобезопасных технологий разборки старых железобетонных конструкций, обрубки свай для выравнивания свайных полей, дробления встречающихся в местах закладки фундаментов валунов и т.д.

Весьма актуальными являются также вопросы ведения демонтажных работ в природоохранных зонах и местах исторической застройки, когда воздействие сейсмических или воздушных ударных волн, присущих промышленным взрывчатым веществам, на окружающую обстановку недопустимо.

В связи с этим в ООО «НПК «Контех» последние годы проводились испытания новых, недетонационных средств разрушения бетона. Результатом этих работ является создание конструкций и составов газогенераторов давления шпуровых (ГДШ) ТУ7275-002-46242932-2002, которые в последнее время успешно применяются нами и нашими заказчиками. Ранее эта разработка хорошо зарекомендовала себя при добыче блочного камня, повышая производительность работ и сохраняя высокие декоративные свойства добываемого гранита, кварцита, габбро и т.п. Теперь ГДШ испытаны и в области строительства.

В отличие от применяемых в строительных работах зарядов взрывчатых веществ, разрушение здесь происходит не за счет ударного, дробящего действия резкого скачка давления, сопутствующего детонации, а за счет разламывания объектов изнутри давлением газов, образующихся при сгорании содержимого патрона ГДШ, помещенного в шпур. А это требует гораздо меньшей мощности и существенно меньшего газовыделения в окружающую среду.

Кроме того, пиротехнический состав ГДШ является своего рода «бинарной» смесью, изготавливаемой непосредственно на



Разрушение железобетонной колонны

месте использования путем заливки необходимого количества горючего в окислительную композицию патрона. Стоит отметить, что на открытом пространстве смесь горит медленно и стабильно. Только в замкнутом забойкой объеме шпура содержимое ГДШ, инициированное электропусковым устройством, обеспечивающим точную синхронизацию запуска нескольких (в зависимости от задачи) патронов ГДШ, сгорает за доли секунды, образуя нетоксичные продукты в ходе химической реакции. Эти газообразные



Разрушение фундамента повышенной прочности

продукты развивают давление в сотни атмосфер, достаточное для раскалывания самого прочного валуна или бетона. При применении по железобетонным конструкциям ГДШ вызывает растрескивание и выкрашивание бетона, вспучивая и обнажая стальную арматуру. Этого достаточно для ее резки и демонтажа всей конструкции.

Зачастую объекты, подлежащие сносу, находятся в аварийном состоянии. В этих условиях применять механические средства разборки или разрушения слишком опасно или долговременно. ГДШ в таких случаях обеспечивает быстрое и безопасное выполнение работ. Такое средство, помимо всего, довольно автономно, — нет необходимости в сложной, дорогостоящей технике, достаточно любого перфоратора для бурения шпуров диаметром 20–40 мм в демонтируемой преграде. Нет необходимости и в сложных устройствах для улавливания и гашения ударной волны — ее просто нет. Все это делает применение ГДШ экономически весьма выгодным в сравнении с взрывным и механическими методами разрушения преград в ходе демонтажа.

Испытания ГДШ нашими специалистами выполнялись в самых сложных и жестких условиях. На острове Валаам на территории действующего Спасо-Преображенского монастыря проводилось углубление скального основания в трапезной для устройства подвала. На Волге с использованием ГДШ выполнялись подводные дноуглубительные работы с буровой платформы с целью проходки траншей на глубине до 35 метров для укладки новой нитки нефтепровода «Дружба» рядом с существующей. Применение взрыва в этом случае исключалось из экологических и ихтиологических соображений. В пос. Мейери Сортавальского р-на Республики Карелия совместно с ФГУП «Карельское МРСУ» проводилась выемка «корыта» в гранитной скале с целью спрямления участка шоссе федерального значения с выводом его на новый мост. Работа прово-

дилась в непосредственной близости от действующего участка шоссе, электрической и телеграфной линий и жилых построек. В поселке Агалатово совместно с МЧС на территории одного из участков, окруженного уже построенными коттеджами, был демонтиро-



Демонтаж железобетонного дота в садоводстве

ван железобетонный дот. На площади Конституции в Санкт-Петербурге проведено разрушение специального железобетонного фундамента повышенной прочности.

Это лишь несколько примеров эффективного использования технологии ГДШ по новому назначению.

ООО НПК «КОНТЕХ»
188531, Россия, Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, п. Большая Ижора, ул. Астанина, 5
тел.: 719-6364, 997-6789
E-mail: kontech@MK8104.spb.edu

На правах рекламы

область

«Золотая колесница» на Ленинградской земле

МАРИАННА РАХМАН

Ленинградская область стала региональным партнером Национальной общественной премии транспортной отрасли России «Золотая колесница». В состав президиума премии вошел губернатор области Валерий Сердюков.

На прошедшей неделе состоялось заседание рабочей группы Ленинградской области с участием председателя оргкомитета премии, президента Фонда реализации социальных программ Альберта Жукова.

СПРАВКА

Отраслевой конкурс «Золотая колесница» ставит перед собой задачи:
— повысить общественный имидж российской транспортной отрасли;
— предоставить реальным потребителям транспортных услуг простые, понятные и объективные ориентиры для клиентского выбора компании;
— придать транспортной системе дополнительную открытость и прозрачность;
— способствовать формированию элиты транспортной отрасли.

На нем обсуждался вопрос об организации участия предприятий транспортной отрасли Ленинградской области в пятой Национальной общественной премии России «Золотая колесница». Представитель от губернатора Ленинградской области, председатель комитета по транспорту и транспортной политике Леонид Терещев отметил, что область входит в число 20 лучших регионов страны и, безусловно, должна представлять свои лучшие предприятия на престижной национальной премии. «Совместно со всеми руководителями мы будем готовить материалы, показывающие достижения транспортников, — подчеркнул Леонид Терещев. — До 1 мая необходимо сформировать пакет заявок по разным блокам и представить в оргкомитет. Предполагается, что 35 заявок будут по всем видам транспорта, 25 — по структурам, обеспечивающим его деятельность». Для привлечения большего количества достойных компаний, работающих на территории Ленинградской области, будут организованы выездные совещания. По словам Леонида Терещева, федеральный отрас-

СПРАВКА

В 2007 году лауреатом премии «Золотая колесница» в номинации «Общественный транспорт» стало ОАО «Леноблпассажиравто-транс» (генеральный директор Александр Ахремчик). В номинации «Лидер общественного пассажирского транспорта России» — ГУП «Петербургский метрополитен». Лауреатом премии 2007 года стал Усть-Лужский филиал ФГУП «Росморпорт» государственной транспортной компании «Россия».

левой конкурс «Золотая колесница» ставит перед собой цель поощрить и материально, и морально компании, сумевшие доказать свою работоспособность и эффективность в условиях кризиса. Кроме того, это своего рода продвижение талантливых менеджеров, способных управлять не только транспортом, но и страной в целом. Номинанты будут составной частью кадрового резерва Минтранса, правительства Российской Федерации. Напомним, в январе 2009 года на заседании президиума премии «Золотая колесница» было принято ре-

шение о введении новой номинации — «Лучшее транспортное предприятие России по организации работы в кризисный период». Цель нововведения — поощрить руководителей, которые в непростых условиях находят нестандартные пути для управления компанией, сохранения рабочих мест и внедрения инновационных технологий. Номинация, отмечалось на заседании, охватывает весь спектр транспорта. Те компании, которые по своим форматам рассчитывают на номинацию, могут подавать заявки. Альберт Жуков подчеркнул, что президиум оргкомитета принял стратегическое решение, согласно которому участие всех компаний будет бесплатным. С прошлого года мероприятие покрывается за счет спонсоров, региональных партнеров. Награждение участников предложено разбить по этапам. На сегодняшний день поступило 350 заявок со всей страны. «Примечательно, — отметил Альберт Жуков, — что ближайшее награждение номинантов и лауреатов «Золотой колесницы» будет

проводиться в Петербурге в первых числах июня в рамках международного форума». Стоит особо подчеркнуть: чем больше будет подано заявок от предприятий и организаций, тем выше вероятность попасть в число лауреатов. А вместе с получением высокого признания Ленинградская область получит возможность обратить внимание Минрегиона, Минтранса на существующие у нее до сегодняшнего момента проблемы. «Ленинградская область сегодня является «центром гравитации»

транспортных потоков Северо-Запада России, — заявил Леонид Терещев, — поэтому она заслуживает создания условий не только для развития крупных проектов, но и для улучшения транспортного обслуживания населения».



Руководитель комитета по транспорту и транспортной политике Ленобласти Леонид Терещев: «Ленинградская область сегодня является «центром гравитации» транспортных потоков Северо-Запада России. Грузооборот на территории региона за последние пять лет увеличился в 23 раза»





Окна лесной школы

В ПЯТЫЙ РАЗ СТАРЕЙШАЯ «ЛЕСНАЯ ШКОЛА» МИРА, ЛЕСОТЕХНИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ ИМ. С.М. КИРОВА, ПРИНЯЛА ТРАДИЦИОННУЮ МЕЖДУНАРОДНУЮ КОНФЕРЕНЦИЮ «ДНИ ОКОН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ».

Организатором выступила группа компаний «Технопарк ЛТА» при поддержке Межрегионального института окна, Германской Академии окон и фасадов, Ассоциации производителей энергоэффективных окон, Санкт-Петербургской Лесотехнической академии и НП «Ассоциация деревянного домостроения».

Основная цель форума – общеинформационная и научно-техническая поддержка производителей деревянных окон, дверей, деревообработчиков, в частности – по использованию программного обеспечения, высокотехнологичного оборудования и инструмента.

Открывая конференцию, председатель совета директоров группы компаний «Технопарк ЛТА» Александр Шестов отметил, что она проходит в рамках Международного строительного форума «Интерстройэкспо-2009», в дни празднования 15-летнего юбилея компании, первый и постоянный партнер которой – концерн «Вайниг» (Weinig) – выступил генеральным спонсором форума.

Конференция привлекла внимание ведущих экспертов, руководителей отраслевых союзов, деревообработчиков, поставщиков инструмента и оборудования. Ведь повышение конкурентоспособности в кризисный период во многом зависит от компетентности в вопросах правовой базы, нормативного обеспечения, сертификации продукции в системе ГОСТ Р и профессиональных качеств партнеров.

Одним из постоянных участников конференций стал завод строительных конструкций «ЗСК Содружество». Многие сотрудники завода – выпускники Лесотехнической

академии. Его представитель Наталья Еропова говорит, что для завода это в первую очередь – возможность узнать о новостях в сфере оконного производства, общение с коллегами. По ее словам, такие мероприятия очень помогают в работе. Например, она отметила одну из проблем – программное обеспечение производства. «Программ – много, но, как правило, они рассчитаны на пластиковые окна и не учитывают многочисленные нюансы дерева. Германская фирма KLAES создала программу, которая позволяет не только произвести все необходимые технологические расчеты, но и определить стоимость изделия. Сегодня послушаю общие сведения, а завтра приму участие в практическом семинаре. Мы очень благодарны ЗАО «Технопарк ЛТА», которое стало инициатором и организатором конференций», – сказала Наталья Еропова.

Деревянному дому – окна из дерева

Под этим девизом «Технопарк ЛТА» стал одним из учредителей некоммерческого партнерства «Ассоциация деревянного домостроения» и уже более 5 лет активно сотрудничает с ней, участвуя в работе партнерства и продвижении бренда деревянного домостроения и наиболее прогрессивных зарубежных технологий деревянного строительства в России.

Александр Черных, генеральный директор Ассоциации, в своем выступлении поблагодарил руководителя ГК «Технопарк ЛТА» Александра Шестова за главный принцип работы – поддержку инновационных инициатив. По его словам, не случайно именно с технопарком, где собран коллек-

тив очень высокой квалификации и привлечены научные кадры, связаны все инновационные шаги в развитии деревянного домостроения.

Так, в Лесотехнической академии была разработана экологически чистая технология термообработки дерева в органической среде таллового масла, которое модифицируется без применения химических веществ. Создаваемый на деревянной поверхности защитный слой глубиной до 1 мм позволяет древесине сохранять неизменными ее физические параметры при взаимодействии с окружающей средой. Продукция, полученная по этой технологии, предназначена для самого широкого применения: для уличных настилов или облицовки фасадов, в малоэтажном строительстве, в мостостроении, в помещениях с высокой влажностью, в качестве кровельного покрытия... Несмотря на финансовый кризис, промышленное производство термодревесины «Технопарк ЛТА» планирует начать уже в конце 2009 – начале 2010 года.

Директор НИИУПЦ «Межрегиональный институт окна» Александра Куренкова категорична: «Когда в деревянном доме устанавливают окно из пластика – логики в этом нет! Брус оседает, стеклопакеты в окнах трещат, не учитываются особенности деревянного домостроения. Нужно объяснить заказчику, что если он нашел средства на деревянный дом, то уж если не сможет найти еще немного денег и позволить себе установить деревянные окна. К сожалению, в рекламе – сплошной пластик. Да, пластиковые окна проще в эксплуатации, по сравнению с ними деревянные окна требуют ухода. Но если поменять менталитет и в качестве показателя успешности в жизни вводить деревянные окна, то отношение к нему со стороны потребителя изменится. Не отработаются и технологии внедрения деревянного откоса, а он может устанавливаться как с деревянным, так и с пластиковым окном. Новые оконные технологии пришли на российский рынок в конце XX века. Не было ни нормативов, ни профессиональной литературы. За 10 лет существования института окна была

сформирована целая система российских оконных стандартов, изданы серии справочной литературы МИО. В области деревянных окон подготовлены справочники по замерам, конструированию и монтажу, готовится к выходу справочник технолога. Выпуск специальной литературы позволяет снизить количество ошибок и рекламаций, особенно при монтаже окон. Этими работами производители деревянных окон раньше не занимались, а сейчас им приходится заниматься всем циклом от замера до установки. Технологии монтажа деревянных оконных блоков, их сохранность после установки очень важны, так как деревянные окна в цехе и в квартире в новом доме отличаются весьма существенно и не в лучшую для потребителя сторону».

Заместитель директора НИИУПЦ «Межрегиональный институт окна» Николай Шленов, также выпускник Лесотехнической академии, рассказал о основных ошибках производителей деревянных окон, которые связаны с недостатками в контроле технологических параметров, последовательности технологических операций, конструировании изделий и монтаже. «А дерево, если с ним обращаться аккуратно, – это материал долговечный, – уверен Николай Шленов. – До нас дошли деревянные окна, которым не менее 100 лет. Они сделаны настолько изумительно и функционально, что ими можно только восхищаться, при том условии, что полтора века тому назад при их производстве не было сушильных камер. Сегодня «Технопарк ЛТА» осуществляет реконструкции серьезных памятников архитектуры, является ведущим производителем в области возобновления забытых технологических процессов».

Клаус Лаер, профессор Академии окон и фасадов в Карлсруэ (Германия), участвовал в разработке строительного ГОСТа России и стал инициатором сотрудничества с компанией «Технопарк ЛТА». Он отметил, что «Технопарк ЛТА» в последнее время значительно прогрессировал, а с Лесотехнической академией у него получился, по словам профессора, «очень удачный симбиоз».

семинар

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ: ВСТУПАТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ?

Марианна Рахман, Наталья Степукова

До сих пор строители не совсем ясно представляют себе, что такое саморегулирование, и не спешат со вступлением в СРО. Об этом говорилось на семинаре межрегионального некоммерческого партнерства «Альянс строителей».

На мероприятии присутствовали около двухсот руководителей строительных и проектных организаций Санкт-Петербурга и области.

По словам исполнительного директора НП «Альянс строителей» и НП «Совет проектировщиков» Сергея Сидорова, основное отличие саморегулирования от лицензирования в том, что

с государства будут сняты часть надзорных функций. При этом компании, состоящие в СРО, будут «контролировать» друг друга: за ошибку одного из участников платит должны будут все.

Несмотря на то что процесс становления саморегулирования в стране уже запущен, в бизнес-сообществе до сих пор не утихают дискуссии о продлении лицензирования «до лучших времен». Многие надеются, что лицензии, выданные до 2012-2013 годов, будут действовать до окончания периода. Однако это не так.

«Фактически с наступлением 1 января 2010 года лицензия превратится в реликвию, которую можно будет повесить на стену. В статье 49 Гражданского

кодекса говорится, что право юридического лица осуществлять деятельность, подлежащую лицензированию, возникает с момента получения такой лицензии и прекращается по истечении срока ее действия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Принятый в 2008 году Федеральный закон № 148-ФЗ как раз является тем самым «иным» нормативным актом, которые отменяет действие всех ранее выданных лицензий, вне зависимости от указанной в ней конечной даты», – подчеркнул в своем выступлении Сергей Сидоров. Таким образом, вариантов у строительных компаний два: либо вступать в СРО, либо получать свидетельство

о допуске и продолжать работать на законных основаниях, либо приостановив свою деятельность и терпеть убытки. При этом «получить свидетельство о допуске будет не так просто, как кажется, – комментирует директор НП «Альянс строителей» Татьяна Шалина. – Законодатель предъявляет к членам СРО довольно жесткие требования. Они касаются количества штатного персонала, стажа работы, уровня образования, квалификации и даже наличия у организации определенного имущества. Также саморегулируемая организация вправе разрабатывать свои правила и стандарты, которым обязаны следовать все ее члены. Для тех, кто не соблюдает правила игры, предусмотрена целая система дисциплинарной ответственности. Поэтому вряд ли недобросовестные фирмы,

которые рассчитывают на краткосрочную выгоду, смогут вступить в СРО». Столь жесткий входной барьер для участников СРО поможет очистить рынок от фирм-«однодневок». «Действительно, СРО способна выполнять санитарные функции, – соглашается Сергей Сидоров, – более того, во всем мире саморегулирование – это признак цивилизованной, зрелой рыночной экономики. Строители станут более ответственно подходить к вопросам качества, потребитель же получит на выходе более надежный и качественный продукт». По мнению Татьяны Шалиной, Санкт-Петербург является одним из самых активных российских субъектов в вопросах становления системы саморегулирования: именно здесь зарегистрировано наибольшее количество некоммерческих парт-

нерств. Несмотря на это, интерес к практическому семинару, организованному НП «Альянс строителей», превысил все ожидания. «Санкт-Петербург для нас, безусловно, стратегически важный регион. После получения статуса саморегулируемой организации мы планируем открыть здесь представительство», – делится планами Татьяна Шалина. «Представитель НП будет принимать документы на месте, – добавил Сергей Сидоров. – Если компании, находящиеся, например, во Владивостоке, захотят вступить в наше НП, мы откроем свои представительства и там – для того чтобы взаимодействовать с региональными компаниями осуществлялось более тесно. Те проверки, которые предусмотрены, – плановые и внеплановые – будут осуществляться с выездом на местность».

короткой строкой



Бизнес-центр построят на Московском шоссе, в квартале, где находятся объекты ООО «Самсон» и ООО «РТК Плюс». Реализацией проекта занимается ООО «Ран-Эстейт». В 1953 году участок был передан Ветеринарно-биологическому институту, а его правопреемник – Ленинградская межобластная ветеринарная лаборатория – согласо-

вал размещение здесь бизнес-центра. По проекту, разработанному ООО «ЛенМорстрой», планируется построить 13-этажный бизнес-центр с подземным паркингом на 127 автомобилей и наземной стоянкой на 35 мест.



Распланирована и размежевана территория 14,88 кв. м в Приморском районе.

Здесь Институт строительных проектов выявил возможность возведения гаража и РПП. Заказчик разработки документации – ООО «Нил Инжиниринг».



Изменены условия торгов по участку площадью 1854 кв. м для строительства многоэтажного паркинга в Василеостровском районе (севернее дома 23 по улице Кораблестроителей). Начальная цена аукциона

снижена с 12 млн до 6,9 млн рублей, размер задатка уменьшился с 2,4 млн до 1,38 млн рублей, а шаг аукциона – с 600 тыс. до 300 тыс. рублей.



Признано утратившим силу постановление городского правительства, разрешившее в июле 2003 года ООО «Трансстрой» возведение жилого дома восточнее дома 17 по Ленской улице. Сейчас каркас здания построен пол-

ностью, на 90% проложены инженерные сети. Права на завершение строительства дома будут переданы ТСЖ «Новая Ржевка».



В офисе Ассоциации деревянного домостроения состоялся семинар компании «ЦСП-Свирь» на тему «Импортерный OSB подорожал? Отечественный ЦСП стал выгодней!». Для малоэтажного домостроения было представлено применение

цементно-стружечных плит в каркасных, каркасно-панельных, объемно-модульных технологиях, а также возможности новой для России австрийской технологии системы несъемной опалубки VST, которую компания ЦСП использует как один из основных материалов для строительства высотных зданий. Технология VST имеет конкурентные преимущества по основному критерию для современного домостроения – себестоимости.



алгоритм

Правила зачистки

Работы по демонтажу зданий и сооружений заказываются обычно для подготовки территории под реализацию на ней инвестиционно-строительного проекта. Чем выше качество демонтажа и работ нулевого цикла, тем проще новое строительство.

Андрей Мельников (по данным «ТехноСтрой», ГК «Ассоциация по сносу зданий»)

Проект подготовки территории разбивают на этапы с согласованными объемами работ и сроками их выполнения.

Все по порядку

Все объекты, подлежащие сносу, должны быть обесточены; также необходимо отключить водо- и газоснабжение и прочие инженерные коммуникации. Для освобождения застраиваемого участка от прежних зданий и сооружений используется современная специальная техника, снабженная оборудованием для перекусывания строительных конструкций.

Сначала демонтируются кровля и стены. Строительный мусор измельчается до размеров, позволяющих осуществить его транспортировку. Наиболее трудоемким считается этап работ по демонтажу старого фундамента. Данная операция осложняется тем, что он залегает в толще земли, поэтому необходимо использование мощных экскаваторов. Лишнюю землю при этом тоже приходится вывозить с помощью самосвалов. Кроме этого, демонтаж фундамента обычно сопровождается разборкой и вывозом со стройплощадки различных коммуникаций – газо- и водопроводных труб, сетей электроснабжения и связи, канализационного коллектора и т. д. Если не очистить территорию сноса от всех старых инженерных коммуникаций, при закладке фундамента под новое сооружение или здание строители рискуют столкнуться с серьезными проблемами, устранение которых повлечет дополнительные затраты и затяжку во времени. Заблаговременно следует организовать соответствующие подъездные пути для самосвалов и спецтехники. В зависимости от типа грунта, на котором планируется строительство зданий и сооружений, так-

Фото: Владимир Тилес



Иновационная техника ALLU (Финляндия) позволяет стабилизировать слабые грунты на глубину до 5 метров

же может потребоваться проведение работ по изменению качества грунта до приемлемого для постройки. Если грунт проседает или недостаточно твердый, то проводятся работы по его уплотнению. Исходя из рекомендаций геотехников, для этого в каждом конкретном случае выбирается эффективный и экономически обоснованный способ (инъекционный, насыпка более твердого грунта, создание так называемого плавающего фундамента и т. д.).

Стабилизационный ресурс

Особенно тщательно подходят к использованию промышленных территорий после сноса устаревших цехов и корпусов. Зачастую такие территории обременены наличием в почве вредных отходов, а сами грунты могут потребовать укрепления и стабилизации. Сравнительно недавно в Санкт-Петербурге появилась инновационная техника ALLU (Финляндия) по-

стабилизации слабых грунтов на глубину до 5 м. Система также может быть использована для обработки загрязненного грунта путем герметизации опасного вещества внутри объема земли и предотвращения просачивания его на соседние территории, позволяя повторно использовать загрязненные территории. Метод стабилизации грунта ALLU заключается в подаче необходимых добавок (цемент, глина, известь в различной комбинации) непосредственно в объем стабилизируемой массы и эффективном перемешивании материала и добавок до равномерного состояния под контролем и управлением специальной системы сбора данных ALLU DAC. Их соотношение выбирается в соответствии с заданными свойствами конечного грунта по водопоглощению, коэффициенту фильтрации, физико-механическим характеристикам, стойкости к химической и биологической агрессии.

новости



Компания Atlas Copco Construction Tools LLC выпустила новые гидравлические ножницы CC 2500 Combi Cutter. Их основным назначением является снос зданий. Максимальное рабочее давление в гидросистеме инструмента составляет 350 бар. Ножницы предназначены для базовых машин массой 22–35 тонн. Навесной инструмент может комплектоваться как универсальными челюстями, так и челюстями для перекусывания металла. В первом случае раскрытие челюстей равно 0,88 м. Такие челюсти эффективны для работы по разрушению тяжелого армированного бетона, сноса зданий, измельчения строительных обломков и отделения бетона от металла. Во втором случае ширина раскрытия челюстей составляет 0,43 м. Устройство работает как гигантские «кусачки» и предназначено для разборки сооружений из металлоконструкций, измельчения лома. В обоих случаях режущее усилие челюстей составляет 330 тонн.

Использование новых гидравлических ножниц позволяет повысить универсальность инструмента, поскольку режущий узел фиксируется одним штифтом и быстро меняется. Ножницы имеют уменьшенную массу. Гидросистема включает усовершенствованный гидрораспределитель регулирования частоты вращения насоса. В сочетании с гидролиниями увеличенного диаметра это позволило поднять мощность гидросистемы, а следовательно, сократить время рабочего цикла. Теперь время смыкания-размыкания челюстей составляет менее 6 секунд.



Компания Volvo Construction Equipment в марте этого года пополнила свой модельный ряд экскаваторов для сноса сооружений со стандартным и увеличенным вылетом стрелы новой моделью EC360CHR. Серийное производство этих машин началось во второй половине 2008 года. Машины со стандартным вылетом снабжены встроенным защитным ограждением, повышающим безопасность работы. Боковые модульные защитные конструкции крепятся на болтах, что облегчает их замену. В системе охлаждения двигателя применен реверсивный вентилятор, который периодически автоматически меняет направление своего вращения. Воздухозаборники закрыты сетками. Эти особенности повышают надежность работы экскаваторов в запыленной среде и при повышенных температурах. С целью расширения возможностей применения для всех машин поставляется полный спектр дополнительных гидравлических линий, органов управления и устройств для быстрой смены рабочих орудий. Линейка машин с увеличенным вылетом стрелы (в их обозначении присутствуют символы HR) теперь насчитывает четыре модели: EC290CHR, EC360CHR, EC460CHR, EC700BHR. В серийном производстве сейчас находятся три самые большие из этих машин, а поступление на рынок экскаватора EC290CHR намечено на 2010 год.

техника

ДЕМОНТАЖ НА РАССТОЯНИИ

Андрей Мельников (по данным «Брокк Демонтаж Северо-Запад», ГК «Ассоциация по сносу зданий»)

В стесненных, тяжелых и неблагоприятных условиях высокопроизводительный демонтаж под силу лишь специальным роботам.

Компактные размеры, небольшой вес и эффективное навесное оборудование позволяют использовать их там, где применение крупной техники невозможно. Мощный корпус защищает машины от падающих обломков, а радиоуправление позволяет операторам

находиться на безопасном расстоянии.

Работают по команде

Демонтажные роботы отличаются сравнительно малым весом и компактными габаритами, что позволяет им проезжать через дверные проемы (робот способен проходить в стандартный дверной проем шириной 0,8 м и высотой 1,4 м), подниматься по лестничным пролетам в зданиях, работать в подвальных и производственных помещениях, на свайных полях, в бизнес-центрах и жилых домах. Этому способствует и то, что специальное оборудование выполняет-

ся из легких и малогабаритных деталей. Роботы могут оснащаться различным навесным оборудованием, что в сочетании с высокой маневренностью делает их порою даже более эффективными, чем технологии алмазного пиления и сверления, как по скорости выполнения работ, так и с точки зрения экономической целесообразности. Отсутствие выхлопных газов, безударная технология, не передающая вибрацию от разрушаемого элемента, позволяет оператору работать в любых условиях, не нарушая техники безопасности: в узких тоннелях, подвалах, на краю высотных конструкций, рядом с ветхими перекрытиями, на реконструируемых мостах и виадуках.

Тишь да гладь

Отсутствие шума позволяет проводить демонтаж в действующих зданиях даже в ночное время, в том числе в зданиях, находящихся в непосредственной близости от жилых домов и действующих объектов общественно-делового назначения. По мнению специалистов, дискомфорт от шума исключается даже при вариантах реконструкции помещений внутри действующих объектов. Роботом при помощи пульта может управлять

всего один квалифицированный оператор, который при демонтаже элементов ветхого здания располагается на безопасном расстоянии. Поэтому подобная технология весьма уместна в ситуациях, потенциально опасных для здоровья рабочего персонала. Кроме проблемы обеспечения безопасности, дистанционный принцип и эксплуатационные возможности демонтажных роботов помогают решить и «кадровый вопрос». Один такой агрегат заменяет со-

бой несколько рабочих с отбойником. Отсюда и существенная экономия на зарплате персонала и, соответственно, на производстве работ. Модельная линейка дистанционно управляемых демонтажных роботов позволяет выбрать технику различной мощности и веса (от 380 до 4000 кг). Малые габариты и весовые характеристики подобной техники делают удобной и ее транспортировку (практически на любом грузовике).

ХАРАКТЕРИСТИКИ РОБОТОВ ДЛЯ ДЕМОНТАЖНЫХ РАБОТ

Модель	Управление	Ширина, мм	Вес, кг	Мощность электромотора, кВт
Brokk 50	дистанционное	590	475	5,5
Brokk 90	дистанционное	780	930	11
TopTec 1850	дистанционное	780	2300	18,5
TopTec 4500	дистанционное	1480	5800	35–50

метод

Бережное разрушение

При сносе аварийных зданий и сооружений в условиях плотной городской застройки могут пострадать соседние объекты.

Андрей Мельников (по данным компании «Ольвекс», ГК «Ассоциация по сносу зданий»)

Поэтому при самом сносе нужно использовать специальные щадящие технологии и технику.

Точечный подход

Для каждого конкретного случая необходимо определить наиболее эффективную технологию демонтажа. Окончательный выбор делается на основе изучения и анализа всей необходимой документации (включая согласования), которой располагает заказчик демонтажных работ. Учитываются такие параметры, как способ строительства здания, материалы, особенности конструкции и планировочных решений. Все сооружения, которые находятся в зоне сноса, тщательно обследуются. Полученная информация находит отражение в техническом задании на снос.

В случае необходимости особое внимание уделяется предварительному укреплению соседних зданий. Одним из самых распространенных способов укрепления фундамента здания специалисты считают создание специальных подпорок. Для этого подходит вариант организации углубления в грунте с помощью специальных драг по всему периметру объекта. Подготовленные шурфы затем заливаются жидким стеклом.

Бетон – к бетону!

До относительно недавнего времени демонтаж аварийных домов осуществлялся в основном механизированным



→ Механизированное обрушение с помощью специальной тяжелой техники малоэффективно с точки зрения дальнейшей утилизации строительного мусора

обрушением с помощью специальной тяжелой техники. Однако этот метод признан сейчас не только опасным для окружающей застройки, но и малоэффективным с точки зрения дальнейшей утилизации обломков и строительного мусора. Дело в том, что в результате подобного обрушения образуется масса, состоящая из обломков бетона, древесины, металла, других стройматериалов. Отсортировать и переработать строительный мусор в этом случае оказывается весьма затруднительно.

Современные цивилизованные технологии сноса отличаются щадящими режимами работ и одновременно создают предпосылки для эффективной переработки отходов. Этому подходу присуща поэтапная разборка, при которой иногда используется ручной труд.

Применяемая при этом техника – специализированные экскаваторы с длинной стрелой, оснащенные разнообразным навесным оборудованием (гидромолоты, гидрорезицы и т. д.), а также роботы позволяют

Особое внимание уделяется укреплению соседних зданий



сортировать разбираемые элементы по группам материалов в процессе демонтажных работ. Переработка строительного мусора может быть организована непосредственно на месте сноса, если использование мобильной дробильно-сортировочной установки экономически оправдано. В другом случае строительный мусор транспортируется на стационарные установки, на которых он превращается во вторичный продукт.

МНЕНИЕ

Андрей Гогунков, генеральный директор ООО «Рокот»:

– Прошли времена использования шар-бабы. Демонтажные работы в наше время – это сложный процесс, при котором применяются высокие технологии и технически сложные механизмы. Также отмечаю, что без высококвалифицированных специалистов и грамотного управления желаемого результата не достичь. Ведь такого рода работы всегда связаны с определенными рисками. Например, в условиях плотной застройки исторического центра города при сносе ветхого аварийного здания существует риск обрушения соседних, зачастую не менее аварийных, но еще не расселенных зданий. Чтобы избежать таких последствий, нужно тщательно обследовать здания, находящиеся в непосредственной близости к проводимым работам. Далее на основании полученных результатов сначала следует устранить существующие проблемы и только затем приступить к сносу и демонтажным работам. К выполнению подобных заказов должны допускаться исключительно высокопрофессиональные компании, имеющие опыт проведения таких работ, обладающие необходимыми механизмами и современной техникой разрушения, а также подбором высококвалифицированных сотрудников.

анонс

ОСНОВАТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Тематическое приложение «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящено фундаментам и основаниям. Современные винтовые сваи могут быть применены почти во всех типах грунта: от очень слабых до прочных (вязких) глин, до песков с плотностью от средней до большой, а также для гравийных оснований, в суглинистом грунте и в меловом грунте с плотностью от малой до приблизительно средней. Технические требования к качеству и правила расчетов

параметров винтовых свай проработаны специалистами весьма тщательно, а сами сваи уже успели доказать свою надежность. На сегодняшний день они успешно применяются в Германии, Франции, Великобритании, Нидерландах, Австралии и т. д. Не остается в стороне и Россия. Работы по устройству подвала в загородном доме – весьма ответственная процедура, требующая соблюдения ряда правил. Совместные стена подвала и фундамент должны быть жестко связаны между собой. Фундамент подвала



следует надежно защитить от грунтовых вод и коррозии. Стены подвала, помимо этого, желательно теплоизолировать для предотвращения промерзания. Гидроизоляцию осуществляют с помощью влагостойких мастик и смесей, листовых и пленочных рулонных материалов, а также проникающих (пенетрирующих) затворяемых смесей. При выборе изолирующих материалов предпочтение отдается тем, которые не теряют своих свойств при минусовых температурах. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты, как всегда, готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ



- Земляные работы
- Вывоз строительного мусора, грунта
- Благоустройство территорий
- Аренда техники



СПб, шоссе Революции, д. 69, оф. 207
www.spb-rokot.ru, e-mail: spb-rokot@mail.ru
Т.: (812) 970-49-50, 973-80-02, т./ф.: 458-85-52

КИРОВСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ

Полный спектр вибропрессованных бетонных изделий






ПЛИТЫ ПЕРЕКРЫТИЙ ПО РАЗМЕРАМ ЗАКАЗЧИКА

- Плитка тротуарная
- Камни бордюрные
- Перегородки
- Блоки скальной фактуры
- Блоки стеновые строительные
- Блоки строительные отделочные



www.kdsk.spb.ru
Тел.: (812)333-14-46, 333-14-48



**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

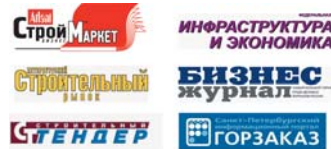
Генеральный информационный партнер



Официальный видео-партнер



Информационные спонсоры



**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



**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



Срок сдачи
II кв. 2011 г.

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



Срок сдачи
III кв. 2009 г.

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



ДОМ СДАН

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



ДОМ СДАН

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